

CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

PROCESSO : Nº. 00000.004124/2007-51 (SEMURB)
Cadastrado em 12/02/2007

ASSUNTO : Solicita Alvará de Construção para empreendimento de uso misto (Residencial Multifamiliar e Flat) na Av. Deputado Antônio Florêncio de Queiroz, Rota do Sol, no Bairro de Ponta Negra, em Natal.

INTERESSADO : Construtora Colméia S.A.

1. INTRODUÇÃO

O processo em questão, de nº **00000.004124/2007-51 (SEMURB)**, consiste na autorização para construção de empreendimento de uso misto (Residencial e Flat), composto de 03 condomínios, sendo 02 condomínios tipo Flat e 01 condomínio residencial multifamiliar. No total, são 06 torres, sendo 04 torres para o Flat (condomínios 1 e 2) e 02 torres residenciais (condomínio 3).

Cada torre (residencial ou Flat) apresenta 34 (trinta e quatro) pavimentos, sendo: térreo + 31 Tipos + 02 subsolos, com 03 apartamentos/UH por andar, num total de 558 (quinhentos e cinquenta e oito) UH's.

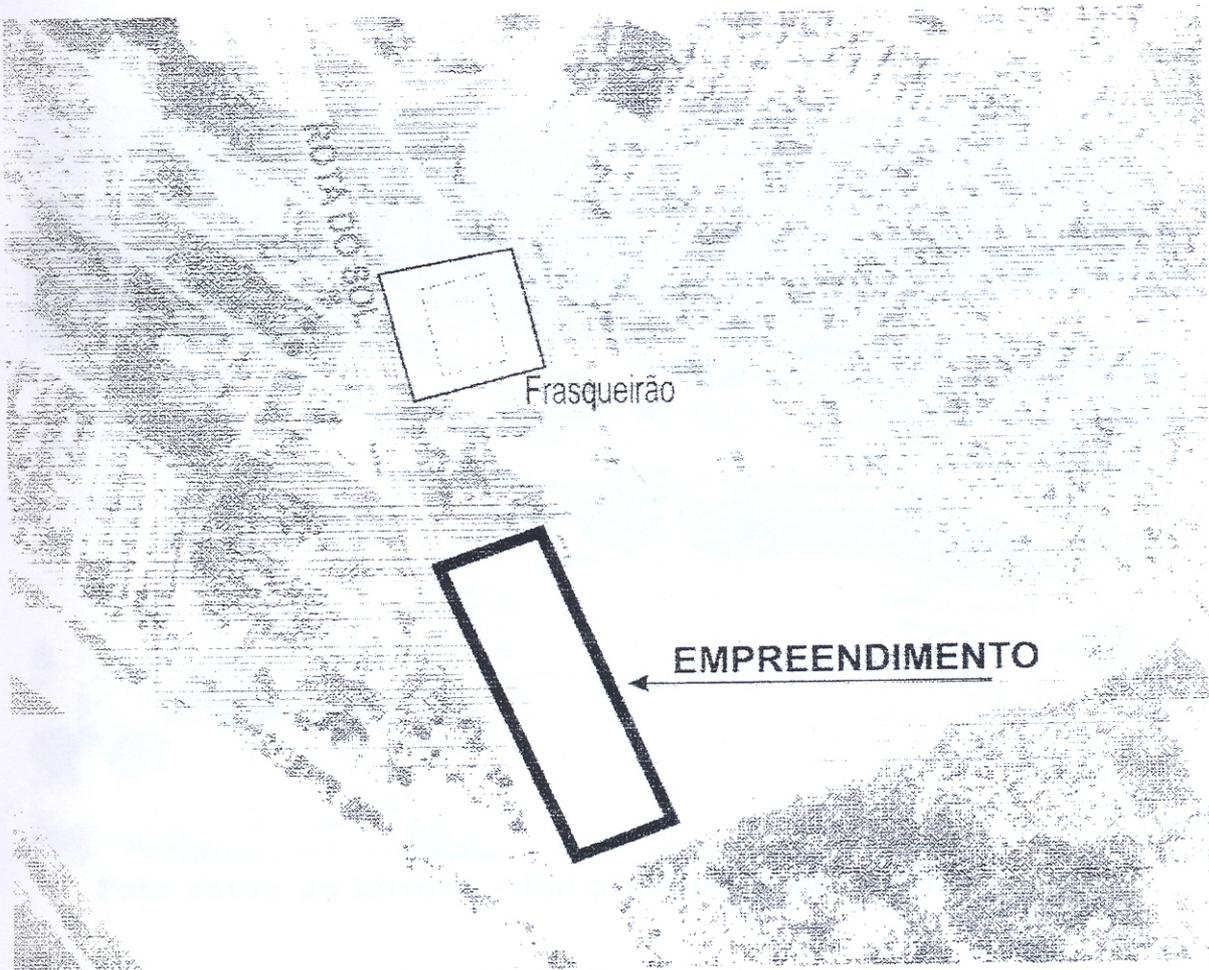
O empreendimento se situa à Av. Deputado Antônio Florêncio de Queiroz, Rota do Sol, no Bairro de Ponta Negra, esquina com a rua Dr. Múcio Vilar Ribeiro Dantas, ocupando um terreno de 25.000 m² para uma área total de construção de 67.371,64 m².

O terreno é irregular, com cotas variando de 20 m (fundos, lado esquerdo) a 10 m (frente, lado direito). O desnível será utilizado, junto com o movimento de terra a ser realizado, para construção de dois subsolos no empreendimento.

Sendo o empreendimento enquadrado como de impacto, por apresentar capacidade de reunir mais de 300 pessoas simultaneamente, conforme artigo 36 da Lei Complementar nº 07/94 (Plano Diretor de Natal), o processo em questão foi enviado ao CONPLAM, como determina o artigo 38 da mesma Lei.

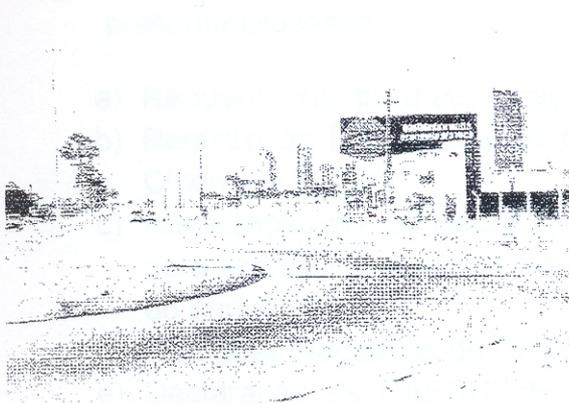
CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

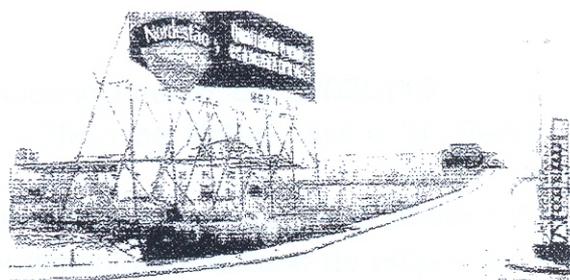


Localização do Empreendimento

FOTOS DO ENTORNO



RÓTULA Rota do Sol x Cidade Verde



RUA DR. MÚCIO VILAR R. DANTAS

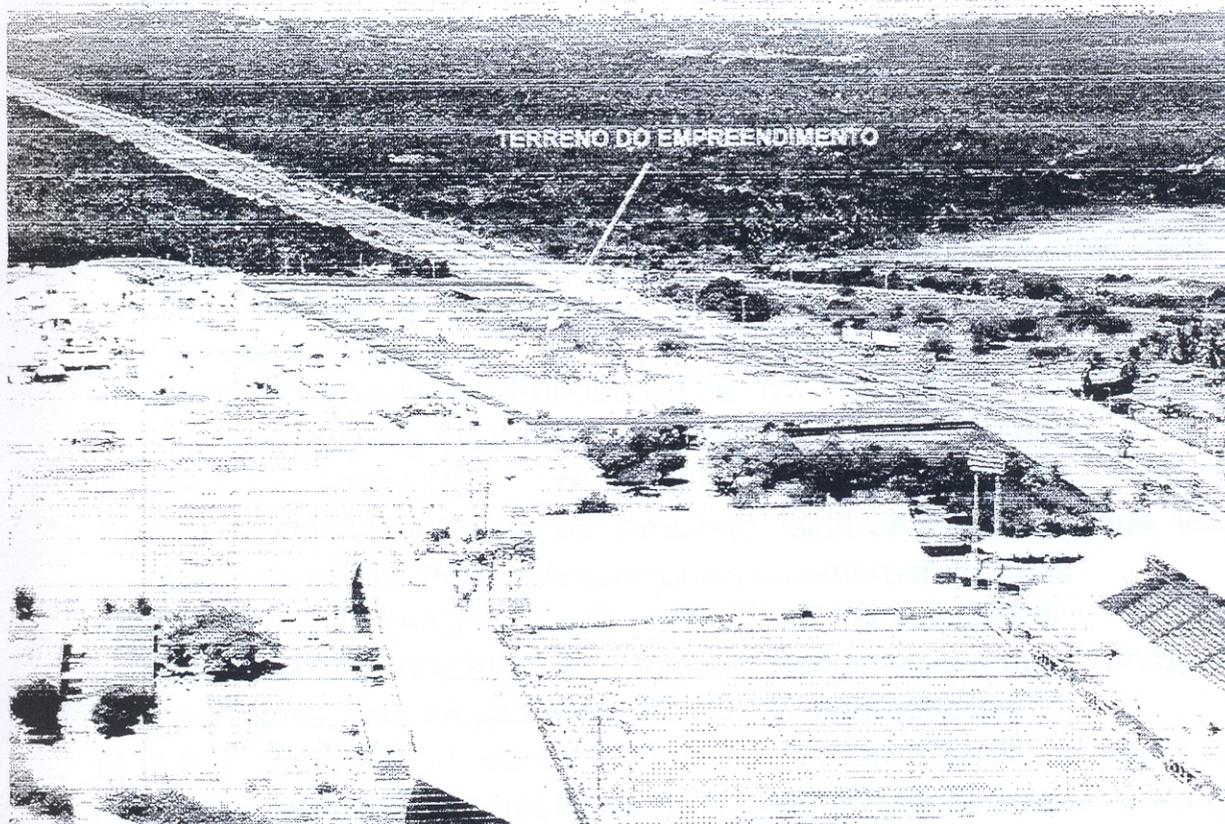


Foto aérea do terreno – Em primeiro plano, o Frasqueirão

2. DOCUMENTAÇÃO DO PROCESSO

2.1. O Empreendedor apresentou os seguintes documentos, no decorrer do presente processo:

- a) Requerimento para autorização do Licenciamento, de 12/02/2007;
- b) Registro do imóvel emitido pelo 7º Ofício de Notas para o Sr. Pedro Cícero de Paula;
- c) Autorização do Sr. Pedro Cícero de Paula à Construtora Colméia S.A. para licenciar e construir o empreendimento em terreno de propriedade do primeiro;
- d) Certidões Negativas de Débitos Municipais do proprietário do terreno;
- e) Declaração da CAERN, de 15 de janeiro de 2007, afirmando que a empresa não dispõe de Sistemas de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário para atendimento ao empreendimento no endereço do mesmo;
- f) Cópias do Projeto Arquitetônico e do Projeto Complementar de Acessibilidade (PCA);

CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

- g) Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil;
- h) Planta Topográfica do terreno;
- i) Relatório de Avaliação Ambiental (RAA) do empreendimento;
- j) Relatório de Impacto de Trânsito Urbano (RITUR);
- k) Cópia do Projeto do Sistema de Drenagem de Águas Pluviais e Esgotamento Sanitário
- l) A.R.T. CREA/RN nº E00085634 do Engenheiro Sérgio Luis Cardoso Dantas relativa aos Projetos de Drenagem de Águas pluviais, rede de GLP, Proteção e Combate a Incêndio e Esgotamento Sanitário do empreendimento;
- m) A.R.T. CREA/RN nº E00085633 e nº E00086639 do Engenheiro Raimundo Nonato Maia Costa, relativa à Execução da Obra;
- n) A.R.T. CREA/CE nº 06100000054970032206 e nº 06100000054970032606 do Arquiteto Isidro Augusto Martins Vilela, responsável pelo Projeto Arquitetônico do empreendimento;
- o) A.R.T. CREA/CE nº 06100000128280032406 e nº 06100000128280032806 do Arquiteto Daniel Montenegro Arruda, co-responsável pelo Projeto Arquitetônico do empreendimento;
- p) A.R.T. CREA/RN nº E00087649 da Engenheira Civil Maria Irani Costa Fontes relativa à elaboração do RAA (Relatório de Avaliação Ambiental) do empreendimento;
- q) A.R.T. CREA/RN nº E00086478 da Arquiteta e Urbanista Maria Bernadete Lula de Menezes Cruz relativa à elaboração do RITUR – Relatório de Impacto sobre o Trânsito Urbano do empreendimento;
- r) A.R.T. CREA/RN nº E00086842 do Arquiteto Flávio Rogério Rocha de Góis relativa ao PCA – Projeto Complementar de Acessibilidade do empreendimento;
- s) Publicação no “Jornal de Hoje” e Diário Oficial do Município, edições de 28/02/07 e 01/03/07, respectivamente, do pedido de requerimento à SEMURB para emissão da licença ambiental do empreendimento;
- t) Documento de Arrecadação Municipal – DAM de pagamento de taxa de licenciamento.

2.2.A Prefeitura, através da SEMURB, apresentou Termo de Referência (em fev/2007) para elaboração do Relatório de Avaliação Ambiental (RAA).

2.3.A Prefeitura, através da SEMURB e STTU, concluiu suas análises através dos seguintes documentos:

- a) Parecer Técnico do DET (Departamento de Engenharia de Tráfego) da STTU, de 26 de dezembro de 2006, analisando o RITUR do empreendimento;
- b) Parecer Ambiental do Setor de Análise e Impacto Ambiental – SAA da SEMURB de 12 de dezembro de 2007;
- c) Parecer Técnico do SAC - Setor de Análise e Controle de Obras da SEMURB de 18 de fevereiro de 2008.

3. ANÁLISE DO PROCESSO

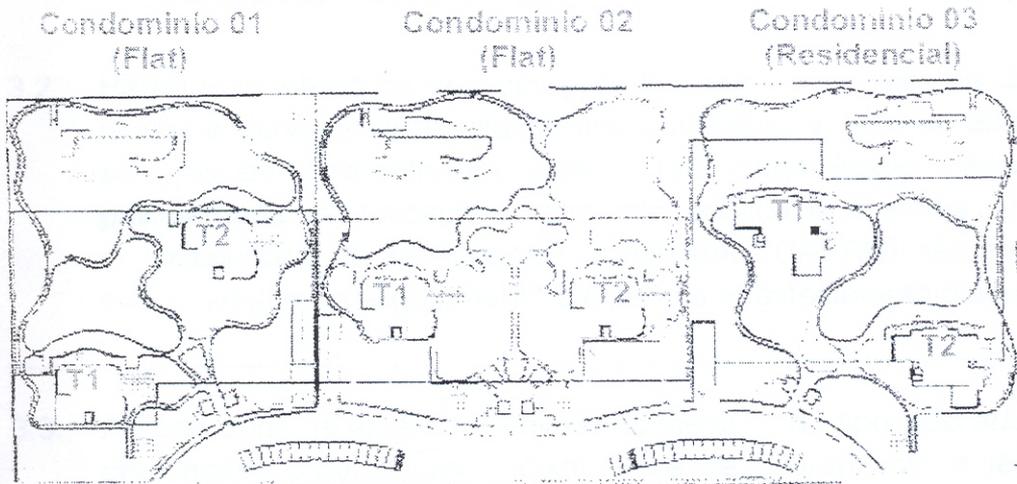
3.1. O empreendimento, de uso misto (Flat e Residencial) contempla 03 condomínios, sendo 02 condomínios tipo Flat e 01 condomínio residencial. No total, são 06 torres, sendo 04 torres para o Flat (condomínios 1 e 2) e 02 torres residenciais (condomínio 3).

Cada torre (residencial ou Flat) apresenta 34 (trinta e quatro) pavimentos, sendo: térreo + 31 Tipos + 02 subsolos, num total de 558 (quinhentos e cinquenta e oito) UH's. Os usos dos pavimentos estão assim distribuídos:

- ✓ **Subsolo Inferior e Subsolo Superior:** Destinados a estacionamentos e casa de bombas.
- ✓ **Térreo dos Condomínios 01 e 02:** Guaritas, Recepções, Salões de eventos, Lavanderias, Refeitórios, Copas, Guarda-Volumes, Jardins, Espelhos D'água, Passeios, Praça, Piscinas c/ bar e sauna, Salão de Ginástica, Quadras de Esportes, Centrais de Gás, Lixeiras e Estações de Tratamento de Esgoto;
- ✓ **Térreo do Condomínio 03:** Guaritas, Recepções, Salões de Festas, Salão de Jogos, Kids Club, Copas, Bares, Jardins, Espelhos D'água, Passeios, Praça, Piscinas c/ bar e sauna, Quadras de Esportes, Centrais de Gás, Lixeiras e Estação de tratamento de esgoto;
- ✓ **Pavimento Tipo:** 1º ao 31º andar, sendo 03 apartamentos por andar, sendo 124 unidades com 55,55 m² de área total + 62 unidades com 45,00 m² de área total em cada um dos Condomínios 01 e 02 (Flats); o Condomínio 03 (Residencial) apresenta 186 apartamentos com 80,49 m² de área total cada.

CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN



Implantação (simplificada)



Fachadas Torre do Condomínio 03 (Residencial)

3.2. Há no local oferta de serviços públicos, tais como: sistema de drenagem pluvial e serviços de coleta do lixo doméstico e público, além de outros serviços da infra-estrutura urbana, tais como malha viária definida e pavimentada, eletrificação, transporte público e telefonia. Entretanto, a concessionária de serviços de saneamento (CAERN) não atende o local com o serviço de esgotamento sanitário e abastecimento d'água.

3.3. A Zona onde se localiza o empreendimento é do tipo *Não adensável* e as prescrições urbanísticas encontram-se de acordo com a legislação, de acordo com a SEMURB:

- Índice de aproveitamento = 1,78 [PDN=1,8 (básico)]
- Taxa de ocupação - subsolo = 45,00 % [PDN = 80,00 %]
- Taxa de ocupação - térreo /1º pavimento = 6,00 % [PDN = 80,00 %]
- Permeabilidade = 38,08 % [PDN = 20,00%]
- Todos os recuos acima dos mínimos estabelecidos pelo PDN
- Distâncias entre blocos = 23,55 m [PDN=20,28 m]
- Exigências do Código de Obras: todas atendidas, segundo a SEMURB

3.4. O RITUR (Relatório de Impacto de Trânsito Urbano) do empreendimento aponta para a aceitação do número e dimensões de vagas de estacionamento (996 vagas > 515 vagas exigidas), sendo 22 vagas destinadas aos portadores de necessidades especiais; Também foi atestada a adequabilidade de seus acessos e circulação interna, nos subsolos. O estacionamento externo oferece 35 vagas para visitantes, sendo 03 destinadas a PNE.

O empreendimento é acessado por uma única Via, classificada como Arterial 1, com aprox. 35 m de caixa: a Rodovia Estadual RN-063 (ROTA DO SOL), no sentido Pium – Ponta Negra.

Observa-se que foi projetada uma via interna para acessos locais aos condomínios, trazendo facilidade a pedestres e ciclistas e reduzindo os impactos sobre o trânsito na Rota do Sol.

CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

- 3.5. Como principais medidas mitigadoras de impacto, o empreendedor propôs:
- 3.5.1. A recuperação das sinalizações horizontal e vertical de todo o trecho próximo aos condomínios;
 - 3.5.2. Execução da via marginal em frente ao empreendimento.
 - 3.5.3. Implantação de alterações geométricas em vias públicas, como execução dos passeios nas testadas do empreendimento, exigências relativas à acessibilidade, inclinação do piso, guias rebaixadas para acesso de veículos, sinalização com piso tátil de alerta;
 - 3.5.4. Implantação de sinalização semafórica, se necessária;
 - 3.5.5. Outras que o órgão competente (STTU) julgar necessárias, ao longo da implantação do empreendimento.
- 3.6. O empreendimento foi submetido a um RAA (Relatório de Avaliação Ambiental), atendendo ao Termo de Referência definido pela SEMURB;
- 3.7. O empreendedor apresentou um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil para funcionar durante a construção da obra, prevista para 40 meses, segundo cronograma apresentado pela Construtora. A retirada, transporte e destino final destes resíduos serão efetuados pela empresa RENATAL INSTALAÇÕES PREDIAIS LTDA., certificada pela URBANA, conforme documento do processo.
- 3.8. O sistema de tratamento de efluentes proposto inicialmente pelo empreendedor era composto de tanque séptico e filtro biológico (anaeróbio) com infiltração no solo através de sumidouros, o que não foi aprovado pela SEMURB em virtude da não remoção de nitrato, principal contaminante das águas subterrâneas de Natal.

O empreendedor mudou então seu projeto, propondo a instalação de 03 (três) estações compactas, sendo duas estações ECOFIBER MASTER 65 (capacidade de vazão média de 65 m³/dia) para os condomínios tipo Flat e uma ECOFIBER MASTER 75 (capacidade de vazão média de 72,54 m³/dia) para o condomínio residencial.

Os tanques de armazenamento do lodo destas estações estão dimensionados para receber lodo por um período de 02 anos e os procedimentos de descarga e armazenamento do lodo constam no

CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

manual de operação das estações, devendo ser realizados através de empresas cadastradas no IDEMA.

- 3.9. Como a área do empreendimento ainda não é servida por água potável, a empresa apresentou documento à SEMURB (c / um orçamento anexo da CAERN), se comprometendo a arcar com os custos de R\$ 199.401,47 do orçamento para ampliar o seu sistema de abastecimento de água público e atender ao empreendimento em questão.
- 3.10. O projeto foi aprovado pelo Serviço Técnico de Engenharia (SERTEN) do Corpo de Bombeiros, em 23/11/2006.
- 3.11. O empreendimento foi alvo de um PCA (Projeto Complementar de Acessibilidade), atendendo aos requisitos de "ir e vir" das pessoas portadoras de necessidades especiais, tais como rampas, elevador, cinco vagas de garagem, banheiros adaptados, etc., permitindo a livre locomoção do deficiente aos espaços comuns e aos apartamentos.

4. CONSIDERAÇÕES

- 4.1. O Parecer Técnico da SEMURB atesta que o projeto atendeu aos parâmetros legais de recuo e aos índices urbanísticos de densidade, ocupação máxima, aproveitamento, permeabilidade, distância entre blocos, bem como atendendo a todas as exigências do Código de Obras, adequando-se, portanto, às legislações Urbanísticas vigentes.
- 4.2. o RITUR (Relatório de Impacto de Trânsito Urbano) do empreendimento também foi apresentado e, segundo Parecer Técnico constante no processo da STTU nº. 036525/2006, o número de vagas de estacionamento e os acessos e circulação interna também estão adequados e compatíveis com o Código de Obras. É importante salientar as medidas mitigadoras expressas no RITUR do empreendedor, que foram prontamente acatadas pela STTU.
- 4.3. Pelo Parecer Técnico Ambiental nº JLT-19/2007 da SEMURB, levando em consideração o RAA apresentado, a vistoria no local e as demais diligências inseridas no processo, foi recomendada a concessão da Licença Ambiental requerida, ressaltando-se: a nova solução para o esgotamento sanitário, com o uso de ETE's compactas e a não utilização

CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

de poços artesianos, com o financiamento à CAERN para expandir sua rede pública de água visando atender o empreendimento.

4.4. O Empreendedor contratou Projeto Complementar de Acessibilidade que atendeu, segundo Parecer da SEMURB, às exigências do Código de Obras do Município.

4.5. O Projeto foi carimbado e aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

5. PARECER

Tendo em vista o atendimento a todas as exigências legais e a correta disposição da documentação nos autos, sou de parecer pela aprovação do empreendimento referenciado no presente processo e que o mesmo seja posteriormente encaminhado a SEMURB para as providências cabíveis.

Lembro da necessidade de realização das medidas mitigadoras de trânsito explicitadas no RITUR e no item 3.5 deste parecer, como também a necessidade de alertar aos futuros condôminos do empreendimento sobre o custo de manutenção das ETE's instaladas, até que o empreendimento venha a ligar seu sistema de esgotamento à rede pública da CAERN.

Adicionalmente, a SEMURB deve exigir do empreendedor mudança no projeto de ventilação e iluminação dos subsolos, pelo entendimento do CONPLAM que a solução atual é insuficiente.

Apesar de não ter sido exigido projeto paisagístico, sugere-se a SEMURB solicitar o mesmo ao empreendedor.

Natal, 26 de maio de 2008.

CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

Wilson Luiz Cardoso
- Conselheiro -
CLUBE DE ENGENHARIA DO RN