

CONPLAM – Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

PROCESSO Nº: 00000.030046/2008-21 (SEMURB)

ASSUNTO: SOLICITA ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO COMERCIAL NA AV. AMINTAS BARROS, LAGOA NOVA.

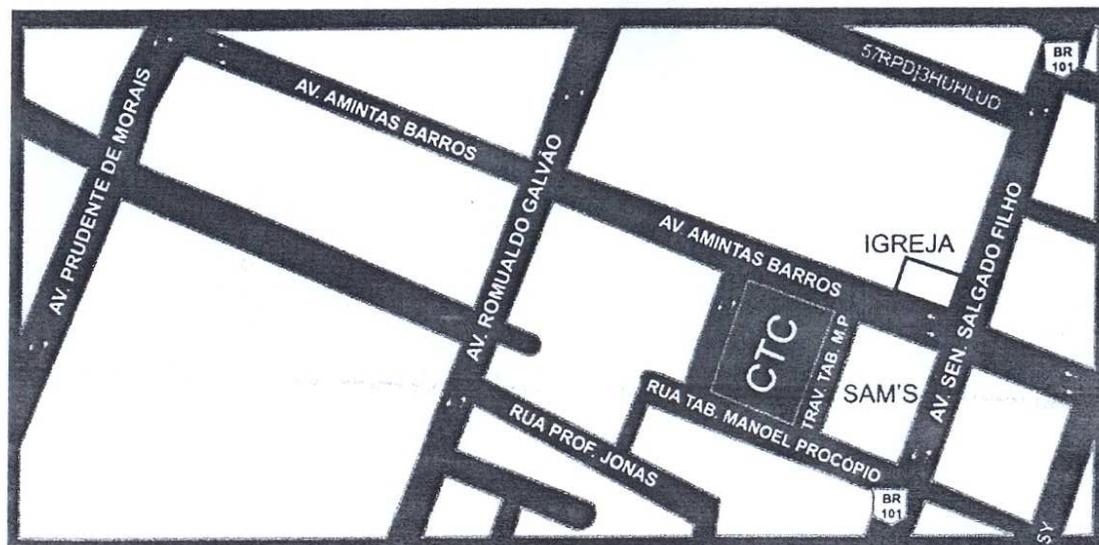
INTERESSADO: CONSTRUTORA COLMEIA S. A.

RELATOR: Conselheiro WILSON LUIZ CARDOSO – CLUBE DE ENGENHARIA

1. INTRODUÇÃO

O presente processo, de Nº 00000.030046/2008-21 (SEMURB), consiste no pedido de autorização para construção de empreendimento de uso comercial, localizado na Avenida Amintas Barros, 3550, no Bairro de Lagoa Nova, Zona Sul de Natal. O terreno a ser utilizado está livre, não havendo necessidade de demolições.

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



CONPLAM – Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento se chamará CTC - "CORPORE TOWER CENTER" e ocupará um terreno de 6.835,50 m² com declive de aproximadamente 4,0 m no sentido Amintas Barros > Rua Tabelião Manoel Procópio e será composto de 02 (duas) torres, com área total de construção de 31.605,84 m², sendo:

- Torre 01: com 18 Pavimentos.
- Torre 02: com 25 Pavimentos.

A Torre 01 possui 18 pavimentos tipo com 09 salas comerciais em cada um, totalizando 162 unidades.

A Torre 02 possui 25 pavimentos tipo com 10 salas comerciais em cada um, totalizando 250 unidades comerciais.

As duas torres são conectadas do 5º ao 9º pavimento e nesta conexão são gerados mais 20 salas comerciais. Portanto, todo o empreendimento abrigará 432 salas comerciais.

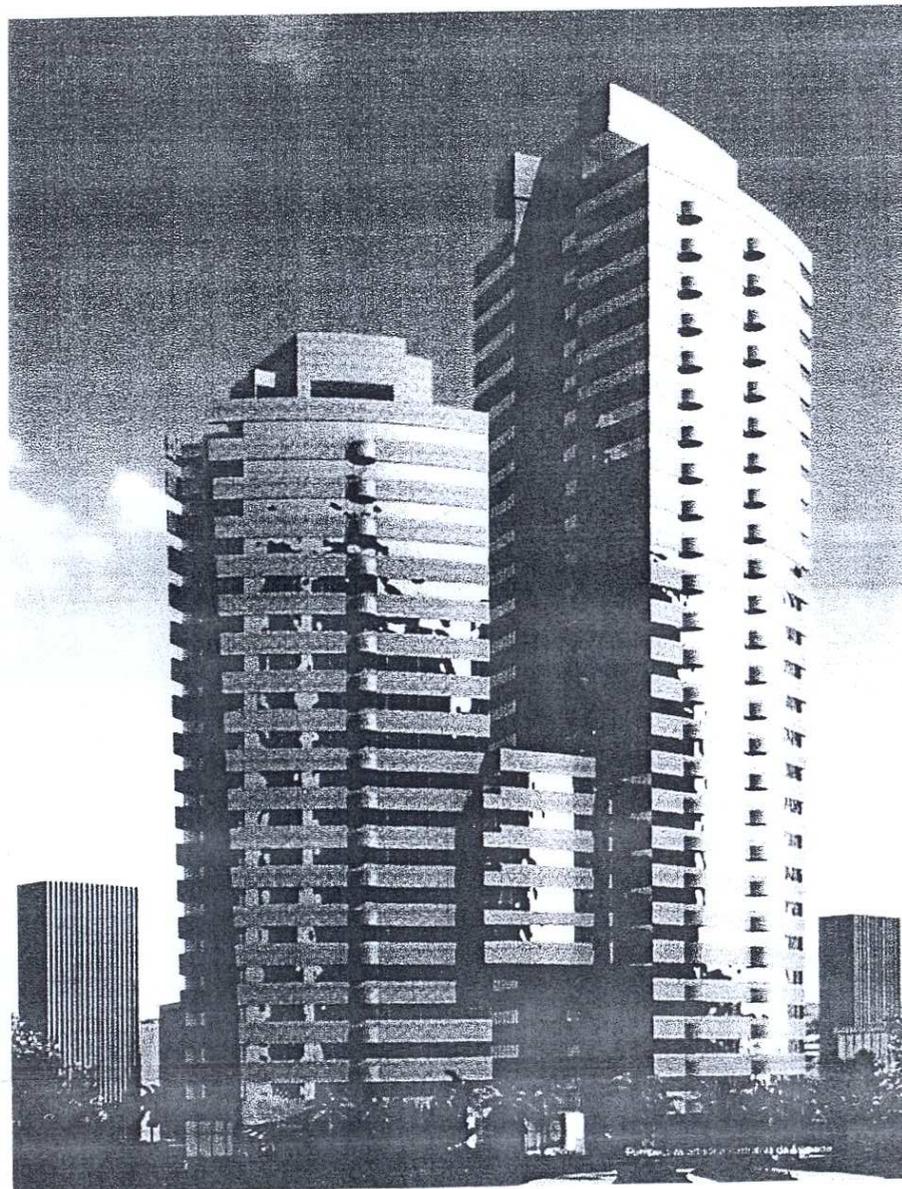
Sendo o empreendimento enquadrado como de impacto, por apresentar capacidade de reunir mais de 300 pessoas simultaneamente, conforme artigo 36 da Lei Complementar nº 07/94 (Plano Diretor de Natal), o processo em questão deve ser analisado pelo CONPLAM.

2. DOCUMENTAÇÃO DO PROCESSO

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

- a) Requerimento para autorização do Licenciamento, de 29/08/2008;
- b) Certidão do 6º Ofício de Notas informando da inexistência de ônus de qualquer natureza do terreno em questão;
- c) Certidão Negativa de Débitos Municipais nº 128.873;
- d) Autorizações do proprietário do terreno para que a Construtora Colméia S. A. submeta aos órgãos públicos envolvidos o projeto de empreendimento e obtenha o respectivo alvará de construção;
- e) Contrato de Permuta de terreno não edificado por área construída com garantia de hipoteca e afetação do bem permutado entre o proprietário do terreno e a Construtora Colméia S. A.

PERSPECTIVA



CONPLAM – Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Cont.....

- f) Relatório de Impacto de Trânsito Urbano (RITUR);
- g) Plano de gerenciamento de resíduos sólidos durante a construção do empreendimento;
- h) Relatório de Diagnóstico Ambiental;
- i) Cópias do Projeto Arquitetônico;
- j) Estudo de Impacto de Vizinhança;
- k) Cópias do Projeto Complementar de Acessibilidade (PCA);
- l) Publicação de solicitação de licença ambiental no Jornal de Hoje e Diário Oficial do Estado, nos dias 03 e 04 de setembro de 2008, respectivamente;
- m) DAM – Documentação de Arrecadação Municipal sobre o pagamento da Taxa de Licença ambiental;
- n) Projeto de Drenagem e Sanitário;
- o) Projeto de estrutura de contenção de talude;
- p) Projeto de layout do canteiro de obras;
- q) A.R.T. CREA/RN nº E00121984 da Arquiteta e Urbanista Lilian Roriz Carvalho Pantoja relativa ao Relatório Ambiental e RITUR do empreendimento;
- r) A.R.T. CREA/RN nº E00121331 do Engenheiro Sérgio Luis Cardoso Dantas referente aos projetos de instalações, de esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, rede de GLP e proteção e combate a incêndio;
- s) A.R.T. CREA/RN nº E00074127 da Engenharia Civil Maria Irani da Costa, pela elaboração do Plano de gerenciamento de resíduos sólidos;
- t) A.R.T. CREA/RN nº E00122544 do Engenheiro Civil Wesley Gomes Magalhães, relativa ao Projeto de estrutura de contenção de talude;

CONPLAM – Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

- u) A.R.T. CREA/RN nº E00122544 do Engenheiro Civil Wesley Gomes Magalhães, relativa ao Projeto de layout do canteiro de obras;
- v) A.R.T. CREA/RN nº E00122541 do Arquiteto e Urbanista Flávio Rodrigo de Araújo Bulhões, relativa ao Projeto Complementar de Acessibilidade (PCA);
- w) A.R.T. CREA/RN nº E00126518 do Engenheiro Civil Raimundo Nonato Maia Costa, relativa à execução da obra;

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

- a) Certidão Nº 069/08 do Setor Cartográfico da SEMURB constatando largura de passeios públicos no terreno do empreendimento;
- b) Parecer Técnico do DET (Departamento de Engenharia de Tráfego) da STTU, de 27 de agosto de 2008, analisando o RITUR encaminhado pelo Empreendedor;
- c) Parecer Técnico do SAC - Setor de Análise e Controle de Obras da SEMURB de 20 de novembro de 2008;
- d) Relatório Técnico do Setor de Análise e Impacto Ambiental – SAA da SEMURB, de 22 de janeiro de 2009.

3. ANÁLISE DO PROCESSO

3.1. O empreendimento compreende duas torres, a saber:

Torre 01: Comercial, com 18 pavimentos tipo com 09 salas comerciais em cada um, totalizando 162 unidades;

Torre 02: Comercial, com 25 pavimentos tipo com 10 salas comerciais em cada um, totalizando 250 unidades;

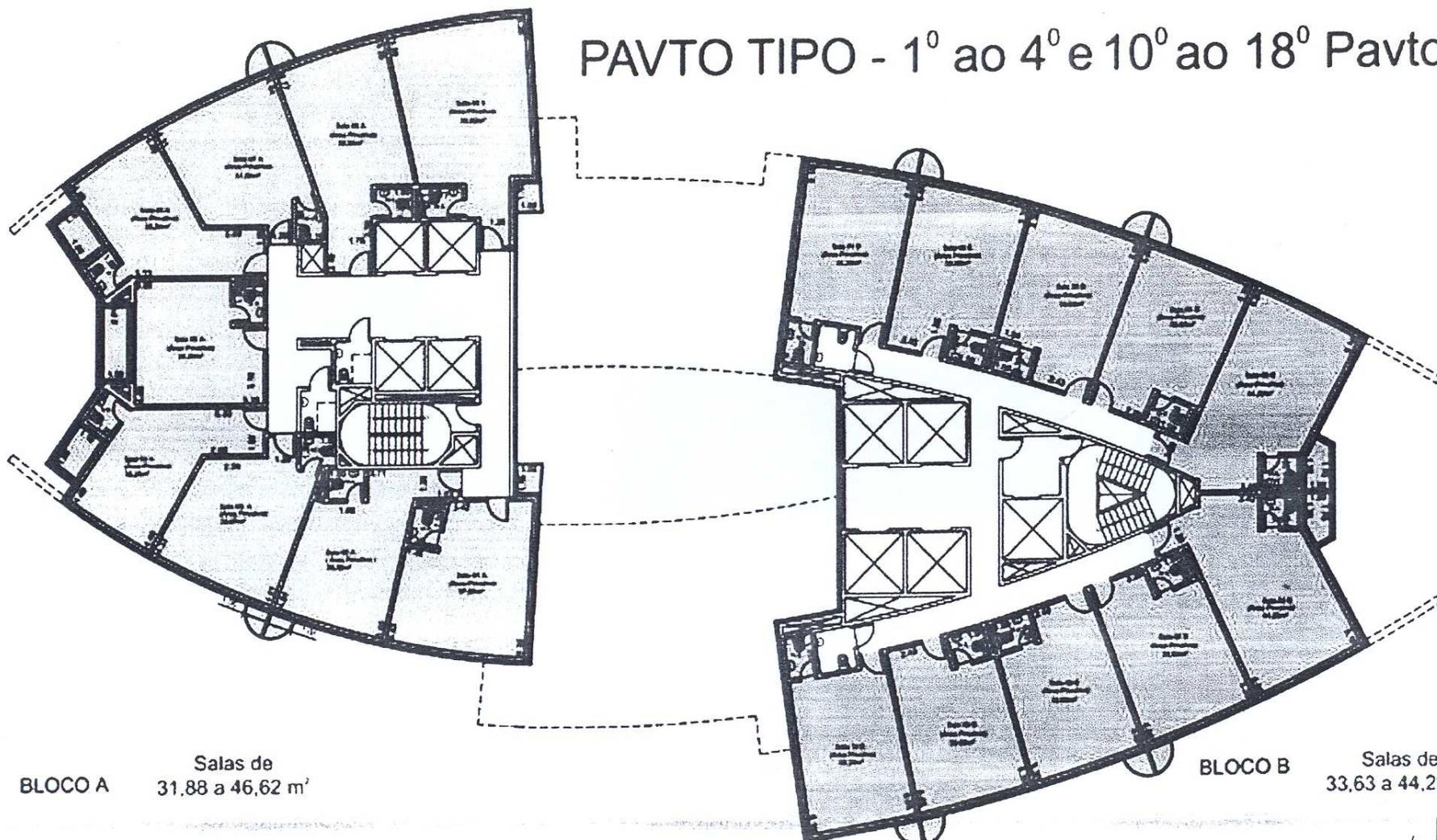
As duas torres são conectadas do 5º ao 9º pavimento e nesta conexão são geradas mais 20 salas comerciais.

Portanto, empreendimento abrigará, no total, 432 salas comerciais.

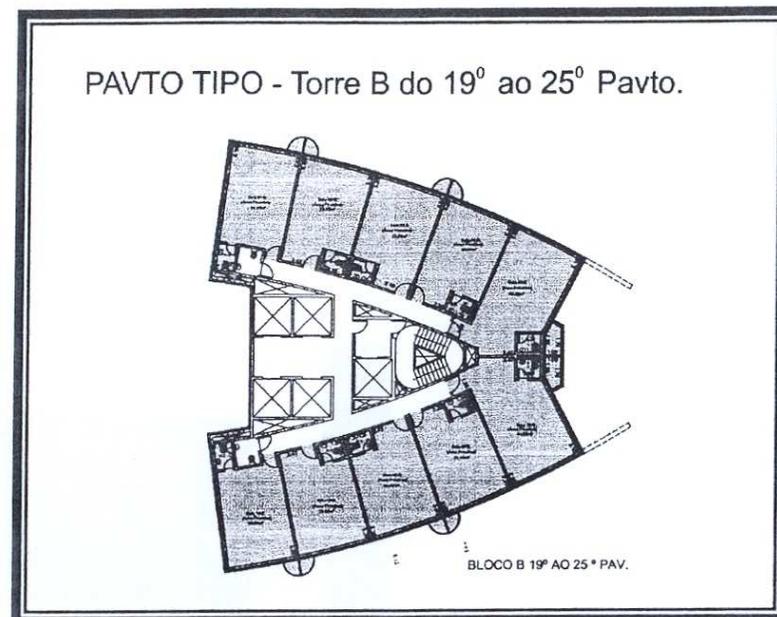
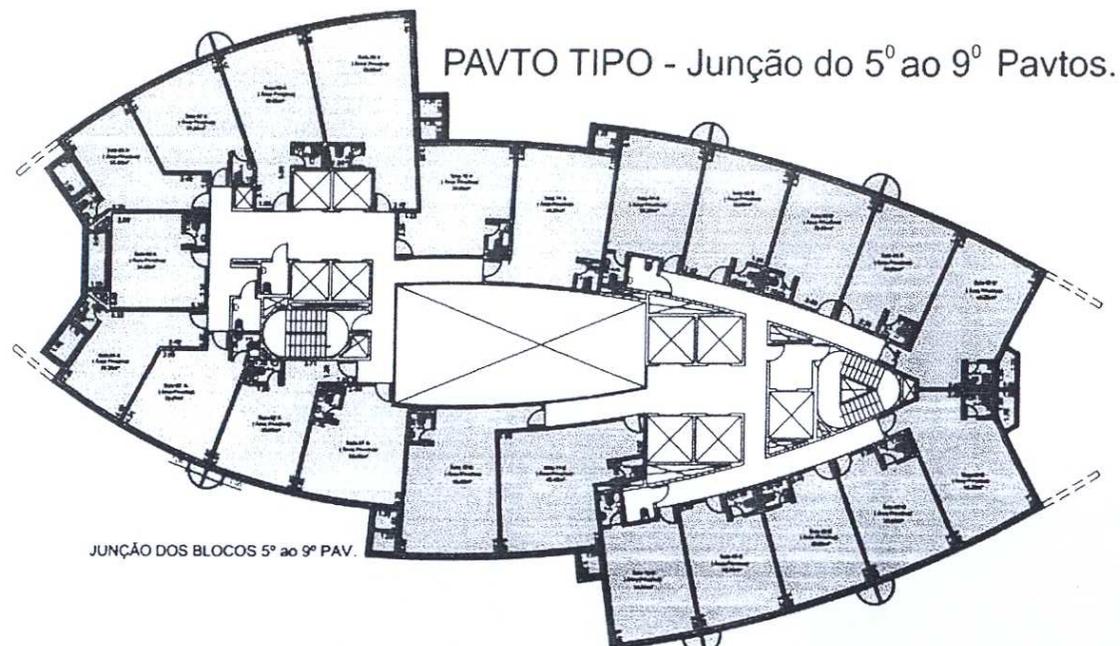


5

PAVTO TIPO - 1^o ao 4^o e 10^o ao 18^o Pavtos.



CONPLAM – Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente



- 3.1.** O pavimento térreo é composto de 95 vagas de estacionamento (sendo 09 para portadores de necessidades especiais), 12 lojas, 02 salas de convenções, 02 salas de reunião e banheiros F/M com 02 unidades adaptadas para P.N.E.
- 3.2.** O Subsolo I é composto de garagem para 214 veículos (sendo 04 de portadores de necessidades especiais), , além de um centro de medição e telecomunicações.
- 3.3.** O Subsolo II contempla 205 vagas de estacionamento (sendo 02 para portadores de necessidades especiais), e mais subestação, medidores, etc.

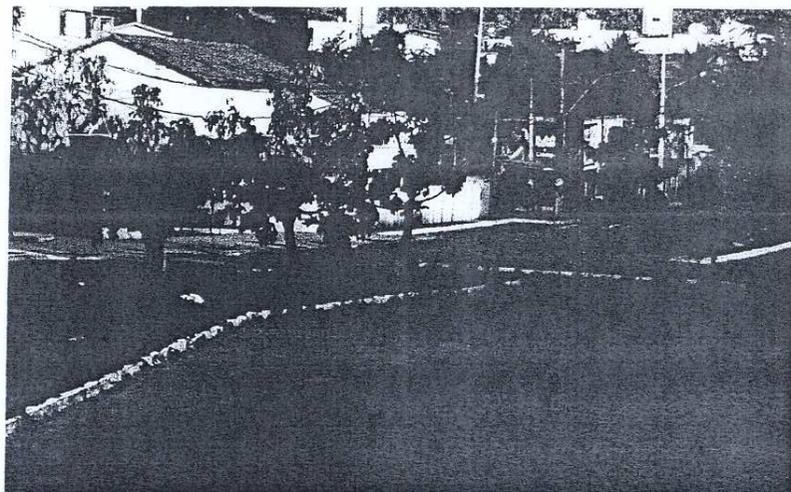
CONPLAM – Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

- 3.4.** No local há oferta de serviços de saneamento básico (abastecimento d'água, esgotamento sanitário, 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, transporte coletivo, eletrificação, telefonia, TV a cabo e internet banda larga. Saliente-se que o bairro é um dos que serão beneficiados com a Estação de Tratamento de Esgotos do Baldo (ETE Central da CAERN), que está em construção, o que implica que os efluentes do empreendimento serão tratados antes do destino final no Potengi.
- 3.5.** A Zona onde se localiza o empreendimento é do tipo *adensável* e os parâmetros de *Índice de Aproveitamento*: 2,92 (PDN <3,0), de *Taxa de Ocupação*: 75,6 % (PDN < 80 %), de *Permeabilização*: 20,4 % (PDN > 20%) e de recuos atendem aos índices urbanísticos estabelecidos, segundo o Parecer da SEMURB.
- 3.6.** O empreendimento foi alvo também de um PCA (Projeto Complementar de Acessibilidade), atendendo aos requisitos de "ir e vir" das pessoas portadoras de necessidades especiais, tais como faixa de piso diferenciado em cor contrastante e com sinalização tátil no acesso às recepções e elevadores de cada torre, rampas, elevador adaptado, banheiros adaptados, etc., permitindo a livre locomoção do deficiente aos espaços comuns e às salas e lojas.
- 3.7.** O empreendimento foi submetido a um Relatório de Diagnóstico Ambiental e a um Estudo de Impacto de Vizinhança, com descrição da sua área de influência e dos possíveis impactos ambientais.
- 3.8.** O empreendedor apresentou o projeto arquitetônico aprovado pelo Serviço Técnico de Engenharia (SERTEN) do Corpo de Bombeiros, através do processo no 026131/2008.
- 3.9.** O Projeto Arquitetônico e o RITUR (Relatório de Impacto de Trânsito Urbano) do empreendimento apontam para a aceitação do número e dimensões de vagas de estacionamento (514vagas > 499 vagas exigidas, sendo 15 vagas destinadas a portadores de necessidades especiais e 26 para os idosos), bem como a adequabilidade de seus acessos e circulação interna dos veículos.
- 3.10.** O empreendimento possui testadas para 03 logradouros, a saber: Av. Amintas Barros (rua coletora), Rua Tabelião Manoel Procópio e Tv. Tabelião Manoel Procópio (vias locais). A Av. Amintas Barros possui 02 vias carroçáveis de 7,0 metros, com canteiro central de 5,50 m; a Rua Tabelião Manoel Procópio possui leito carroçável de 7,0 m (mão dupla) e a Travessa Tabelião Manoel Procópio possui 02 leitos carroçáveis de 4,0 m com canteiro central de 5,84m.





CONPLAM – Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente



Av. Amintas Barros



Rua Tabelaio Manoel Procópio



Tv. Tabelaio Manoel Procópio

A handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the page, written in dark ink.

CONPLAM – Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

3.11. O sistema de esgotamento sanitário deverá ser interligado à rede pública coletora da CAERN e a absorção das águas pluviais que incidem no terreno será efetuada através de sistema que as direcionarão para infiltração direta em 12 sumidouros com área útil de 2,0 m² cada.

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, aproveitamento, taxa de ocupação e de permeabilidade, adequando-se à legislação Urbanística vigente.

4.2. Outrossim, na análise do projeto por este relator, foi verificado que a aeração e iluminação naturais do Subsolo II estão deficientes, sugerindo-se que seja utilizada parte da fachada lateral deste Subsolo, próximo aos fundos do prédio, para melhorar, com os elementos cabíveis, estas condicionantes;

4.3. O RITUR (Relatório de Impacto de Trânsito Urbano) também foi elaborado e, segundo Parecer Técnico constante no processo próprio da STTU, de nº. 026131/2008-94 e datado de 27 de agosto de 2008, o número de vagas de estacionamento e os acessos e circulação interna estão adequados e compatíveis com a legislação vigente. Como medidas mitigadoras, o empreendedor se comprometeu a executar, antes do "habite-se", as seguintes obras:

4.3.1. Pavimentação asfáltica da rua Tabelião Manoel Procópio e da Travessa Tabelião Manoel Procópio;

4.3.2. Execução dos passeios nas testadas do empreendimento, contemplando todas as exigências relativas à acessibilidade, no que diz respeito à inclinação do piso, guias rebaixadas para acesso de veículos e sinalização com piso tátil de alerta;

4.3.3. Inserção de sinalização indicativa de acesso e de alerta para pedestres, atentando-se principalmente para a entrada e saída de veículos;

4.3.4. Outras que a STTU julgar necessárias.

4.4. No RITUR foi definida a solução para entrada e saída de veículos, utilizando-se prioritariamente a Travessa Tabelião Manoel Procópio, que apresenta uma caixa de via de quase 14 metros, favorece uma diminuição de impacto na Av. Amintas Barros, apresentando ainda uma alternativa de acesso direto à Av. Salgado Filho / BR-101 pela Rua Tabelião Manoel Procópio.

CONPLAM – Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

- 4.5. Pelo Parecer Técnico Ambiental do Setor de Análise e Impacto Ambiental – SAA da SEMURB, datado de 22 de janeiro de 2008, levando em consideração o Diagnóstico Ambiental apresentado, a vistoria no local e as demais instruções inseridas no processo, foi recomendada a concessão da Licença de Instalação requerida.
- 4.6. O Empreendedor contratou Projeto Complementar de Acessibilidade que atendeu, segundo Parecer da SEMURB, às exigências do Código de Obras do Município.
- 4.7. O Projeto foi aprovado e carimbado 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, com os seguintes condicionantes:

- Adequação do projeto do Subsolo II, no que concerne à aeração e iluminação naturais, conforme explicitado no item 4.2 deste Relato;
- Que no atendimento ao item 4.3.4 relativo às exigências do RITUR, a STTU defina um projeto geométrico e sinalização horizontal e vertical na Travessa Tabelaão Manoel Procópio e na Rua Tabelaão Manoel Procópio visando orientar e disciplinar os acessos à Av. Amintas Barros e Sen. Salgado Filho.

Natal, 26 de Janeiro de 2008.



Wilson Luiz Cardoso
Conselheiro
Clube de Engenharia