

CONPLAM

RELATÓRIO E VOTO FUNDAMENTADO

Processo número: 010900/2008-32 – SEMURB

Interessado: CAPUCHE SPE EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA

HISTÓRICO

Trata o presente processo iniciado em 04 de abril de 2008, onde a empreendedora, CAPUCHE SPE EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA (CNPJ 09.164.417/0001-64) protocolou requerimento junto a SEMURB (Secretaria Especial de Meio Ambiente e Urbanismo), solicitando em caráter definitivo licenciamento para construção de um condomínio de uso residencial com três blocos, sendo todos com 20 pavimentos tipo, perfazendo um total de 240 U.Rs (Unidades Residenciais). O empreendimento será localizado na Rua Teotônio Freire, fazendo esquina com a Rua Cel. Avelino Freire e Av. Tavares de Lira, todas no bairro da Ribeira, sendo parte integrante da Zona Adensável (Operação Urbana Ribeira).

O processo foi encaminhado ao CONPLAM, em atendimento ao despacho da Chefe do SAA-SEMURB, que pede a avaliação deste órgão em razão do empreendimento se enquadrar no Art. 36 da Lei Complementar nº 7, “apresentar capacidade de reunir mais de 300 pessoas simultaneamente”..

CONSIDERAÇÕES

ÍNDICES URBANÍSTICOS

O empreendimento apresentado apresenta as seguintes características:

Uso: Residencial multifamiliar

Bairro: Ribeira

Macrozoneamento: Zona Adensável (Operação Ribeira)

Área do terreno; 7.086,19m²

Área total de construção: 22.340,54m²

Taxa de ocupação: Permitido 80% - Projeto 65%

Índice de aproveitamento: Permitido 3.50 – Projeto 3.13

Área privativa das U.Rs: 75,84m²

Número de U.Rs: 240 U.Rs.

Taxa de permeabilidade: Mínima 20% - Projeto 21,57%

Estacionamento: Mínimo 240vagas – Projeto 480 vagas

Recuos: Estão de acordo com o Plano Diretor, frontal 9,14m/15.14m (exigido 9,09m), lateral e fundos 8,67m (exigido 7,59m).

ANÁLISE URBANÍSTICA

O empreendimento em tela está localizado em uma área onde a Prefeitura através da Lei 079 de Janeiro de 2007 (Operação Urbana Ribeira), deu incentivos aos empreendimentos, visando aumentar a ocupação do bairro. O bairro da Ribeira, apesar já dispor de toda infra-estrutura instalada, necessitando apenas de algumas melhorias, não oferecia potencial construtivo que compensasse o alto valor dos terrenos, com os novos índices urbanísticos e incentivos, a relação "valor do terreno x custo do empreendimento", tornou o local atraente para implantação de empreendimentos, não apenas residenciais mas também comerciais.

O PCA (Projeto Complementar de Acessibilidade), atende a legislação vigente, todos os ambientes de uso comum são acessíveis, serão executados os rebaixos e adequações nos passeios externos, como colocação de piso tátil de alerta.

ANÁLISE AMBIENTAL

O Relatório de Avaliação Ambiental – RAA, 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 ligado à rede pública da CAERN, tendo o empreendedor concordado em executar obras de melhorias no sistema de esgotamento sanitário que foram solicitadas pela CAERN.
- Os efluentes gerados nas piscinas deverão ser tratados em filtro de areia ou similar, no próprio local do empreendimento;
- 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 03060/2008-51), o mesmo obteve seu deferimento. Foram elencadas algumas medidas mitigadoras como: alargamento dos passeios e inserção de sinalização indicativa de acesso.

As opções de deslocamento para os usuários do empreendimento até o centro da cidade ou outros bairros, podem ser feitas por várias vias, como Av. Gal. Gustavo Cordeiro de Farias, Av. Rio Branco, Av. Tavares de Lira, todas ligando-se aos principais eixos de distribuição do tráfego em nossa Cidade.

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 medidas que apresentem 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 900 habitantes, por si só, não deverá acarretar

o colapso do sistema de transporte no bairro e nem muito menos na Cidade, pois os empreendimentos residenciais, são comprovadamente os que menos impactos geram ao trânsito urbano.

DOCUMENTAÇÃO

Fazem 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 de águas pluviais, esgotamento sanitário, levantamento topográfico, 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), 25 de novembro de 2008


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