

CONDICIONANTES TÉCNICOS PARA EMPREENDIMENTO DE HOTEL E BUSINESS CENTER – SBRJ

DATA: 03 de julho de 2012



DIRETORIA COMERCIAL – DC
SUPERINTENDENCIA DE NEGÓCIOS COMERCIAIS – DCNC
GERÊNCIA DE MARKETING COMERCIAL – NCMK
COORDENAÇÃO DE PROJETOS COMERCIAIS – NCMK-1

AEROPORTO SANTOS-DUMONT – RIO DE JANEIRO – SBRJ

IMPLANTAÇÃO DE HOTEL E BUSINESS CENTER

Anexos:

- ANEXO I: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO DO RIO DE JANEIRO – SMU, DE 26/01/2011
- ANEXO II: OFÍCIO INEPAC N° 077/2011

1. CONDICIONANTES NECESSÁRIOS À IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO DE HOTEL DE BUSINESS CENTER

Este documento refere-se aos condicionantes mínimos necessários para implantação dos empreendimentos de Hotel e Business Center no sítio aeroportuário do Rio de Janeiro, na área onde atualmente se encontram os antigos Edifícios Varig e Vasp, respectivamente.

A localização do empreendimento gera alguns condicionantes, como os citados a seguir.

1.1. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

De acordo com Certidão de Informação – C.I. (Anexo I), obtida em consulta a Prefeitura do Rio de Janeiro em 26/01/2011, por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro – SMU, os usos pretendidos (Hotel e Business Center) são permitidos. Como se deseja executar um retrofit, a disposição dos edifícios no lote, os recuos e seu gabarito estão em conformidade com as exigências municipais para a área em questão. Quanto ao número de vagas para

veículos necessárias para os usos definidos, as 180 vagas existentes no conjunto de edifícios atendem satisfatoriamente ao requisitado, conforme informação obtida na mesma consulta. A mesma certidão indica alguns órgãos a serem consultados, dentre eles o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN e Instituto Estadual do Patrimônio Cultural – INEPAC.

1.2. ÓRGÃOS DE CONSERVAÇÃO E PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO

Como a área do entorno dos edifícios (Vista da Marina da Glória) é objeto de tombamento por órgãos do Patrimônio Histórico e Artístico foi apresentada formalmente proposta ao INEPAC e obteve-se parecer favorável, conforme documentação Ofício INEPAC N° 077/2011 (Anexo II). Esse documento autoriza os usos pretendidos, porém condiciona que não haja aumento da volumetria atualmente estabelecida. Por volumetria, entende-se a manutenção do gabarito, número de pavimentos, dimensões e localização. Portanto o empreendimento deve tanto ter as mesmas dimensões, número de pavimentos e gabarito dos atuais. Quanto ao IPHAN, é necessário consulta.

1.3. MEIO AMBIENTE

Segundo o Instituto Estadual do Ambiente – INEA e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente do Rio de Janeiro – SMAC, a responsabilidade pelo Licenciamento é da SMAC.

Em parecer emitido pela Coordenação de Meio Ambiente da Regional do Rio de Janeiro da Infraero – MERJ, as obras de adequação dos edifícios em questão para retrofit poderão ter baixo impacto, dispensando a necessidade de licenciamento convencional, conforme previsto na Resolução SMAC N° 453, de 21 de outubro de 2008. Contudo, isso não significa que não deverão ser adotados serviços e/ou estudos relacionados às demandas ambientais tais como: Estudo de Impacto de Vizinhança e seus desdobramentos, cuja previsão legal encontra-se na seção XII da Lei Federal 10.257/01 – Estatuto da Cidade; Plano de Gerenciamento

de Resíduos da Construção Civil, incluindo coleta, transporte e destinação final por empresas licenciadas; entre outros.

Para a implantação do empreendimento devem ser observados os seguintes requisitos:

- As áreas edificadas, inclusive edifícios de apoio, caso existam, deverão atender, na medida do possível, as diretrizes de Edificações Sustentáveis, utilizando materiais e soluções de projeto que resultem em economia de energia e água, evitem o uso desnecessário de climatização, possibilitem a reciclagem e o uso de fontes alternativas de energia e água, sempre que se demonstrar economicamente viável e vantajoso à Infraero. É obrigatória a utilização de soluções de projeto que priorizem a iluminação e ventilação naturais, e de isolamento térmico nas coberturas.
- Seguir o Memorial da Infraero “Requisitos para Sistemas Ambientais em Empreendimentos Novos e Existentes” e demais normas da Infraero.

1.4. CONDICIONANTES OPERACIONAIS

Em relação às condicionantes provenientes da proximidade com o Aeroporto, cabe citar a questão da acústica, que é tratada pelo Plano de Zoneamento de Ruído. Para os edifícios deve ser previsto tratamento acústico para reduzir os níveis de ruído no interior das edificações de maneira a atender às legislações pertinentes. Ressalta-se que dúvidas relacionadas deveram ser sanadas junto à Agência de Aviação Civil – ANAC.

A diante algumas normas relacionadas:

- Portaria nº 571/DGAC/94: Aprova e efetiva o Plano Específico de Zoneamento de Ruído do Aeroporto Santos-Dumont – Rio de Janeiro;

- RBAC nº 161 – Regulamento Brasileiro da Aviação Civil: Plano de Zoneamento de Ruído de Aeródromos – PZR, 29/09/2011 DOU: Regulamenta as curvas de ruído e os usos em áreas afetadas por ruídos aeronáuticos;
- NBR 10151 – Acústica: Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade;
- NBR 10152 – Níveis de ruído para conforto acústico.

Para a concessão da área em pauta é relevante mencionar que a Portaria nº 256/GC5, de 13 de maio de 2011, a Portaria nº 571/DAAC, de 25 de novembro de 1994, a Resolução ANAC nº 202, de 28 de setembro de 2011, e Resolução nº 158, de 13 de julho de 2010, disciplinam o zoneamento de proteção aeroportuária, o plano de zoneamento de ruídos, bem como a utilização do solo.

1.5. ENGENHARIA E INFRAESTRUTURA: TRÁFEGO E ACESSO VIÁRIO

Quanto à definição do(s) acesso(s) ao empreendimento e a possíveis interferências no sistema viário, deve ser consultada a Companhia de Engenharia de Tráfego do Rio de Janeiro – CET-Rio e a Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU.

1.6. RITOS PROCESSUAIS DE APROVAÇÃO DE PROJETO

Correrão por conta do Concessionário as despesas e responsabilidades relativas:

- Ao Licenciamento Ambiental das suas atividades, incluindo o ônus da elaboração de Estudos de Impacto Ambiental e respectivos

Relatórios – EIA/RIMA, ou quaisquer outros documentos exigidos pelos órgãos ambientais e/ou ações mitigatórias necessárias.

- Aprovação de todo e qualquer projeto perante a Prefeitura, Corpo de Bombeiros e demais órgãos responsáveis, sendo que todos os projetos devem ser submetidos à apreciação e concordância da Infraero.
- A compatibilização e à adequação de suas instalações às exigências dos órgãos ambientais e da Infraero.
- Havendo necessidade de autorização em algum órgão, o Concessionário deverá providenciar sua legalização antes do início de suas atividades.
- Qualquer alteração em projetos já aprovados pela Infraero deverá ser objeto de entendimentos e nova autorização, precedida de autorização da Infraero.

1.7. REQUISITOS TÉCNICOS


Seguem aspectos técnicos a serem considerados:

- A área frontal aos edifícios Varig AB e Varig C deverá ser revitalizada para otimização e utilização de estacionamento horizontal.
- Integração estética das fachadas, para obtenção de conjunto harmônico entre os Edifícios Varig e Vasp.
- Deverá ser desenvolvido projeto de paisagismo de canteiros e áreas circundantes aos edifícios, incluindo afastamentos obrigatórios do lote.

1.8. CONDICIONANTES GERAIS

- Atendimento pleno às normas de Acessibilidade Universal (NBR9050/2004) e Estatuto do Idoso em todas as áreas das edificações e acessos.
- Atendimento integral ao Código de Incêndio/NBR 9077 e normas de segurança aplicáveis, incluindo implantação de rotas de fuga e escadas de emergência.
- Atendimento pleno ao Código de Obras Municipal e ao Código de Incêndio Municipal.
- Atendimento integral às normas da ANVISA e CONAMA.
- A sinalização interna, externa e sinalização do sistema viário circundante, deverão estar em conformidade com as Normas da Infraero e Detran.
- Atendimento às diretrizes dos normativos da Infraero pertinentes.


PAULA LOPES ARARUNA
Coordenadora de Projetos Comerciais


FABIANA FLORE LOPES
Engenheira Civil – AS IV

**ANEXO I: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO DA SECRETARIA
MUNICIPAL DE URBANISMO DO RIO DE JANEIRO – SMU, DE
26/01/2011**



PREFEITURA
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
COORDENADORIA DE URBANISMO AP.1
1ª GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO

1ª Fl

Nº --	Data 26/01/2011
-------	-----------------

Certidão de Informações:

Nome **PAULA ARARUNA/ INFRAERO**

Endereço **RUA ALMIRANTE SILVIO DE NORONHA, S/N (ANGAR DA VARIG) - CENTRO**

1 - RA IIª	2 - Zona AEA2 - II/III	3 - CB -
4 - P.A.A 7172/8437	5 - P.A.L -	
6 - Larg. do Logradouro VER PAA	7 - Afest. Frente (*)	
8 - Recuo VER PAA	9 - Invest. VER PAA	
10 - Papeleta de alinhamento nº -		
11 - Logr. Reconhecido SIM	12 - Logr. Aceito SIM	
Consultas especiais:		
13 - Geotecnica NÃO	14 - Drenagem NÃO	
15 - SERLA NÃO	16 - Metrô NÃO	
17 - DER NÃO	18 - DNER NÃO	
19 - INEPAC SIM (ENTORNO DO SANTOS DUMONT)	20 - IPHAN SIM (ENTORNO DA MARINA DA GLÓRIA)	
21 - (IBDF) NÃO	22 - Aeronáutica SIM	
23 - Light NÃO	24 - Concessionária Telefonia NÃO	
25 - Corredor Cultural NÃO	26 - CEDAE NÃO	
27 - Secretaria Municipal de Cultura SIM (IPTU 1938)		
28 - Dec. De desapropriação NÃO		
29 - (outros) -		

7



**CONDICIONANTES TÉCNICOS PARA EMPREENDIMENTO DE
HOTEL E BUSINESS CENTER – SBRJ**
DATA: 03 de junho de 2012



PREFEITURA
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
COORDENADORIA DE URBANISMO AF.1
1ª GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO

2ª FI

Nº -	Data 26/01/2011
------	-----------------

**Certidão de Informações
Gabarito**

Nº de Pavimentos (*)	Área Coletiva NÃO
Altura (*)	Galeria NÃO
Limite de Profundidade (*)	P.A.A., PAL ou Decreto PORTARIA Nº 571/DGAC DE 25/11/1994 (*) E LEI 2236/94

Seqüência de Logradouros:

-

Observações:

IAT - 15
CADASTRAL - 287 B III - 6

Nota SILVIO DE NORONHA S/Nº - DESAPROPRIAÇÃO DO DOMÍNIO ÚTIL DE TERRENO ACRESCIDO DE MARINHA. DECRETO MUNICIPAL Nº17447 de 25/3/1999 - DESAPROPRIAÇÃO -

Informações Prestadas Por:

Data 26/01/2011	Assinatura e Matrícula
Vistoria	
Data	Assinatura e Matrícula

As informações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no § 4º do Artigo 1º do Decreto nº 8417 de 13/04/89.

[Handwritten signature]

ANEXO II: OFÍCIO INEPAC N° 077/2011



GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA DE ESTADO DE CULTURA
INSTITUTO ESTADUAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL – INEPAC
Rua da Ajuda nº 5 / 14º andar – Centro
20.040-000 – Rio de Janeiro - RJ

INFRAERO - SBRJ
Protocolo de Recebimento
Nº: 838
DATA: 23/02/2011
HORA/REC: 15 H 24
Assinatura: *Angela*
Carimbo: *Angela Maria de Souza*
PSA - Matr. 1706538

Ofício INEPAC nº 077/2011 Rio de Janeiro, 21 de fevereiro de 2011.

Ilmo. Sr.
Aparecido Iberê de Oliveira
M.D. Superintendente da INFRAERO
Rio de Janeiro

Prezado Superintendente,

Em atendimento à correspondência CF nº 296/SBRJ/2011 encaminhada por V.Sa., solicitando análise do **Estudo de modificação de uso dos edifícios situados na Av. Silvio de Noronha**, área de entorno do Aeroporto Santos Dumont, vimos informar que, do ponto de vista estrito do tombamento estadual, nada temos a opor quando a continuidade do projeto em questão, sem prejuízo das demais legislações em vigor para a referida área.

Esclarecemos que a destinação de uso como hotel, salas de escritório e edifício-garagem poderá ser aceita por este Instituto desde que não haja aumento da volumetria dos prédios em questão.

Solicitamos que tão logo o projeto de arquitetura esteja pronto, sejam encaminhadas as plantas para aprovação e arquivamento de uma (01) via do projeto, para posterior acompanhamento e aceite das obras a serem executadas na área de ambiência do referido aeroporto.

Atenciosamente,


Maria Regina Pontin de Mattos
Diretora-Geral

INSTITUTO ESTADUAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL
PROTOCOLO N.º 204/2011
entrada saída em 21/02/2011
MSO

[Handwritten marks]

