

**Relatório:**

Referente Processo nº 00000.022058/2008-81

Interessado: PATRI DEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Assunto: Re-análise pelo COMPLAM, da solução apresentada pelo interessado e de parecer técnico do DET.

Retorna pela quarta vez o processo do Residencial Smile Natal a este Conselho.

Na primeira vez, o processo foi baixado em diligência, que foram atendidas satisfatoriamente pelos responsáveis.

Em seguida, o projeto foi considerado insuficiente no que se referia à solução oferecida para o fluxo de entrada e saída dos veículos dos moradores do conjunto. Ficou, na ocasião, aprovado parcialmente o projeto, com votação de seis votos favoráveis e três contra. O COMPLAM, só aprovará total e definitivamente, quando lhe for apresentado uma outra solução real, viável e coerente para o problema.

Volta novamente o processo em reunião Ordinária de nº 178º, trazendo nova solução que contemplava além de outros detalhes, uma saída pela Avenida do Exército, além de importante recuo no portão principal, que visava acumular maior número de veículos que demandavam o acesso.

O Relatório por mim elaborado, inteiramente favorável à solução apresentada pelo interessado e deferida em parecer técnico pelo DET, foi desaprovado pelo Conselho.

Volta novamente nesta data o processo ao COMPLAN com uma 3ª solução para o problema.

Desta feita, a solução contempla uma via local interligando a Av. Capitão Mor Gouveia com a continuação da Rua dos Potiguares (rua projetada), fornecendo um único acesso de entrada de veículos ao empreendimento. O desenho explica melhor do que mil palavras.

Estão projetados para a saída dos veículos, dois acessos, um deles já previsto na proposta anterior, fica na Avenida do Exército, proporcionando alternativa para os veículos que se dirigem às Zonas Norte e Oeste. A outra saída é na rua projetada, prolongamento da Rua dos Potiguares, ficando localizada nos fundos do terreno, proporcionando também enorme folga no escoamento dos veículos.

No nosso entendimento, o projeto está coberto de ótimas soluções técnicas, que somadas às medidas mitigadoras já mencionadas no corpo do processo, vão proporcionar uma minimização do impacto causado ao trânsito local.

E por assim achar, voto pela aprovação da solução apresentada pelo PATRI DEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e do parecer técnico do DET.

Em 04/11/08.

---

Ronald Gurgel – Conselheiro

## CONPLAM

### RELATÓRIO E VOTO FUNDAMENTADO

Processo número: 016978/2007-80 – SEMURB

Interessado: NATAL REAL STATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

#### HISTÓRICO

Trata o presente processo iniciado em 05 de junho de 2007, onde a empreendedora, Natal Real State Empreend. Imob. Ltda (CNPJ 07.190.834/0001-56) protocolou requerimento junto a SEMURB (Secretaria Especial de Meio Ambiente e Urbanismo), solicitando em caráter definitivo licenciamento para construção de um condomínio não residencial tipo "flat" com dois blocos, cada bloco com 17 pavimentos tipo, sendo do 1º pavimento tipo até o 16º pavimento 06 U.Hs (unidade habitacional) e o 17º pavimento com 05 U.Hs (unidade habitacional), perfazendo um total de 202 U.Hs, o empreendimento conta ainda com um pavimento térreo destinado a estacionamento, lazer, serviços etc. O empreendimento será localizado na Rua Dr. Osvaldo Forte do Rego, esquina com a Rua. Ten. Olavo Francisco dos Santos, 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 da Chefe do SAC-SEMURB, que pede a avaliação deste órgão em razão do empreendimento se enquadrar no Art. 36 da Lei Complementar nº 07, "apresentar capacidade de reunir mais de 300 pessoas simultaneamente".

#### CONSIDERAÇÕES

##### ÍNDICES URBANÍSTICOS

O empreendimento apresentado apresenta as seguintes características:

Uso: Hotel residência - Flat

Bairro: Ponta Negra

Macrozoneamento: Zona de Adensamento Básico

Área do terreno: 7.454,47m<sup>2</sup>

Área total de construção: 26.101,04m<sup>2</sup>

Taxa de ocupação: Permitido 80% - Projeto 11,88%

Índice de aproveitamento: Permitido 1.80 – Projeto 1.80

Área Útil das U.Hs: 47,89m<sup>2</sup>

Número de U.Hs: 202 U.Hs.

Taxa de permeabilidade: Mínima 20% - Projeto 21,00%

Estacionamento: Mínimo 101 vagas – Projeto 231 vagas

Recuos: Estão de acordo com o Plano Diretor, frontal 17,00m/12,00m e 20,00m (exigido 3,77m) e lateral 10,50m/8,50m e 9,00m (exigido 6,12m).

## **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.

A qualidade de vida dos habitantes de uma cidade está relacionada a existência e oferta de infra-estrutura condizente com a densidade populacional, o respeito ao meio ambiente e 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, 05 unidades habitacionais serão adaptadas para portadores de necessidades especiais, todos os ambientes de uso comum são acessíveis e foram reservadas 03 vagas no estacionamento para pessoas com necessidades especiais.

## **RITUR**

Está contido no processo o RITUR e o Parecer Técnico da STTU (processo nº 033128-2006-65), o mesmo obteve seu deferimento. Foi sugerido por este órgão a pavimentação com pedra das ruas de acesso ao empreendimento bem como os passeios no perímetro do terreno voltado para os logradouros públicos, lembrando a condição de se fazer o rebaixamento nas esquinas para acessibilidade dos cadeirantes.

## **ANÁLISE AMBIENTAL**

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.

O RAA – Relatório de Avaliação Ambiental, apresentado foi apreciado pelo SAA-SEMURB, onde destacamos em sua conclusão:

*“Diante do exposto e levando em consideração os projetos apresentados, o Relatório de Avaliação Ambiental - RAA, a vistoria na área e as demais instruções insertas no presente processo, entendemos que o pleito tem possibilidades de ser deferido, desde que seja seguida na íntegra as recomendações deste parecer, verificados com cuidado os alertas introduzidos e as condições dispostas na Licença Ambiental de Instalação a ser expedida, que no momento será expedida como minuta de licença.*

*Alertamos que a área analisada e que será futuramente objeto de execução de edificação, caso o projeto obtenha aprovação desta Secretaria, trata-se de Zona de Adensamento Básico que faz limite com a ZPA-5, Região de Lagoinha. Trata-se de uma área que foi antropizada, tendo ocorrido intervenção de corte de duna, passando hoje dia 07/08/2007, a se caracterizar como um local plano, inserido num plano bem superior ao da Rua Dr. Osvaldo Forte do Rego.*

*Recomendamos especial atenção quanto ao início das obras, com relação aos taludes (vestígios dos flancos de dunas), a drenagem pluvial interna e o sistema de esgotamento sanitário a ser adotado.*

Após este parecer o processo foi encaminhado ao SAC para análise, porém com um despacho da chefia do DCA, onde solicita sua devolução para conclusão do DCA. (folha 193).

Após análise e cumpridas as diligências solicitadas pelo SAC, o processo retorna ao DCA onde é solicitado ao empreendedor que modifique a proposta original de esgotamento sanitário, devendo ser adotada a solução de uma Estação Compacta de Tratamento - ETE.

É então apresentada e analisada a nova proposta do empreendedor com duas ETEs, tendo sido atendida a solicitação do DCA, o processo segue para nova análise e parecer, sendo desta vez solicitado um parecer ao SUC (Setor de Unidade de Conservação), sobre a influência do empreendimento sobre a ZPA de Lagoinha e se a localização do mesmo estará afetando dunas vegetadas.

O SUC, apresenta seu Parecer Técnico, do qual passamos a apresentar alguns pontos importantes:

*A implantação do empreendimento, conforme os projetos apresentados nos autos dos processos requerem a supressão total da biomassa e a regularização da superfície topográfica do terreno, que se encontra cerca de 5m acima do nível da rua projetada Dr. Osvaldo Forte do Rego, não constando no RAA medidas mitigadoras dos impactos destes movimentos de terra nem o destino final do solo. Conforme pode ser observado será necessária a completa descaracterização da feição geomorfológica de duna, mesmo que esta já tenha sofrido significativo impacto ambiental no meio físico e biótico, componentes geomorfológicos e cobertura vegetal anteriormente, resultante de terraplenagem e remanejamento de terra conforme constatado anteriormente nas visitas de 06/08/2007 e 27/07/2008.*

Em sua conclusão e recomendações, o parecer reafirma a condição do terreno estar localizado em uma área de Adensamento Básico (conforme o PD de Natal, Lei 07/94) e que legalmente cabe ao Município a expedição das Licenças Ambientais e Alvarás para construção e diz ainda:

*Caso o interesse do Município seja a preservação do atual aspecto ecossistêmico do entorno da ZPA 5, reconhecido como um espaço de amortecimento e recarga do aquífero, bem como na efetivação de um maior controle na preservação*

*da ZPA 5, a unidade vegetacional incidente no interior da gleba do empreendimento, mesmo que anteriormente descaracterizada não poderá sofrer intervenção, salvaguardando ações de recuperação florística.*

### **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, PCA e arquitetônico.

### **VOTO**

Diante do exposto e considerando a enorme preocupação apresentada nos pareceres técnicos emitidos tanto pelo DCA como pelo SUC da SEMURB, com a fragilidade ambiental do local, a falta de um projeto paisagístico e o risco de uma maior degradação da área que o empreendimento possa causar; somos de parecer que o requerente necessita apresentar mais garantias que o empreendimento a ser edificado no local não prejudicará o ecossistema da ZPA-5, para tanto, deverá apresentar a SEMURB para análise e parecer, projeto paisagístico e de movimento de terra, que contemple as soluções e/ou medidas mitigadoras como forma de compensação ambiental. **Após a análise e parecer da SEMURB o processo poderá retornar ao CONPLAM para nova apreciação.**

Natal (RN), 04 de outubro de 2008

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