

Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Natal
CONPLAM

RELATÓRIO E VOTO FUNDAMENTADO

Processo número: 027698/2007-05 – SEMURB

Interessado: **Eduardo Henrique Pereira de Oliveira**

HISTÓRICO

Trata o presente processo iniciado em 30 de agosto de 2007, onde o interessado, Eduardo Henrique Pereira de Oliveira (CPF nº 378.966.604-15) protocolou requerimento junto a SEMURB (Secretaria Especial de Meio Ambiente e Urbanismo), solicitando em caráter definitivo licenciamento para construção de um condomínio misto (residencial multifamiliar e hotel residência), constituído por dois blocos, cada bloco com 20 pavimentos tipo, sendo do 1º pavimento tipo até o 21º pavimento 04 U.Hs (unidades habitacionais), por pavimento e o 22º pavimento com 02 U.Rs (unidades residenciais), perfazendo um total de 164 apartamentos, o empreendimento conta ainda com um pavimento térreo (1º pav), destinado a estacionamento, serviços e lazer descoberta e um segundo pavimento com estacionamento e área de lazer coberta. O empreendimento será localizado na Rua Pedro Izidro, esquina com a Rua Dr. Osvaldo Fortes do Rego, no bairro de Ponta Negra, sendo parte integrante da Zona de Adensamento Básico.

Em 06 de julho de 2009, após o processo ter sido analisado e aprovado, inclusive com parecer favorável do CONPLAM em março de 2009, já com a emissão da Licença de Instalação nº 184/2013 e, em fase de emissão do alvará de construção, de acordo com o Plano Diretor de Natal, Lei 3.175/84, o interessado protocolou junto à SEMURB novo requerimento solicitando a mudança de uso do empreendimento, sem alterações nos projetos arquitetônico e complementares, passando de “uso misto” para “uso residencial”, em conformidade com o Decreto Municipal nº 8.688/2009.

Em março de 2015 o processo foi encaminhado pela SPPUA (Setor de Projetos e Planejamento Urbano e Ambiental), para a ATEC (Assessoria Técnica), para posicionamento sobre pontos questionados no Licenciamento Ambiental em especial por estar próximo à ZPA-5 (Lagoinha) e por ter uma duna no local.

Em agosto de agosto de 2015 a ATEC, encaminha para o GAB (Gabinete), um relatório analítico do processo e com base no estudo sobre as “dunas remanescentes de Natal”, questiona vários aspectos da liberação do empreendimento em face ao citado “estudo”, sugerindo que o processo seja encaminhado, juntamente com mais 03 (três) outros processo na mesma área para apreciação do CONPLAM.

Em dezembro de 2015 a Câmara Técnica de Urbanismo - CONPLAM, depois de uma análise preliminar, devolve os quatro processos e solicita à SEMURB, que as análises técnicas dos mesmos sejam individualizadas com base nos encaminhamentos elencados no relato.

Em despacho de março de 2016 (fls. 424 à 430), referente ao processo em tela a ATEC conclui:

Quanto ao aspecto ambiental o terreno apresenta condições legais e suporte ambiental. Não constitui

Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Natal CONPLAM

mais, Área de Preservação Ambiental (APP) no sentido definido pela Lei que as criou, assim declarada pelos poderes Federal, Estadual ou Municipal, tampouco área de Interesse Especial podendo-se opinar pela possibilidade de emissão do Alvará de Construção, sugerindo-se, porém, o encaminhamento para o CONPLAM.

Por fim, cabe esclarecer que o estudo denominado “Dunas- Relatório e Atlas do Mapeamento e caracterização dos remanescentes de dunas no município de Natal/RN”, utilizado como base para análise ambiental dos projetos localizados nos mapas do estudo e em particular nesta área, foi tornado sem efeito através da Portaria da SEMURB nº 018/2016 (DOM de 27/05/2016), determinando ainda que os processos devem ser analisados caso a caso.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O terreno onde o interessado pretende construir está a aproximadamente 350,00m do limite Leste da ZPA-5 (Lagoinha). No local já existem vários empreendimentos em construção ou construídos do porte semelhante ao pleiteado. O atual Plano Diretor de Natal, Lei Complementar nº 082 de 21 de junho 2007, manteve a mesma classificação urbanística do local determinada pelo Plano Diretor anterior, qual seja: “Zona de Adensamento Básico”, com permissão para novas construções através de licenciamentos urbanístico e ambiental definidos pelas prescrições estabelecidas na lei.

A ZPA-5 (Lagoinha - Lei 5.565), aprovada em junho de 2004, teve seus limites e prescrições urbanísticas estabelecidas através de estudos ambientais e técnicos e discutidos nos principais fóruns do Município até sua regulamentação. Em algumas Subzonas da ZPA-5, é permitido construção aplicando-se as prescrições do “Adensamento Básico” do Plano Diretor, as mesmas prescrições aplicadas no projeto em tela.

O próprio despacho da ATEC (SEMURB), ratifica a condição de emissão do alvará de construção para este empreendimento.

VOTO

Diante do exposto, considerando que o interessado cumpriu todas as solicitações da SEMURB em atendimento a análise do processo, com base na legislação vigente à época e, considerando ainda a documentação pensada ao processo, somos de parecer **favorável** pela emissão da Licença para construção do empreendimento.

Natal (RN), 25 de outubro de 2016.


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