

COMPLAN – Conselho Municipal de Planejamento e Meio Ambiente da Cidade de Natal

Parecer do conselheiro Ronald Gurgel sobre o projeto de construção, objeto do processo nº 00000.033353/2008-63, cadastrado em 26/09/2008

Empreendedor/ Interessado – ESCOL Empresa de Serviços e Construções Limitada.

O processo em tela trata da construção de um conjunto residencial multifamiliar denominado Solar Portal do Potengi, situado na Rua Pedro de Souza, nº 141, no bairro de Bom Pastor.

A área onde será edificado o empreendimento é de 26.910,35 m² e o conjunto é composto por nove blocos, cada um com quatro pavimentos.

No térreo, estão além de apartamentos tipo, o estacionamento, área de lazer (piscinas, churrasqueira, salão de festas, playground) e também as estações de tratamento de efluentes sanitários (ETE's), guarita, casa de gás, etc..

Nos demais andares (segundo, terceiro e quarto), os outros apartamentos que totalizam 488 unidades.

Verificamos no exame do processo, a existência das seguintes peças regulamentares:

- Escritura do terreno (certidão do 6º Ofício de Notas, privativo do Registro Imobiliário);
- Autorização do proprietário do terreno (GTO Empreendimentos e Participações Ltda.) para a construção do conjunto;
- Relatório de Impacto no Tráfego Urbano (RITUR);
- Relatório de Avaliação Ambiental;
- Projetos Arquitetônicos;
- ART's (Anotações de Responsabilidade Técnicas) dos responsáveis pelos diferentes projetos;

- Projeto de Drenagem das Águas Pluviais;
- Projeto de Captação e Tratamento através de ETE's (três) dos efluentes sanitários dos edifícios;
- Projeto de Destinação dos Resíduos Sólidos da construção;
- Projeto Executivo de Paisagismo e Arborização;
- Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Todos devidamente aprovados pelos setores responsáveis.

As principais características da obra são as seguintes:

- Área total da construção: 31.332,27 m²;
- Total de apartamentos: 488 unidades;
- Total de vagas para estacionamento: 490;
- Área permeável: 5.390,14m² (26,9% - PDN 20%);
- Taxa de ocupação: 32% (PDN - 80%);
- Área da unidade habitacional: 54,35m²;
- Área útil da unidade habitacional: 46,20m²;

Vem o processo após sua tramitação ao COMPLAN, para que o mesmo se pronuncie sobre o impacto que causará sua construção no sítio onde localizará.

Estão obrigados a fazê-lo, todos os projetos capazes de reunir trezentas (300) ou mais pessoas concomitantemente, número que, convenhamos, é muito pequeno para o tamanho dos projetos atuais. No nosso caso, são 1952 pessoas, fora o pessoal de serviço.

Uma definição de impacto ambiental seria a diferença entre o estado em que ficará aquele sítio após a conclusão do empreendimento, e como restaria o lugar sem aquelas benfeitorias.

Ora, o bairro do Bom Pastor é um dos lugares mais degradados da nossa cidade, composto quase que totalmente por residências unifamiliares de baixa qualidade de construção

e ínfimo valor econômico. Também lá estão alguns armazéns bastante deteriorados, favelas, cemitérios e etc..

A Construção do Solar Portal do Potengi, em que pese o seu caráter eminentemente popular, pela sua condição de construção nova, moderna, organizada, realizada dentro das exigências do Plano Diretor, virá a ser, sem sombra de dúvidas, o maior e mais destacado prédio no cenário daquele bairro.

Ainda pesará mais no aspecto ambiental o projeto de ajardinamento e arborização do conjunto contemplado no processo.

Então, estando tudo dentro das normas exigidas pela prefeitura, e sendo altamente favorável o aspecto restaurador do seu Impacto Ambiental, voto favoravelmente pela aprovação do presente projeto, ao tempo em que o encaminhamento para o voto dos demais membros deste Egrégio Conselho.

Natal, 12 de maio de 2009



Ronald Gurgel – Conselheiro