

1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR E DO EMPREENDIMENTO

1.1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

O **CONDOMÍNIO TERRANOVA BONFIM**, a ser implantado no município de Nísia Floresta é um empreendimento de iniciativa privada, de interesse da empresa **ECOCIL – LAGOA DO BONFIM INCORPORAÇÕES LTDA**, CNPJ 09.182.071/0001-27.

1.2. IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO EIA/RIMA

O Estudo de Impacto Ambiental e seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental foram elaborados pela empresa **GEOCONSULT Consultoria Geologia & Meio Ambiente Ltda.**, tendo como Responsável Técnico o Geólogo Tadeu Dote Sá, CREA-CE N°. 6.357-D.

1.3. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

1.3.1. Nome e Localização do Empreendimento

O projeto do condomínio residencial tem a denominação de **CONDOMÍNIO TERRANOVA BONFIM**.

O empreendimento será implantado em uma área de 217,85 hectares, na Fazenda Terra Nova, localizada no município de Nísia Floresta (Figuras 1.1 e 1.2), na Zona do Litoral Ocidental do estado do Rio Grande do Norte.

O acesso à área, partindo-se de Natal, é realizado inicialmente pela BR-101 em direção a Nísia Floresta, num percurso de 23,0 km até a entrada da estrada de acesso a localidade de Bonfim. Deste ponto toma-se a referida estrada, Av. Dr. Severino Lopes da Silva percorrendo mais 3,5 km até entrada social (projetada) do empreendimento, no setor oeste do terreno, ou

mais 6,0 km até a entrada de serviço (projetada), no setor leste do terreno.

O terreno limita-se: a Oeste, com 900,00m à margem da Estrada de Ferro RFFSA; a Sul, com Severino Lopes da Silva ou sucessores, com 3.212,00m, até a margem da Lagoa do Bonfim; a Leste, seguindo à margem da referida Lagoa do Bonfim, com extensão de 290,00m, continuando até o ângulo 152°, à margem da Lagoa do Bonfim, com 220,00m, continuando ainda pelo lado Leste à margem da Lagoa do Bonfim, até a confluência dos limites Leste e Norte até o ângulo 73°, com 520,00m, seguindo daí até a confinação dos limites Leste e Norte, até encontrar o ângulo de 249°15', com 120,00m, partindo deste ângulo em linha reta pelo lado; a Norte até o confinamento dos limites Norte e Oeste, à altura do ângulo de partida inicial de 65° com a linha da Rede Ferroviária Federal S/A com a extensão de 3060,0m, limitando-se com Severino Lopes.

A Prancha 01/13 apresentada no Volume III – Anexos, mostra a localização da área do projeto, com a poligonal definidora dos limites do empreendimento.

1.3.2. Histórico do Empreendimento

A empresa **ECOCIL – LAGOA DO BONFIM INCORPORAÇÕES LTDA**, deu entrada no requerimento para Licença Prévia junto ao Instituto de Defesa do Meio Ambiente do Rio Grande do Norte - IDEMA. O processo ficou protocolado sob o n°. 2008-018074/TEC/LP-0049. O órgão ambiental emitiu o “Termo de Referência para Elaboração do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e do Relatório de Impacto Ambiental (RIMA). O citado documento é apresentado no Volume III – Anexos.

Figura 1.1 – Localização da Área
CONDOMÍNIO TERRANOVA BONFIM – NÍSIA FLORESTA / RN

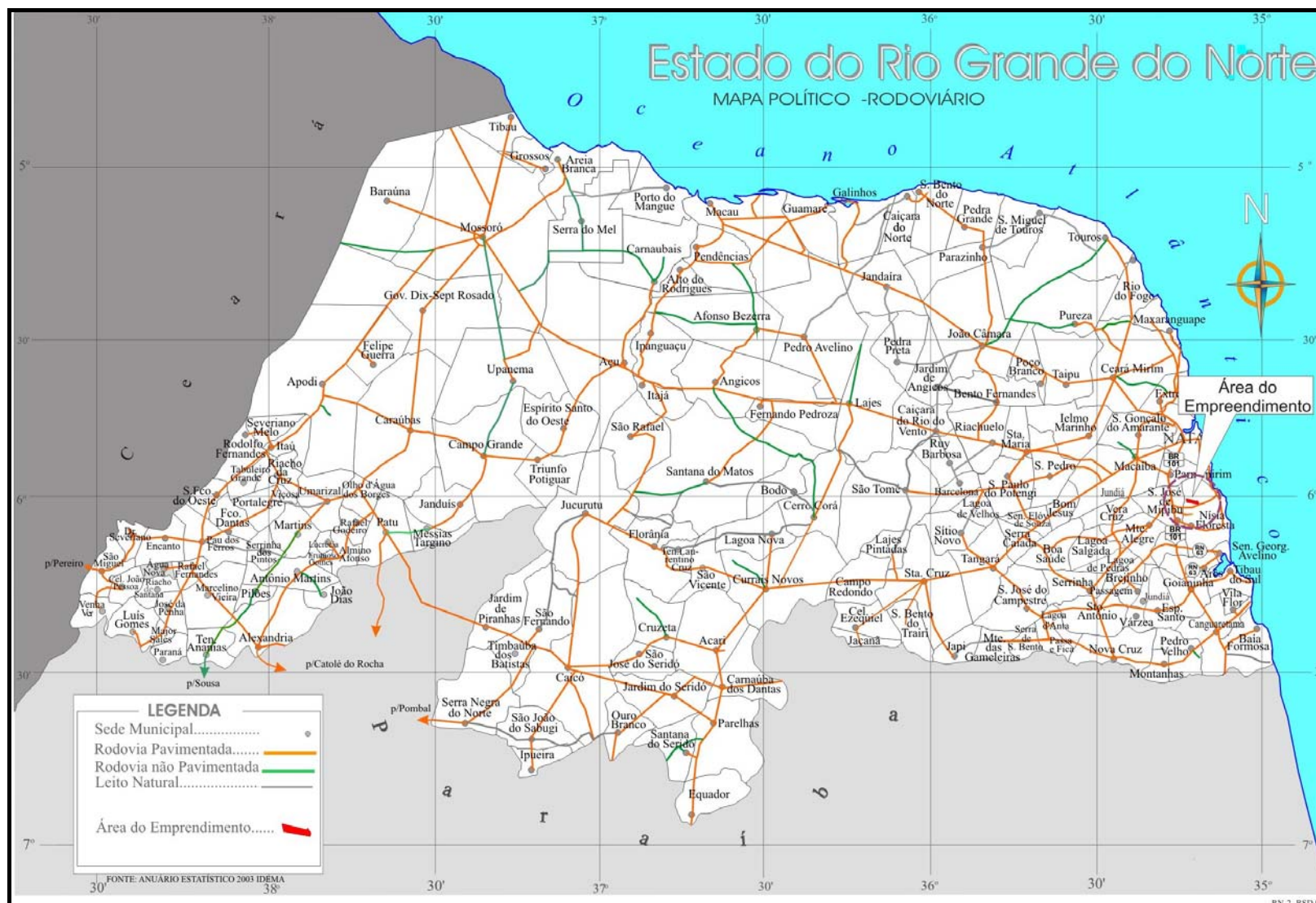


Figura 1.2 – Localização da Área em Fotografia Aérea

CONDOMÍNIO TERRANOVA BONFIM – NÍSIA FLORESTA / RN



1.3.3. Aspectos Legais do Empreendimento

1.3.3.1. Documentação do Terreno

O terreno onde será implantado o empreendimento é denominado Fazenda Terranova I e pertence à empresa **TERRANOVA AGRÍCOLA S.A.**, estando registrado na matrícula Nº 7.902 do Registro Geral de Imóveis.

A **TERRANOVA AGRÍCOLA S.A.** concedeu autorização a **ECOCIL – LAGOA DO BONFIM INCORPORAÇÕES LTDA.** para requerer o Licenciamento Ambiental, junto ao Instituto de Defesa do Meio Ambiente do Rio Grande do Norte - IDEMA para o projeto em questão.

Observa-se que segundo o levantamento planialtimétrico realizado, a área real da propriedade é de 217,85 ha, menor que a área escriturada que é de 240,0 ha, de forma que o empreendedor irá providenciar posteriormente retificação da área de escritura.

A documentação do terreno e a autorização concedida a Ecocil – Lagoa do Bonfim Incorporações Ltda. são apresentadas no Volume III – Anexos.

1.3.3.2. Anuência da Prefeitura Municipal

A Prefeitura Municipal de Nísia Floresta emitiu uma Certidão de Uso e Ocupação do Solo na qual declara que o “empreendimento enquadra-se no que determina a legislação, visto situar-se em zona urbana, segundo o Plano Diretor – Lei Nº 001/07.

A Certidão ressalva que no local só poderão ser edificadas construções que obedeçam a distância mínima de 100,0 m da margem da lagoa.

A certidão acima citada é apresentada no Volume III – Anexos deste estudo ambiental.

1.3.3.3. Áreas de Interesse Ambiental

De acordo com a legislação vigente, na área do **CONDOMÍNIO TERRANOVA BONFIM**, assim como nas suas imediações, identificam-se as seguintes áreas de interesse ambiental:

- Área de Preservação Permanente: a faixa marginal de 100,0 metros a partir da cota de cheia máxima da lagoa do Bonfim.

- Fragmentos de Mata Atlântica em estágio inicial e avançado de regeneração.

A Lei Nº 11.428/06 dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica.

Segundo a referida Lei, o corte, a supressão e a exploração da vegetação secundária em estágio inicial de regeneração do Bioma Mata Atlântica serão autorizados pelo órgão estadual competente (Art. 25)

O Art. 30, inciso II da Lei da Mata Atlântica cita que: “nos perímetros urbanos aprovados após a data de início de vigência desta Lei, é vedada a supressão de vegetação secundária em estágio avançado de regeneração do Bioma Mata Atlântica para fins de loteamento ou edificação”.

Segundo o Plano Diretor Participativo de Nísia Floresta (Lei Nº 001/07) a área do empreendimento localiza-se em área urbana. Porém, como este Plano Diretor é posterior a data de início de vigência da Lei Nº 11.428/06, é vedada com base nele, a supressão da vegetação em questão.

1.3.3.4. Unidades de Conservação

Na área de influência do projeto existem duas Unidades de Conservação, a Área de Proteção Ambiental (APA) Bonfim/Guaraíras e a Floresta Nacional (FLONA) Nísia Floresta.

A área do empreendimento encontra-se inserida na APA Bonfim/Guaraíras, Unidade de Conservação de Uso Sustentável, cujo objetivo básico é compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais.

1.3.3.5. Faixa de Domínio da Estrada de Ferro RFFSA

Como a área do empreendimento, dista em seu limite a Oeste aproximadamente 15,0m da Estrada de Ferro RFFSA, torna-se pertinente fazer uma abordagem sobre a faixa de domínio da ferrovia e a implantação do empreendimento.

Segundo a Companhia Brasileira de Trens Urbanos – CBTU (<http://www.cbtu.gov.br/estudos/gtdu/materialtec/despacho.htm>) não constam no ordenamento jurídico brasileiro

vigente a definição certa e a metragem da faixa de domínio.

A Lei Nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, fixa expressamente uma faixa não edificável de 15 metros de cada lado ao longo da faixa de domínio da ferrovia, sendo requisito para a implantação do loteamento urbano (art. 4º, III).

Como o empreendimento localiza-se a cerca de 15,0m da Estrada de Ferro RFFSA, acredita-se que não haja nenhum impedimento para a implantação do empreendimento no local.

1.4. OBJETIVOS E JUSTIFICATIVAS DO EMPREENDIMENTO

1.4.1. Objetivos do Empreendimento

O empreendimento tem como objetivo geral a exploração da atividade imobiliária e turística, nos moldes do desenvolvimento sustentável, onde a exploração do ambiente será feita de forma integrada e harmoniosa, o que poderá ser visto como um diferencial em relação aos outros empreendimentos do gênero.

O empreendimento a ser implantado é um projeto estruturado e devidamente planejado com a finalidade de atender necessidades de demanda de um mercado, que cada vez mais se torna competitivo e seletivo.

O objetivo específico do empreendimento é a ampliação dos investimentos da empresa requerente no setor turístico imobiliário do município de Nísia Floresta, especificamente da localidade de Bonfim, tendo por fim os retornos econômicos financeiros satisfatórios para a empresa, e ao mesmo tempo gerar maior circulação de dinheiro no município, o que certamente irá contribuir para o crescimento econômico e melhoria dos índices sociais para o município.

1.4.2. Justificativas do Empreendimento

Em termos locais, o empreendimento se justifica pela disponibilidade de área escriturada e pela mesma oferecer todas as condições básicas para o fim pretendido: condições físicas e paisagísticas; proximidade da capital; infra-

estrutura básica disponível; recursos hídricos; dentre outras.

A posição privilegiada da área foi um importante fator que condicionou a escolha do local, visto que o conjunto arquitetônico será realçado pelas condições naturais do meio, somando-se também a possibilidade de tirar partido dos equipamentos de infra-estrutura já existentes na região de entorno, destacando-se dentre outros o sistema viário, a rede de eletrificação, rede de telefonia e etc.

A localização da área do empreendimento teve ainda como premissas básicas os seguintes fatores: i) clima: extraordinário o ano inteiro (assim como a temperatura da água), qualidades excepcionais da atmosfera (ar); ii) situação geográfica local: próximo a capital e a facilidade de acesso por meio de rodovia asfaltada; iii) a região: rica em festividades que podem e deveriam ser incentivadas e aprimoradas para abrir formas adicionais de atração turística para o local; iv) disponibilidade de mão-de-obra; e, v) política governamental de desenvolvimento do setor turístico.

1.4.3. Alternativas Locacionais

Relativamente à análise de alternativas locais, é importante esclarecer que a locação do empreendimento na área do estudo partiu da aquisição da área, através de negociação financeira, considerando-se que esta se adequava aos objetivos dos investidores, que dentre o seu elenco de atividades, desenvolve o ramo imobiliário e turístico. Dessa forma foram analisadas as possibilidades de outras áreas no estado rio grandense, entretanto, a seleção da área do estudo se deu após uma exaustiva análise com quanto aos aspectos estratégicos de localização com relação a infraestrutura existente e apoio institucional, proximidade com a capital, quanto a viabilidade econômica e quanto a situação ambiental, no referente ao uso e ocupação conforme o disposto na legislação ambiental vigente.

1.5. PLANOS E PROJETOS CO-LOCALIZADOS

O empreendimento se encontra compatibilizado com as políticas, planos e programas governamentais, dentre os quais pode-se citar: o Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, que prevê investimentos previstos para o período de 2007-2010 no município de Nísia Floresta em Infra-estrutura Social e Urbana; o PRODETUR e os

diversos outros investimentos do Governo do Estado em infra-estrutura turística da região; e a Unidade Integrada SESI - SENAI / Nísia Floresta, que proporciona as famílias de baixa renda do município de Nísia Floresta, oportunidades de qualificação e capacitação profissional, voltadas para geração de renda nas comunidades, através da promoção de cursos nas áreas de educação alimentar, cursos profissionalizantes e na área de construção civil.