

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente do município de Natal - Conplam

Parecer referente ao Processo 029205/2015-73

Interessado: Sawama Empreendimentos Ltda.

NOTA INTRODUTÓRIA

O processo objeto da presente análise foi aberto em **25/06/2015 com um requerimento de Alvará de construção e licença de instalação de um empreendimento residencial multifamiliar** denominado Residencial Wanda Pieroni, composto por 1 (uma) torre, com 36 (trinta e seis) unidades habitacionais – UHs, distribuídos por 6 (seis) pavimentos e totalizando 2.538,77 m² de área construída. O terreno, localizado à Rua Oswaldo Fortes do Rego, s/n, **Lotes nº 01, 02, 03 e 04, Gleba A, Loteamento Ponta Negra**, Ponta Negra, Natal/RN. Envolve uma superfície de 1.731,30 m² e está localizado na Zona de Adensamento Básico, conforme estabelecido no Plano Diretor de Natal (Lei 082/2007), em fração territorial limítrofe à Zona de Proteção Ambiental 5 – ZPA-5.

Além dos documentos processuais iniciais que incluem os requerimentos para o pedido de licenciamento, a escritura pública, as plantas do projeto arquitetônico e outros procedimentos administrativos, o processo está instruído com pareceres técnicos e jurídicos de vários departamentos da Semurb que, em vários momentos analisaram o pleito do interessado e avaliaram os estudos que foram adicionados desde o início da sua tramitação.

I -O RELATO DO PROCESSO –Distribuição dos documentos em dois volumes

Volume I

Reúne documentos obrigatórios relativos aos registros do processo de licenciamento, alguns estudos técnicos e ambientais e projetos arquitetônicos, conforme relacionados a seguir:

- Requerimento para Licenciamento de obras e outros (fls.02 a 03);
- Termo de referência para estudo de impacto ambiental (fls.04 a 05);
- Termo de referência para elaboração do impacto ambiental (fl.06);
- Termo de referência para elaboração do Plano de gerenciamento de resíduos sólidos (fls.07 a 08);
- Instruções normativas para o licenciamento ambiental (fls.09 a 10);
- Escritura Pública e matrícula no cadastro municipal de imóveis (fls.11 a 15);
- Pagamentos de tributos, certidões e taxas de serviços diversas (fls.16 a 32);
- Estudo de Impacto de Vizinhança (fls.32 a 49);

Handwritten initials in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

- Estudo para estação hipercompacta de tratamento de esgoto doméstico pré-fabricado e respectiva ART- CREA/RN- abril de 2015 (fls.50 a 63);
- Plano de Gerenciamento de resíduos sólidos e respectiva ART- CREA/RN (fls.63 a 85);
- Ensaio de capacidade de absorção do solo – Relatório N° 7.686-05/2015 e Projeto de destino final dos esgotos sanitários e águas pluviais do edifício Wanda Pieroni com respectiva ART- CREA/RN **(a Semurb identifica uma pendência no dimensionamento do sumidouro)** (p.100) - fls.85 a 103);
- Novo estudo para estação hipercompacta de tratamento de esgoto doméstico, Pré-fabricado com novo cálculo de vazão (34,80m³ / dia) sem nova ART- maio de 2015 (fls.104 a 116);
- Reapresentação do Ensaio de capacidade de absorção do solo – Relatório N° 7.686-05/2015 e Projeto de destino final dos esgotos sanitários e águas pluviais do edifício Wanda Pieroni sem alterações, inclusive a revisão do cálculo no dimensionamento do sumidouro identificado pela Semurb (fls.117 a 134);
- Nova reapresentação do estudo para estação hipercompacta de tratamento de esgoto doméstico pré-fabricado com o mesmo cálculo de vazão do segundo estudo (fls.135 a 147);
- Pranchas do projeto Arquitetônico do edifício - localização, pavto térreo e pavto tipo, cortes, fachadas e detalhes de acessibilidade (fls.148 a 154);

Volume II

Reúne novo projeto arquitetônico e projetos complementares, documentos obrigatórios relativos à tramitação do processo, outros estudos técnicos e ambientais e projetos arquitetônicos listados, parecer ambiental para licença instalação emitido pelo Setor de Licenciamento de Obras Privadas – SLOPR, pareceres do Conplam, conforme relacionados a seguir.

- Novo projeto arquitetônico e projetos complementares – instalações sanitárias e pluviais (fls. 155 a 172);
- Tramitação do processo de licenciamento na Semurb: despacho do DGSIG ao DLOS para que seja informado se o imóvel está localizado em área sujeita a alagamentos (fl. 173);
- Ficha de vistoria ambiental (fls. 174 a 175);
- Publicação do requerimento da licença de instalação pela Sawama no Diário Oficial do Município - DOM (02/07/2015) e memorial descritivo do projeto (fls. 176 a 192);
- Encaminhamento interno do processo a ATEC) e desta ao Conplam, com relatório urbanístico e ambiental sobre o objeto do pedido de licenciamento, destacando a localização do empreendimento na Duna 4 (classificação de mapeamento de Dunas do município, então em vigor) e solicitando posicionamento do Conplam sobre a matéria (fls. 194 a 214)¹;
- Parecer do Conplam sobre a solicitação da ATEC, que envolvia quatro projetos localizados na mesma Duna 4, devolvendo os processos e, tendo em vista a imprecisão da demanda apresentada ao conselho, solicitando esclarecimentos e encaminhamentos particularizados para cada processo (fls. 215 a 220);
- Novo relatório da Sawama S/A com novos estudos que objetivam esclarecer os questionamentos da análise ambiental (fls. 221 a 231) sobre a geomorfologia do terreno e os riscos de alagamentos;

¹A partir da página 215 observa-se uma renumeração das folhas do processo.

- Nova vistoria do imóvel pela Semurb (fls. 232 a 233);
- Novo parecer ambiental para licença de instalação do SLOPR, identificando o cumprimento de diversos requisitos, mas ressaltando a existência de novas pendências nos estudos apresentados e encaminhamento ao Conplam para parecer (fls. 234 a 237);
- Devolução do processo pela secretaria do Conplam, recomendando que o interessado fosse notificado das pendências antes da sua apreciação pelo conselho (fl. 238);
- O interessado apresenta novos estudos com objetivo de atender às pendências destacadas no novo parecer ambiental, tais como: publicação do novo requerimento no DOM, Estudo de viabilidade técnica da Caern (tratamento de águas e efluentes), readequação do projeto do sumidouro, ensaio de capacidade de absorção, estudo de vulnerabilidade do aquífero e serviços geotécnicos fls. 239 a 286);
- Parecer ambiental para licença instalação da SLOPR identificando a persistência de pendências (fls. 286 a 288);
- Encaminhando o processo ao Conplam (fl. 289);

II. ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO AO CONPLAM - DOCUMENTOS, ANÁLISES E PARECERES.

Entre os documentos que fundamentam o processo a Câmara de Técnica de Urbanismo entende importante destacar na forma de resumo, alguns deles, destacando os pareceres técnicos da Semurb, seus encaminhamentos anteriores ao Conplam e as respostas do interessado no atendimento dos requisitos do licenciamento. Nesse sentido destacam-se, inclusive, etapas anteriores de análise do pedido de licenciamento desde o início, na forma que segue.

Parecer da assessoria técnica e discussão anterior da matéria no Conplam - 2015

Ao analisar o pedido de licenciamento para construção em terreno localizado na área “antes denominada Duna 04” a Assessoria Técnica da Semurb – ATEC, ainda em 2015, faz uma análise da solicitação e encaminha o processo ao Conplam, associando-o a outros processos que, segundo avaliação da equipe tinham características similares quanto a possíveis restrições devido à localização na então denominada Duna 04² (fls. 194-214).

No parecer do Conplam aprovado em 15 de dezembro de 2015 consta que a Câmara Técnica de Urbanismo – CTU realizou reuniões com membros da ATEC e do Setor de Licenciamento da Semurb sobre os quatro processos que haviam sido submetidos à

²Durante o processo de discussão a comissão relatora (reunião do dia 13 de Outubro de 2016) constatou que outros pedidos de licenciamento para a mesma área (Duna 04) já haviam sido recusados pelo conselho e solicitaram esclarecimentos da Semurb sobre os encaminhamentos adotados a partir da negativa do Conselho CONPLAM (Ata da 209ª reunião extraordinária).

apreciação do Conselho (fls.215 a 220). Conforme referido, o parecer elaborado pela CTU constatou que houve um equívoco no encaminhamento da ATEC quanto às expectativas das respostas do Conselho, ao solicitar a realização de estudos técnicos que excediam as suas competências e a falta de clareza quanto à natureza do parecer do Conplam sobre a matéria. Entre as alegações da CTU constantes no parecer destaca-se a que

(...) solicita que seja feito novo encaminhamento dos mesmos ao Conselho. Recomenda ainda que, mesmo entendendo a necessidade de compreensão dos respectivos conteúdos numa perspectiva de análise integrada, os despachos sejam individualizados, de modo que seja possível considerar as particularidades de cada um na emissão dos respectivos pareceres, separadamente (fl.220).

Acatando encaminhamento da Câmara Técnica o Conplam devolveu os processos à Semurb e somente em dezembro de 2017 o processo ora em discussão foi reencaminhado para nova apreciação.

Sobre o conteúdo do processo no estágio atual constata-se que foram adicionados outros estudos urbanísticos, ambientais e geotécnicos pela empresa interessada com as respectivas anotações de responsabilidade técnica, quase todos procurando responder as demandas e pareceres ambientais realizados pela Semurb, após novas vistorias. Respeito a estes documentos constata-se que, ainda em março de 2016, após a devolução dos processos pelo Conplam (dez/2015) a empresa anexou um estudo ambiental enfatizando as características geomorfológicas e os riscos de alagamentos do terreno, o qual motivou a realização de novas vistorias e novo parecer ambiental da Semurb (fls. 232 a 235). Neste parecer a Semurb, através da análise do SLOPR, embora identificando diversas pendências que impedem a aprovação do licenciamento (verso da fl. 235), encaminha o projeto à secretaria do Conplam (fl.236) que o devolve, solicitando que o processo seja reencaminhado ao interessado para atendimento às pendências (fl. 237). Este encaminhamento é feito mediante ofício em 17 de abril de 2017.

A partir desses procedimentos entre os meses de maio e setembro de 2017 a empresa Sawama procede à adição dos novos estudos solicitados, como: a publicação do novo requerimento no DOM, estudo de viabilidade técnica da Caern (tratamento de águas efluentes), estudo sobre readequação do projeto do sumidouro, ensaio de capacidade de absorção, estudo de vulnerabilidade do aquífero e serviços geotécnicos (fls. 239 a 286).

Com base nos novos estudos apresentados pela empresa, a Semurb, através do SLOPR emite novo parecer ambiental, atestando o cumprimento da maioria das pendências antes

identificadas. Entretanto, registra que ainda persistem algumas lacunas, como: a falta da “declaração de viabilidade técnica da Caern e seus anexos” e a correção das “plantas 01/05 e 05/05 do projeto de instalações sanitárias” que devem ser ajustadas a sua memória de cálculo. Apesar das lacunas referidas, o processo é enviado à secretaria do Conplam em 16 de outubro de 2017 que, desta vez, o encaminha para apreciação do plenário, motivando o presente parecer.

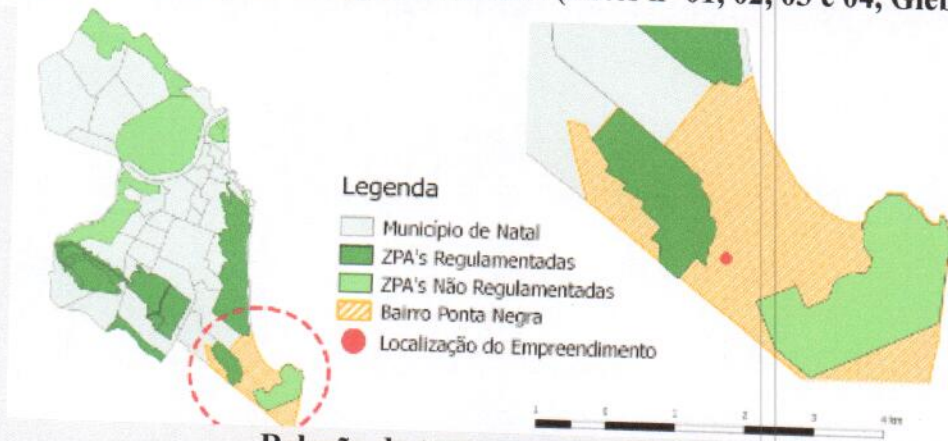
Aspectos locacionais e relação do empreendimento com o mapeamento de Dunas remanescentes: alguns apontamentos

Além de localizado em fração do bairro de Ponta Negra inserida na Zona de Adensamento básico do município desde a perspectiva urbanística, o terreno objeto do requerimento de licenciamento de instalação, também mantém relação com a Zona de Proteção Ambiental 5 – ZPA (Figura 1). No início do processo de análise a fração era também delimitada como Duna 04” pelo estudo “Dunas - Relatório e Atlas do Mapeamento e caracterização dos remanescentes de dunas no município de Natal/RN” referido, “tornado sem efeito em 24 de maio de 2016 por meio da Portaria N° 018/20016 / Semurb (DOM, 27 de maio de 2016, Art. 1º). Embora a mesma portaria autorizasse a análise dos processos naquela situação, caso a caso, somente em 2018 o presente processo voltou a ser analisado pelo Conselho, quando ocorre em paralelo a discussão sobre o novo relatório de remanescentes de Dunas.

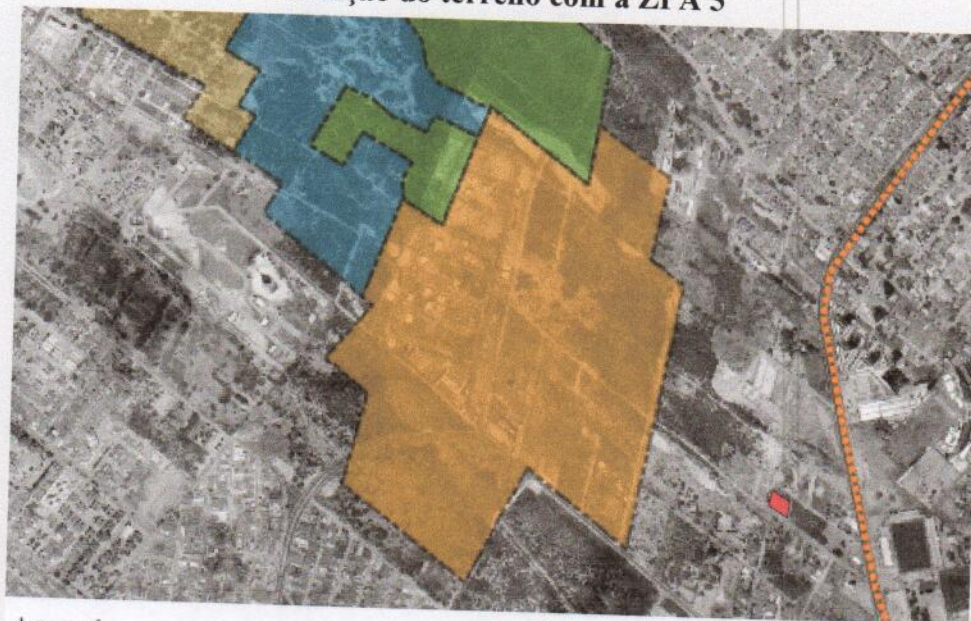
Respeito a esta matéria o novo estudo “Remanescentes de Dunas de Natal: Áreas de Preservação Permanente”, ora sob apreciação do conselho, a partir de uma avaliação do relatório anterior e mediante aplicação de novos critérios de análise das características e funções ambientais dessas frações territoriais apresenta uma nova proposta de mapeamento. Na fração antes denominada “Duna 04” o novo estudo mantém o reconhecimento da existência de Dunas remanescentes, mas segmenta a mancha contínua do estudo anterior, delimitando pontualmente seis unidades que são definidas como: Dunas 44, 46, 47 48, 49, 50. Esta nova classificação não inclui o terreno objeto de discussão como Duna remanescente, não havendo, por tanto, desde esta perspectiva, restrições a sua ocupação por edificação.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and a smaller one with a checkmark.

Figura 1. Localização do empreendimento (Lotes nº 01, 02, 03 e 04, Gleba A)



Relação do terreno com a ZPA 5



Relação do terreno com a Rota do Sol



Fonte: elaborado pela relatora a partir de *googlemaps* (2016) e processo fl.148.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

III. O Parecer

A partir do exposto a Câmara Técnica de Urbanismo expressa o seu entendimento e parecer sobre o processo

1. Mesmo tendo iniciado as discussões a partir das motivações da Semurb, fundamentadas no documento intitulado “Dunas-Relatório e Atlas do Mapeamento e caracterização dos remanescentes de dunas no município de Natal/RN”, a CTU tentou ampliar a leitura sobre a matéria a partir de outros condicionantes, incluindo a relação com os regramentos urbanísticos e ambientais aplicados ao entorno do terreno objeto do licenciamento com destaque para o próprio Plano Diretor do município (Lei 082/07 e a Lei 228/04 aplicada a ZPA 5, da região da Lagoinha;
2. A área onde está localizado o terreno objeto do licenciamento para construção é definida pelo Plano Diretor do município de Natal como Zona de Adensamento Básico, cujos parâmetros urbanísticos se aplicam a uma das Subzonas da ZPA 5, a Sz3, onde se admite a ocupação do solo com edificações. Por outro lado, o projeto apresentado constante nas páginas 148 a 154, observa o disposto para a referida Subzona de Adensamento Básico, com aproveitamento do terreno ajustado às condições topográficas;
3. É fato que a fração territorial onde se localiza o terreno exige tratamento diferenciado desde o ponto de vista ambiental. Em razão disso, sugere-se que enquanto não se amplie a proteção sobre o território, especialmente seus espaços livres, na extensão localizada entre a ZPA 5 e o Morro do Careca, classificada como “prioritária para conservação da biodiversidade no município de Natal com fins de criação de um corredor ecológico, deve-se manter tratamento urbanístico similar para toda área, incluindo a adoção do potencial construtivo dado pelo coeficiente de aproveitamento básico estabelecido pelo atual Plano Diretor que é de 1,2. Uma revisão dos condicionantes ambientais do município e do grau de ocupação do solo do lugar também pode significar uma ampliação do perímetro da ZPA 5, de modo a incorporar as frações delimitadas como dunas remanescentes no relatório de dunas ora em discussão ou outro com objetivos similares;
4. Embora tal relatório não delimite o terreno e muitos dos seus vizinhos como remanescente de Duna e, portanto, como Área de Preservação Permanente- APP, deve o órgão gestor assumir os riscos da autorização dos licenciamentos nessas áreas, adotando procedimentos similares aos aplicados à ZPA 05 (Zs3), até que se formalize ou se regulamente as determinações protetivas aplicadas.



5. Por fim, embora o novo relatório de mapeamento de Dunas não apresenta objeções geomorfológicas que impeça a edificação no terreno, o fato de ainda se encontrar em fase de discussão, impede a sua plena aplicação como referência técnica ou normativa. Nesse sentido, tentando sintetizar as respostas aos questionamentos formulados pela ATEC no seu encaminhamento ao Conplam a CTU recomenda que a LICENÇA DE INSTALAÇÃO SOLICITADA SEJA AUTORIZADA, observando as seguintes condições:

- Que o projeto observe o cumprimento rigoroso das exigências do parecer ambiental atendendo o preenchimento das pendências ali indicadas e expressas às folhas 287 e 288.
- Que não seja promovido movimento de terra e ocupação de superfície situada em cotas inferiores a curva altimétrica de 35m (trinta e cinco metros), por serem áreas sujeitas a inundações – caso se aplique;
- Que seja implantado sistema interno de drenagem pluvial;
- Que o projeto de assumir a responsabilidade de prover o abastecimento de energia, telefonia, água e esgotos sanitários fornecido pelas concessionárias e, na ausência desses serviços, arcar com as custas da instalação desses sistemas, com a anuência e aprovação do projeto pelas concessionárias.

Natal, 14 de maio de 2018

Câmara Técnica de Urbanismo – CTU / Conplam



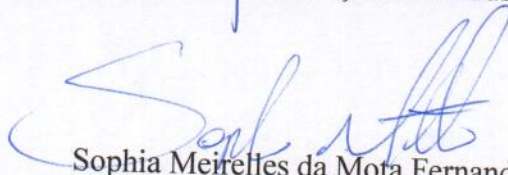
Ruth Maria da Costa Ataíde

Representante Titular da Universidade Federal do Rio Grande do Norte -UFRN



Ana Adalgisa Dias Paulino

Representante Titular da Federação das Indústrias - FIERN,



Sophia Meirelles da Mota Fernandes

Representante Titular do Instituto de Arquitetos do Brasil –IAB/RN

