

CONPLAM
CONSELHO DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE DE NATAL
Câmara Técnica de Urbanismo

Processo: 00000.045782/2016-93
Interessado: MD RN MRV Novas Nações Construções SPE Ltda
Assunto: Solicitação de Alvará de Construção e Licença de Instalação
Cadastro: SEMURB em 05/09/2016

PARECER TÉCNICO

1 – RELATÓRIO

1.1 - Trata-se de solicitação de Alvará de Construção e Licença de Instalação apresentada pela MD RN MRV Novas Nações Construções SPE Ltda, CNPJ 14.429.684/0001-56, para empreendimento de uso Residencial Multifamiliar, denominado por "Norte Plaza", composto por 464 (quatrocentas e sessenta e quatro) unidades habitacionais (UH), distribuídas em 25 (vinte e cinco) blocos, espaço gourmet, salão de festas, salão de jogos, piscina, playground, administração e apoio aos funcionários, guarita, castelo d'água, casa de gás, casa de lixo e gerador, resultando em 17.039,86m² de área construída, em terreno com área de 34.862,21m², dos quais 23.476,76m² serão destinados ao empreendimento, situado à Av. Moema Tinoco da Cunha Lima, Pajuçara, Natal-RN.

1.2 – Constam no Processo:

1.2.1 – Os documentos protocolares exigidos no rito de licenciamento quais sejam: Projeto Arquitetônico; Diagnóstico Ambiental; Estudo de Impacto de Vizinhança; Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (fase construção); Projeto de Arborização; Projeto e Memorial Descritivo de Destinação Final de Esgoto (rede de esgoto, ETE sistema ecofiber e sumidouros); Projeto e Memorial

gll
o
Passer
[assinatura]

Descritivo de Drenagem com poços de infiltração no lote, com aprovação da SEMOV (fl. 259); Planta de Acessibilidade; Projeto de Rede de Sistema de Abastecimento de Água; declaração de viabilidade técnica emitida pela CAERN (III, fl.195), vinculada a Termo de Compromisso de Empreendimento exigindo a construção de poço tubular com vasão que garanta a demanda do empreendimento (III, fls. 196 a198); declaração de Urbana informando viabilidade para atender ao empreendimento (III, fl. 199); declaração da COSERN informando viabilidade técnica para atender ao empreendimento (III, fl.200); informação da requerente sobre solicitação destinada à autorização de supressão vegetal através do Processo nº 041587/2016-94 (III, fl 292); comprovante de protocolo de projeto de combate a incêndio, no Corpo de Bombeiro (I, fl.45); cronograma que estabelece execução da obra em 30 meses (I, fls. 42 a 44); parecer técnico da STTU aprovando o RITUR, com especificação de 11 itens a serem cumpridos (I, fls 56 a 48);

1.2.2 - Parecer Ambiental da SEMURB (III, fls. 203 a 205) classifica o empreendimento como "Forte Potencial Poluidor", fazendo menção à apresentação da documentação exigida e destacando:

- a) a necessidade de complementar informações do projeto de esgotamento sanitário com informações a respeito do destino a ser dado aos materiais residuais retirados da ETE, explicitando os meio que devem ser adotados para o seu transporte e disposição, projetando-os quando for o caso, manual de operações de processo contendo fluxograma e arranjo em planta (lay-out) da ETE com identificação das unidades e órgãos auxiliares e informações sobre seu funcionamento, procedimentos de operação com descrição de cada rotina e suas frequências, identificação dos problemas operacionais mais frequentes e procedimentos a adotar em cada caso, descrição dos procedimentos de segurança do trabalho e modelos das fichas de operação a serem preenchidas pelo operador;
- b) a necessidade de apresentação de projeto de hidrometração individualizada para atender a Instrução de Serviço Nº 02/2009 da CAERN;
- c) a necessidade de dimensionamento e projeto do canteiro de obras com a solução para a destinação dos efluentes sanitários no período da obra;

d) a necessidade de elaboração, pela SEMURB, de “parecer técnico, indicando as exigências a serem feitas ao empreendedor para que, às suas expensas, realize obras ou adote medidas mitigadoras e compensadoras do impacto previsível para a área e entorno (EPIA)” e, após essa avaliação, encaminhamento do processo ao CONPLAM. Cabe esclarecer que a sigla EPIA, refere-se ao Estudo Prévio de Impacto Ambiental estabelecido no art. 225, § 1º, IV da Constituição Federal

e) a existência do Processo Nº 045781-2016 – SEMURB, que trata de um empreendimento similar no lote vizinho, sugerindo que o EPIA seja feito considerando o impacto dos dois empreendimentos.

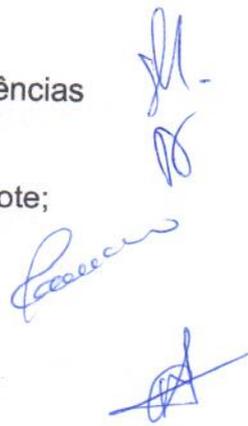
1.2.3 – Na sequência, a empresa apresentou Relatório do Projeto Hidráulico-Sanitário (V, fls. 306 a 372) da Estação de Tratamento de Esgoto contendo: informações detalhadas do funcionamento, lay-out, fluxograma, procedimentos operacionais, problema frequentes, destinação dos resíduos da ETE, procedimentos de segurança, parâmetros físico-químicos a serem monitorados com a definição da periodicidade, ferramentas para operação e equipamentos para segurança do trabalho e recomendação sobre a necessidade de acompanhamento sistemático da operação por profissional habilitado, acompanhado de Projeto Executivo da ETE (V, fls 376 a 386), Memorial Descritivo de Abastecimento de Água e Projeto de Abastecimento de Água com hidrometrização individualizada, (V, fls. 387 a 406) e declaração de aprovação do projeto de abastecimento de água pela CAERN, acompanhada de Parecer Técnico de análise de Projeto (VI, fl. 434 a 436);

1.2.4 – Despacho e Notificação da SEMURB solicita esclarecimentos sobre configuração do empreendimento como de interesse social (VI, fl 425);

1.2.5 – Na sequência, a requerente apresenta declaração, informando que o empreendimento deve ser considerado como de interesse social (VI, fl. 427);

1.2.6 - Despacho e Notificação da SEMURB (VI, fl 444 a 447) indica pendências solicitando:

- a) apresentação de documento contendo os confinantes e alinhamentos do lote;
- b) recalcular as prescrições urbanísticas, corrigindo quadro de áreas;

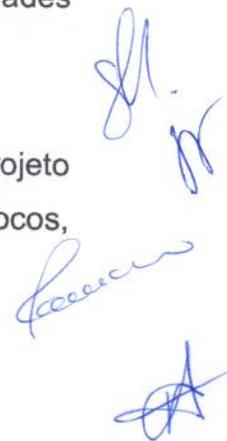


- c) atender ao art. 32 da Lei Brasileira de Inclusão, Lei nº 13.146/2015;
- d) esclarecer o atendimento ao art. 38,II, do Estatuto do Idoso;
- e) adequar a faixa elevada à Resolução CONTRAN 495/2014, detalhar sinalização de vagas de deficientes e idosos, apresentar projeto de paginação tátil, esclarecer dimensão de 1,50m na calçada pública, detalhar elementos de acessibilidade nos banheiros das unidades de habitação com especificação do tipo de banco e nos sanitários coletivos, dotados de barra em um dos lavatórios, além de garantir vãos das portas com 0,80m, área de manobra e detalhar bancada com lavatório;

1.2.7 – Na sequência, a requerente encaminhou documento contendo os confinantes e alinhamento do lote e carta de enquadramento do empreendimento na faixa 3 do programa MCMV, emitido pela CAIXA (VI, fl.448 a 452);

1.2.8 – Texto intitulado “Influencia da Lei 13.147/2015 nos Programas Habitacionais Públicos ou subsidiados com recursos público” (fls. 471 a 474), sem identificação de autoria, destaca, dentre outros aspectos: que “Todas as unidades do térreo deverão ser acessíveis, garantindo vão livres nas portas de 0,80m, áreas de manobras em pelo menos um dos quartos e em todos os outros ambientes, conforme a ABNT NBR9050/2015; que “O empreendimento descrito na presente licença **não está enquadrado** no tratamento diferenciado trazido pela Lei 13.146/2015 (Lei Brasileira de Inclusão) ...” e que, por esse motivo, teria licença destacando o não enquadramento do empreendimento na referida Lei, afirmando que, para o alvará de construção obter o enquadramento exigido em Programas Habitacionais como o Minha Casa Minha Vida, o empreendimento deve ter todas as unidades habitacionais situadas no térreo acessíveis, mesmo que implique em um percentual muito além dos 6% exigidos e que, ademais, deve garantir a acessibilidade ou adaptação razoável nos demais pavimentos. Observa-se que o projeto reuniu em 2 blocos o percentual de unidades habitacionais acessíveis exigidos pela NBR9050/2015;

1.2.9 – Parecer Técnico da STTU referente ao RITUR (fl.476) de um novo projeto diferente do que constava até então no processo, agora com 464 UHs, 25 blocos, com 17.039,86m² de área construída em terreno com área de 23.476,76m².



1.2.10 – Não consta no processo as pranchas referentes a essa nova proposta com 464 UHs.

1.2.11 – Plano de Gerenciamento de Resíduos (fl.568) referente ao projeto de 464UHs.

1.2.12 – Diagnóstico Ambiental (fl.478) referente ao projeto de 363UHs

1.2.13 – Memorial Descritivo para Projeto Complementar de Arborização (fl. 583) referente ao projeto de 464UHs.

1.2.14 – Estudo de Impacto da Vizinhança (fl. 528) referente ao projeto de 464UHs.

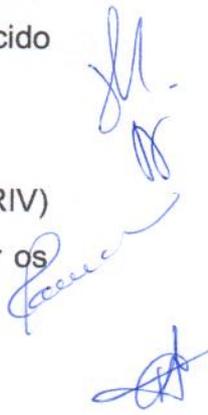
1.2.15 – Despacho de Analista do Setor de Licenciamento de Obras Privadas da SEMURB (VII, fl.SN), encaminhando o Processo ao CONPLAM, para atendimento do que estabelece o art. 35, §3º da Lei Complementar Municipal Nº 082/2007 (Plano Diretor).

2 - APRECIÇÃO

A partir das informações contidas no Processo nº 00000.045782/2016-93 – SEMURB, entendeu-se pertinente destacar os seguintes aspectos:

2.1 – Embora não tenha sido mencionado nos pronunciamentos elaborados pela SEMURB, o Diagnóstico Ambiental (I, fls 54 a 103) e o RIV (I, fls. 104 a 138) que respaldaram as análises ambiental e urbanística, delimitaram a área de influência direta do empreendimento em desacordo com o raio de abrangência estabelecido pela legislação vigente, Lei nº 4.619/1995, art. 2º;

2.2 – Não se verifica nos estudos apresentados (Diagnóstico Ambiental e RIV) uma análise consistente das variáveis que possibilitam descrever e mensurar os



impactos decorrentes do aumento da população do bairro, tendo em vista que os dois empreendimentos (processo 00000.045781/2016-49 e processo 00000.045782/2016-49) contíguos abrigarão uma população de aproximadamente 2.900,92 habitantes (372UHs + 646UH), o que corresponde a 5,00% da população do bairro, considerando que: o nº de domicílios no bairro Pajuçara (Semurb 2010) corresponde a 16.693 unidades; que a população do bairro Pajuçara (Semurb 2010) corresponde a 58.021 habitantes; que a média de moradores/domicílio no bairro Pajuçara (Semurb 2010) corresponde a 3,47 habitantes; que a população estimada para o empreendimento com 23 blocos, somando **464UHs**, corresponde a **1.610,08 habitantes**, tendo por base a média de moradores/domicílio, resultando em densidade populacional líquida de **685, 82hab/ha**;

2.3 – Da mesma forma, O RITUR se limitou à análise das variáveis relativas às condições de acesso e às demandas internas do empreendimento, deixando de contemplar possíveis impactos no tráfego viário e no transporte público da área na qual se localiza, tanto na fase de operação, como na fase de execução (30 meses), tendo em vista que os dois empreendimentos abrigarão uma população de de **2.900,92 habitantes**, o que corresponde a 5,00% da população do bairro, configurando-se um polo gerador de tráfego, tornando pertinente identificar, descrever e mensurar, de forma mais consistente, quais são os impactos que podem ocasionar e indicar as medidas mitigadoras correspondentes;

2.4 - Com a complementação do projeto de esgotamento sanitário apresentado pela requerente ficou esclarecido que a operação da ETE gera a destinação periódica de resíduos a serem recolhidos por empresa licenciada, exigindo a capacitação do funcionário que efetuará as rotinas descritas e destacando a necessidade de acompanhamento e monitoramento sistemáticos por profissional habilitado. Compreende-se que a efetividade desses procedimentos só pode ser garantida por meio de uma licença de operação específica a ser periodicamente renovada;

2.5 – Importante destacar que, na atualidade, a região de incidência do empreendimento está recebendo melhorias na infraestrutura (adequação viária e

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

rede de esgotamento sanitário), cabendo que seja verificado se a área na qual se localiza o empreendimento será suprida por rede de esgoto e se, até a conclusão do empreendimento, existe a viabilidade de ligação da rede interna de esgoto do empreendimento à rede pública. Caso haja viabilidade, entende-se pertinente estabelecer um condicionante exigindo a obrigatoriedade de ligação da rede de esgoto interna à rede pública de esgoto, como forma de prevenir que, na fase de operação, eventual descumprimento da manutenção da ETE possa desencadear o lançamento de efluente sanitário na rede de drenagem que levará águas contaminadas para rios e lagoas localizadas na ZPA9, uma vez que o empreendimento se situa no limite da referida ZPA;

2.6 - Com base na leitura do Processo, observa-se que as seguintes pendências apontadas pela SEMURB ainda não foram supridas:

- a) necessidade de efetuação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental considerando os dois empreendimento (Despacho SEMURB, VIII, fl SN – ultima folha);
- b) necessidade de correção de prescrições urbanísticas referentes ao segundo projeto apresentado de 464UHs (Despacho e Notificação da SEMURB (VI, fl 444 a 447);
- c) necessidade de dimensionamento e projeto do canteiro de obras com a solução para a destinação dos efluentes sanitários no período da obra (Parecer Ambiental da SEMURB - III, fls. 203 a 205);
- d) necessidade de atendimento da Lei Brasileira de Inclusão nº 13.146/2015, do Estatuto do Idoso, da Resolução CONTRAN 495/2014, explicitando que: todas as UH situadas no térreo devem ser acessíveis e contar com vaga de estacionamento acessível devidamente sinalizada; todas as unidades restantes deverão garantir acessibilidade ou adaptação razoável; a necessidade de adequação da faixa elevada; a necessidade de detalhe da sinalização de vagas para pessoas com deficiência e idosos; a necessidade de apresentação de projeto de paginação de piso tátil, ou memorial descritivo; a necessidade de esclarecer a dimensão de 1,50m da calçada pública contígua ao empreendimento e do detalhamento do banheiro da UH, do sanitário coletivo, da copa, da ADM, obedecendo as exigências fixadas nas normas de acessibilidade;

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

3 - CONCLUSÃO

Pelo exposto, considera-se passível a emissão do Alvará de Construção e Licença de Instalação solicitados neste Processo mediante:

- 3.1 – Complementar a análise dos impactos decorrentes da concentração de uma população correspondente a 5,00% da população do bairro, referente ao transporte público (STTU);
- 3.2 – Apresentar matriz de impactos no EIV e medidas mitigadoras referentes aos impactos sobre o sistema de transportes e os serviços públicos de educação, saúde e equipamentos de lazer (INTERESSADO);
- 3.3 – Apresentar o desmembramento do terreno ou autorização do proprietário para ocupação de 21.148,98m² dos 32.909,32m² do terreno (INTERESSADO).
- 3.4 – Apresentar ao CONPLAM e anexar ao processo os pareceres urbanístico e ambiental relativos ao projeto de 372 UHs (SEMURB).
- 3.5 – Anexar ao processo via impressa do projeto de 372 UHs (SEMURB).
- 3.6 – A apresentação de projeto do canteiro de obras com a solução para a destinação dos efluentes sanitários no período da obra (INTERESSADO);
- 3.7 - A apresentação de solução para interligar as redes de esgotamento sanitário dos empreendimentos à rede pública, acompanhada por termo de compromisso de execução a ser verificado na concessão do habite-se e Licença de Operação, caso a área na qual se localizam venha a ser suprida por rede de esgoto, até a conclusão das obras (INTERESSADO);
- 3.8 - A emissão, em separado de Licença de Operação de ETE, caso a área na qual se localiza o empreendimento não seja suprida por rede de esgoto, até a conclusão da obra;

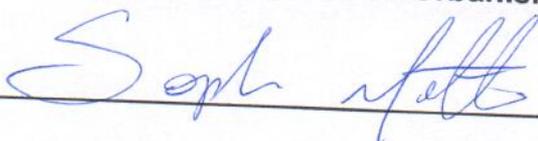
Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and a signature that appears to be 'Pereira'.

É o Parecer

Natal, 17 de Julho de 2018

4 - ASSINATURAS

Câmara Técnica de Urbanismo



Sophia Meirelles da Mota Fernandes

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



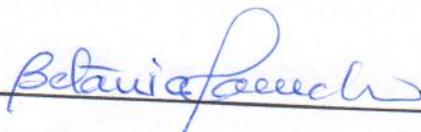
Ruth Maria da Costa Ataíde

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



Ana Adalgisa Dias Paulino

Representante Titular da Federação das Indústrias – FIERN



Betânia Leite Ramalho

Representante Titular IHGRN