


CONPLAM

PROC. Nº ~~00000~~ 02.315/2006-96

FOLHA Nº 363 ASS. 

Empreendimento: Inspirá Garden 01.

O Processo nº. 23077.023152/2006-96, cadastrado em 01/09/2006, trata-se do alvará de construção, cujo interessado é Inspirá Empreendimentos Imobiliários Ltda. A obra a ser licenciada refere-se à construção de uso misto (residencial multifamiliar /flat), composto por 02 torres interligadas na parte térrea, com 94 habitações autônomas, que se distribuem em 11 pavimentos, sendo 55 unidades referentes ao "apart hotel" e 39 unidades habitacionais destinadas ao setor residencial. (ver anexo, folhas 117 a 160 do processo - projeto arquitetônico).

O terreno esta localizado no bairro de Ponta Negra, numa área 5.450,00 m<sup>2</sup> de superfície considerada Zona de Adensamento Básica com os seguintes limites e dimensões: frente - 102,06 m, com a Rua Alfredo Dias Figueiredo; lado direito - 59,70 m com terreno adjacente; lado esquerdo - com 60,82m, com Rua Projetada; fundos - 102,80 m, com terreno adjacente. O referido terreno é limítrofe à Zona de Proteção Ambiental 05 (Região de Lagoinha), lote nº. 312 da quadra nº.74 do Loteamento Ponta Negra, Natal RN. O terreno do empreendimento cuja área de construção é de 11.780,30 m<sup>2</sup> fica defronte ao portão de entrada da área do sistema de tratamento de esgota da CAERN próximo da rota do sol.

O processo em questão foi anteriormente relatado pelo conselheiro Fabrício de Paula Leitão, na 166ª Reunião Ordinária do dia 28/08/2007. O relator após análise da peça solicitou que baixe diligência objetivando esclarecer alguns itens referentes ao processo (ver anexo, folhas 247 a 250, relato do processo).

Para melhor esclarecimento e compreensão do desenvolvimento do processo é necessário transcrever na integra os cinco itens solicitados no relato do conselheiro:

1)O interessado do processo e o empreendedor é Inspirá Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ver requerimento inicial folha 02, de 01/09/2006) e todos os outros documentos que constam do processo (ARTs. relatórios. projetos... etc.) É necessário frisar que somente na folha 105 e 106 do processo é que consta a escritura do terreno. Os proprietários, inicialmente são Laércio Fernandes de Castro, brasileiro, solteiro, empresário... E o Sr. Torben Frantsen , norueguês, solteiro, empresário... Posteriormente em 14/12/2005, o imóvel foi adquirido pela empresa BRASILBYGG AS, sociedade anônima Norueguesa, com sede social em Elvegata 15 B 7012 Trondheim, Noruega... Portanto o terreno pertence a essa empresa norueguesa citada acima. Já nas últimas páginas do processo, (fl. 237), é anexada uma declaração da empresa BRASILBYGG representada pelo seu diretor Bjarne Mikael Mattson, norueguês autorizando a sociedade Inspirá Empreendimentos



Imobiliários Ltda., a solicitar a expedição de alvará e de licença ambiental para construção do empreendimento imobiliário no imóvel de sua propriedade.

Assim sendo, para salvaguardar os interesses das partes envolvidas e do próprio órgão municipal, **solicita-se que a Assessoria Jurídica do município examine a validade dessa declaração, tendo em vista que não consta a razão social da empresa BRASILBYGG no processo.** Desse modo poderia suscitar dúvidas quanto ao questionamento se o Sr. Bjarne Mikael Mattson, é realmente diretor da referida firma e se o mesmo tem o poder de autorizar a outra empresa, essa competência, pois não consta nenhuma procuração nesse sentido. Agindo desse modo, com prudência e cautela, preserva-se o direito de todos os interessados e dentro das normas e seguranças pré-estabelecidas para o pleno desenvolvimento do processo. **Portanto, sugere-se anexar aos autos os documentos necessários para dirimir essas informações ausentes no processo.**

2) Quanto à análise das prescrições urbanísticas do projeto arquitetônico do empreendimento o mesmo encontra-se de acordo com as legislações existentes (ver documento conclusivo, folha 242).

Apesar disso, é necessário esclarecer se a solução dada no projeto arquitetônico para a área do subsolo (garagem e serviços) em termos de ventilação e iluminação é suficiente, e se a mesma esta de acordo com as normas estabelecidas. Esse pavimento subsolo tem 1.959,20 m<sup>2</sup> de área construída e está situado abaixo da cota do terreno (subterrâneo). Trata-se de uma área destinada a 59 vagas de carro (1298,80 m<sup>2</sup> de construção) com grande concentração de gases poluidores (monóxido de carbono, os hidrocarbonetos e os óxidos de nitrogênio), portanto, merecendo os devidos cuidados por parte dos órgãos fiscalizadores. A solução adotada para resolver a iluminação e ventilação do subsolo foi zenital – domus circulares variando os raios de 1,10 m, 1,40 m, 1,50 m totalizando 30,73 m<sup>2</sup> para uma área de quase 2.000,00 m<sup>2</sup> de construção. Em termos de iluminação essa área é suficiente? E a ventilação, entrada e saída de ar, essa solução é adequada? (ver planta do pavimento térreo e do subsolo folha 117 – e detalhamento do domus – folha 138).

3) Quanto à aprovação do projeto perante o Corpo de Bombeiros é necessário ressaltar que a porta corta fogo da escada da ala do flat deverá abrir para a parte interna da escada e não contrário ao fluxo de fuga (ver pavimento tipo folha 120 e as plantas dos outros pavimentos, menos o térreo que esta correta).

4) Não consta do processo o RITUR da empresa interessada, apenas a análise feita pela STTU com data de 18/06/2004, portanto antes da entrada

do processo na SEMURB. (ver folha 109 e 110). Já na folha 200º não parecer *de*.  
ambiental é citada análise do RITUR com data de 18/07/2006.

5) Finalmente, o item mais delicado do processo que é o destino final de esgotos do empreendimento. É necessário salientar que se trata de uma área limite com a Zona de Proteção Ambiental 05 (Região de Lagoinha) e que tem atraído investidores do setor imobiliário para essa região. É fundamental, que aprovação desse empreendimento e de outros projetos para essa região, não prejudique o lençol freático da área em questão e nem das áreas próximas dela. A solução adotada para o esgotamento sanitário da obra em foco é de um sistema composto por coleta e disposição final em tanques sépticos e filtros anaeróbicos de fluxo ascendente e disposição final do efluente em sumidouros (relatório, ver folha 29 – projeto instalações hidrossanitárias, ver folha 44 e 45). É importante salientar que a solução proposta para a área em questão tida como ambientalmente frágil não difere daquelas apresentadas para empreendimentos localizados em outras áreas urbanas da cidade.

Apesar dos setores competentes do órgão municipal aprovar esta solução com pequenas restrições: vistoria, e ligação futura a rede pública quando existir (ver folha 200 a 207 – Setor de Análise e Impacto Ambiental). Por outro lado, na folha 207 referente a conclusão desse relatório o relator enfatiza: “Alertamos que a área analisada e que será futuramente objeto de execução de edificação, caso o projeto obtenha aprovação desta secretaria trata-se de Zona de Adensamento Básico que faz limite com a ZPA – 5 região de Lagoinha”. Mais adiante no despacho da chefe do Departamento de Controle e Impacto Ambiental a Sra. Isalúcia Cavalcanti Maia afirma: “... tratando-se, pois de uma área ambientalmente frágil o que faz necessário um posicionamento daquele Conselho, notadamente na análise das soluções propostas para o esgotamento sanitário”.

Diante do exposto solicita-se anexar ao processo o parecer técnico da CAERN e outro do especialista na matéria como o professor Cícero Onofre da UFRN a respeito do esgotamento sanitário proposto para essa área considerada ambientalmente frágil. Somente assim, o processo estará mais completo e com mais subsídios para emitir um parecer em uma região tida delicada pelo órgão fiscalizador.

O processo n.º 23077.023152/2006-96, que tem como interessado o INSPIRÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, retorna ao conselheiro relator Fabricio de Paula Leitão através do ofício nº038/2008 – CONPLAM datado em 29 de julho de 2008. Foram anexados ao processo vários documentos relacionados aos itens solicitados pelo relator e acrescidos de outros exigidos posteriormente ao parecer do processo pela SEMURB. Esse procedimento ocasionou por parte do Sr. Alexandre Cabral Abreu, representante legal para fins de licenciamento urbanístico e

ambiental, o seguinte comentário: “Considerando que o empreendimento ora em pauta, já apresentou solução para o esgotamento sanitário e que a mesma já havia sido aprovada por este departamento, mas que agora, diante de uma nova realidade, este departamento achou necessário solicitar uma outra solução, que apresente uma outra de Estação de Tratamento”. (ver folha 334).

Após analisar todos os documentos que foram adicionados ao processo para dirimir as dúvidas levantadas anteriormente pelos itens acima exposto concluímos o seguinte:

1) Os documentos são suficientes: Escritura Pública de Venda e Compra (folha 255 a 256); Inspirá Empreendimentos Imobiliários LTDA - Contrato de Constituição de Sociedade Limitada (folha 257 a 261) e outros comprovantes (folha 262 a 265).

Despacho do Assessor Jurídico da SEMURB Senhor Caio Fábio Coutinho Madruga (folha 301) favorável à validade dos documentos apresentados.

2) Quanto à ventilação e iluminação do subsolo referente tanto à garagem como também a área de apoio (vestiários, depósito, rouparia, almoxarifado, etc.) continuam deficitários. Isto porque não há nenhuma iluminação para o setor de apoio, apenas foram acrescentados alguns domus para a garagem, mesmo assim insuficiente. Porém cabe ao setor de análise das prescrições urbanísticas e código de obras da SEMURB pronunciar a esse respeito e instruir melhor o processo. Infelizmente não obtive essas informações quando estive pessoalmente na Semurb a procura desses dados devido ao fluxo de pessoas e a falta de atendimento específico para aqueles que compõem o CONPLAM. Lamentavelmente o meu parecer conclusivo nesse item 2 fica prejudicado por essas razões acima expostas. Mas, para não acarretar transtorno ao empreendimento, condiciono a aprovação ou não do item 2 ao parecer dos analistas da Semurb e que posteriormente comunique a essa plenária da decisão estabelecida e das normas que foram baseadas.

3) Este item se refere às portas corta fogo cujo sentido de fluxo estavam invertidas e foram corrigidas (ver projeto de arquitetura - planta baixa dos diversos pavimentos tipo).

4) O RITUR do empreendimento foi anexado ao processo (ver folha 268 a 295).

5) Quanto ao item que se refere ao destino final de esgoto para esse empreendimento foram anexados os seguintes documentos:



- Declaração do engenheiro Clóvis Veloso Freire Diretor Técnico da CAERN, afirmando que aquele órgão não dispõe de Esgotamento Sanitário na Rua Alfredo Dias de Figueredo, no bairro de Ponta Negra. (ver folha 266).

- Notícias da Prefeitura Municipal de Natal – COMSAB não aprova implantação de sistemas de esgotos. (ver folha 267).

- Novo projeto de destino final dos esgotos sanitários e águas pluviais do empreendimento Inspirá Garden I. (folha 303 a 331, folha 335 a 352). Solicitação da SEMURB.

- Ata da 67ª Reunião Ordinária do COMSAB. (ver folha 355 a 357). SEMURB

Assim sendo, depois de analisar o assunto em questão e baseado no Art. 45 da Lei Federal 11445 – Lei de Saneamento – aonde existir sistema público de esgotamento sanitário, como é o caso de Ponta Negra, não é permitido alternativa de tratamento individual de esgoto.

É necessário e importante ressaltar a Ata da 67ª Reunião Ordinária do COMSAB (folha 356 a 357 - linha 28 a 55).

(...) Mas quanto à Ponta Negra já se tem uma opinião acerca da atual situação do sistema de esgotamento sanitário; que o estudo considerou os dados populacionais do bairro do ano 2003 (27.600 ha.), segundo o IBGE; que foram levantados todos os empreendimentos licenciados desde 2003 mais os processos em andamento na SEMURB que aguardam licenciamento; que utilizou a taxa de crescimento populacional de 4,88% do IBGE para o bairro de Ponta Negra; que na Bacia I é onde se concentra a maioria dos hotéis do bairro e que utilizou dados da Secretaria de Turismo sobre a quantidade de leitos disponíveis; que a SEMURB fez um levantamento dos endereços nas Bacias I, II e III visando o seu georeferenciamento; que nas Bacias II e III foi estimado uma população de 4 pessoas por unidade habitacional; que também fez o levantamento dos projetos nas áreas de Ponta Negra e Capim Macio que não são atendidas pelo serviço de esgotamento sanitário; que procurou saber que a população poderia ser atendida diante da atual infra-estrutura; ressaltou que o Plano Diretor de Natal estabelece que só se pode licenciar até 80% da capacidade da infra-estrutura local. Em seguida, o conselheiro Marcos Rocha disse que



a CAERN analisou a real capacidade da rede coletora refazendo os cálculos e verificando que há apenas limitação quanto ao tratamento dos esgotos coletados, bem como disse que, em relação à área não atendida pelo serviço já está realizando obras em Capim Macio visando atender 100% de rede, exceto a área de Lagoinha. Na seqüência, a conselheira Enilce Dias conclui que: 1) As Bacias I e II estão com folga; 2) recomenda-se a liberação dos alvarás na Bacia III, ficando os habite-se condicionado a execução e conclusão das obras de adequação na rede coletora; 3) que a CAERN agilize e proceda aos ajustes da Bacia III; 4) que nas demais Bacias do bairro cuja rede esta sendo feita, os habite-se para unidades multifamiliares sejam condicionados a, conclusão das obras que estão em andamento por parte da CAERN. Em seguida, o conselheiro Kalazans Bezerra entendeu ser necessário que faça um relato mais completo sobre os estudos para que seja apresentado ao COMSAB e ao COMPLAM. O conselheiro Marcos Rocha disse que esta bastante clara a desnecessidade de construção de estações compactas individuais para tratamento de esgotos na área de Ponta Negra. Posto em votação o parecer da comissão especial, foi aprovado por unanimidade, pelos conselheiros presentes. O Vice - Presidente Cícero Onofre disse que, diante da premência do assunto, poderia se liberar a divulgação de que a CAERN poderá receber os esgotos das Bacias, I, II e III. (...)

Portanto, somos favoráveis à solicitação por parte dos responsáveis pelo empreendimento, a concessionária pelo os serviços de esgotamento sanitário, no caso a CAERN, para que tome as providências necessárias evitando soluções individuais desnecessárias.

Natal, 26 de Agosto de 2008.

  
**Fabrício de Paula Leitão.**

Conselheiro do CONPLAM