Natal/RN, 30 de julho de 2024.

Assunto: Encaminhamento de Relatório do CONPLAM sobre as contribuições do Grupo de Trabalho no processo de **Revisão do Código de Obras** da cidade do Natal/RN.

Ao Exmo. Secretário Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB),
***Sr. Thiago de Paula Nunes Mesquita*.**

1 – DO PROCESSO DE REVISÃO DO CÓDIGO DE OBRAS DE NATAL E DA COMPETÊNCIA DO CONPLAM

Em consonância com o disposto na Constituição Federal, a política de desenvolvimento urbano deverá ser executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, cujo objetivo primordial é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (art. 182, da CF/1988).

O Conselho de Planejamento Urbano do Município de Natal (CONPLAM), a seu turno, é um órgão de natureza consultiva em matéria de Planejamento Urbano, Meio Ambiente e Controle Social de Recursos Públicos, que foi criado originariamente pelo Decreto n° 1.335, de 06 de setembro de 1973, e estruturado pela Lei Municipal nº 3.175, de 26 de janeiro de 1984 (Plano Diretor).

No que tange especificamente ao Planejamento Urbano, a função do CONPLAM, como órgão vinculado à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB), é multifacetário, podendo-se destacar, neste momento, a sua participação no processo de construção do projeto de lei do Código de Obras municipal, visto que é impositiva a emissão de parecer sobre o respectivo anteprojeto de lei, bem como em qualquer outro plano municipal de desenvolvimento urbano elaborado pelo Poder Executivo do Município do Natal (de acordo com a Lei Complementar 208 /2022 – Plano Diretor de Natal e art. 6º, II, “a”, do Regimento Interno do CONPLAM).

A presente lei do Código de Obras do município de Natal, lei 055 /2004, fez no presente ano 20 anos de promulgação, com poucas revisões pontuais.

Nestes tempos observou-se a evolução social, econômica e tecnológica, com a popularização de serviços de informação e compartilhamento de meios de transporte, e também uma visão mais humana dos espaços construídos.

É à luz de todo esse contexto legal e fático que surge o papel do CONPLAM como órgão colaborativo para a construção de uma política municipal de desenvolvimento e expansão que seja equilibrada e sustentável do ponto de vista ambiental, social e econômico.

2 – DA CONTRIBUIÇÃO DO CONPLAM

Em 25 de junho de 2024 em Reunião Ordinária do CONPLAM, e diante de minuta de lei que trata do Código de Obras de Natal, foi criado um Grupo de Trabalho (GT) para opinar sobre o novo Código de Obras de Natal. São integrantes deste GT:

IAB – Instituto de Arquitetos de Brasil
Sem representante
CE - Clube de engenharia
Ana Adalgisa Dias Paulino
Carlos Luiz Cavalcante de Lima
UFRN – Universidade Federal do Rio Grande do Norte
Emanuel Ramos Cavalcanti
FIERN - Federação das indústrias do Rio grande do Norte
Luciano Luiz Paiva de Barros
AGERN- Associação Profissional dos Geólogos de RN
João de Deus Souto Filho
Silmara Campos
IHGRN - Instituto Histórico e Geográfico do RN
Antônio Alberto Cortez
Julia Chaves Nunes de Carvalho
OAB – Ordem dos Advogados de Brasil/ RN
Mario Sérgio Pegado do Nascimento
Carlos Sérgio Gurgel da Silva

Na oportunidade, ficou definida a relatoria pela FIERN. Tudo isso para que, dentro da competência deste GT, ocorresse a análise da minuta e, eventualmente, novas contribuições.

Ainda na reunião ordinária em comento, foi definido que a conclusão dos trabalhos deveria ocorrer até o dia 30 de julho de 2024, com a apresentação do presente relatório ao plenário do CONPLAM.

Consoante ao já exposto em linhas anteriores, na mesma Reunião Ordinária do CONPLAM de 25 de junho de 2024, foram agendadas reuniões para este GT, sendo realizadas duas reuniões com técnicos da SEMURB e STTU, na sede da SEMURB, ao longo do mês de Julho de 2024, afim de dirimir dúvidas dos conselheiros por estes profissionais sobre o conteúdo da minuta do Código de Obras e para acatamento de sugestões ao texto.

Em seguida o relator solicitou contribuições aos conselheiros não só do GT mas do CONPLAM como um todo, por meio do Grupo de WhatsApp deste Conselho.

Desta forma, entre os seus 227 (duzentos e vinte e sete) artigos da proposta e seus anexos, seguem as **21 (vinte e uma)** contribuições do GT, com as devidas justificativas:

---

1) **EMENDA MODIFICATIVA (ERRO MATERIAL).** No **SUMÁRIO**, na linha do ANEXO I acrescentar “DIMENSÕES DOS AMBIENTES”

JUSTIFICATIVA: Acrescentar o texto, que faltou na Minuta

2) **MODIFICATIVA.** Modifica o inciso **V do Art. 2º** que passa a ter a seguinte redação:

> CAPÍTULO I
> DOS OBJETIVOS E PRINCÍPIOS DO CÓDIGO
> Art. 2º - A aplicação do Código de Obras e Edificações do Município do Natal reger-se-á
> pelos seguintes objetivos e princípios:
>
> [...]
>
> *“V –“Pressuposição da boa-fé do particular perante o poder público;”*

JUSTIFICATIVA: Para reproduzir o que diz a "declaração da liberdade econômica" (LEI Nº 13.874, DE 20 DE SETEMBRO DE 2019) precisa ajustar a redação

3) **EMENDA ADITIVA.** Insere os parágrafos 1º e 2º no **Art.33**, tal como abaixo:

Art. 33 - Toda modificação de projeto, ocorrida durante ou após a execução da obra, deverá ser objeto de nova análise para atualização do alvará e/ou nova emissão de Atestado de Conclusão de Obra.

"§1º Não deve haver embargo da obra, desde que as alterações estejam em conformidade com as normas regulamentadoras municipais e federais, de acessibilidade e sejam protocoladas no órgão licenciador da Prefeitura.

§2º O embargo somente será aplicável em casos que violem os princípios básicos do Plano Diretor, como suas prescrições urbanísticas.

JUSTIFICATIVA:

O cronograma da obra não deve sofrer atrasos por mudanças necessárias no seu projeto, desde que seja protocolada na SEMURB e obedeça a toda a legislação, principalmente a de acessibilidade.

4) **EMENDA MODIFICATIVA.** Modifica o Inciso III do **Art. 34***,* que passa ter a seguinte redação:

III- o plantio, de pelo menos um espécime vegetal nativo, a depender da extensão da calçada e conforme orientação do órgão municipal competente, especialmente com relação aos preceitos do Manual de Arborização Municipal, para aqueles imóveis cuja calçada tiver largura maior que dois metros e cinquenta centímetros (2.50m), exceto sob fiação da rede elétrica e corredor de transporte coletivo.

JUSTIFICATIVA:

Entende-se que o inciso III está muito limitado, podendo ser mais incisivo e indicativo da necessidade da arborização urbana adequada para a cidade.

5) **EMENDA MODIFICATIVA.** Modifica o teor do **Art.78**, que passa a ser:

Art. 78 - As ligações provisórias de água e de energia elétrica na instalação do canteiro de obras só podem ser efetuadas, pelas empresas concessionárias desses serviços, mediante a comprovação do protocolo de licenciamento de obra, exceto nas subzonas de preservação das ZPA´s, onde será exigida a comprovação do licenciamento da obra.

JUSTIFICATIVA:

Agilizar o início do empreendimento.

6) **EMENDA MODIFICATIVA.** Modifica o teor do **Art.84**, que passa a ser:

Art. 84 - É permitida a instalação de cerca energizada, desde que executada acima do elemento de fechamento, cuja altura do elemento seja nunca inferior a dois metros e vinte centímetros (2,20m), em relação aos passeios e aos imóveis vizinhos, sendo obrigatória à fixação de placas de alerta informativas, nos locais de maior visibilidade, em todo o seu perímetro.

JUSTIFICATIVA:

A ABNT (NBR/IEC 60335-2-76/2018) determina uma altura mínima do primeiro fio a 2,2 metros do solo

7) **EMENDA MODIFICATIVA.** Modifica o parágrafo §4º do **Art.87**, que passa a ter o seguinte teor:

Art. 87 - A área de estacionamento ou guarda de veículos é parte essencial do projeto a ser aprovado pelo órgão municipal de licenciamento e controle, podendo, no entanto, estar localizada em outro imóvel, em parqueamento privativo, em edifício garagem, existente ou construído simultaneamente à obra licenciada, desde que nas proximidades da mesma.

"§4º - As áreas referidas neste artigo têm sua vinculação estabelecida mediante título de propriedade, averbado à margem do registro competente de ambos os imóveis ou através de contrato de locação devidamente registrado em cartório, devendo a mesma constar em todos os documentos expedidos pelo órgão municipal de licenciamento e controle, devendo a STTU fiscalizar anualmente, num percentual de amostragem a ser definido pelo órgao de mobilidade."

JUSTIFICATIVA:

Esta medida visa facilitar a abertura de novos estabelecimentos comerciais em nossa cidade, além de estimular o desenvolvimento de novos estacionamentos privados, seguindo práticas comuns em outros grandes centros urbanos.

8) EMENDA MODIFICATIVA. Modifica o inciso I e a tabela do Inciso II do **Art.91**, que passam a ter a seguinte redação:

I- *Início da rampa com 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) do alinhamento do recuo frontal, quando for descendente para o subsolo podendo, para rampa ascendente, o inicio da rampa ser no alinhamento do lote.*

JUSTIFICATIVA:

Essa parte plana dentro do lote (início da rampa ascendente) permite que, ao subir do subsolo, o motorista consiga visualizar a calçada e garantir segurança aos pedestres. Nas rampas ascendentes isto não se faz necessário

9) **EMENDA MODIFICATIVA.** Altera o §2º do **Art. 93** que passa a ter a seguinte redação:

> *"§2º - Empreendimentos habitacionais podem ter a quantidade de vagas reduzida para 30% do previsto quando destinadas à população com renda familiar de até 3(três) salários mínimos e para 50% do previsto quando destinadas à população com renda familiar entre 3 (três) e 6 (seis) salários mínimos."*

JUSTIFICATIVA:

- A destinação para a faixa com renda familiar de até 3(três) salários mínimos obedece ao estabelecido no novo Plano Diretor como Mancha de Interesse Social (ANEXO II, Mapa 4)

10) **EMENDA MODIFICATIVA.** Altera o §3º do **Art. 93** que passa a ter a seguinte redação:

> *§3º "No caso de reforma de edifícios fechados e/ou abandonados, com a conversão para uso residencial multifamiliar de interesse social, as vagas de estacionamento podem ser dispensadas em até 100%."*

JUSTIFICATIVA:

Trocar modernização por reforma, que é um termo técnico mais amplo e que inclui a própria modernização.

11) **EMENDA MODIFICATIVA.** O inciso III do **artigo 102** passa a vigorar com a seguinte redação:

III - edificações localizadas em terrenos com uma das testadas de até 15,00m (quinze metros) e área de até 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

JUSTIFICATIVA:

Para atender os tamanhos de lotes entre 15x30 e 15x40, já largamente usados na cidade

12) **EMENDA MODIFICATIVA.** Modifica o parágrafo único do **Art. 120**, que passa a ter a seguinte redação:

"Parágrafo único: poderá ser adotada a tipologia de unidade do tipo estúdio, que terá área construída individual mínima de 15,00 m² (quinze metros quadrados) e menor que 30,00 m² (trinta metros quadrados), com no mínimo um banheiro e

JUSTIFICATIVA:

Distinguir a unidade residencial com área mínima de 30 m^2 da unidade tipo estúdio.

cozinha."

13) **EMENDA ADITIVA.** Insere um Parágrafo Único no **Art. 143**, tal como a seguir:

"Parágrafo Único: Para as edificações a serem construídas nas regiões onde não existam sistemas de coletas de esgotos, nas áreas de recarga do Sistema Aquífero Dunas-Barreiras, os projetos devem contemplar a instalação de estrutura de interligação do escoamento de águas servidas do imóvel para a rede de esgoto."

JUSTIFICATIVA:

A boa conservação do Sistema Aquífero Dunas-Barreiras, responsável pelo abastecimento de água potável para a maior parte da cidade, é fundamental para a saúde da população natalense. Naquelas áreas onde não existem sistemas de coleta de esgoto são construídas fossas sépticas (fossas e sumidouros) para descarte das águas servidas, constituindo focos de contaminação do Sistema Aquífero. Em muitos casos, quando chega a rede de esgoto, se verifica que são necessárias realizações de obras no imóvel para se efetivar a interligação com a mesma. Em muitos casos os proprietários dos imóveis retardam a realização desses serviços em função quebra-quebra que implica para efetivação dessa interligação. Assim, se essa infraestrutura de ligação com a rede de esgotos já estiver instalada, a transferência das águas servidas para a rede de esgoto se dará de forma

14) EMENDA MODIFICATIVA. Acrescenta ao texto do **Art. 223**, a Lei N^{0} 4.566 de 19 de maio de 1992 (Lei dos Flat´s), tal como a seguir:

*"Art. **223** - Ficam revogadas as Leis Complementares nº 055/2004, nº 1.894/69 de 31 de Dezembro de 1969 e nº 175/2018, bem como a Lei N^{0} 4.566 de 19 de maio de 1992 e o Art. 21 da Lei Promulgada 275 de 12 de março de 2009."*

JUSTIFICATIVA:

A *Lei N^{0} 4.566 (*Lei dos Flat´s), sancionada em *19 de maio de* 1992, faz referência a lei do Plano Diretor 3.175/84 e Código de Obras de 1964, de modo que preservar tal legislação não cabe mais no ordenamento jurídico nem técnico, uma vez que o espírito do Código na presente minuta regula usos não residenciais por normas de segurança, desempenho e acessibilidade.

15) EMENDA MODIFICATIVA. Acrescenta texto ao Art. **Art. 224**, tal como a seguir:

***Art. 224 -** Os projetos apresentados até 60 (sessenta dias) após o início da vigência desta Lei serão apreciados observando-se a Lei Municipal nº 055 de 27 de janeiro de 2004, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral pelos termos desta lei.*

JUSTIFICATIVA:

Flexibilizar projetos em andamento e compatibilizar o texto com a regra de transição análoga à do Plano Diretor atual.

16) EMENDA MODIFICATIVA. Modifica texto do Art. **Art. 227**, tal como a seguir:

***"Art. 227 -** Esta Lei Complementar entra em vigor 60 (sessenta) dias após a data de sua publicação, revogadas as Leis ."*

JUSTIFICATIVA:

Prazo menor que 90 (noventa) dias, aceito em uma das reuniões pelos técnicos da SEMURB, em virtude da já familiaridade interna com a atual proposta.

17) EMENDA MODIFICATIVA. O valor da linha 10 com a coluna VIA LOCAL da **tabela A do ANEXO III** passa a ser de 1/75 m^2.

JUSTIFICATIVA:

Distinção da Via Coletora para Via Local, valor este que já está no atual Código de Obras (Linha 10 da tabela, no documento CÓDIGO DE OBRAS 2024 - SUPORTE À APRESENTAÇÃO NO CONPLAM.docx EM ANEXO)

***18)* EMENDA MODIFICATIVA.** Acrescenta na **Tabela A do Anexo III** a NOTA 4 na coluna EXIGÊNCIAS, para as linhas de 12 a 17, com o seguinte teor:

***Nota 4:** Pátios e ginásios não entrarão no cálculo da área construída*

JUSTIFICATIVA:

Os itens de 12 a 17 correspondem a estabelecimentos de ensino onde um eventual pátio ou ginásio oneram o número de vagas de automóvel, em detrimento de uma maior área de embarque e desembarque, essencial para melhoria do trânsito nos horários de início e fim das aulas. (Linhas 12 a 17 da tabela e Nota 4 no rodapé do documento CÓDIGO DE OBRAS 2024 - SUPORTE À APRESENTAÇÃO NO CONPLAM.docx EM ANEXO)

19) **EMENDA MODIFICATIVA.** Acrescenta na **Tabela A do Anexo III** a NOTA 5 na coluna EXIGÊNCIAS, para a linha 26, com o seguinte teor:

Nota 5: *Praças públicas são dispensadas de vagas de estacionamento.*

JUSTIFICATIVA:

Não utilizar áreas de lazer ou de esportes para vagas de automóveis (Linha 26 da tabela e Nota 5 no rodapé do documento CÓDIGO DE OBRAS 2024 - SUPORTE À APRESENTAÇÃO NO CONPLAM.docx EM ANEXO)

20) **EMENDA MODIFICATIVA:** Modifica a **Tabela A do Anexo III** na linha 27 – Hotel ou Similares – que passaria a ter o seguinte conteúdo:

<table>
<tr><th colspan="7">ANEXO III – Tabela A – Quantificação de vagas e demais exigências por tipo de empreendimento</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Linha 27</td><td rowspan="4">Hotel ou similares</td><td>Apartamentos com até 30 m² de área construída</td><td colspan="3">1 vaga para cada 4 unidades</td><td rowspan="4">Embarque e desembarque, ônibus de turismo, carga e descarga.</td></tr>
<tr><td>Apartamentos entre 30 e 50 m² de área construída</td><td colspan="3">1 vaga para cada 3 unidades</td></tr>
<tr><td>Apartamentos acima de 50 m² de área construída</td><td colspan="3">1 vaga para cada 2 unidades</td></tr>
<tr><td>Área de público do salão de eventos/convenções</td><td>1/10 m²</td><td>1/10 m²</td><td>1/10 m²</td></tr>
</table>

JUSTIFICATIVAS:

- Criação da alternativa “**Apartamentos com até 30 m² de área construída** “, com exigência de **1 vaga para 4 unidades**, pois esta proporção já se aplica atualmente na antiga ZET-1 (atual AEITP-1)
- Suprime-se “**Área de Público**” pois, p. ex. a recepção e circulação do hotel não demanda aumento do número de vagas.
- Ampliado o texto**” Área de público do salão de eventos”** para “**Área de público do salão de eventos/convenções”**

(Linha 27 da tabela, no documento CÓDIGO DE OBRAS 2024 - SUPORTE À APRESENTAÇÃO NO CONPLAM.docx EM ANEXO)

21) **EMENDA MODIFICATIVA (ERRO MATERIAL).** Na **Tabela A do Anexo III**, linha 29, coluna EXIGÊNCIAS, modificar o texto para o seguinte teor:

"Devem ser disponibilizada vagas para visitantes em número equivalente a 10% do total de unidades habitacionais do empreendimento, quando localizado em via arterial"

JUSTIFICATIVA: Substituir "via estrutural" por "via arterial", pois a primeira não existe no Plano Diretor nem no Código de Obras. Linha 29 da tabela, no documento CÓDIGO DE OBRAS 2024 - SUPORTE À APRESENTAÇÃO NO CONPLAM.docx EM ANEXO

IV – CONCLUSÕES E ENCAMINHAMENTO

Por fim, como caráter colaborativo, ampliando a participação e análise dentro do processo de revisão do código de obras, o grupo de trabalho do CONPLAM, sob a relatoria do Arquiteto Luciano Barros, representante da FIERN, encaminha o presente relato contendo as análises e proposições da Câmara Técnica contendo as contribuições até o momento.

Outrossim, este relator também solicita formalmente à SEMURB, através deste relatório, que:

a) seja emitido com prioridade o decreto citado no inciso VI do Art. 102, qual seja:

Art. 102 - São dispensados da reserva de área para estacionamento e guarda de veículos, nos seguintes casos:

VI - "nas Áreas Comerciais Consolidadas - ACC e nas Áreas de Interesse Comercial, definidas por decreto municipal; "

b) seja também com prioridade regulamentado o constante no parágrafo 3^0 do artigo 38 (vistoria prévia), abaixo:

***§3º -** O órgão municipal de licenciamento e controle definirá através de regulamentação específica as situações onde poderão ser apresentados os laudos técnicos definidos no §2º deste artigo, definindo ainda os casos em que serão facultativos ou obrigatórios.*

c) seja incluído dentro da presente lei, pela SEMURB, o teor da Lei de Inspeção Predial.

Em tempo, o CONPLAM ressalta a importante participação nesta etapa de revisão do Código de Obras, bem como de toda e qualquer matéria que verse sobre planejamento urbano e ambiental de nosso município.

Certos de ter contribuído e atendido ao que foi solicitado, prestam-se as homenagens de estilo.

gov.br Documento assinado digitalmente
LUCIANO LUIZ PAIVA DE BARROS
Data: 05/08/2024 11:19:34-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Grupo de Trabalho do CONPLAM
Luciano Luiz Paiva de Barros – Relator
Representante Titular da Federação das Indústrias do /RN