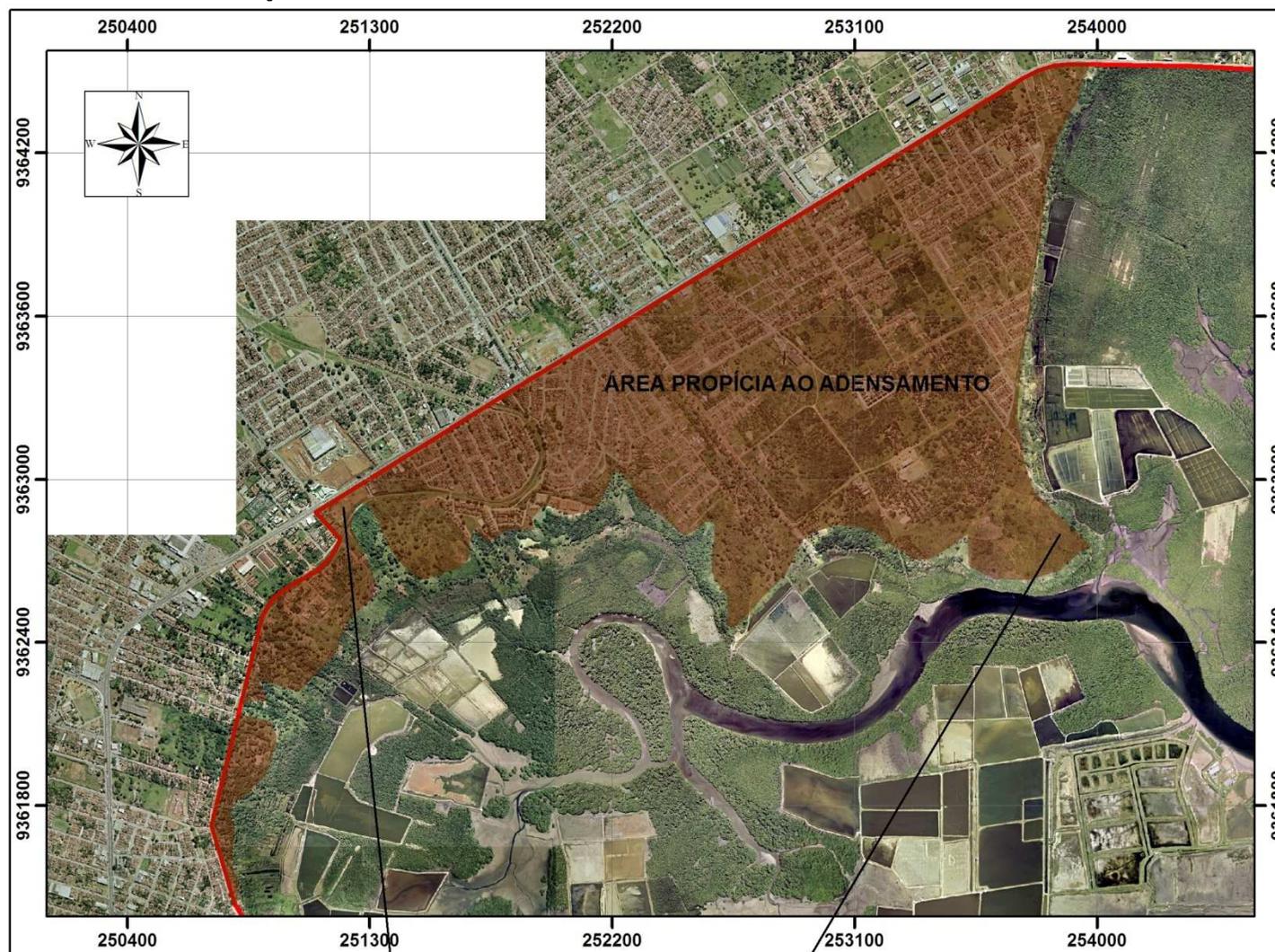


## Estudo do Aproveitamento Socioambiental da ZPA -8



Uma proposta do SINDUSCON/RN .

março/2012

## BREVE ANÁLISE DA PROPOSTA DA PREFEITURA:



## EVOLUÇÃO DA IMPORTÂNCIA DA QUESTÃO AMBIENTAL NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DE NATAL/RN AO LONGO DOS ANOS:

Nº da Lei	2.211/74	3.175/84	Lei Compl. nº 07/94	Lei Compl. nº 82/07
Objetivo Básico	Obter a linearidade das Estruturas Urbanas	Ordenar o Crescimento Físico territorial do Município	Garantir a Função Social da Propriedade	Zoneamento Ambiental Instrumentos Urbanísticos
<b>Características Fundamentais</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Utilizou dados e estudos de Planos anteriores;</li> <li>➤ Previsão de poucas zonas de uso e ocupação do solo;</li> <li>➤ Previsão de baixas densidades;</li> <li>➤ Direcionamento de crescimento horizontal;</li> <li>➤ Institui o Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN decreto 1.355/73);</li> <li>➤ Preocupação com o meio ambiente e o sistema viário;</li> <li>➤ Baixa efetivação;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Base de dados e estudos atualizados</li> <li>➤ Microzoneamento de uso e ocupação do solo;</li> <li>➤ Parcelamento do solo;</li> <li>➤ Remissão de muitos assuntos para regulamentação posterior;</li> <li>➤ Preocupação com a cidade ideal e legal;</li> <li>➤ Preocupação com áreas de fragilidade ambiental e paisagística;</li> <li>➤ Mantém o CONPLAM;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Macrozoneamento;</li> <li>➤ Adensamento em função da infraestrutura;</li> <li>➤ Introdução de novos instrumentos da política urbana;</li> <li>➤ Cuidados especiais com o meio ambiente e o sistema viário;</li> <li>➤ Multiplicidade de usos;</li> <li>➤ Mantém o CONPLAM;</li> <li>➤ Participação popular;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planos Setoriais;</li> <li>➤ Regulamentação dos Instrumentos Urbanísticos;</li> <li>➤ Modernização da Operacionalização dos licenciamentos.</li> </ul>

## **VISÃO DO SINDUSCON ACERCA DA ÁREA:**

- Sugestão de se adotar um novo traçado para a ZPA – 08, com limites que excluam as áreas já totalmente antropizadas bem como os índices urbanísticos;
- O estudo do IBAM sugere uma visão real da situação da área do ponto de vista ambiental; focado na área de mangues, entretanto, o SINDUSCON sugere que sejam incorporados todos os elementos que interferem na dinâmica urbana, que vão além dos elementos ambientais;
- Dessa forma, elaboramos um estudo que contemplou os seguintes aspectos: vazios urbanos, abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, sistema viário, pavimentação e drenagem, equipamentos urbanos de saúde e educação, áreas de fragilidade ambiental, proximidade de centralidades, densidade, proximidade de roteiros turísticos, situação cênico-paisagística, relevo, etc;

## PROPOSIÇÕES DO SINDUSCON:

### REDEFINIÇÃO DO ZONEAMENTO

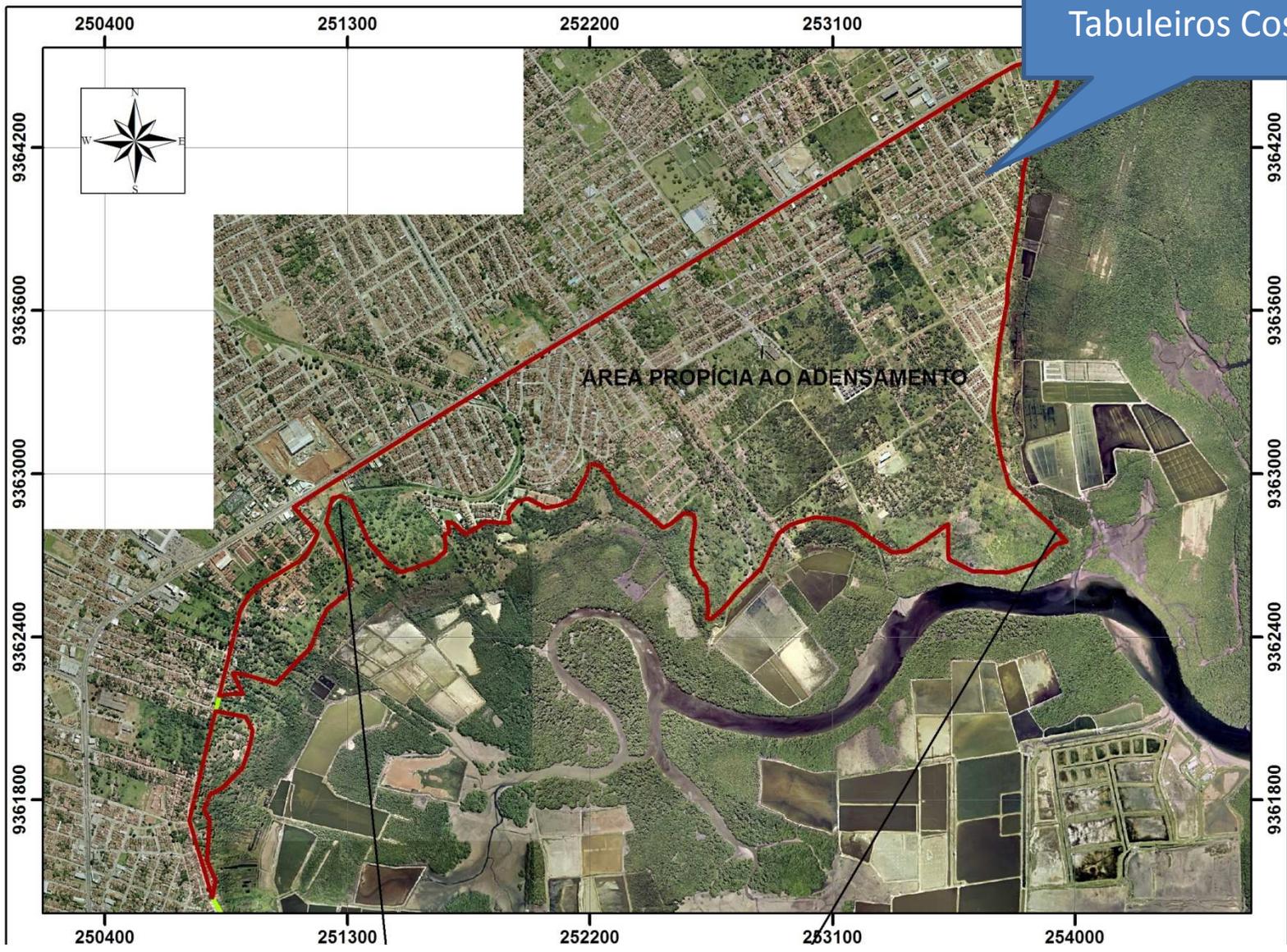
- Considerando a subzona de uso restrito;
- Considerando o Tabuleiro Costeiro como passível de ocupação;

### REDEFINIÇÃO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

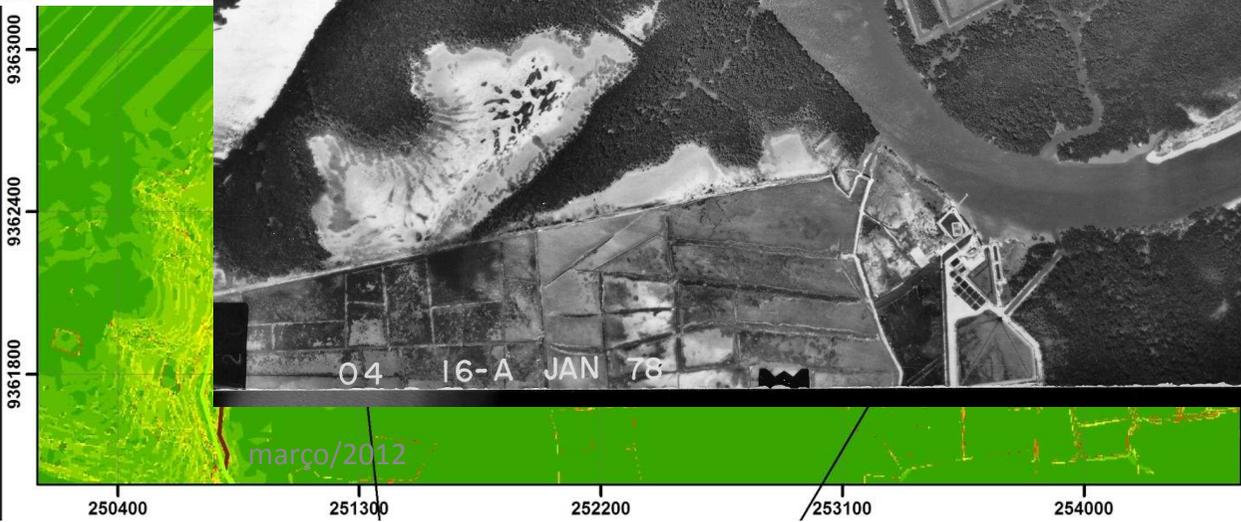
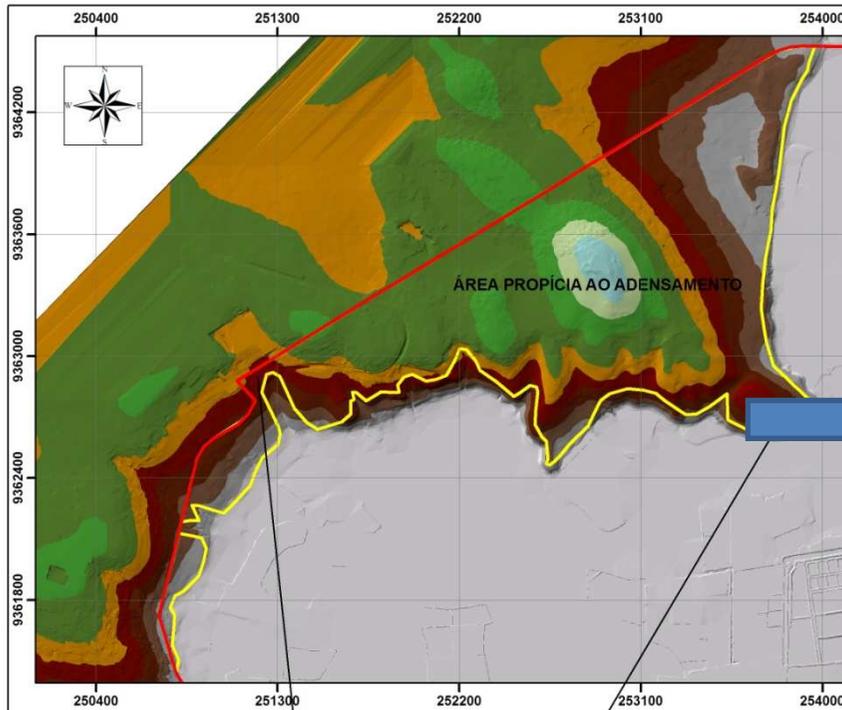
- Em função do aproveitamento da área de Tabuleiro Costeiro;
- Aproveitando os parâmetros urbanísticos já utilizados pela Lei Complementar nº 07/94 (Zona Adensável e Zona de Adensamento Básico)
- Considerando o nível de adensamento já existente;



Mapa do  
Aproveitamento dos  
Tabuleiros Costeiros



## Topografia (MDE)



- O resultado do estudo desenvolvido aponta para as seguintes proposições:

COMPARATIVO DAS PROPOSTAS PARA OS ÍNDICES URBANÍSTICOS:

IBAM

SUBZONAS	Área Mínima (m)	Frente mínima (m)	Coe. Aproveitamento	Ocupação (%)
SP	0	0	0,02	2,5
SC	10000	50	0,1	10
SUR I	1000	30	0,5	25
SUR II	600	20	0,8	50
SUR III	300	15	1	75

SINDUSCON

SUR	Área mínima (m)	Frente mínima (m)	Densidade (hab/ha)	Coefficiente de aproveitamento	Ocupação (%)
	200	10	300	1,2	70

## IBAM

	Permeabilização (%)	Recuos frontais (m)	Recuos laterais (m)	Recuo de fundos (m)	Gabarito máximo (m)	Gabarito (pav.)
SP	95	20	10	20	4	1
SC	85	10	5	10	7,5	2
SUR I	70	10	5	10	7,5	2
SUR II	40	5	5	5	7,5	2
SUR III	20	3	3	3	10,5	3

## SINDUSCON

SUR	Permeabilização (%)	Recuos frontais (m)	Recuos laterais (m)	Recuo de fundos (m)	Gabarito máximo (m)	Gabarito (pav.)
	25	3	1,5	1,5	65	22

# ALGUMAS CONSIDERAÇÕES

- Considerando a contínua pressão urbana para todas as áreas da cidade de Natal e municípios vizinhos da Região Metropolitana;
- Considerando a baixa disponibilidade de terras disponíveis atualmente nos limites do município de Natal que apresentam potencial para ocupação pelo homem;
- Considerando que os espaços urbanizados ou com este potencial devem ser destinados à ocupação pela cidade, de maneira que suas potencialidades sejam exploradas ao máximo;
- Considerando os reduzidos índices urbanísticos propostos pelo IBAM para a Subzonas de Uso Restrito, para uma área com infraestrutura disponível e com facilidade de expansão dos serviços;
- Considerando que a ZPA-08 foi criada para dar proteção somente ao estuário do rio Potengi/Jundiaí e o ecossistema de manguezal, mantido este objetivo no atual Plano Diretor.

# ALGUMAS CONCLUSÕES

- Conclui-se que:
- Nível de antropização suficiente para que não pertença a uma Zona de Proteção Ambiental;
- Condições ambientais estáveis com capacidade de suporte para a expansão urbana;
- Possibilidade de ser considerada como uma Subzona de Uso Restrito com parâmetros urbanísticos que permitam maior potencial de ocupação.

**OBRIGADO!!!**

**(84) 3206 5362 tel.**

**Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte**  
Rua: Raimundo Chaves, 2.182 – 1º Andar – Sala 101 – Ed. Empresarial Candelária  
Candelária, Natal/RN  
CEP: 59064-390