



## REVISAO DO PLANO DIRETOR DE NATAL

### FICHA DE ENQUADRAMENTO: CONTRIBUIÇÕES NOS ARTIGOS

Etapa 3 do processo de revisão: Produto das Reuniões de Trabalho  
Tarefa 03/05 das reuniões de trabalho:



Nº DA FICHA: **GTIA-06/32-ART9**

#### 1. DADOS DO SUBTEMA

GRUPO DE TRABALHO:

GT\_I

° A. Limites de áreas adensáveis, de adensamento básico e Zonas de Proteção Ambiental (ZPAs)

SUBTEMA:

FACILITADOR:

Sophia Meirelles da Motta Fernandes

#### 2. ARTIGO ORIGINAL DO PLANO 2007 FILTRADO POR SUBTEMA:

Tipo:

Alterar artigo

Nº do artigo:

9

\* quando for o caso de criar novo artigo, não enumerar.

Art. 9º - Zona de Adensamento Básico é aquela onde se aplica, estritamente, o coeficiente de aproveitamento básico.

#### 3. CONTRIBUIÇÕES PERTINENTES A ESTE ARTIGO:

Nº	FONTE	Linha	Contribuição
1	3. Oficinas - Fichas de contribuição individual física	8	propor a revisão do potencial construtivo de áreas em bairros com saneamento
2	2. Oficinas - Cartazes tabulados	17	Incentivar o adensamento dos eixos de mobilidade, incentivar fachadas ativas, usos mistos, fruição pública, fachadas permeáveis, rever recuos, desobrigar vagas obrigatórias para veículos, aumentar os coeficientes de aproveitamento.
3	2. Oficinas - Cartazes tabulados	18	Repensar as escalas de intervenção considerando que a unidade territorial do bairro não é mais ideal.
4	2. Oficinas - Cartazes tabulados	23	Revisão conceitual de como estão estabelecidos as zonas adensáveis e de adensamento básico a fim de vincula-las à capacidade de infraestrutura e remoção de bairros da zona adensável os quais não atendem os critérios da infraestrutura
5	2. Oficinas - Cartazes tabulados	27	Mecanismo que possibilite a flexibilidade do CA compatibilizando com a infraestrutura (existente a ser ampliada)
6	2. Oficinas - Cartazes tabulados	29	Não vinculação dos conceitos das macrozonas à capacidade de infraestrutura operante.
7	2. Oficinas - Cartazes tabulados	30	Vincular o conceito que caracteriza as macrozonas com a oferta e operação de infraestrutura urbanística, considerando a capacidade de uso dessas redes como limite aos coeficientes.
8	2. Oficinas - Cartazes tabulados	36	Caracterização dos bairros Quintas e Nordeste como pertencentes a zona de adensamento básico em função da insuficiência de infraestrutura básica.
9	2. Oficinas - Cartazes tabulados	38	Falta de adensamento nos eixos
10	2. Oficinas - Cartazes tabulados	40	Adensamento de uma região sem infraestrutura e com potencial construtivo permissivo a uma alta densidade.
11	2. Oficinas - Cartazes tabulados	41	Enquadrar os bairros de Quintas e Nordeste na zona de adensamento básico, tendo em vista a falta de infraestrutura e características morfológicas dos bairros.
12	2. Oficinas - Cartazes tabulados	42	Zonas adensáveis Quintas, Nordeste e Dix-Sept Rosado.

13	2. Oficinas - Cartazes tabulados	45	1 - Deixar de considerar o bairro como unidade de planejamento. 2 - Abandonar o conceito de adensamento no bairro. 3 - Adotar adensamento por eixos/corredores viários principais (Anexo). 4 - Na zona oeste, eixo de alto adensamento geram a Av. Cel Estevam (9) e Mor Gouveia, com coeficiente de aproveitamento 5,0. 5 - Na zona oeste, devido a às condições viárias, sejam eixos de médio adensamento, com coeficiente 3,0, as seguintes vias: Av. Central, Av. Rio Grande do Norte, Rua Eng. João Hélio, Rua Mira Mangue, Rua Monte Rei, Av. Dos Caiapós, Av. das Xavantes. Em anexo, mapa ilustrativo. P.S: Estabelecer para Alecrim, Cidade Alta e Ribeira um torimento diferenciado com C.A 7,0.
14	2. Oficinas - Cartazes tabulados	49	Definir o zoneamento ao longo das vias
15	2. Oficinas - Cartazes tabulados	50	Áreas adensáveis em função dos eixos de mobilidades
16	2. Oficinas - Cartazes tabulados	60	Alto potencial construtivo - Zonas adensáveis (vias de transportes).
17	2. Oficinas - Cartazes tabulados	64	Incentivar o adensamento dos eixos de mobilidade, incentivar fachadas ativas, usos mistos, fruição pública, fachadas permeáveis, rever recuos, desobrigar vagas obrigatórias para veículos, aumentar os coeficientes de aproveitamento.
18	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	538	•Revisão conceitual dos critérios que caracterizam as Zonas Adensáveis e Zonas de Adensamento Básico, a fim de vinculá-los com a capacidade instalada e operante da infraestrutura de suporte, estabelecendo parâmetros mínimos de estrutura viária, de mobilidade, de saneamento e abastecimento de água, de drenagem de águas pluviais e de energia elétrica;
19	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	544	Incorporação de APPs de âmbitos federais e estaduais no zoneamento ambiental municipal: limites de ZPAs devem ser aumentados para abarcar as APPs a elas lindeiras e devem ser criadas novas ZPAs para as APPs existentes que estejam isoladas; Revisão conceitual dos critérios que caracterizam as Zonas Adensáveis e Zonas de Adensamento Básico, a fim de vinculá-los com a capacidade instalada e operante da infraestrutura de suporte, estabelecendo parâmetros mínimos de estrutura viária, de mobilidade, de saneamento e abastecimento de água, de drenagem de águas pluviais e de energia elétrica; Remoção dos limites da Zona Adensável dos bairros que não atendem aos critérios de infraestrutura instalada que justifique o aumento de potencial construtivo e potenciais meios de aumento de sua densidade populacional, tais como os bairros Nordeste, Quintas, Praia do Meio e Santos Reis.
20	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	547,548 e 550	Estabelecimento dos valores dos valores dos coeficientes de aproveitamento máximos vinculados à capacidade da infraestrutura instalada e operante em cada unidade de planejamento territorial, sendo o seu teto igual a 3,00
21	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	553	As áreas adensáveis da cidade não estão adequadas à infraestrutura instalada. A pressão por "adensamento", que se traduz em verticalização desconsidera a capacidade de infraestrutura, inclusive de equipamentos públicos que são de obrigação da prefeitura e que não atendem à demanda populacional. Quanto às zonas de proteção ambiental, nota-se que não há uma inclusão das áreas definidas como de proteção permanente por legislações estaduais e federais, como margem de rios em algumas partes da cidade, que poderiam ser criadas novas ZPAs para sua proteção.
22	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	554	A orla de Natal:Ponta Negra, Areia Preta, praia dos artistas, Praia do meio, Praia do Forte, Redinha, devem ter adensamento entre 3.0 a 5.0. Alecrim, Ribeira, centro da cidade devem ter adensamento 7.0. Candelária, Capim Macio, e TODOS os bairros que já estão com a infraestrutura de esgotos pronta, deve ter adensamento de 5.0

23	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	555	<p>Durante as discussões nas oficinas de Revisão do Plano Diretor, levantou-se a discussão sobre como o coeficiente de aproveitamento e o potencial construtivo muitas vezes não correspondem à realidade do bairro, o que pode gerar uma série de impactos na região. Por exemplo, nos bairros Nordeste e Quintas, é determinado segundo a atual legislação, um potencial construtivo de 2,5, entretanto sabe-se que não há infraestrutura adequada para dar suporte à quantidade de pessoas que ocupariam esses metros quadrados que podem ser construídos. Algo semelhante também acontece em Santos Reis, Mãe Luíza e Praia do Meio, onde o potencial construtivo também não corresponde à capacidade real, visto a fragilidade social dessas localidades.</p> <p>Diante disso, propõem-se que sejam repensados esses índices, de maneira que correspondam à real demanda e a capacidade quanto à infraestrutura existente, para não permitir a construção de uma edificação que necessite de muito mais suporte do que a área pode oferecer ou que não respeite as características da população predominante.</p>
24	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	557	<p>•Remoção dos limites da Zona Adensável dos bairros que não atendem aos critérios de infraestrutura instalada que justifique o aumento de potencial construtivo e potenciais meios de aumento de sua densidade populacional, tais como os bairros Nordeste, Quintas, Praia do Meio e Santos Reis.</p>
25	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	558 e 576	<p><b>PROBLEMA:</b> O adensamento por bairro do PDN 2007 produziu espalhamento aleatório das edificações, c/ mais construções no meio dos bairros, não adensando os corredores viários, aumentando os tempos das viagens e encarecendo a infraestrutura de atendimento à população.</p> <p><b>DEFINIÇÃO:</b> Principais eixos de crescimento da cidade, caracterizados como corredores de ocupação mista de alta densidade, tendo como suporte os sistemas de circulação e de transporte.</p> <p><b>OBJETIVO:</b> O adensamento nos eixos e em torno das estações ferroviárias irá contribuir nestas regiões para reduzir o calor, reduzir vetores, melhorar o trânsito (pela redução de movimentos da periferia e do interior dos bairros), reduzir custos de infraestrutura (mais facilidade de construção e melhor rateio do investimento) e desestimular o transporte individual.</p> <p><b>CRITÉRIOS:</b> Estar localizado na quadra lindeira ao eixo estrutural, com limite de até 350m do mesmo; estar localizado dentro de um raio de 350m das estações de trem ou modal equivalente. Zona Norte: Av. João Medeiros Filho, Av. Tomaz Landim, Av. Moema Tinoco, Av. das Fronteiras/Rio Doce/ Tocantínea, Av. Maranguape, Av. Iapetinga. Demais Zonas: Av. Prudente de Moraes, Av. Hermes da Fonseca, Av. Salgado Filho / BR 101, Av. Roberto Freire/ Rota do Sol (até o estádio Frasqueirão), Av. Ayrton Senna, Av. Cel Estevam, Av. Mor Gouveia</p> <p><b>INCENTIVO:</b> Coeficiente de aproveitamento igual a 5,0, com incentivo para uso misto e mais 20% de coeficiente para habitação de interesse social.</p>
26	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	561	<p>Deve ser criado um mecanismo de aplicação automática do potencial construtivo atrelado à infraestrutura da região, ou seja, se uma área que não possuía a infraestrutura necessária para um maior adensamento passar a ter, através da apresentação de documentos de viabilidade, o aumento de potencial é auto aplicável.</p>
27	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	563	<p>Estabelecimento de maiores potenciais nas vias estruturantes da cidade, que possuem fornecimento de transporte público e infraestrutura consolidada, tais como Av. Salgado Filho, Av. Prudente de Moraes, Av. Bernardo Vieira, Av. Eng. Roberto Freire, Av. João Medeiros, Av. Moema Tinoco, de forma a viabilizar a moradia próxima ao trabalho.</p>
28	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	564	<p>Revisão da classificação do bairro de Capim Macio, Candelária, Cidade da Esperança e Nossa Senhora de Nazaré para área adensável, sendo estabelecidos o mesmo potencial das áreas adensáveis</p>
29	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	565	<p>classificar como adensáveis os bairros de candelária e capim macio</p>

30	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	582	<p>Coeficiente de aproveitamento além do básico</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alterar o Anexo 1, Quadro 1, de acordo com o anexo agora enviado, mantendo o coeficiente de aproveitamento máximo através do instrumento outorga onerosa para os bairros inseridos na zona adensável na última revisão do PDN.</li> <li>- Criar um coeficiente de aproveitamento adicional de 0,5 para transferência do direito de construir.</li> <li>- Criar incentivos para a construção de para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS.</li> <li>- Criar incentivos para a adoção de fachada ativa e fruição pública.</li> <li>- Incluir os bairros de Candelária e Capim Macio na zona adensável.</li> <li>- Aumentar o coeficiente de aproveitamento máximo para os seguintes bairros: Ribeira, Cidade Alta e Alecrim, além das áreas de influência dos eixos de transformação urbana de acordo com o anexo 3 agora enviado.</li> </ul>
----	--	-----	---

#### 4. PROPOSTA DO GRUPO

Nº	Descrição da proposta
	<p>Com base nas contribuições e/ou em percepções técnicas, construa aqui a proposta de alteração OU manutenção do referido artigo.</p> <p>Obs.: <b>IMPORTANTE:</b> Lembrar que para cada proposta de alteração ou manutenção ou criação de novo artigo deve haver o embasamento técnico devido que o levou a alterar/manter/criar novo - a ser registrado no quadro nº 5 abaixo. Caso necessário, colocar Anexos.</p>

#### 5. JUSTIFICATIVAS/EMBASAMENTOS TECNICOS:

Item	Descrição
	<p>Coloque aqui brevemente o embasamento técnico que levou o grupo a construir as propostas acima descritas. Em assuntos complexos, devem ser colocadas fontes, Referências Bibliográficas e/ou detalhamentos técnicos, que devem vir em forma de anexo através de: <b>NOTA TÉCNICA, RELATÓRIO OU MINUTA.</b></p>

OBS: Complementação feita pelo DIPE