

APÊNDICE III – ZPA 9

SUBSÍDIOS ÀS PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS

O presente tópico objetiva informar sobre as características urbanísticas presentes em cada subzona da ZPA 9, que subsidiaram a proposta de zoneamento. Esta análise qualitativa do território toma por base os atributos predominantes do parcelamento do solo e índice de Coeficiente de Aproveitamento real (CAR)¹ por quadra da ZPA, observados para isso Cadastro Territorial (SEMURB, 2015)², identificadas por subzona, conforme descrição abaixo:

- **SP** (Figura 1):
 - Área resultante do mapeamento de APPs apresenta grande diversidade no padrão de parcelamento; contudo, predominam as grandes glebas (40,33 Ha; 58 Ha; 140,88 Ha), as quais, em sua maior parte encontram-se vazias. Nas áreas que foram objeto de parcelamento – loteamento Caiana e Novo Horizonte – o cadastro imobiliário registra a existência de lotes menores, respectivamente, nestes predominam de 15x30m e 20x40m. Às margens do Rio Doce e próximo à Conselheiro Tristão há início de ocupação irregular de uso habitacional, onde não há definição clara dos lotes, impossibilitando a medição precisa do índice. Pelo cadastro observa-se que as frentes das casas variam, em média, de 5 a 7m nesta área;
 - O coeficiente aproveitamento real nesta subzona é diversificado, predominando índices bastante baixos, menores que 0,10. Registra-se que algumas poucas quadras onde os índices variam entre 0,12 a 0,39, nos limites com a AEIS El Dorado e com a SUR 01.
 - Na minuta de lei proposta não foram definidos os índices para a SP, remetendo para quando da elaboração dos respectivos Planos de Manejo.

¹ O Coeficiente de Aproveitamento real por quadra é calculado tomando por base os dados do Cadastro Imobiliário Municipal, o mapeamento da cidade em quadras e o total de área construída de cada uma delas.

² O Cadastro territorial (SEMURB/2015) que registra as ocupações no território do município, informações cartográficas.

Figura 1 – Coeficiente de Aproveitamento real da SP.



Fonte: DGSIG/SEMURB, 2015.

- **SC 1** (Figura 2):
 - Há presença de grandes glebas, com predominância de granjas e sítios, (na Rua Anita Marques, via que divide a ZPA 9 do restante do bairro Lagoa Azul). Abrange parte de uma grande onde está inserido o complexo de lagoas situado na Subzona de Preservação (SP). Nesta subzona está registrado em São Gonçalo do Amarante o partido urbanístico do Loteamento Lagoa Azul, que previa lotes de 9000m² (50 X 180m), entretanto, sua ocupação mostra que o projeto não foi implantado como previsto, havendo uma grande diversidade no formato e dimensões desses lotes (23x325m; 30x170m), muitos deles se estendem entre a citada rua e a Lagoa do Azul Dendê. Observa-se que existem reparcelamentos na área resultando em lotes com dimensões variadas, normalmente com testadas acima de 10m e profundidade de 30m;
 - Resultado do exposto, o coeficiente de aproveitamento real nesta subzona é bastante baixo, de 0,01. Contudo, quando se utiliza como referência os lotes efetivamente ocupados, este índice se eleva para 0,20.

- Tais características predominantes associadas às condições ambientais da área, fundamentarem a proposta de um lote mínimo de 5.000,00 m² e CA máximo de 0.20.

Figura 2- Coeficiente de Aproveitamento real nas SC1, SC2 e SC3.



Fonte: DGSIG/SEMURB, 2015.

- **SC 2** (Figura 2):

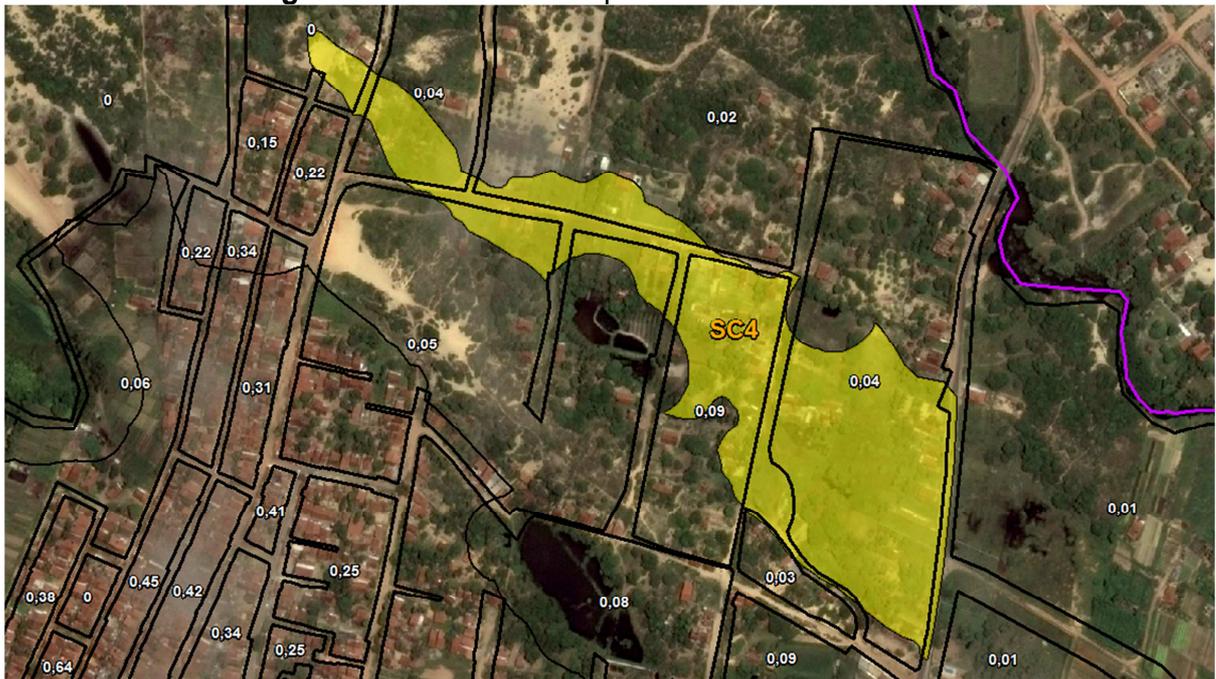
- A subzona tem aproximadamente 16 Ha e está encravada entre duas grandes glebas (58Ha e 140,88Ha) definidas como SP. Seus limites foram resultantes do mapeamento de APPs e áreas de fragilidade ambiental (corredores interdunares);
 - A SC2 não apresenta coeficiente de aproveitamento por tratar-se de uma área ainda não ocupada³. A proposta de prescrições indica o coeficiente de aproveitamento máximo de 0,10, submetida à exigência de um plano de manejo, visando possibilitar a instalação de equipamentos de apoio à Subzona de Preservação (SP).

³ A imagem registra nesta subzona índice de 0,01, mas vale ponderar que o cálculo foi feito a partir de uma gleba não parcelada.

- **SC 3** (Figura 2):
 - Esta área possui situação similar à SC1, por sua delimitação ser decorrente de característica ambiental, se sobrepondo às grandes glebas existentes nessa subzona (5,52Ha em gleba de 140,88Ha; e 8.879,01m² no lote de 58Ha). A proposta prevê lotes mínimos de 10.000,00 m², buscando assegurar a manutenção e conservação da área;
 - O coeficiente de aproveitamento real é variável. Sabe-se que em sua maior parte o índice é 0 por não haver edificação e 0,07 na porção ao longo da Rua Apóstolo Simão. Considerando que do ponto de vista ambiental é passível de ocupação (superfície arenosa aplainada), foi proposto o C.A. máximo de 0,20. O objetivo foi criar uma zona de amortecimento, visando controlar pressão da urbanização no entorno da subzona de Preservação (SP).
 - Identifica-se, ainda, que a porção limítrofe desta subzona ao longo da Rua Apóstolo Simão existem edificações com características de ocupação ilegal, que acompanham o padrão de ocupação do entorno. Nesta pequena faixa, os lotes apresentam dimensões em média de 8,50 x 15,00 m e o coeficiente real da quadra chega a 0,40. Dado o objetivo definido para esta subzona, a proposta que estas ocupações sejam retiradas ou se congele a expansão, regularizando somente as já consolidadas.

- **SC 4** (Figura 3):
 - Abrange a margem lindeira à Estrada de Jenipabu – RN 304 – e parte do Loteamento Novo Horizonte e encontra-se encravada no interior da SP. Predomina a irregularidade no parcelamento, com lotes de dimensões muito variadas (15x50m; 6,5x50m; 10x50m; 45x125m; 45x40m; 20x45m) distribuídos em toda subzona. A presença de balneários com antropização próxima às lagoas é uma das características de ocupação dessa subzona. Originalmente, o Loteamento Novo Horizonte, previa terrenos de 20 x 40m (800m²) que não foram implantados no local. A proposta de parcelamento para a área, com vistas à conservação das características ambientais locais (corredor interdunar), indica lote mínimo de 1.000,00m².
 - O coeficiente de aproveitamento real por quadra nesta subzona pela base de dados é baixo, predominando índice de 0,04. No entanto, no trecho onde se concentram as ocupações – ao longo da estrada de Jenipabu – o índice no lote chega a 0,20. Nesse sentido, limitou-se o coeficiente máximo de aproveitamento a 0,20.

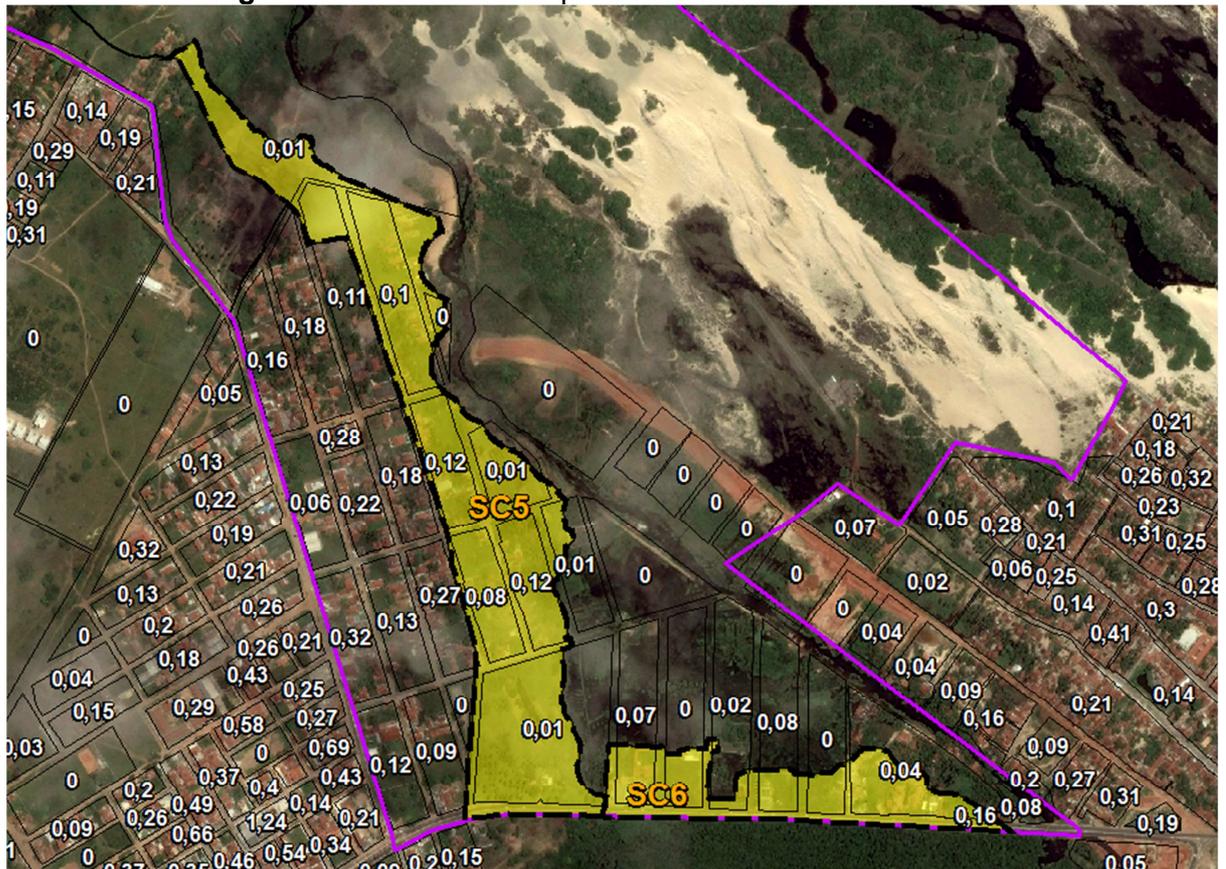
Figura 3- Coeficiente de Aproveitamento real da SC4.



Fonte: DGSIG/SEMURB, 2015.

- **SC 5** (Figura 4):
 - Apesar de existir grandes glebas nesta subzona, predominam os lotes já implantados de 450,00 m² (15 x 30m), resultante do Loteamento Caiana, que serviu de orientação para definição do lote mínimo nesta área;
 - O coeficiente de aproveitamento real predominante na SC5 pela base de dados é muito baixo, predominando índice em toda a subzona de 0,01. Contudo, há quadras com índices que variam de 0,08 a 0,12. Esse índice reflete a baixa ocupação ainda da área. No cálculo do índice lote a lote, o índice varia entre 0,20 e 0,50, o que levou à proposta de um CA máximo de 0,40 nesta subzona.

Figura 4- Coeficiente de Aproveitamento real da SC5 e SC6.



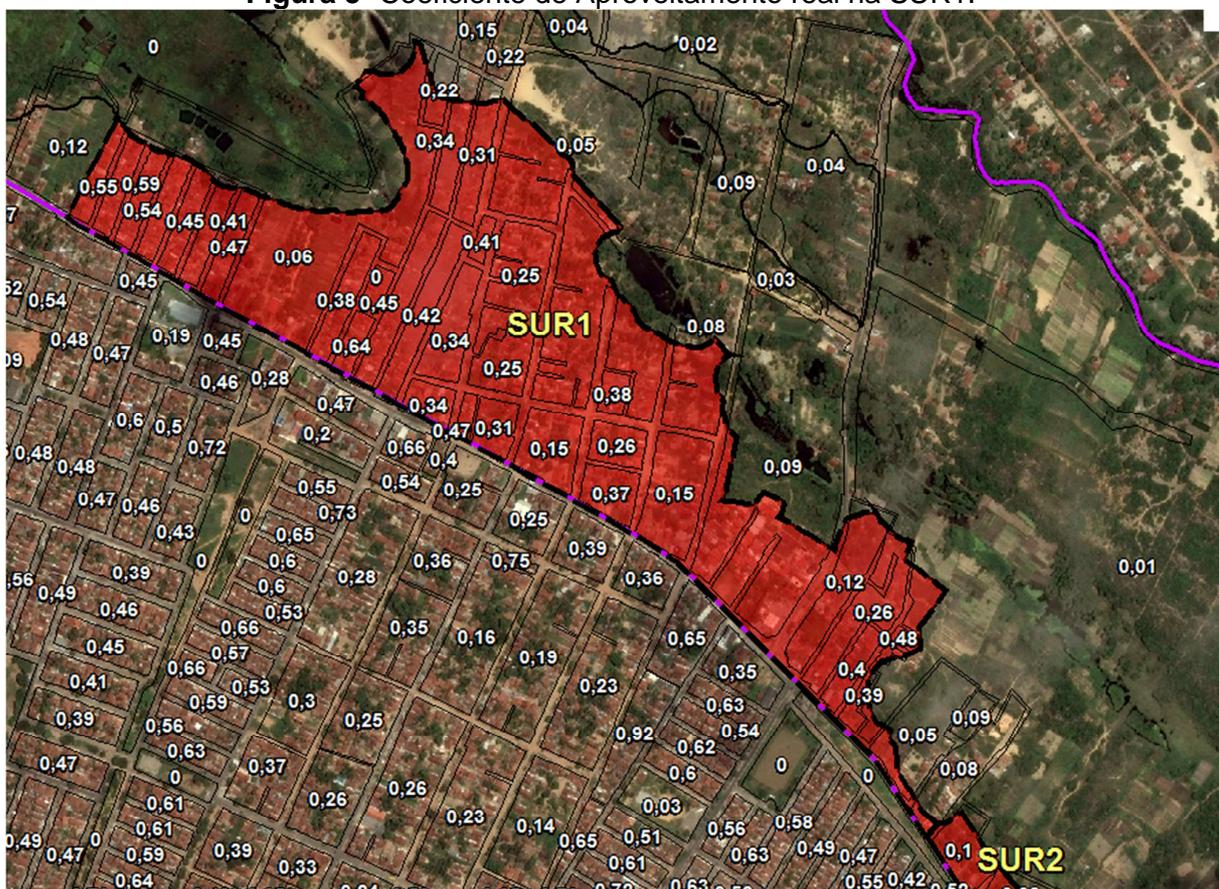
Fonte: DGSIG/SEMURB, 2015.

- **SC 6 (Figura 4):**
 - A ocupação desordenada da área resultou em lotes com formato e dimensões bastante diversificadas – desde lotes com testadas de 80m e profundidade com mais de 200m até alguns medindo 10 x 30m. Parte da área existem as grandes glebas, na porção que margeia a Avenida Doutor João Medeiros Filho, e próximo ao Rio Doce existem ocupações clandestinas com lotes variam de 8 x 17m a 45 x 85m. No intuito de promover a conservação de uma área anteriormente caracterizada por brejo e criar uma zona de amortecimento no entorno da subzona de Preservação (SP), propõe-se lotes com área mínima de 5.000,00m².
 - O coeficiente de aproveitamento real nesta subzona varia entre 0 a 0,08 e numa pequena porção o coeficiente da quadra atinge índice de 0,16. O coeficiente de aproveitamento máximo proposto é de 0,20, buscando conciliar a necessidade de conservação com a possibilidade de implantação de usos na Avenida João Medeiros, um dos principais corredores viários da área.

▪

- **SUR 1** (Figura 5):
 - Observa-se a grande diversidade de dimensões dos lotes. Abrange o Loteamento Novo Horizonte, originalmente loteada com terrenos de 20x40m, entretanto, o qual foi ocupado por loteamentos irregulares com predominância de lotes de 7 x 15 m. Essa forma de ocupação se estende em direção à AEIS Gramorezinho, com exceção de três grandes glebas (37 x 233m; 47 x 233m; 18 x 230m). A parte sul da subzona, em direção à SUR 2 apresenta em sua maior parte lotes de maiores dimensões, maiores que 200,00 m². Assim, foi proposto lote mínimo de 200,00m² para a Subzona de Uso Restrito 1 (SUR1), cabendo, contudo, tratamento especial aos lotes menores pré-existentes na área;
 - O coeficiente de aproveitamento real nas quadras nesta subzona vai desde 0,05 a 0,64, sendo notório em sua maioria índices acima de 0,25. Se observado lote a lote, principalmente nas quadras entre a Rua Luiz Valentim e Rua dos Imigrantes, verificam-se índices que variam em torno de 0,60 a 1,00. Diante desse contexto e por suas condições físico-ambientais, foi proposto um coeficiente máximo de 0,60.

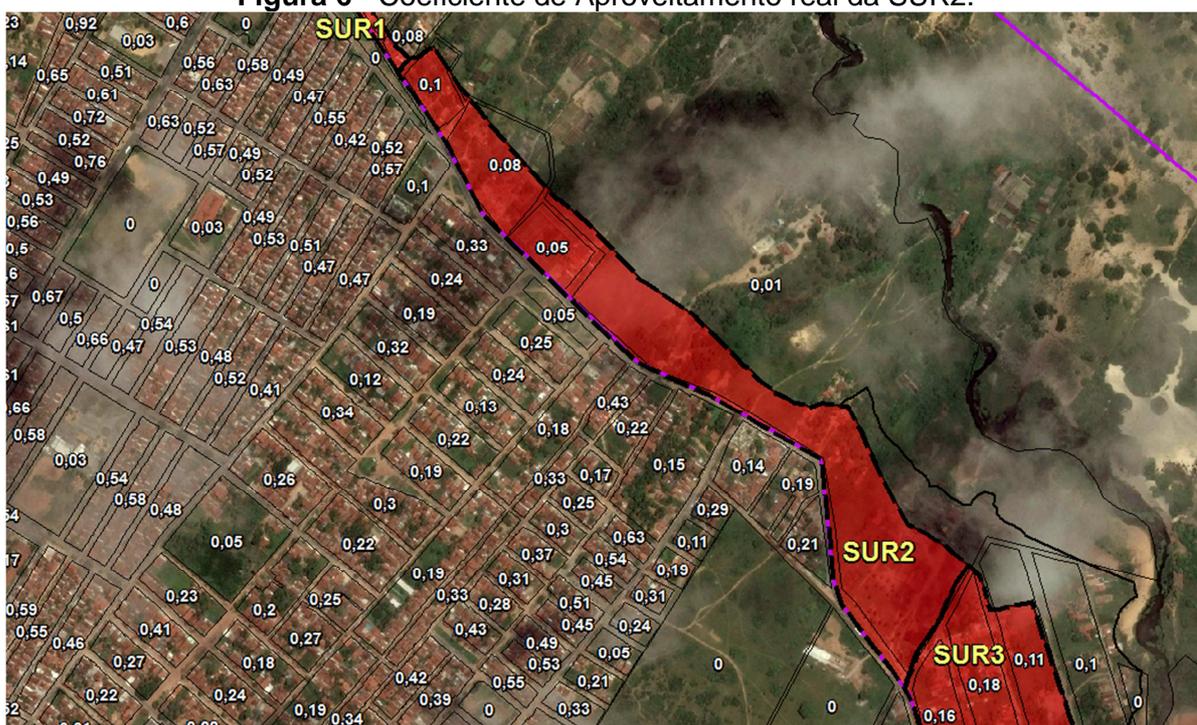
Figura 5- Coeficiente de Aproveitamento real na SUR1.



Fonte: DGSIG/SEMURB, 2015.

- **SUR 2** (Figura 6):
 - Observa-se a irregularidade de parcelamento do solo, com predominância de grandes glebas. É possível identificar algumas delas com dimensões de 65 x 835m (>50.000,00m²), e em outras não há identificação clara dos limites lotes. A grande profundidade da maioria dos lotes e a definição da SUR2 numa faixa de aproximadamente 100m ao longo da Av. Moema Tinoco da Cunha Lima, faz com que os mesmos estejam parcialmente enquadrados como Subzona de Preservação. Considerando estas características citadas e a proximidade com a Subzona de Preservação, foi estabelecido um lote mínimo de 1.000,00 m².
 - O coeficiente de aproveitamento real nesta subzona apresenta índice variando de 0,01 a 0,10. Foi proposto Coeficiente de Aproveitamento máximo de 0,60 por tratar-se de área lindeira à Av. Moema Tinoco da Cunha Lima, corredor viário de maior relevância.

Figura 6 - Coeficiente de Aproveitamento real da SUR2.



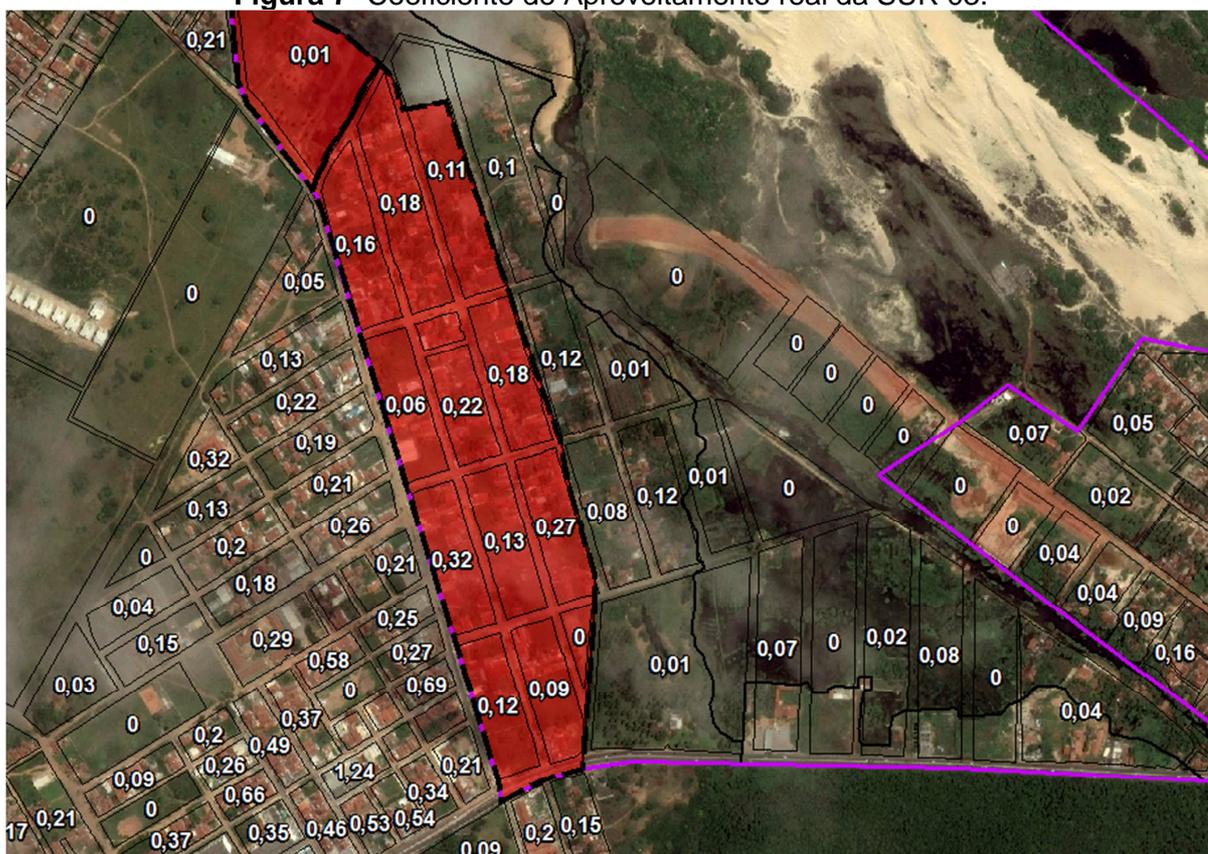
Fonte: DGSIG/SEMURB, 2015.

- **SUR 3** (Figura 7):
 - Há regularidade predominante em seu parcelamento, originário do Loteamento Caiana, com lotes de dimensões predominantes de 15 x 30m (450m²), entretanto existem ainda lotes de 10 x 20 (200,00m²) e outros com testadas de 6, 7, 8m e com profundidade de 15 ou 30m; Para essa subzona

foi proposto o lote mínimo de 450,00 m², cabendo, contudo, tratamento especial aos lotes menores pré-existentes na área;

- O coeficiente de aproveitamento real varia entre 0,06 a 0,32, predominando valores acima de 0,11. Propõe-se um coeficiente máximo para SUR3 de 0,60 mais próximo do que se encontrou quando calculado lote a lote.

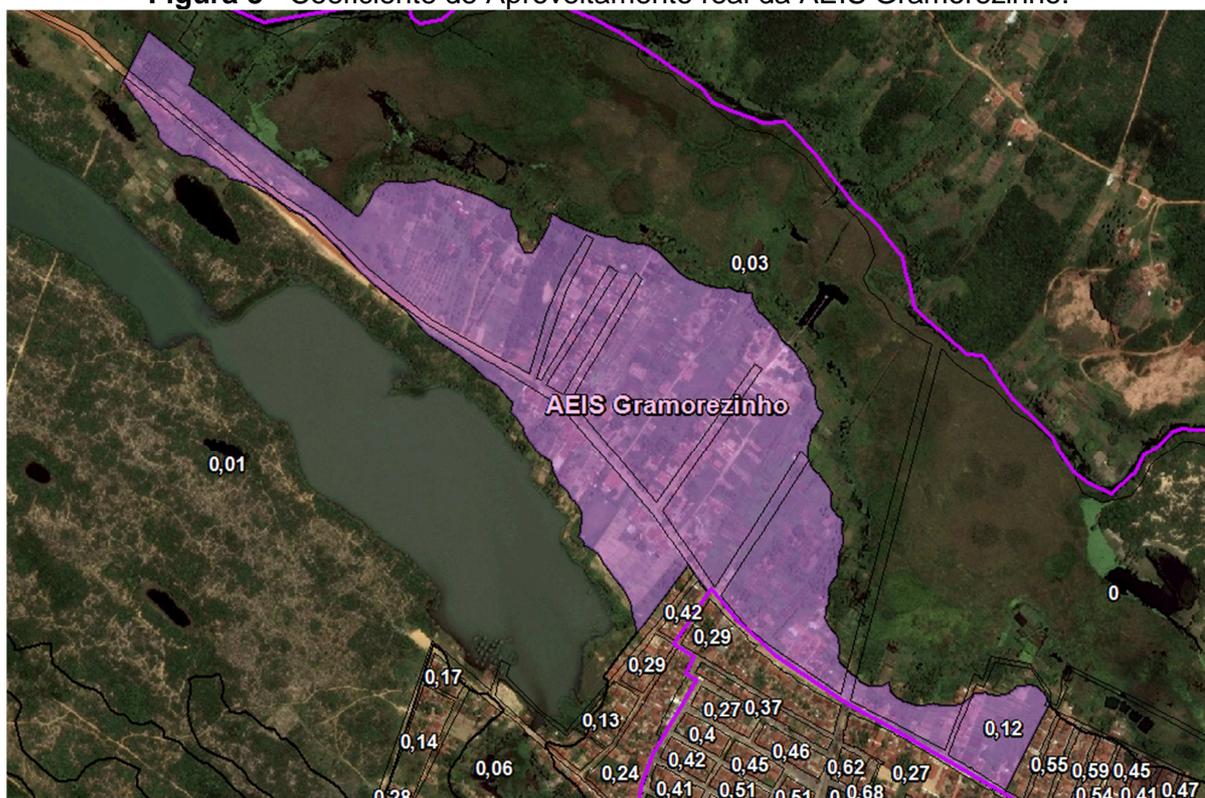
Figura 7- Coeficiente de Aproveitamento real da SUR 03.



Fonte: DGSIG/SEMURB, 2015.

- Na subzona AEIS Gramorezinho (Figura 8):
 - O parcelamento desta subzona predominantemente está conformado por grandes glebas voltadas para o uso agrícola. É possível observar cercamentos das propriedades cujas testadas variam em média de 30 a 50m e profundidades que se estendem até o rio (200 a 500m). Observa-se em numero reduzido lotes com dimensões entre 3 x 15m e 8m x 20m, frutos de reparcelamentos irregulares.
 - O coeficiente aproveitamento real por quadra nesta subzona é baixo, prevalecendo índice de 0,03. Apenas em uma das quadras o índice resulta em 0,12. De todo modo, cabe lembrar que o reparcelamento nesta área eleva este índice pontualmente para valores s entre 0,20 a 0,70.

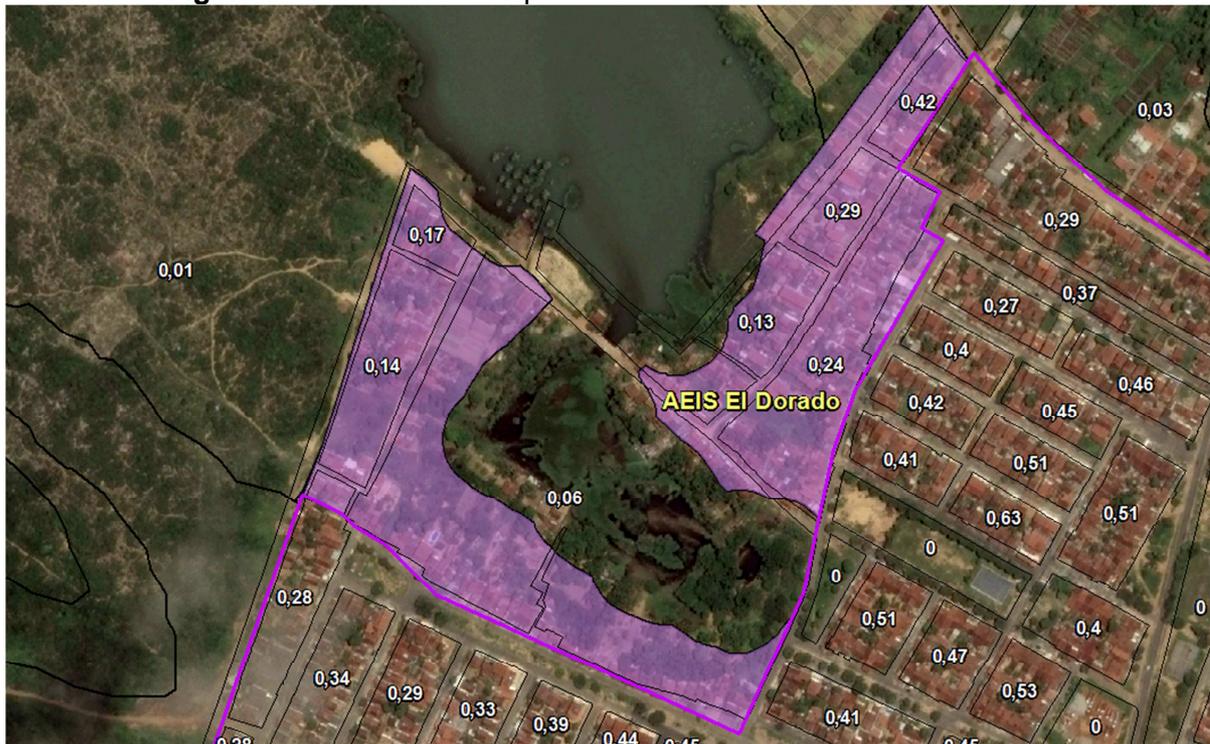
Figura 8 - Coeficiente de Aproveitamento real da AEIS Gramorezinho.



Fonte: DGSIG/SEMURB, 2015.

- Na subzona AEIS El Dourado:
 - O parcelamento desta subzona é bastante irregular predominando lotes menores que 200,00 m², previsto pelo Plano Diretor. É recorrente observar lotes de 7 x 15m, principalmente nas proximidades da Av. Moema Tinoco da Cunha Lima. No entorno da Lagoa do Sapo, observa-se lotes com testadas estreitas e grandes profundidades (7,5m x 40m; 8m x 80m).
 - O coeficiente de aproveitamento real por quadra nesta subzona é diversificado, apresentando predominantemente valores acima de 0,13 – chegando até 0,42 – refletindo o alto adensamento dos assentamentos precários, se comparado às demais subzonas.

Figura 9 - Coeficiente de Aproveitamento real da AEIS El Dourado.



Fonte: DGSIG/SEMURB, 2015.

Por fim, importa lembrar que nas subzonas conformadas como AEIS, pela configuração morfológica desses assentamentos e especificidade de tratamento que exigirão, seus índices serão definidos em regulamentações específicas.