



ZPA 8



Fundamento Constitucional

“Art. 5º. (...)

XXII – é garantido o direito de propriedade;
XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;”



Área Efetivamente Urbanizada do Brasil - EMBRAPA

- ▣ Áreas urbanizadas do Brasil, segundo os estratos de população urbana - **Área 21.285(km²)**
- ▣ **Brasil** - 8.547.403 km² **1/400**
- ▣ Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária
Centro Nacional de Pesquisa de Monitoramento
por Satélite Copyright © 2006 - Atu
21-03-2006





DÉFICIT URBANO



▣ **RGN 0-3 93,6% 3-5 5,1% 5-10 1,3% =100,0**
%

Déficit habitacional deficiências do estoque de moradias. Engloba aquelas sem condições de serem habitadas devido à precariedade das construções ou em virtude de desgaste da estrutura física.



■ **Minha Casa Minha Vida 2 terá R\$ 125,7 bilhões;**

■ No **RN** MCMV **23 mil famílias** em três anos. Foram 17,5 mil postos de trabalhos gerados, e **R\$ 1,4 bilhão** injetados na economia local

■ Meta **MCMV 2** é de construir 2 milhões de unidades;

■ Valor médio das moradias era de R\$ **42 mil** para R\$ **Natal R\$ 52 mil** (para casas) e de **R\$ 53 mil** apto.

■ **MCMV 2 -14.765 novas casas em NATAL?**

◦ **EXTREMOZ - MACAIBA - PARNAMIRIM - SGA**

Demografia Populacional

Clique para editar os estilos do texto mestre

- Segundo nível
- Terceiro nível

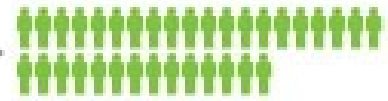


Norte
4,1 hab./km²

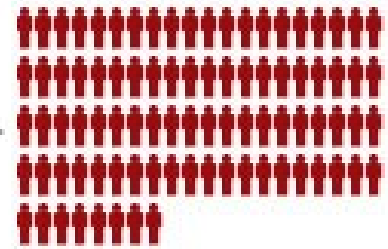
Quarto nível
Quinto nível



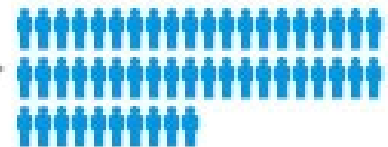
Centro-Oeste
8,7 hab./km²



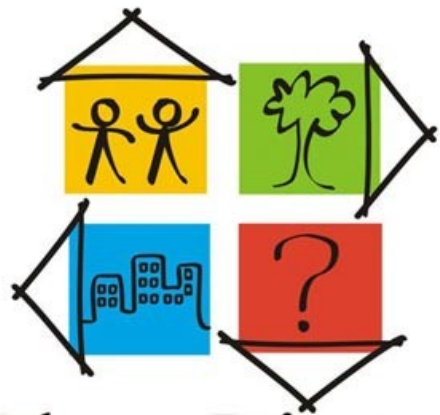
Nordeste
34,1 hab./km²



Sudeste
86,9 hab./km²



Sul
48,5 hab./km²



Plano Diretor Participativo

- **EC /PDP (CIDADE SUSTENTÁVEL X UTOPIA);**
- **Infra estrutura ZN AUMENTO - capacidade financeira ;**
- **Regularidade fundiária + 90 % ILEGAL;**
- **SEGURANÇA JURÍDICA X ART. 225 CF;**
- **Paisagem = DUNA X MANGUE X TABULEIRO COSTEIRO;**
- **OCUPAÇÃO no entorno REGULAR X FAVELA;**

Mapa de Localização - ZPA 08



Legenda

 ZPA 08 - A

 Arruamento

Sistemas de Coordenadas Geográfica
DATUM SAD 69
Elaboração: Start Pesquisa e Consultoria

ZONEAMENTO

- ▣ ADENSAMENTO BÁSICO;
- ▣ ZONA ADENSÁVEL;
- ▣ ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL;



Principais índices urbanísticos



FOTOS ED FERREIRA/AE

1 DE FRENTE POR 10 DE ALTURA

ED FERREIRA/AE

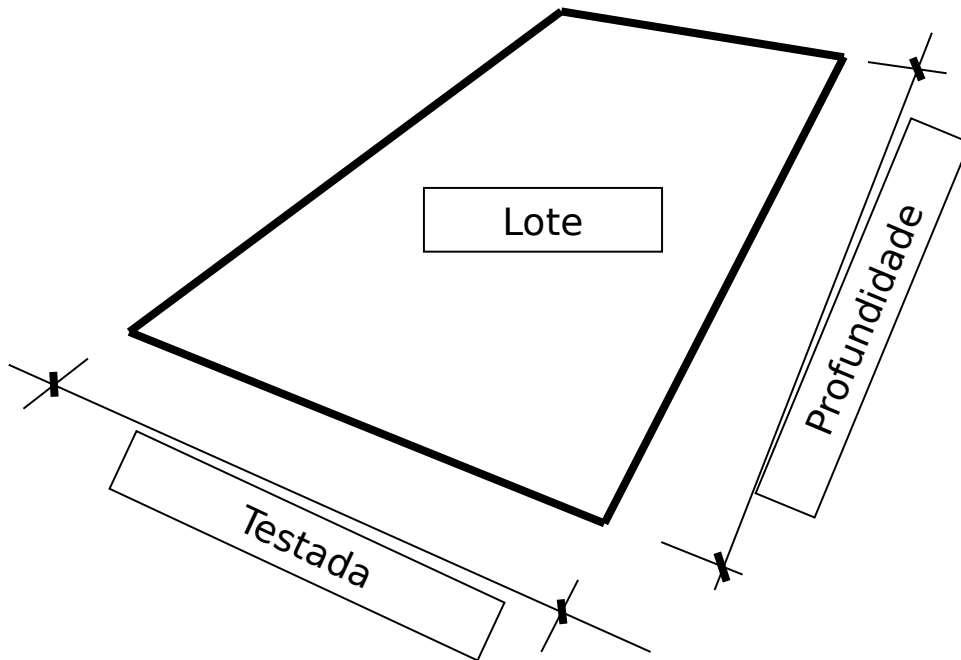


●●● Um sobrado chama a atenção em Madre de Deus, na Bahia: tem 3 andares e nem o pedreiro pôs fé no que construiu ● PÁG. C8

MORADIA ESTREITA - Helenita (de amarelo) e a construção que ela mesma projetou: tudo começou com um 'quartinho de bagunça'

Principais índices urbanísticos

Área mínima do lote e testada mínima

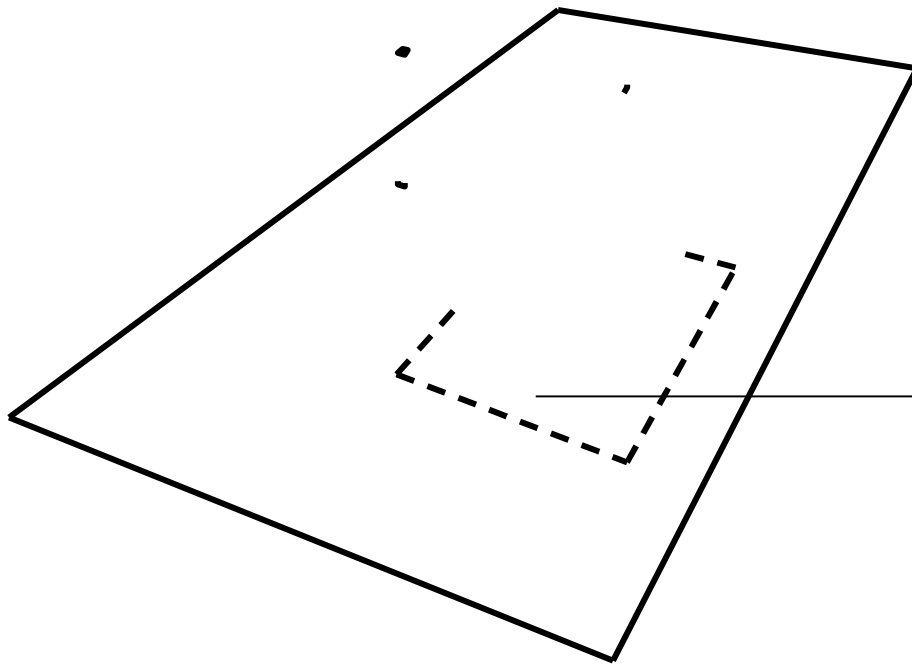


A área mínima do lote é igual à dimensão da testada multiplicada pela dimensão da profundidade.

$$\text{Área do Lote} = \text{Testada} \times \text{Profundidade}$$

Principais índices urbanísticos

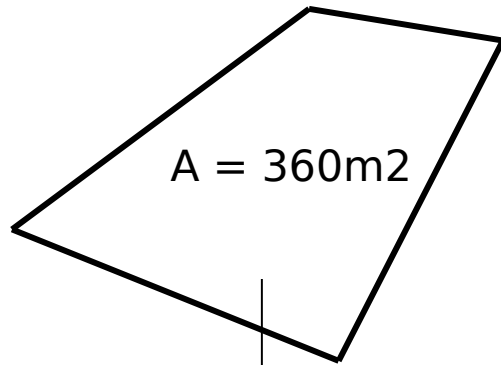
Taxa de Ocupação Máxima



É a relação percentual entre a projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

Principais índices urbanísticos

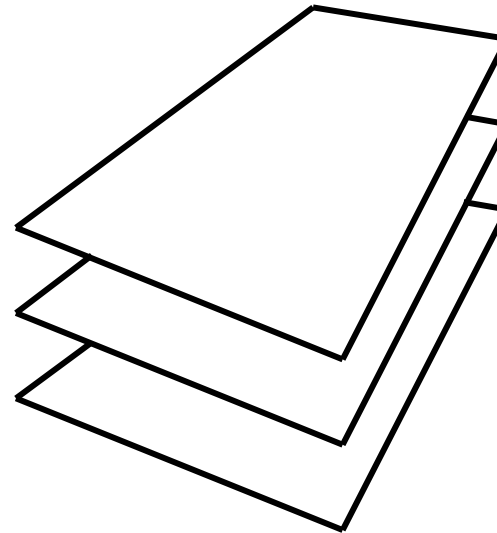
Índice de Aproveitamento Máximo



É igual à área total
construída dividida pela
área do terreno.

I.A.

3

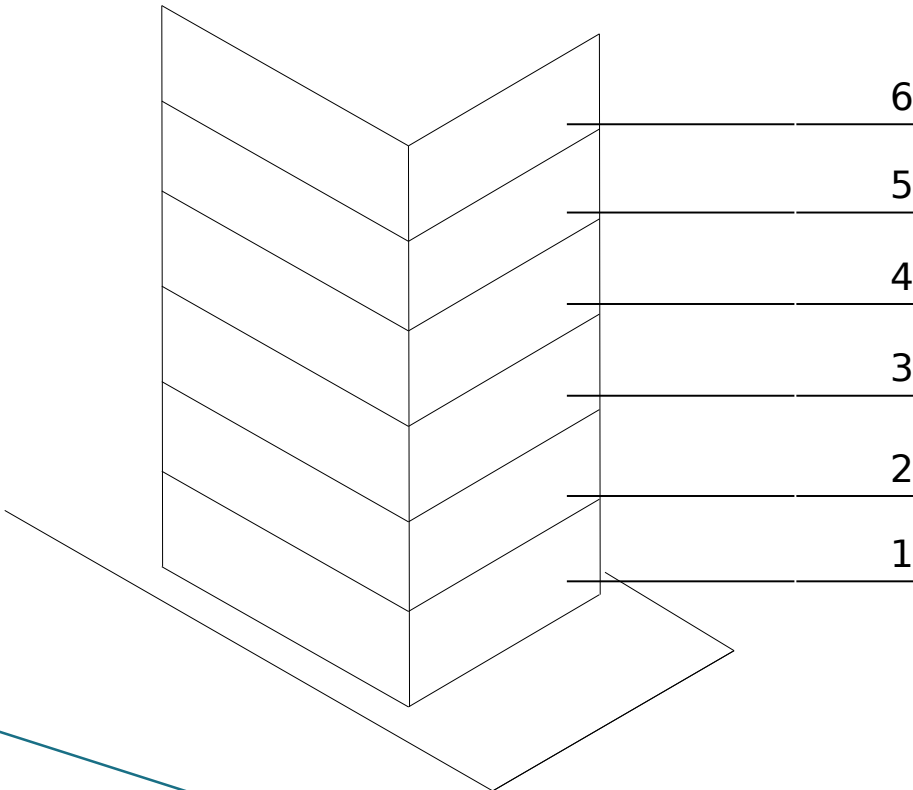


Área máxima a
ser construída =
 $3 \times 360 = 1080$
 m^2

Principais índices urbanísticos

Número máximo de pavimentos

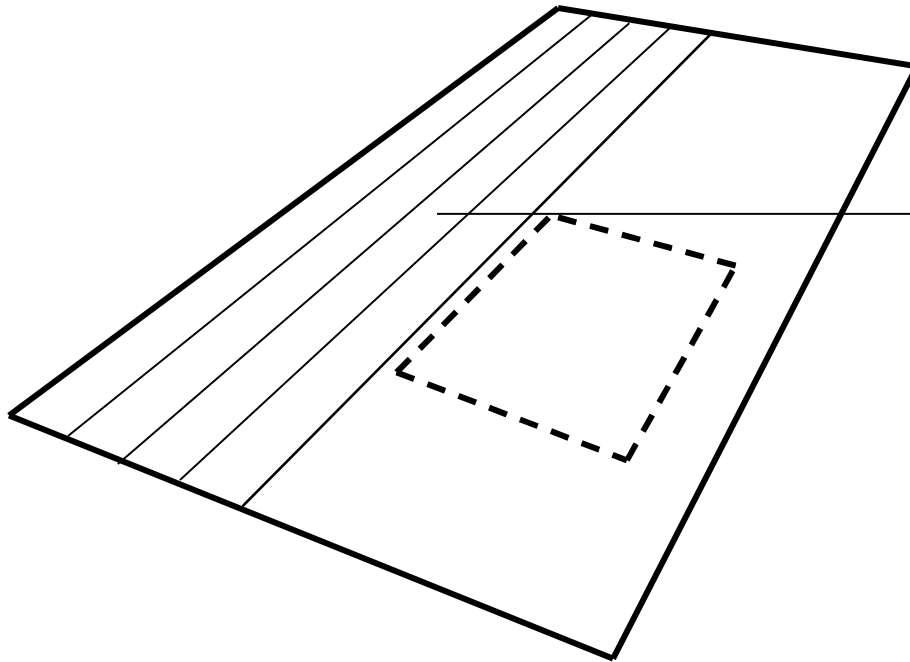
4



O número máximo de pavimentos deve ser compatível com a densidade desejada para cada zona.

Principais índices urbanísticos

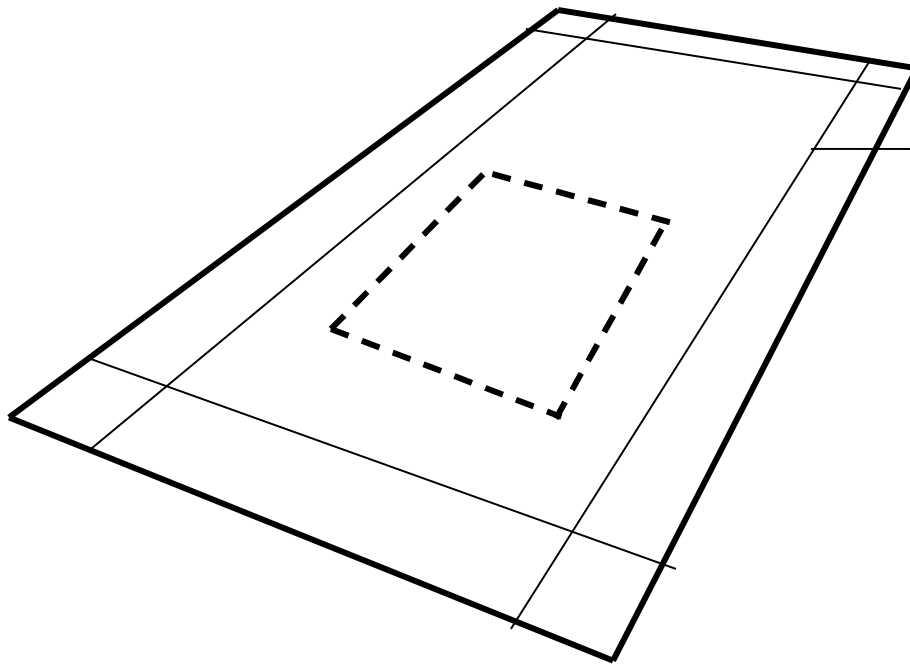
Taxa de Permeabilidade



É a
porcentagem
da área do
terreno que
deve
permanecer
permeável.

Principais índices urbanísticos

Afastamento



É a distância que a edificação deve observar a partir das divisas do lote.

Frontal

Lateral

Fundos

Principais índices urbanísticos



MORADIA ESTREITA - Helenita (de amarelo) e a construção que ela mesma projetou: tudo começou com um 'quartinho de bagunça'

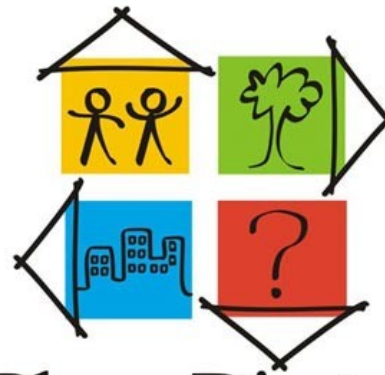


Um sobrado chama a atenção em Madre de Deus, na Bahia: tem 3 andares e nem o pedreiro pôs fé no que construiu ● PÁG. C8

LICENÇAS URBANÍSTICAS - PRINCÍPIOS

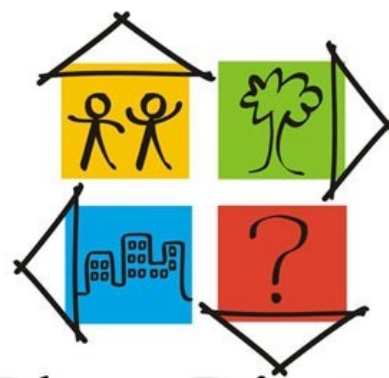
- ▣ **Necessidade** - obrigação do proprietário;
- ▣ **Caráter vinculado** - não pode ser negada se cumprida as exigências e requisitos;
- ▣ **Transferibilidade;**
- ▣ **Autonomia** - a administração não pode discutir a propriedade dos terrenos objeto da licença.
- ▣ **Definitividade** - dentro do prazo de vigência.





Plano Diretor Participativo

- **pressão urbana;**
- **baixa disponibilidade de terras X distancia**
- **EC + oferta - preço**
- **Maior custo urbanificação de Favelas Natal**
- 73**
- **IBAM TABULEIRO COSTEIRO - OCUPAÇÃO**
- **ESTUDOS TÉCNICOS - ÁREAS ESPECÍFICAS**
- **CAPACIDADE DE SUPORTE?**



Plano Diretor Participativo

Quais são as funções sociais da cidade?

Qual a cidade que desejamos?

Que soluções técnicas podemos encontrar para possibilitar construções para baixa renda?

USO RESTRITO I - lote de 1.000 m² (1 pav.)

USO RESTRITO II - lote de 600 m² (2 pav.)!!!

USO RESTRITO III - 1 33% (3 pav)