

# CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

## PARECER TÉCNICO

PROCESSO : Nº. 00000.023765/2017-86 / SEMURB Nº.  
25374/2017

ASSUNTO : Solicita Parecer do CONPLAM sobre a Minuta de Lei de  
regulamentação da ZPA-8

INTERESSADO : *Prefeitura do Natal*

RELATOR: Conselheiro Eng. **José Aníbal Mesquita Barbalho**  
**(FECOMERCIO)**

### 1. INTRODUÇÃO

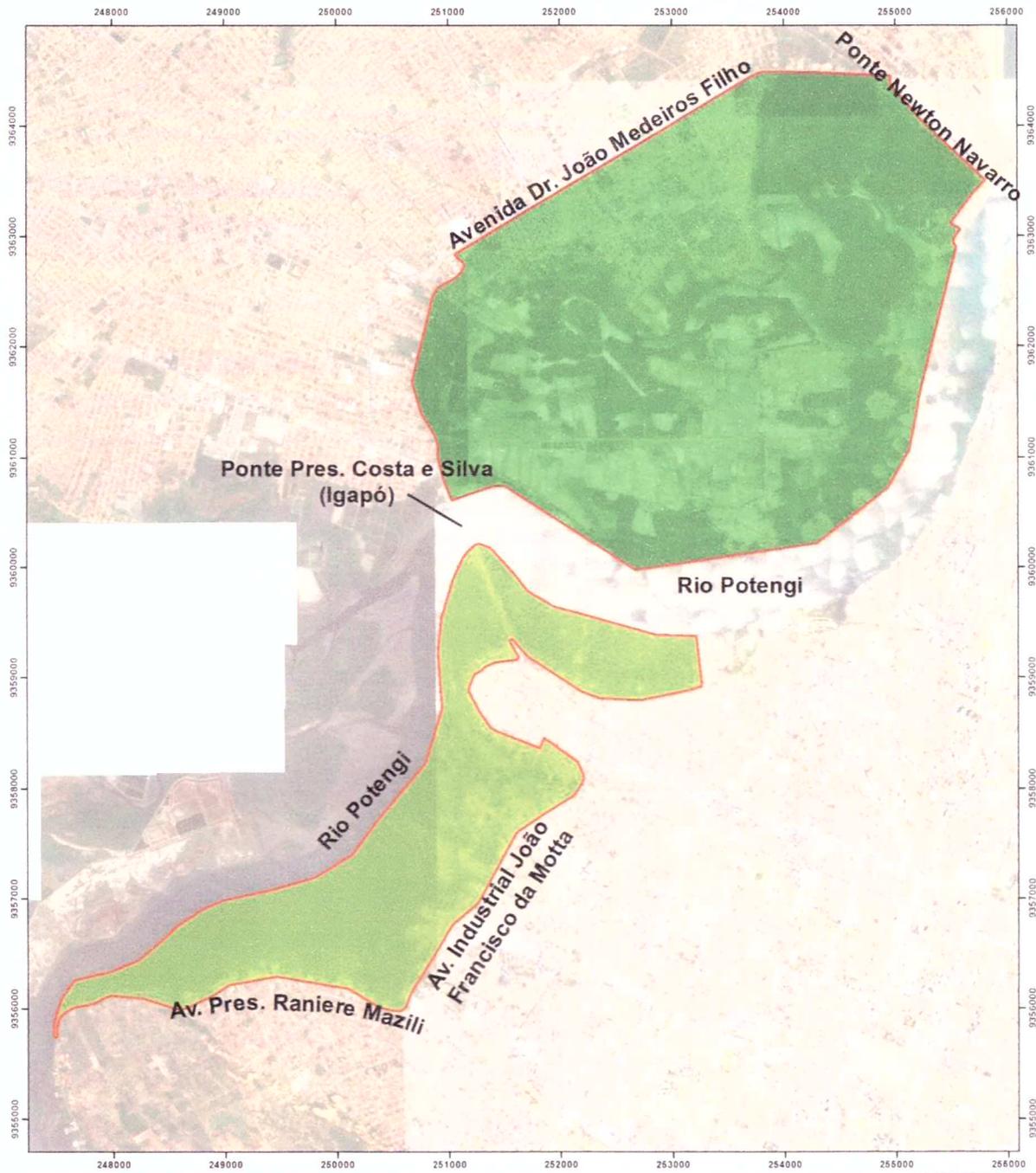
Trata o processo em questão, de nº 00000.023765/2017-86 (SEMURB Nº. 25374/2017), da análise e parecer sobre os estudos e a correspondente proposta de projeto de lei de autoria da Prefeitura do Natal para regulamentar a Zona de Proteção Ambiental (ZPA 8), instituída nos artigos 17, 18, 19 e 111 do Plano Diretor de Natal (Lei Complementar nº 082/2007) que objetiva regulamentar os usos e restrições de uma área medindo 2.210,00 ha, correspondente a 13,1% da área do município de Natal.

A ZPA 8, também conhecida como Zona de Proteção Ambiental Ecossistema Manguezal e Estuário Potengi/Jundiaí, é dividida em Setor A (correspondente ao bairro de Salinas e frações dos bairros de Potengi e Redinha) e Setor B (que compreende frações dos bairros das Quintas, Nordeste, Bom Pastor, Felipe Camarão e Guarapes).

O **Mapa 01** a seguir mostra a localização da ZPA-8, contemplando seu Setor A (Zona Norte, à margem esquerda do Rio Potengi) e seu Setor B (Zona Oeste, margem direita do Jundiaí/Potengi).

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN



	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO	LOCALIZAÇÃO MUNICIPAL 	<b>LEGENDA</b> Limites ZPA-8 Setor A Setor B
	<b>MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA ZPA 8</b>		
EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DPPP/SPPUA - Setor de Projetos e Planejamento Urbano e Ambiental		APOIO DGSIG e DIPE	
FONTE PMN, SEMURB (Base Cartográfica) Google Earth Pro - Digital Globe Data da Imagem: 22.01.2013		DATA DE ELABORAÇÃO AGOSTO/2016	
Projeção Universal Transversa de Mercator DATUM - SIRGAS 2000 UTM - ZONA 25S		ESCALA 1:32.000 0 8.000 16.000 32.000 Meters	MERIDIANO CENTRAL 33W

Figura 1. Mapa 01 - Localização da ZPA8

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

### 2. PEQUENO HISTÓRICO DO PROCESSO

De forma cronológica é descrito abaixo o conteúdo técnico produzido sobre o tema:

1. Proposta Regulamentação ZPA 8 – IBAM/2010;
2. Proposta de Regulamentação da ZPA -8 – SEMURB/2016;
3. Minuta do Anteprojeto de Lei – SEMURB/2016;
4. CD da apresentação na Audiência de outubro de 2016;
5. Cópia de Formulário padrão para envio de contribuições;
6. Contribuições recebidas após a audiência de outubro de 2016;
7. Ata de Audiência Pública de 27/10/2016;
8. Convite para Audiência Pública;
9. Documento SEMURB para complementar o Relatório da ZPA-8, analisando as contribuições recebidas após audiência de 27/10/2016;
10. Minuta de anteprojeto de lei (SEMURB) com modificações marcadas após contribuições;
11. Minuta de Anteprojeto de Lei Final (SEMURB) após contribuições;
12. Regimento aprovado da audiência pública de 18/05/2017;
13. Apresentação em audiência pública – maio de 2017;
14. Ata da audiência Pública de 18/05/2017;
15. Contribuições recebidas entre 18/05 e 05/06, pós audiência de 18/05/2017;
16. Envio de Ofício ao CONPLAM para análise e Parecer sobre o processo, em julho de 2017;

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

17. Na 259ª reunião ordinária do CONPLAM de 11 de Julho de 2017, foi entregue CD sobre o tema aos componentes da Comissão de Análise escolhida, visando cumprir a determinação legal constante no art. 98 do Plano Diretor, que estabelece a obrigatoriedade de consulta aos órgãos de controle social, em especial ao CONPLAM, sobre a matéria.
18. Na 261ª reunião ordinária de 12 de setembro de 2017, foi realizada apresentação da proposta de regulamentação da ZPA-8 pela arquiteta Karitana Maria Souza Santos, da SEMURB.
19. Nesta mesma 261ª reunião ordinária foram entregues à Comissão de Análise os autos do processo (físico) para a devida análise e posterior parecer da Comissão. Também foi indicado este conselheiro para relator da proposta.

### 3. ANÁLISE DO PROCESSO

#### 3.1. METODOLOGIA UTILIZADA

- Foi inicialmente convocada a Comissão de Análise, designada na 259ª reunião ordinária do CONPLAM para definir cronograma e ações para análise do extenso processo (821 páginas); participaram ativamente, além deste relator, os conselheiros: Sophia Meirelles da Motta Fernandes Azevedo (IAB), Ricardo Olivieri Cavalcante e Edmilson Franco da Silva Junior (Marinha), Werner Farkatt Tabosa (AGERN) e o consultor da FECOMÉRCIO, Wilson Luiz Cardoso.
- Como estratégia, além da divisão da leitura dos extensos documentos, foram realizadas 07 reuniões técnicas, na Fecomércio, a saber:
  - Dia 17/11/2017 pela manhã;
  - Dia 12/12/2017 à tarde;
  - Dia 25/01/2018 à tarde;
  - Dia 20/02/2018, à tarde;

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

- Dia 22/02/2018, pela manhã;
  - Dia 23/02/2018, pela manhã e à tarde (presença da Arq. Karitana, da SEMURB)
  - Dia 26/02/2018 (Fechamento do Parecer), pela manhã e tarde.
- As reuniões acima também foram preparatórias para 04(quatro) visitas técnicas à ZPA-8, a saber:
    - Visita fluvial no Rio Potengi, a bordo do Barco-Escola Chama-Maré, dia 09/11/2017;
    - Visita Técnica terrestre para conhecimento detalhado e *in loco* dos dois Setores (A e B) da ZPA-8, da Redinha até a Ponte do Guarapes, dia 28/11/2017;
    - Retorno terrestre ao Setor A (Zona Norte) para aprofundamento das análises relativas às áreas classificadas por SC1 e SUR 1 e 2, em 30/01/2018;
    - Novo retorno ao Setor A (Zona Norte) para aprofundamento das análises relativas às áreas classificadas por SC1 e SUR 1 e 2, em 26/02/2018;
  - Além de fotografias (312 no total) produzidas pelos integrantes das visitas técnicas, também foram utilizados GPS e imagens do GOOGLE EARTH para as análises e conclusões.

### 3.2. ESCOPO DA ANÁLISE

- 1) Os estudos realizados pelos profissionais da SEMURB resultaram num trabalho de excelente qualidade, consubstanciados na Proposta de Regulamentação da ZPA-8 – SEMURB/2016, no Documento SEMURB complementar ao Relatório da ZPA-8 (após as contribuições advindas da audiência pública) e na Minuta de Anteprojeto de Lei.
- 2) A Minuta de Anteprojeto de Lei da SEMURB é o resultado final do trabalho, com todos os outros documentos e estudos servindo para seu embasamento.

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

- 3) A Análise e o conseqüente Parecer desta Comissão tiveram como foco a Minuta de Anteprojeto de Lei, considerando os estudos técnicos realizados pela SEMURB, as contribuições recebidas pós-audiências e a análise própria dos Conselheiros envolvidos (respaldada pelas visitas técnicas e troca de informações nas reuniões realizadas).
- 4) Basicamente, apenas 05 pontos mereceram uma atenção especial dos Conselheiros:
- (a) Utilização da área das salinas/viveiros de camarão para recuperação de área degradada e para implantação de programas de educação ambiental e/ou Unidades de Conservação;
  - (b) O motivo de algumas áreas no Setor A terem sido catalogadas como SUR2 (Subzona de Uso Restrito);
  - (c) O motivo de algumas áreas no Setor A terem sido catalogadas como SC1 (Subzona de Conservação);
  - (d) Linhas visuais a partir do ponto considerado, de apenas 1,60 m de altura, definidoras de gabarito no setor A da ZPA;
  - (e) Quadro de prescrições urbanísticas.

### 3.3. ANÁLISE DETALHADA

Os pontos ressaltados em 3.2, item **4)** serão aqui detalhados, tal como a seguir:

#### (a) Utilização da área das salinas/viveiros de camarão

Este item foi objeto de preocupação quando da visita técnica da Comissão de Análise da ZPA-8 ao local, em 28/11/2017, como atesta o mosaico de fotos a seguir;

Foi verificado no texto da lei que a recuperação da área degradada das salinas/viveiros de camarão foi

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

devidamente contemplada no inciso IV, parágrafo único do artigo 9 e no artigo 21;



Figura 2. Quadro de fotos da SP

Quanto à implantação de programas de educação ambiental e/ou Unidades de Conservação, na Subzona de Preservação (SP) do Setor A, a Minuta de Lei da SEMURB

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

também já contemplou a possibilidade, através dos art. 4, incisos V e VIII do art. 10 e inciso V do art. 25.

Como exemplo, a criação do Parque Estadual Mangues do Potengi, pelo IDEMA, aprovado na reunião do CONEMA (Conselho Estadual do Meio Ambiente) de 09 de maio de 2006, ainda não implementado.



Figura 3. Mapa do Parque Estadual dos Mangues (IDEMA)

# CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

## (b) Áreas no Setor A catalogadas como SUR2

No Mapa 04 – Mapa de Subzoneamento da ZPA 8 – Setor A, anexo da Minuta de Lei, podem ser observadas várias áreas catalogadas pela SEMURB como SUR2 (Subzona de Uso Restrito):

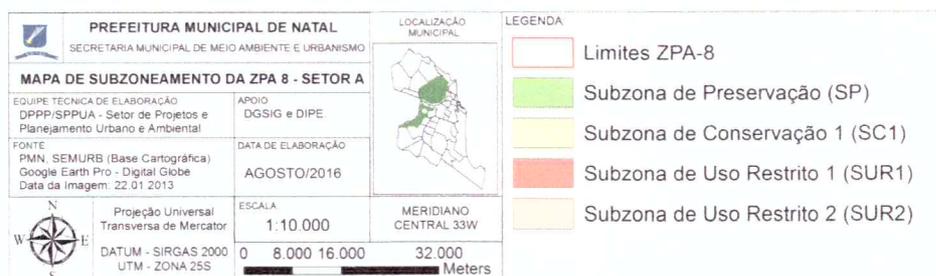
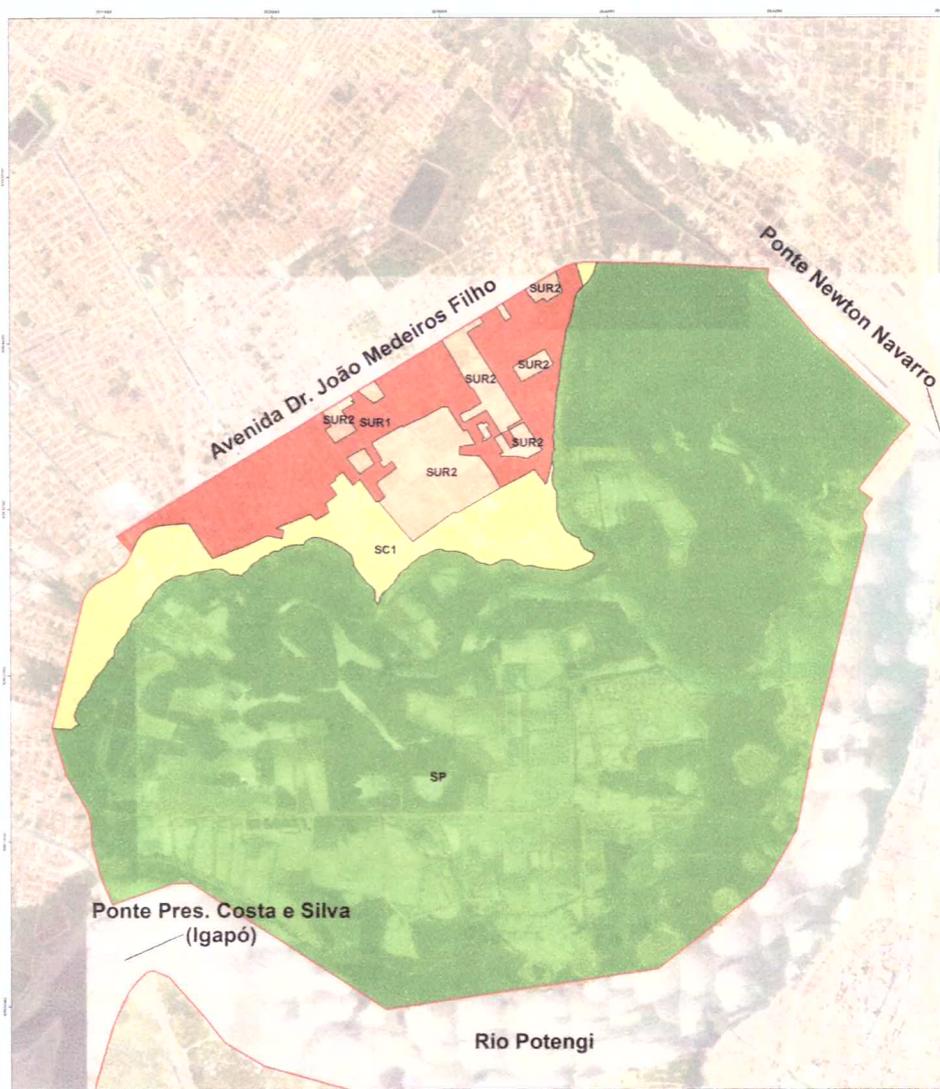


Figura 4. Mapa do zonamento proposto pela Semurb para ZPA 8 A

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

Nas visitas técnicas à área realizadas pela Comissão de Análise, foram inspecionadas todas as áreas catalogadas como SUR2, tal como exemplificadas algumas pelo mosaico abaixo, corroboradas por imagem do Google Earth:

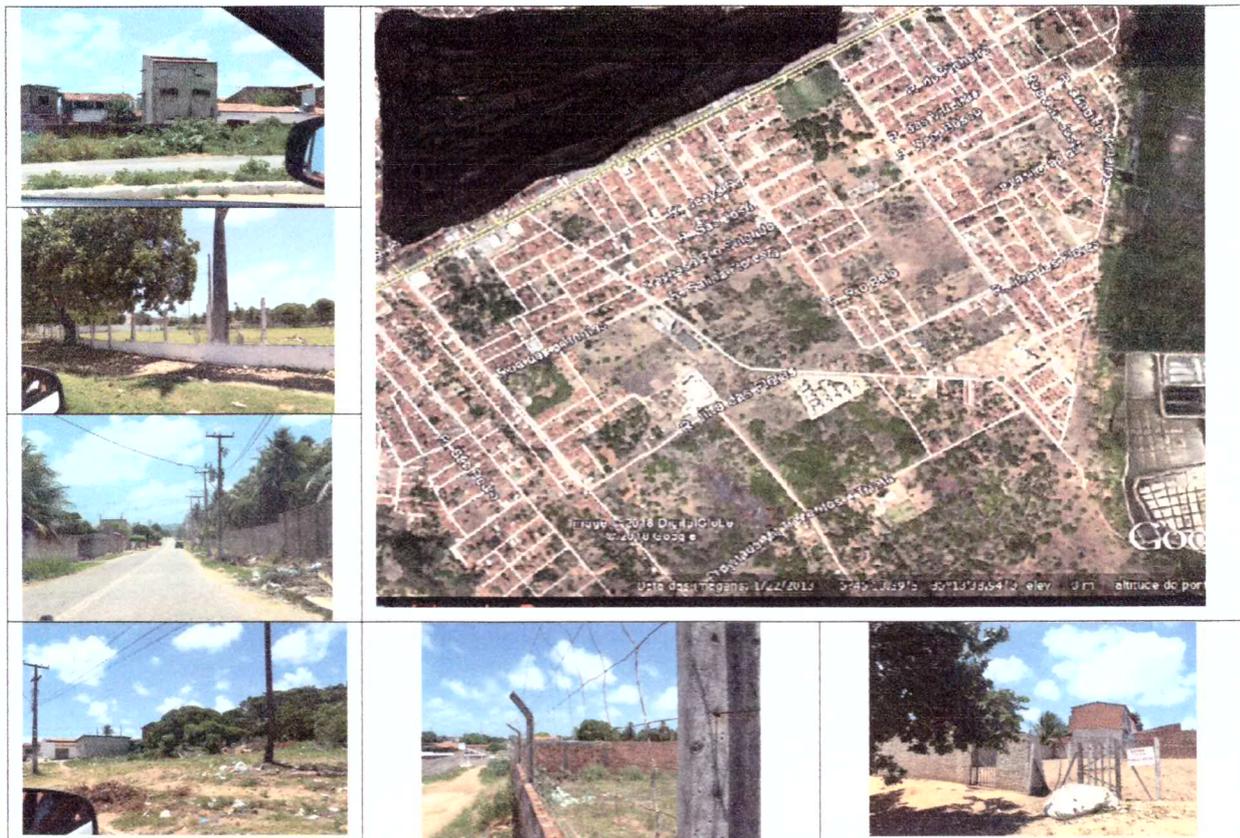


Figura 5. Quadro de imagens da SUR-2

Observa-se que estas áreas são lotes e glebas com áreas que variam de 4.000m<sup>2</sup> a 100.000m<sup>2</sup>, com a característica comum de ser áreas ainda não edificadas por seus respectivos proprietários, sendo esta a única característica que as reúne nesta subzona.

Note-se que no art.12, parágrafo único da Minuta, está definido que:

*Na Subzona de Uso Restrito 2 (SUR2), qualquer intervenção, inclusive desmembramento e remembramento, em terrenos com área maior ou igual a 4.000m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados), deverão destinar 20% (vinte por cento) da área para o Município, ou, na hipótese de inviabilidade técnica comprovada, adquirir outro terreno localizado na SUR2 ou na SC1, para fins de*

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

*implantação de equipamentos comunitários e áreas verdes, conforme disposto na legislação municipal vigente.*

Observe-se que esse parágrafo já havia sido modificado pela SEMURB, diminuindo-se a área do terreno de 5.000 para 4.000 m<sup>2</sup> e aumentando-se a área destinada ao Município de 15 para 20%, abrangendo-se praticamente todas as áreas marcadas como SUR2.

Além do mais, o parágrafo é um pouco vago no que se refere a: *.....hipótese de inviabilidade técnica comprovada, adquirir outro terreno localizado na SUR2 ou na SC1 .....*; além de ser pouco preciso o parecer sobre a inviabilidade técnica, deve prevalecer a vontade do poder executivo municipal, no sentido de determinar a área mais carente na ZPA em termos de implantação de equipamentos comunitários e áreas verdes.

O parágrafo único do art.12 da atual minuta já determina o destino de 20% da área à prefeitura para edificações na SUR 2 e a mesma condicionante consta no art.11, no caso da SC1.

Portanto, não se deve diferenciar o potencial de uso das duas áreas SUR1 e SUR2, devendo-se extinguir a SUR2 da Lei, incorporando à SUR1 o condicionante do art.12.

O Mapa a seguir (reduzido) representa a alteração descrita na absorção da SUR2 pela SUR1.

Mapa 04 – Mapa de Subzoneamento da ZPA 8 – Setor A

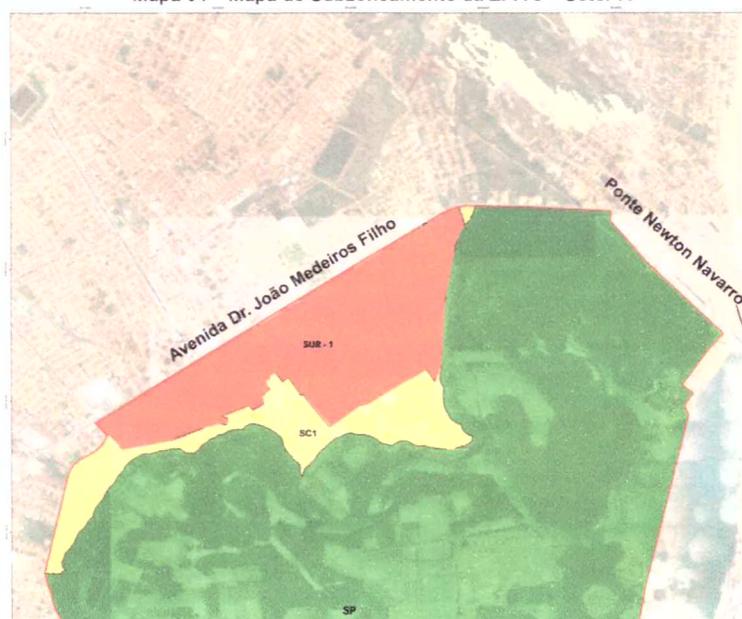


Figura 6. Mapa reduzido: absorção da SUR2 pela SUR1

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

### (c) Áreas no Setor A catalogadas como SC1(Subzona de Conservação)

Da mesma forma que no item anterior, a Comissão se deteve numa área que foi classificada por SC1, ao sul do Norte Shopping.

A demanda aconteceu visto que já havia sido dada anteriormente licença de instalação e alvará de construção de um empreendimento neste local.

A Comissão se dirigiu à área em questão e suas vizinhanças, analisando a ocupação a leste e a oeste da área, bem como a vegetação do local.

Com relação às áreas lindeiras, verificou-se compatibilidade de ocupação entre elas, tal como mostra a imagem do Google e as fotos abaixo dos membros da Comissão:



Figura 7. Terreno ao sul do Norte Shopping e áreas lindeiras

*[Handwritten signature]*

*H. Conplam*

# CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN



Figura 8. Terreno no zoneamento proposto pela Semurb



Figura 9. Lado Leste - Loteamento Panorama II



Figura 10. Lado Leste - Loteamento Panorama II

*[Handwritten signature]*

# CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN



Figura 11. Lado Leste - Loteamento Panorama II



Figura 12. Lado Oeste - Loteamento Bosque do Rio



Figura 13. Lado Oeste - Loteamento Bosque do Rio

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN



Figura 14. Lado Oeste - Loteamento Bosque do Rio

Após inspeção, a Comissão observou que a área do lado Oeste – loteamento Bosque do Rio, pág. 153 do processo, apesar de não ter ainda a ocupação consolidada e a infraestrutura que a área do lado Leste – loteamento Panorama II, pág. 153, tem praticamente as mesmas características de solo e vegetação e está sendo rapidamente ocupada, como atestam as novas construções em andamento. Como a área do lado Leste é classificada como SUR 1, também assim deve ser classificada a área do lado Oeste.

Adicionalmente, verificando os estudos contidos na PROPOSTA DE REGULAMENTAÇÃO DA ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 8 (SEMURB, Out 2016), as observações in loco e as imagens do Google Earth, não se conseguiu vislumbrar discrepâncias que impeçam a porção superior do terreno central em também não ser classificada como SUR 1, até porque na área já havia um projeto anteriormente licenciado e com alvará de construção emitidos pela SEMURB.

Além disso, o terreno central em análise não apresenta vegetação que o caracterize como APP (pág.211 do processo) e está fora das áreas de risco levantadas pela SEMURB (pág. 176)

Portanto, tanto a área à esquerda assinalada, como o terreno central, também devem ser classificados por SUR 1, obedecendo ao Mapa a seguir:

# CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN



Figura 15. Zoneamento proposto

## (d) Linhas visuais definidoras de gabarito no setor A

Na Minuta da Lei e no Relatório PROPOSTA DE REGULAMENTAÇÃO da ZPA 8 foram definidas radiais a partir de um ponto de coordenadas UTM, Datum SIRGAS 2000:  $x=252912,1540$  e  $y=9363332,9967$ , na cota de nível de 72,02 m em relação ao nível do mar, a partir de um observador neste ponto com altura de 1,60m (um metro e sessenta centímetros), de forma a garantir a visualização da margem esquerda do Rio Potengi.

A Comissão foi, com um GPS, até o ponto escolhido onde se projetou o futuro mirante de observação (próximo à torre de telecomunicações), como pode ser observado nas fotos abaixo:



Figura 16. Visita ao terreno previsto para implantação do mirante.

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN



Figura 17. Visita ao terreno previsto para implantação do mirante



Figura 18. Panorâmica do terreno para rua de baixo

In loco verificou-se que a rua de acesso tem acentuado declive no sentido Av. Joao Medeiros Filho > estuário do Potengi, o que determina que a acessibilidade pública ao mirante projetado ficará prejudicada, a não ser que se eleve a cota de nível em mais 2,00 m (altura em que deve ficar o piso do mirante).

Portanto foi solicitado à SEMURB, através de Ofício em 25 de janeiro de 2018, um estudo comparativo entre o atual Mapa de Limite de Gabarito – Setor A e outro elevando a altura do observador em mais 2,0 m, com indicativo de variações nos gabaritos com esta nova configuração de visuais.

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

À SEMURB – Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal

At.: Dra. Maria Virginia Ferreira Lopes,  
Secretária Municipal da SEMURB

Natal, 25 de janeiro de 2018

Prezada Secretária,

Tendo sido designado relator do processo SEMURB – 25374/2017 que trata da regulamentação da Zona de Proteção Ambiental – ZPA 8 e considerando a próxima reunião do CONPLAM dia 27 de fevereiro próximo, venho solicitar a V. Sa. designação da Arquiteta e Msc. Karitana Maria de Souza Santos, visando subsidiar a Comissão Técnica do CONPLAM que está estudando o assunto, para:

1. Proceder estudo comparativo entre o *Mapa de Limite de Gabarito – Setor A* atual e outro, a ser efetuado, elevando a altura do observador em mais 2,0 metros, com indicativo de variações nos gabaritos com esta nova configuração de visuais;
2. Enviar para [anibalbarbalho@yahoo.com.br](mailto:anibalbarbalho@yahoo.com.br) o arquivo editável em *word* da minuta de lei da ZPA-8 apresentada na última reunião do CONPLAM em Maio de 2017.
3. Reapresentação à citada Comissão da palestra da ZPA-8, já realizada no CONPLAM, para dirimir dúvidas finais para o meu relato. Para tal, convidamos para a reapresentação ser efetuada na FecomércioRN, no dia 20 ou 21 de fevereiro, a escolher.

Atenciosamente,

Eng. Anibal Barbalho  
CONPLAM

### Figura 19. Ofício enviado à Semurb

A SEMURB atendeu a solicitação e enviou à Comissão os arquivos sobre o assunto, conforme mostrado parcialmente nas tabelas a seguir:

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

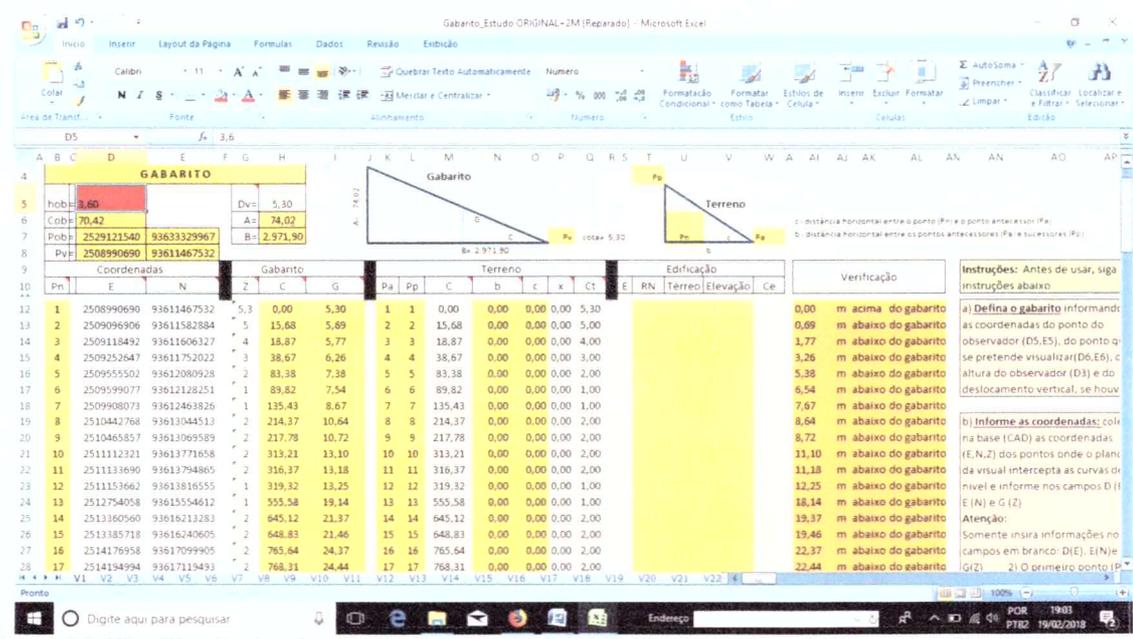


Figura 20. Planilha de simulação da altura de 2,00m + 1,60m enviado pela Semurb à Comissão

Abaixo, exemplo das diferenças de gabarito nas visuais, exemplificando-se apenas 02 visuais das 19 consideradas:

Tabela 1. Memória de Cálculo de diferença de visuais enviado pela Semurb à Comissão

	VISUAL 01			VISUAL 02		
	OBS. 1.60 M	OBS. 3.60 M	DIFERENÇA	OBS. 1.60 M	OBS. 3.60 M	DIFERENÇA
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,68	0,69	0,01	3,00	3,08	0,08
3	1,76	1,77	0,01	4,23	4,37	0,15
4	3,24	3,26	0,03	4,45	4,60	0,15
5	5,32	5,38	0,06	6,88	7,10	0,22
6	6,48	6,54	0,06	7,09	7,31	0,22
7	7,58	7,67	0,09	11,72	12,07	0,35
8	8,49	8,64	0,14	12,04	12,40	0,36
9	8,58	8,72	0,15	14,14	14,56	0,42
10	10,89	11,10	0,21	14,18	14,60	0,42
11	10,97	11,18	0,21	15,24	15,66	0,42
12	12,04	12,25	0,21	15,42	15,85	0,43
13	17,76	18,14	0,37	14,47	14,89	0,43
14	18,93	19,37	0,43	14,50	14,93	0,43
15	19,02	19,46	0,44	16,80	17,30	0,49
16	21,85	22,37	0,52	16,83	17,33	0,50
17	21,92	22,44	0,52	17,88	18,37	0,50
18	24,99	25,56	0,57	47,50	48,82	1,32
19	30,07	30,79	0,72	48,49	49,84	1,35
20	30,52	31,24	0,73	52,70	54,16	1,46
21	54,05	55,44	1,38	51,91	53,38	1,47

**CONPLAM****Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN**

22	55,65	57,10	1,45	51,08	52,55	1,47
23	54,74	56,19	1,46	50,23	51,71	1,48
24	53,82	55,28	1,46	49,28	50,76	1,48
25	52,87	54,33	1,46	48,33	49,81	1,48
26	51,92	53,38	1,46	47,38	48,86	1,48
27	50,97	52,44	1,46	46,43	47,92	1,48
28	50,03	51,49	1,46	45,51	46,99	1,49
29	49,07	50,54	1,47	44,58	46,07	1,49
30	48,13	49,60	1,47	43,65	45,14	1,49
31	47,24	48,71	1,47	42,75	44,24	1,49
32	46,35	47,82	1,47	42,57	44,06	1,49
33	45,43	46,91	1,48	41,89	43,39	1,50
34	44,51	45,99	1,48	41,02	42,52	1,50
35	43,59	45,07	1,48	40,13	41,63	1,50
36	42,65	44,13	1,48	39,28	40,79	1,51
37	41,70	43,18	1,48	38,51	40,02	1,51
38	40,75	42,24	1,48	37,84	39,36	1,52
39	39,80	41,29	1,49	37,01	38,53	1,53
40	38,86	40,34	1,49	36,13	37,66	1,53
41	37,91	39,40	1,49	35,27	36,81	1,53
42	36,93	38,42	1,49	34,42	35,96	1,54
43	35,96	37,45	1,49	33,51	35,05	1,54
44	34,98	36,47	1,49	32,61	34,15	1,54
45	34,00	35,50	1,49	31,71	33,25	1,55
46	33,05	34,54	1,49	30,95	32,50	1,55
47	32,09	33,58	1,49	30,17	31,73	1,56
48	31,13	32,62	1,49	29,32	30,89	1,56
49	30,17	31,67	1,50	28,51	30,08	1,57
50	29,25	30,75	1,50	27,73	29,30	1,58
51	28,35	29,85	1,50	26,90	28,48	1,58
52	27,72	29,23	1,51	26,12	27,71	1,59
53	27,09	28,61	1,52	25,34	26,93	1,59
54	29,50	31,09	1,59	24,54	26,14	1,60
55	30,08	31,69	1,60	23,74	25,34	1,60
56	29,57	31,19	1,62	22,89	24,50	1,61
57	28,98	30,61	1,63	22,02	23,63	1,61
58	28,23	29,86	1,64	21,14	22,75	1,61
59	27,42	29,06	1,64	20,29	21,91	1,62
60	26,61	28,26	1,65	19,55	21,17	1,63
61	25,80	27,45	1,65	18,74	20,37	1,63
62	24,97	26,63	1,66	17,94	19,58	1,64
63	24,10	25,76	1,66	17,15	18,79	1,64
64	23,19	24,85	1,66	16,55	18,20	1,65
65	22,41	24,08	1,67	15,94	17,60	1,66
66	21,58	23,26	1,67	17,49	19,20	1,71

**CONPLAM****Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN**

67	20,72	22,40	1,68	18,88	20,60	1,72
68	20,07	21,76	1,69	20,02	21,75	1,72
69	19,37	21,06	1,70	21,18	22,91	1,73
70	20,37	22,10	1,72	20,85	22,60	1,75
71	20,50	22,23	1,73	20,04	21,79	1,75
72	20,89	22,63	1,74	19,24	20,99	1,76
73	20,23	21,97	1,75	18,33	20,09	1,76
74	19,62	21,38	1,76	18,18	19,96	1,78
75	18,92	20,69	1,77	17,39	19,18	1,79
76	18,47	20,26	1,78	16,77	18,57	1,80
77	17,97	19,76	1,80	16,13	17,93	1,81
78	17,41	19,22	1,81	15,41	17,23	1,82
79	16,94	18,77	1,82	14,78	16,60	1,83
80	16,36	18,20	1,83	14,15	15,99	1,84
81	15,91	17,76	1,85	13,44	15,29	1,85
82	15,35	17,21	1,86	12,75	14,61	1,85
83	14,81	16,68	1,87	12,16	14,03	1,87
84	14,25	16,14	1,89	11,54	13,42	1,88
85	13,57	15,47	1,90	10,95	12,84	1,89
86	12,99	14,89	1,91	10,31	12,20	1,90
87	12,38	14,30	1,92	9,59	11,49	1,90
88	11,69	13,62	1,93	8,90	10,81	1,91
89	11,05	12,99	1,94	8,24	10,16	1,92
90	10,34	12,28	1,94	7,55	9,48	1,93
91	9,67	11,63	1,95	6,84	8,78	1,94
92	8,95	10,91	1,96	6,12	8,07	1,95
93	8,33	10,31	1,97	5,44	7,39	1,96
94	7,62	9,60	1,98	4,69	6,66	1,96
95	6,87	8,86	1,99	4,04	6,01	1,97
96	6,18	8,18	2,00	3,35	5,33	1,98
97	5,32	7,32	2,00	2,59	4,58	1,99
98				1,89	3,89	2,00
99				1,02	3,02	2,00

Pelo exposto, consideramos que as visuais devam partir do mesmo ponto escolhido pelos técnicos da SEMURB, mas na cota de nível de 74,02 (+ 2,00 m da cota original) em relação ao nível do mar, visto espelhar a realidade do mirante a ser construído, com pequeno aumento de gabarito, sem prejuízo da paisagem e benefício da acessibilidade.

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

### (e) Quadro de prescrições urbanísticas

O Quadro de Prescrições Urbanísticas, ANEXO II da Minuta de Lei apresentada, deve sofrer alteração somente no tocante à extinção da SUR2 (Subzona de Uso Restrito), no Setor A da ZPA-8

## 4. CONCLUSÃO

### 4.1. Sobre a Catalogação de Áreas no Setor A como SUR2 – Subzona de Uso Restrito

Como já explicitado no item 3.3b - ANÁLISE DETALHADA, item b), concluímos que a SUR2 deve ser incorporada à SUR1 devido às suas semelhanças, porém, a comissão entende que o instrumento disposto no Art.12 referente à SUR2 deve ser estendido para toda SUR1.

Esta modificação ficaria assim descrita, na Minuta de Lei:

**Art. 6º.** Para efeito desta Lei, a Subzona de Conservação (SC) subdivide-se em 02 (duas) subzonas, conforme Mapas 4 e 5, do Anexo I, contemplando os seguintes limites:

I – Subzona de Conservação 1 (SC1): localizada no Setor A, entre as Subzonas de Uso Restrito 1 e-2 (SUR1) e-SUR2) e a Subzona de Preservação (SP), incluindo parte da Área de Interesse Social Serraria, criada pela Lei Complementar nº 82/2007;

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

### Art. 7º.

~~II – Subzona de Uso Restrito 2 (SUR2): localizada no Setor A, entre a Avenida Doutor João Medeiros Filho e as Subzonas de Conservação 1 (SC1) e de Uso Restrito 1 (SUR1), caracterizada pela presença de vazios urbanos em processo de ocupação;~~

III II - Subzona de Uso Restrito 3 2 (SUR2): localizada no Setor B, em três trechos distribuídos: SUR3a 2a - limita-se ao Norte e Leste com a SP, ao Sul e Oeste com a Rua Rio Potengi; SUR3b - limita-se ao Norte pela SUR4a 3a e SP, ao Sul pela SUR4b 3b, a Oeste pela SP e a Leste pela Avenida Industrial João Francisco da Mota, Rua Luiz XV e Rua Nordeste; SUR3e 2c - limita-se ao Norte pela SUR4b 3b, a Oeste pela SP, ao Sul pela SUR4e 3c e a Leste pela Avenida Industrial João Francisco da Mota.

IV - Subzona de Uso Restrito 4 3 (SUR4 3): localizada no Setor B, em três trechos distribuídos: SUR4a 3a - limita-se ao Norte pela SP, a Leste pela BR-101, ao Sul pela Rua Arare e a Oeste pela SUR3b 2b; SUR4b 3b - limita-se ao Norte pela SUR3b 2b, a Oeste pela SP, ao Sul pela SUR3e 3b e a Leste pela Avenida Industrial João Francisco da Mota; SUR4e 4b - limita-se ao Norte pela SP, ao Sul pelas avenidas Industrial João Francisco da Mota e Presidente Ranieri Mazzilli, a Leste pela SUR3e 3b e a Oeste pela SC2.

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

### Art. 11º.

§ 2º. Na Subzona de Conservação 1 (SC1), qualquer intervenção, inclusive desmembramento e remembramento, em terrenos com área maior ou igual a 4.000,00 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados), deverão destinar 20% (vinte por cento) da área para o Município, ou, na hipótese de inviabilidade técnica comprovada **ou da necessidade do poder executivo municipal**, adquirir outro terreno localizado na SC1 ou na **SUR2 SUR1**, para fins de implantação de equipamentos comunitários e áreas verdes, conforme disposto na legislação municipal vigente.

**Art. 12.** Nas Subzonas de Uso Restrito ~~1, 2 e 3~~ **2** (SUR1, **SUR2** e SUR~~3~~ **2**) será permitido o parcelamento do solo, o uso residencial e não residencial, nos termos do Quadro 1, Anexo II, desta Lei.

~~**Parágrafo único.** Na Subzona de Uso Restrito 2 (SUR2), qualquer intervenção, inclusive desmembramento e remembramento, em terrenos com área maior ou igual a 4.000m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados), deverão destinar 20% (vinte por cento) da área para o Município, ou, na hipótese de inviabilidade técnica comprovada, adquirir outro terreno localizado na SUR2 ou na SC1, para fins de implantação de equipamentos comunitários e áreas verdes, conforme disposto na legislação municipal vigente.~~

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

### 4.2. Sobre a Catalogação de Áreas no Setor A como SC1 - Subzona de Conservação

A comissão conclui que a SUR1 deve ser ampliada à leste sobre a SC1, na área referente ao terreno vazio e sobre parte do Loteamento Bosque do Rio.



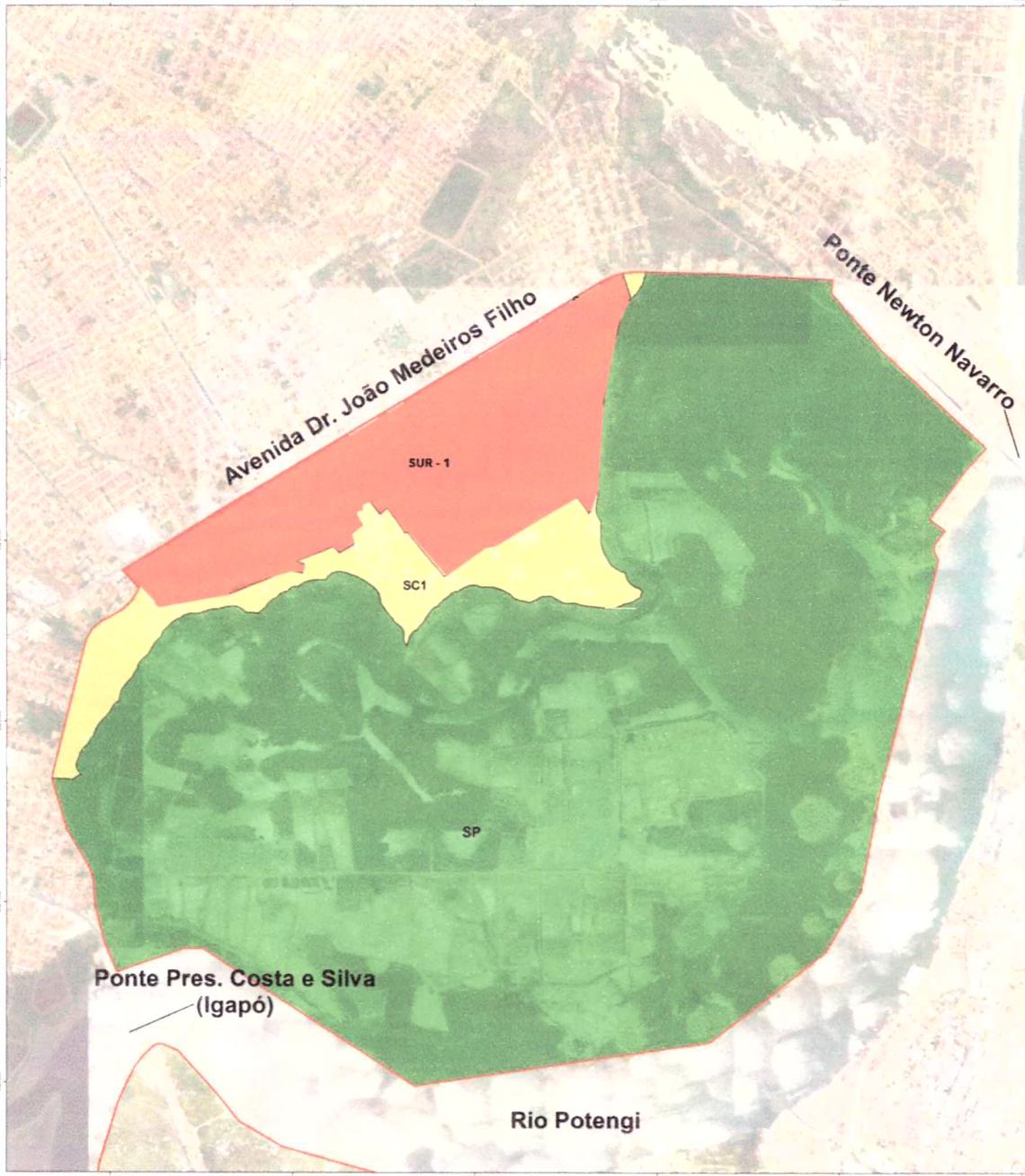
Figura 21. Zoneamento proposto ampliando a SUR1 sobre a SC1

Portanto, o **Mapa 04 – Mapa de Subzoneamento da ZPA 8 – Setor A**, anexo à minuta proposta pela SEMURB, deve ser substituído pelo seguinte:

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

Mapa 04 – Mapa de Subzoneamento da ZPA 8 – Setor A



 <p><b>PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO</p>	<p>LOCALIZAÇÃO MUNICIPAL</p> 	<p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> Limites ZPA-8</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; margin-right: 5px;"></span> Subzona de Preservação (SP)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFF00; margin-right: 5px;"></span> Subzona de Conservação (SC)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF6347; margin-right: 5px;"></span> Subzona de Uso Restrito (SUR)</li> </ul>
	<p><b>MAPA DE SUBZONEAMENTO DA ZPA 8 - SETOR A</b></p> <p>EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO: DPPP/SPPUA - Setor de Projetos e Planejamento Urbano e Ambiental</p> <p>APOIO: DGSIG e DIPE</p> <p>FONTE: PMN, SEMURB (Base Cartográfica), Google Earth Pro - Digital Globe</p> <p>DATA DA IMAGEM: 22 01 2013</p> <p>DATA DE ELABORAÇÃO: AGOSTO/2016</p>	
<p>Projeção Universal Transversa de Mercator</p> <p>DATUM - SIRGAS 2000 UTM - ZONA 25S</p>	<p>ESCALA: 1:10.000</p> <p>0 8 000 16 000 32 000 Meters</p>	<p>MERIDIANO CENTRAL 33W</p>

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

O mapa acima é ilustrativo, devendo a SEMURB fazer seu georeferenciamento a posteriori, para publicação.

### 4.3. Sobre as Visuais definidoras de gabarito no setor A

In loco verificou-se que a rua de acesso ao ponto onde será construído o mirante tem acentuado declive no sentido Av. Joao Medeiros Filho > estuário do Potengi, o que determina que a acessibilidade pública ao mirante projetado ficará prejudicada, a não ser que se eleve a cota de nível em mais 2,00 m (altura em que deve ficar o piso do mirante), que é o que propomos de modificação.

**Art. 14.** As prescrições urbanísticas de uso e ocupação do solo para cada uma das Subzonas, de que trata o Art. 5º, obedecerão às definições previstas no Quadro 1, do Anexo II, desta Lei, sem prejuízo das demais prescrições constantes na legislação municipal pertinente.

§ 1º. Os gabaritos máximos das edificações localizadas nas SUR1 e SUR2 incluídas entre as linhas visuais V1 e V19, conforme função trigonométrica constante na ilustração elucidativa do Anexo III, serão definidos a partir da localização de um observador ~~em~~ à altura de ~~1,60m~~ 3,60m (~~um metro três metros~~ e sessenta centímetros) situado nas coordenadas UTM, Datum SIRGAS 2000: x= 252912,1540 e y= 9363332,9967, na cota de nível de ~~72,02~~ 74,04 m em relação ao nível do mar, de forma a garantir a visualização da margem esquerda do Rio Potengi.

§ 2º. Para o cálculo do gabarito máximo nos lotes localizados nas SUR1 e SUR2 incluídos entre as linhas visuais V1 e V19, deverão ser traçadas linhas de visadas a partir do observador, passando pelos vértices do terreno em direção ao limite de visada constante no mapa 10 do Anexo I.

No **Minuta de Lei, ANEXO III - Elucidativa para Cálculo do Gabarito na ZPA 8**, deve-se corrigir a altura do observador para a cota 74,00 m.

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

### 4.4. Sobre as Prescrições Urbanísticas da ZPA - 8

A única modificação no Quadro de Prescrições Urbanísticas da ZPA – 8 é a retirada da Subzona de Uso Restrito 2 (SUR 2). O Quadro (ANEXO II da Minuta de Lei) fica então assim definido:



# CONPLAM

Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

Anexo II - QUADRO DE PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS (ZPA 8 - SETOR A e B)

SETOR	SUBZONAS	ÍNDICES URBANÍSTICOS									
		LOTE <sup>(1)</sup>			EDIFICAÇÃO			RECUCO <sup>(4)</sup>			
		ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMA A (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	PERMEABILIDADE (%)	FRONTAL (mínimo)	LATERAL (mínimo)	FUNDOS (mínimo)		
A	CONSERVAÇÃO 1 (SC1)	1.000,00 <sup>(1)</sup>	20	0,3	30	70	5	3	3		
A	USO RESTRITO 1 (SUR1)	200	8	0,8	70	30		Nota <sup>(3)</sup>			Nota <sup>(2)</sup>
A	USO RESTRITO 2 (SUR2)	450	20	0,5 <sup>(6)</sup>	50	40	5	4,5	4,5		
B	CONSERVAÇÃO 2 (SC2)	1.000,00	20	0,2	20	80	10	3	3		
B	USO RESTRITO 3 (SUR3 2a, b, c)	200	8	0,6	60	30		Nota <sup>(3)</sup>			
B	USO RESTRITO 4 (SUR4 3a, b, c)	1.000,00	20	0,3	30	50	10	3	3		Nota <sup>(6)</sup>

## NOTAS

- (1) Para os lotes que fazem parte do Loteamento Bosque do Rio será respeitada a área mínima de lotes de acordo com o registro do loteamento existente.
  - (2) O GABARITO máximo na ZPA 8 deverá seguir o disposto no Art 14 desta lei.
  - (3) Os lotes localizados na SUR 1 e SUR 4 deverão adotar os recuos de acordo com o que determina o Plano Diretor de Natal (Lei Complementar nº 82/2007) para as Zonas não adensáveis constante no Anexo I, Quadro 3.
  - (4) Em qualquer caso, acima do segundo pavimento deverá se somar ao recuo mínimo o recuo adicional de H/10, conforme definido no Anexo I, Quadro 3 do Plano Diretor de Natal (Lei Complementar nº 82/2007).
- Na SUR2, os empreendimentos que garantirem pelo menos 20% (vinte por cento) da área para uso misto, poderão utilizar o Coeficiente de Aproveitamento de 0,6. Residência-associada a comércio ou serviço, com exceção de Flats/Apart Hotel;**
- (5) Os empreendimentos no Setor B deverão adotar o gabarito de acordo com o que determina o Plano Diretor de Natal (Lei Complementar nº 82/2007) para as Zonas Não Adensáveis
  - (6) Nos lotes com dimensões inferiores ao lote mínimo estabelecido neste quadro, serão permitidas edificações, desde que o proprietário comprove a existência da situação através de documentação definida pelo órgão licenciador, conforme o Art. 15, desta Lei.

Proc. 023769/2017-86

FL. 884

CONPLAM

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

### 4.5. Sobre outras correções pontuais

#### 4.5.1. Usos na Subzona de Preservação (SP)

No Art.10 da Lei acrescentar o treinamento e adestramento militar, o que já acontece constantemente na área, através da Marinha.

**Art. 10.** Na Subzona de Preservação (SP) serão permitidos somente os usos e atividades voltadas para:

I - pesquisa científica;

II - implantação de ações de preservação e conservação ambiental;

•  
•

IX – execução de políticas públicas compensatórias, visando à manutenção e recuperação da vegetação remanescente.

X - atividades de caráter militar, tais como treinamento e adestramento.

#### 4.5.2. Gestão da ZPA-8

Para melhor explicitação do tema, sugerimos pequenas modificações, tais como abaixo, nos artigos 16 e 25:

**Art. 16.** Para fins de gestão da ZPA 8, o órgão municipal de meio ambiente poderá instituir sistema ~~da~~ de gestão participativa e democrática, ~~incluindo a da~~ população residente na ZPA 8, visando o exercício da cidadania e do controle social, por meio do debate, audiências públicas, avaliação e proposição de ações e políticas que visem o aprimoramento da administração da ZPA 8, através de Comitê Gestor, a ser instituído por Decreto Municipal.

# CONPLAM

## Conselho de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – Natal - RN

**Art. 25.** Para o alcance dos objetivos estabelecidos no Art. 2º serão realizados as seguintes ações, programas e projetos de intervenções prioritários para a ZPA 8, através dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal do Natal ou de parcerias:

- .
- .
- .

§ 3º A ordem de prioridade das ações, programas e projetos apontados neste artigo será definida a critério do Comitê Gestor **a ser instituído conforme o Art. 16 desta Lei.**

### 4.5. Sobre ANEXOS deste parecer

**Anexo 1: MINUTA DE LEI DA ZPA-8** (com modificações aprovadas pelo CONPLAM NA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE 27 DE FEVEREIRO DE 2018)

### É o nosso Parecer.

Natal, 27 de fevereiro de 2018.

COMISSÃO DE ANÁLISE:

\_\_\_\_\_  
José Aníbal Mesquita Barbalho (FECOMÉRCIO) –  
RELATOR

Sophia Meirelles da Motta Fernandes Azevedo (IAB)

Ricardo Olivieri Cavalcanti (MARINHA)

Edmilson Franco da Silva Junior (MARINHA)

Werner Farkatt Tabosa (AGERN)

Consultor convidado da FECOMÉRCIO: Wilson Luiz Cardoso