



## REVISAO DO PLANO DIRETOR DE NATAL

### FICHA DE ENQUADRAMENTO: CONTRIBUIÇÕES NOS ARTIGOS

processo de revisão: Produto das Reuniões de Trabalho

Tarefa 03/05 das reuniões de trabalho:



Nº DA FICHA: [GTIB-12/26-ART11](#)

#### 1. DADOS DO SUBTEMA

GRUPO DE TRABALHO:

GT\_I

SUBTEMA:

° B. Prescrições urbanísticas

FACILITADOR:

Ricardo Pinheiro Borges

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

Tipo:

Alterar artigo

Nº do artigo:

11

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

Art. 11 - Zona Adensável é aquela onde as condições do meio físico, a disponibilidade de infra-estrutura e a necessidade de diversificação de uso, possibilitem um adensamento maior do que aquele correspondente aos parâmetros básicos de coeficiente de aproveitamento.

§1º - A Zona Adensável está definida conforme Mapa 1 do Anexo II e Quadro 1 do Anexo I, parte integrante desta Lei.

§2º - A cada dois anos o perímetro das zonas adensáveis e seus respectivos parâmetros de aproveitamento construtivo devem ser avaliados e revisados, observando-se os objetivos e diretrizes estabelecidos nesta Lei.

§3º - VETADO

§4º - VETADO

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

Nº	FONTE	Linha	Contribuição
1	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	67	A. vinculação do adensamento acima do coeficiente básico <b>com estímulo a padrões de ocupação com adensamento populacional</b> , obrigando o uso de fachadas ativas e respeitando os limites da infraestrutura...
2	2. Oficinas - Cartazes tabulados	81 e 112	O baixo coeficiente de aproveitamento, o controle de gabarito, recuos excessivos, exigência de vagas de garagem para carros, zoneamento por bairro, entre outros. Tem acarretado no exôdo da população e não atratividade para novos moradores e empreendedores na cidade. / Igualar os coeficientes nos eixos principais de ambos os lados (Norte/Sul); Áreas lindeiras.
3	2. Oficinas - Cartazes tabulados	82	CID. ALTA, RIB, ALECRIM 7,0 ... PRESERVANDO ALGUNS EDIFIC./ QUADRAS/ REGIÕES.
4	2. Oficinas - Cartazes tabulados	85	Garantir que os índices urbanísticos viabilizem economicamente os empreendimentos ...
5	2. Oficinas - Cartazes tabulados	87	EIXOS, C.A 5,0 + INCENTIVO USO N PEX +20%
6	2. Oficinas - Cartazes tabulados	89	Possibilidade de alteração das prescrições urbanísticas em determinadas zonas passíveis de maior adensamento (levando em consideração a realidade social, econômica, etc).
7	2. Oficinas - Cartazes tabulados	93	Coeficiente de aproveitamento básico de 1,0 e coeficiente máximo vinculado a infraestrutura instalada
8	2. Oficinas - Cartazes tabulados	100	aumentar o CA para 4.0 nas áreas providas de infraestrutura com incremento de 20% para uso misto
9	2. Oficinas - Cartazes tabulados	103	Melhorar CA das áreas dotadas de infraestrutura para 4.0 com incremento de 25% nos corredores ...
10	2. Oficinas - Cartazes tabulados	104	Aumento do CA para 7.0 nos bairros do Alecrim, Cidade Alta e Ribeira e estímulo para o uso misto.

11	2. Oficinas - Cartazes tabulados	105	CA básico para os bairros de Mãe Luiza, Santos Reis Praia do Meio e Areia Preta
12	2. Oficinas - Cartazes tabulados	106	Renovação da Orla Urbana (RA Leste) com aumento de gabarito e CA
13	2. Oficinas - Cartazes tabulados	111	Coeficientes de aproveitamento baixos de acordo com a infraestrutura apresentada.
14	2. Oficinas - Cartazes tabulados	113	Caracterizar toda a Região Administrativa Norte como não passível de receber trechos de Zona Adensável, mantendo seu coeficiente de aproveitamento máximo igual ao básico de 1,0.
15	2. Oficinas - Cartazes tabulados	115	Aumentar o coeficiente de aproveitamento nos bairros de Potengi, Igapó e Redinha para 2,5 (E Alecrim).
16	2. Oficinas - Cartazes tabulados	116	Manter o coeficiente visando o adensamento humano em equilíbrio com a infraestrutura.
17	2. Oficinas - Cartazes tabulados	120	Conceituar os critérios de zona de adensamento básico e zona adensável vinculado à capacidade de suporte instalada e operante, estabelecendo como coeficiente de adensamento básico igual a 1,0 removendo solo criado.
18	2. Oficinas - Cartazes tabulados	121	Reestabelecer na Redinha um coeficiente de aproveitamento entre 5,0 a 7,0 vizinho a implantação de hotéis verticais de porte. Ser Hotéis- âncoras, dificilmente haverá desenvolvimento da redinha. Esses coeficientes visam todos os usos da seguinte forma: Comercial/Residencial = 5,0 - Uso Misto = 6,0 - Hotelaria = 7,0.
19	2. Oficinas - Cartazes tabulados	122	Mudar o conceito de adensamento do bairro, passando a adotar um zonamento de adensamento dos eixos verticais principais, com C.A. 5,0. Na ZN. Adotar como eixos para C.A. 5,0 a uma qdra (1,50 - 2,00 m) do eixo: João Mediros, Tomaz Landim, Moema Tinôco, Av. Itapetinga, Tocantina/Fronteiras.
20	2. Oficinas - Cartazes tabulados	123	Adensar nos eixos estruturantes da ZN com o aumento do potencial construtivo para 5,0 (CA). Colocar um maior potencial construtivo na paria da redinha usando o modelo de João Pessoa, potencial 4,0 (CA).
21	2. Oficinas - Cartazes tabulados	126	Bairros que são considerados da zona adensável não têm infraestrutura suficiente para atender ao coeficiente estabelecido (2,5).
22	2. Oficinas - Cartazes tabulados	129	Linha de trem que cruza toda região. Incentivar ao redor das estações. Ex: dobrar o potencial construtivo no raio de 400 m de cada estação.
23	2. Oficinas - Cartazes tabulados	139	Baixo índice de potencial construtivo em toda a zona-sul
24	2. Oficinas - Cartazes tabulados	140	O coeficiente de aproveitamento deve estar vinculado a similaridade de áreas geográficas respeitando princípio da equidade
25	2. Oficinas - Cartazes tabulados	141 e 153	Na ZS, aumentar o potencial para 4.0 usando fachada ativa, uso misto, fachada verde, usando faixas estruturantes e operações urbanas consorciadas. / Condicionar o aumento de 40% no potencial construtivo/gabarito a medidas sustentáveis que reduzam em 40% a demanda por água, esgoto, energia e malha viária./ Como forma de estimular sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais, será atribuído bônus gratuito de potencial construtivo na forma de coeficiente de aproveitamento acima do básico, limitado ao gabarito máximo, com acréscimo de 0,1 (um décimo) para cada uma das seguintes boas práticas (continua na tabela, texto muito grande)
26	2. Oficinas - Cartazes tabulados	154	Vincular alteração automática do potencial construtivo ao início de operação das obras de infraestrutura. EX: Saneamento Básico
27	2. Oficinas - Cartazes tabulados	161	Adensamento a partir do eixo viários principais, que respeitem variedades de usos e diferenciais (área) max e mín, além de ocupação de diferentes classes. Igualando o potencial construtivo a de zonas contidas como lagoa nova
28	2. Oficinas - Cartazes tabulados	169	O coeficiente de aproveitamento deve estar vinculado a similaridades de áreas geográficas respeitando o princípio da equidade.

29	2. Oficinas - Cartazes tabulados	185	Aumento do coeficiente de aproveitamento de 3 para 7, por exemplo, exclusive Ponta Negra, em contrapartida exigindo infraestrutura pública num raio de "x" km.
30	2. Oficinas - Cartazes tabulados	190	Os baixos coefs de aproveitamento, controle de gabarito, recuos excessivos, exigência de vagas de garagem para carros, zoneamento por bairro, entre outros têm acarretado no êxodo da população e não atratividade para novos moradores e empreendedores na cidade
31	2. Oficinas - Cartazes tabulados	192	Garantir que os índices urbanísticos viabilizem economicamente os empreendimentos e também a generosidade urbanística. (fruição pública).
32	2. Oficinas - Cartazes tabulados	194	Eixos C. A. 5,0 mais incentivo uso não residencial por exemplo +20%
33	2. Oficinas - Cartazes tabulados	195	Cidade Alta, Ribeira, Alecrim 7,0 s/recuo preservando alguns edifícios/quadras/regiões
34	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	614	<p>DESCRIÇÃO DA PROPOSTA</p> <p>Sugere-se o seguinte dispositivo legal a ser acrescentado na Lei 4.664/95:</p> <p>Art. X Como forma de estimular sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais, será atribuído bônus gratuito de potencial construtivo na forma de coeficiente de aproveitamento acima do básico, limitado ao gabarito máximo, com acréscimo de 0,1 (um décimo) para cada uma das seguintes boas práticas:</p> <p>I – Telhado Verde, para a reduzir ilha de calor;</p> <p>II – Captação de água pluvial, para reduzir consumo e drenagem de águas;</p> <p>III – Reúso de Água Cinza tratada em vasos sanitários, para reduzir demanda de esgoto;</p> <p>IV – Fiação Subterrânea, para estimular maior arborização;</p> <p>V – Permeabilidade Visual e Eólica em pelo menos 70% do limite da área privada com a área pública, para estimular a segurança pública e ventilação urbana;</p> <p>VI – Geração descentralizada de energia limpa (solar e/ou eólica), para reduzir impactos ambientais da geração de energia;</p> <p>VII – Selo Procel Edifica nível "A", para reduzir demanda por energia elétrica;</p> <p>VIII – Espaço destinado à coleta seletiva de resíduos sólidos, para reduzir demanda do aterro sanitário;</p> <p>IX – Existência de pelo menos um dos três primeiros pavimentos com permeabilidade eólica a partir de 70%, para estimular amenização climática;</p> <p>X – Paisagismo com vegetação nativa em pelo menos 20% do lote, para estimular fluxo gênico da fauna e flora;</p> <p>§1º. Somente será emitido "Habite-se" mediante vistoria que comprove funcionalidade de cada uma dessas boas práticas.</p> <p>§2º. Será aplicada multa 10% do Custo Unitário Básico multiplicado pela Área Construída ao proprietário e/ou síndico que, por ação ou omissão, tornar inoperante cada uma das boas práticas listadas acima.</p>
35	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	SINDUSCON	<p>Proposta: Art. 10º - O coeficiente de aproveitamento básico para todos os usos nos terrenos contidos na Zona Urbana é de 1,5.</p> <p>Proposta: Art. 11 – Coeficiente de aproveitamento de 3.0 e 4,0 para as zonas adensáveis, que é aquela onde as condições do meio físico, a disponibilidade de infraestrutura e a necessidade de diversificação de uso, possibilitem um adensamento maior do que aquele correspondente aos parâmetros básicos de coeficiente de aproveitamento.</p>
36	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	SINDUSCON	<p>ÁREAS DE INCENTIVO AO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL:</p> <p>Orientar a produção imobiliária para áreas urbanas consolidadas, localizadas nas porções centrais da cidade, dotadas de sistemas de transporte público coletivo e servidas com boa oferta de oportunidades de emprego, equipamentos e infraestruturas urbanas, mas que atualmente são subutilizadas e caracterizadas por vazios urbanos.</p> <p>Crítérios: Empreendimentos inseridos nos bairros da Ribeira, Cidade Alta e Alecrim</p> <p>Incentivos: Empreendimentos construídos dentro das áreas de incentivo ao desenvolvimento terão seus coeficientes de aproveitamento aumentados para 7.0 e com dispensa de obrigatoriedade de vagas.</p>

37	3. Oficinas - Fichas de contribuição individual física	FECOMÉRCIO	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. 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. Estar localizado na quadra linceira 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 a rótula da Cidade Verde), Av. Ayrton Senna, Av. Cel Estevam, Av. Mor Gouveia.
38	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	FECOMÉRCIO	Fazer com que o bairro tenha vida 24 horas com uso de comércio, serviços, institucional, lazer e, principalmente, residência, diminuindo o deslocamento das pessoas que lá irão residir e trazendo nova revitalização econômica para os bairros citados. Estar localizado em perímetros pré-determinados nos bairros da Ribeira, Cidade Alta e Alecrim. Coeficiente de aproveitamento igual a 7,0 e mais 20% de coeficiente para habitação de interesse social.
39	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	FECOMÉRCIO	Aproveitar melhor a infra estrutura existente na cidade para se criar uma cidade mais compacta, corrigindo distorções que fizeram bairros tradicionais perderem população para cidades vizinhas e trazendo mais pessoas para morar mais perto do emprego e do transporte público, melhorando assim a qualidade de vida das mesmas. O lote ter recebido ou esteja por receber infraestrutura de suporte nos próximos dois anos, segundo cronograma das concessionárias de serviços e órgãos públicos. Desenvolvimento Sustentável, com forte viés ambiental, social e econômico da cidade.
40	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	CD SEMURB	Ampliar coeficiente de aproveitamento no Bairro Cidade da Esperança. Sugere-se ajuste do coeficiente máximo presente na tabela do Anexo IV para 2.5.
41	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	CD SEMURB	Ver documento PDF em anexo (CD SEMURB) - Mirella Egito (4. Ampliar coeficiente de aproveitamento no Bairro Cidade da Esperança.)

#### 4. PROPOSTA DO GRUPO

Nº	Descrição da proposta
	Não houve tempo hábil para o grupo analisar tecnicamente as propostas até o momento (06/11/19).

#### 5. JUSTIFICATIVAS/EMBASAMENTOS TECNICOS:

Item	Descrição
	Não houve tempo hábil para o grupo analisar tecnicamente as propostas até o momento (06/11/19).