



## 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: [GTIB-17/26-ART29](#)

#### 1. DADOS DO SUBTEMA

GRUPO DE TRABALHO:

GT\_I

SUBTEMA:

° B. Prescrições urbanísticas

FACILITADOR:

Ricardo Borges

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

Tipo:

Alterar artigo

Nº do artigo:

29

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

Art. 29 - Para garantir a ocupação do solo de forma adequada às características do meio físico, bem como o equilíbrio climático da cidade, serão observadas as seguintes normas urbanísticas adicionais:

- I - taxa de ocupação;
- II - taxa de impermeabilização;
- III - recuos;
- IV - gabarito.

§1º - As demais normas específicas para as construções estão definidas no Código de Obras e Edificações do Município.

§2º - O gabarito máximo de altura permitido para toda a cidade será de 65m (sessenta e cinco metros), exceto para as zonas adensáveis onde poderá ser permitido até 90m (noventa metros).

§3º - As Áreas Especiais de Controle de Gabarito deverão atender à legislação específica.

#### 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 com estímulo a padrões de ocupação com adensamento populacional, obrigando o uso de fachadas ativas e respeitando os limites da infraestrutura. B. manutenção dos limites das ZPA's e das zonas de adensamento básico e adensável, vinculação dos perímetros das zonas a capacidade de infraestrutura. C. manter os limites e regulamentar as AEIS da Região Leste
2	3. Oficinas - Fichas de contribuição individual física	70	Rever o gabarito de algumas áreas, padronizando as mesmas e aconteça fiscalizações permanentes respeitando o Plano diretor da cidade de Natal.
3	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	72	que sejam adotados parametros que incentivem a utilização do espaço público pelas pessoas ( a exemplo do PD do municipio de São Paulo ) com o objetivo de dinamizar a economia e tornar as ruas mais vivas. Fachada ativa, edificios de uso misto, novos parâmetros de ocupação associados a uma melhor qualidade para o pedestre e outros modais da mobilidade urbana.
4	2. Oficinas - Cartazes tabulados	81	O baixo coeficientes 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.
5	2. Oficinas - Cartazes tabulados	82	CID. ALTA, RIB, ALECRIM 7,0 S/ RECUO PRESERVANDO ALGUNS EDIFIC./ QUADRAS/ REGIÕES.
6	2. Oficinas - Cartazes tabulados	83	RECUO FRONTAL 8.0
7	2. Oficinas - Cartazes tabulados	84	Rever os recuos dos lotes em prol de privilegiar a ligação com a rua sem que haja prejuízo da permeabilidade mínima de 20% dos lotes.
8	2. Oficinas - Cartazes tabulados	85	Garantir que os índices urbanísticos viabilizem economicamente os empreendimentos e também a generosidade urbanística. (fruição pública).

9	2. Oficinas - Cartazes tabulados	88	Uma vez o proprietário infiltre 100% das águas pluviais em reservatórios no próprio lote que ao invés de 20% sejam exigidos 10% de área efetivamente verde (com vegetação), podendo chegar a 5% se essa área for implantada junto da calçada e com permanente visual para ela.
10	2. Oficinas - Cartazes tabulados	94	Manutenção das áreas especiais de controle de gabarito
11	2. Oficinas - Cartazes tabulados	99	Uso de tecnologias para o cálculo da taxa de permeabilidade como redutor.
12	2. Oficinas - Cartazes tabulados	106	Renovação da Orla Urbana (RA Leste) com aumento de gabarito e CA
13	2. Oficinas - Cartazes tabulados	109	Fruição Pública dentro de imóveis privados.
14	2. Oficinas - Cartazes tabulados	114	segurança jurídica ( sobreposição de leis )/capacidade de suporte ambiental/legislação autoexplicativa. Obs: Desenvolver desenhos e croquis para tornar a legislação autoexplicativa. Resolver conflito da sobreposição de prescrições.
15	2. Oficinas - Cartazes tabulados	145	Manter as prescrições de gabarito
16	2. Oficinas - Cartazes tabulados	153	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
17	2. Oficinas - Cartazes tabulados	163	Manter os atuais controles de gabarito para preservação da paisagem
18	2. Oficinas - Cartazes tabulados	173	Verticalização da orla
19	2. Oficinas - Cartazes tabulados	180	Devido a similaridade de bairros onde já existe vários estudos ao não impedimento da circulação de ventos, quanto a construção de prédios com maior gabarito. Pois quanto maior altura, maior será seu recuo
20	2. Oficinas - Cartazes tabulados	184	Incentivar fachada ativa
21	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
22	2. Oficinas - Cartazes tabulados	191	Rever os recuos dos lotes em prol de privilegiar a ligação com a rua sem que haja prejuízo da permeabilidade mínima de 20% dos lotes.
23	2. Oficinas - Cartazes tabulados	194	Eixos C. A. 5,0 mais incentivo uso não residencial por exemplo +20%
24	2. Oficinas - Cartazes tabulados	195	Cidade Alta, Ribeira, Alecrim 7,0 s/recuo preservando alguns edifícios/quadras/regiões
25	2. Oficinas - Cartazes tabulados	196	Coeficiente aproveitamento básico de 1,1 e recuo frontal de 8,0
26	2. Oficinas - Cartazes tabulados	203	Uma vez que o proprietário infiltre 100% das águas pluviais em reservatórios no próprio lote e ao invés de 10% sejam exigidos de área efetivamente verde (com vegetação), podendo chegar a 5% se essa área for implantada junto da calçada e com permeabilidade visual para ela.
27	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	504	15) Gabarito – alterar a exigência do recuo adicional de h/10 para h/20 e exigir sua aplicação somente até a cota da vigésima laje, a medida é sugerida com o objetivo de estimular a ocupação da zona adensável da cidade.
28	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	505	Revisão da definição de gabarito: distância vertical medida entre o meio-fio e um plano horizontal tangente à cobertura do último pavimento útil privativo da edificação. Deixar sem limite gabarito, exceto nas áreas de controle de gabarito, como na orla.

29	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	506	Revisão da definição de gabarito: distância vertical medida entre o meio-fio e um plano horizontal tangente à cobertura do último pavimento útil privativo da edificação. Deve ser retirado o limite de gabarito em toda a área adensável da cidade (com exceção das áreas de controle de gabarito), uma vez que as demais prescrições tais como potencial construtivo e recuo já são definidoras da altura final da edificação
30	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	596; 597; 600	Revisão do Art. 30: Igualar os recuos das áreas de adensamento básico para as mesmas dimensões e obrigatoriedades das áreas adensáveis.
31	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	599	Deve ser estimulado o uso não residencial no térreo das edificações, nesse caso sendo liberado o recuo frontal, desde que pelo menos 50% da fachada possua integração visual entre espaço privado e público, sendo acrescido ao potencial 50% da área do térreo destinada a esse uso.
32	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	603	Revisão da definição de área permeável: área do lote onde é possível infiltrar no solo as águas pluviais, limitada em, no mínimo, 20% (vinte por cento) do terreno, caso este não apresente projeto de sistema de infiltração correspondente a 100% da área do lote. Como já se é obrigatória a infiltração de 100% da água do lote, não faz sentido se estabelecer um percentual de área que vira apenas caixa de brita e não trás qualquer benefício para a edificação ou cidade.
33	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	604	Revisão da definição de área permeável: área do lote onde é possível infiltrar no solo as águas pluviais, limitada em, no mínimo, 20% (vinte por cento) do terreno, caso este não apresente projeto de sistema de infiltração correspondente a 100% da área do lote.
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	664	<p>A verticalização da margem da Av. Engenheiro Roberto Freire, já causou uma alteração significativa na condição de conforto do conjunto Ponta Negra, uma vez que os empreendimentos usaram o limite máximo de altura. Sabendo que alturas diferentes de edificações, associados aos recuos é que permitem a rugosidade que garante a penetração dos ventos no tecido urbano, minimizando o efeito da esteira de vento, é preciso garantir essa condição.</p> <p>Além disso, prédios de menor altura (5 a 8 andares no máximo) são mais favoráveis a manutenção da vitalidade urbana que é desejável em áreas residenciais.</p> <p>O Plano Diretor precisa garantir aos moradores do Conjunto Ponta Negra a condição</p>

36	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	668	Plano 2020: XXI - gabarito - distância vertical medida entre o meio-fio e um plano horizontal tangente à cobertura do último pavimento útil privativo da edificação. Art. 29 - Para garantir a ocupação do solo de forma adequada às características do meio físico, bem como o equilíbrio climático da cidade, serão observadas as seguintes normas urbanísticas adicionais: Proposta: §2º - O gabarito máximo de altura permitido para toda a cidade será de 90m (noventa metros), exceto para zonas especiais.
37	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	670	Art. 30º - A Taxa de Ocupação máxima permitida para todos os terrenos do Município, ressalvadas as regulamentações especiais são: Proposta: I – subsolo, térreo e 2º pavimento – 90% (noventa por cento); II - acima do 2º pavimento, a taxa de ocupação será em função da área resultante da aplicação dos recuos previstos no Quadro 3 do Anexo I desta Lei. Plano 2020: Recuos – frontal, dispensado até o 2º pavimento, quando adotado a solução de fachada ativa (novo instrumento urbano).
38	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	697-699	Reduzir o recuo mínimo a fim de criar liberdade arquitetônica e viabilizar o uso do máximo potencial do lote. Recuo mínimo lateral e de fundos, $h/10 + 1,50$ e recuo mínimo frontal de 3 metros ou Recuo mínimo lateral e de fundos de $h/20 + 1,50$ nos adensamentos nos eixos e nas Áreas Especiais de Revitalização (Ribeira, Cidade Alta e Alecrim). Melhor aproveitamento do potencial e liberdade criativa.
39	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	705-707	O gabarito máximo de altura permitido para toda a cidade será de 90 m (noventa metros) exceto para as zonas adensáveis, onde o gabarito máximo será liberado, obedecendo às demais prescrições e limites estabelecidos neste Plano Diretor. Gabarito liberado apenas fora das Áreas Especiais de Controle de Gabarito e salvaguardadas as áreas de aproximação de voos e de visada da Embratel. Liberdade de empreendedorismo econômico e de criação na arquitetura.
40	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	726	Deve haver espaçamento/recuo entre as edificações verticalizadas, que permitam a passagem do vento e da luz solar; (HS) -Satélite
41	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	ANEXO CD - HUMILDES SUGESTÃO	Toda a água de chuva dos telhados das edificações deve ser utilizada para realimentação do lençol freático; (HS) - satélite

#### 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).