



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

**RESPOSTAS ÀS QUESTÕES ELENCADAS PELO CONPLAM E CONHABINS  
SOBRE A ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO 4 (ZET 4)**

**a) Complementação dos estudos para possibilitar reconhecimento e delimitação da orla marítima e estuarina e a indicação das diretrizes que devem orientar a elaboração do Plano de Gestão Integrada da Orla;**

Por se tratar de uma Zona Especial de Interesse Turístico inserida na classificação das Áreas Especiais do Plano Diretor de Natal como Área de Controle de Gabarito. Como conceito geral, o Artigo 21 da Lei 082/2007 estabelece que as Áreas de Controle de Gabarito “são aquelas que, mesmo passíveis de adensamento, visam proteger o valor cênico-paisagístico, assegurar condições de bem estar, garantir a qualidade de vida e o equilíbrio climático da cidade”. A proposta de lei observou os atributos turísticos da área, além dos seus parâmetros de proteção ambiental e da visual da paisagem dos atributos naturais e de vocação turística especialmente mar, estuário, patrimônio histórico e paisagens relevantes.

Este trabalho utilizou como base jurídica além da Lei Complementar Nº 082/2007- Plano Diretor de Natal, a Lei Complementar 055/2004- Código de Obras e Edificações do Município de Natal, das Leis de Gerenciamento Costeiro (Planos Nacional e Estadual, Decreto Federal Nº 5.300/2004 que regulamenta o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, artigos 22 e 23; a Lei de Zoneamento Ecológico Econômico do Litoral Oriental do RN– Lei Nº 7.871/2000, artigo 4º e 17), o Plano de Desenvolvimento Turístico Sustentável do Município de Natal, além de outras leis ambientais e urbanísticas.

É importante ressaltar que para a Regulamentação desta ZET observou-se as informações contidas nas planilhas do PGI - Plano de Gestão Integrada da Orla de Natal e sua metodologia, conforme especificado abaixo:

- Estudo das potencialidades, enquanto Zona Especial Turística contemplado no item 3.3 do Relatório da ZET 4, contida na página 27;



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

- Identificação dos conflitos ambientais, socioeconômicos e urbanísticos contemplados no item 3.2 do Relatório da ZET 4, contida na página 26;
- Análise e prospecção dos cenários, conforme itens 10.1; 10.2 e 10.3 do Relatório da ZET 4, contidas nas páginas 131 a 139;
- Proposição de ações estruturantes, contempladas na página 11 do Relatório da ZET 4.

Em se tratando do Subitem 1 (reconhecimento e delimitação da orla marítima e estuarina) compreende-se que os itens levantados nesta questão estão contemplados na proposta da ZET 4, estando a delimitação da orla marítima e estuarina definida no mapa a seguir, bem como a análise técnico-legal e as diretrizes utilizadas previstas pela legislação de Zoneamento Costeiro e pelo Plano Diretor de Natal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

**Figura 1: Orlas estuarina e Marítima**



Fonte: SEMURB, 2015.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

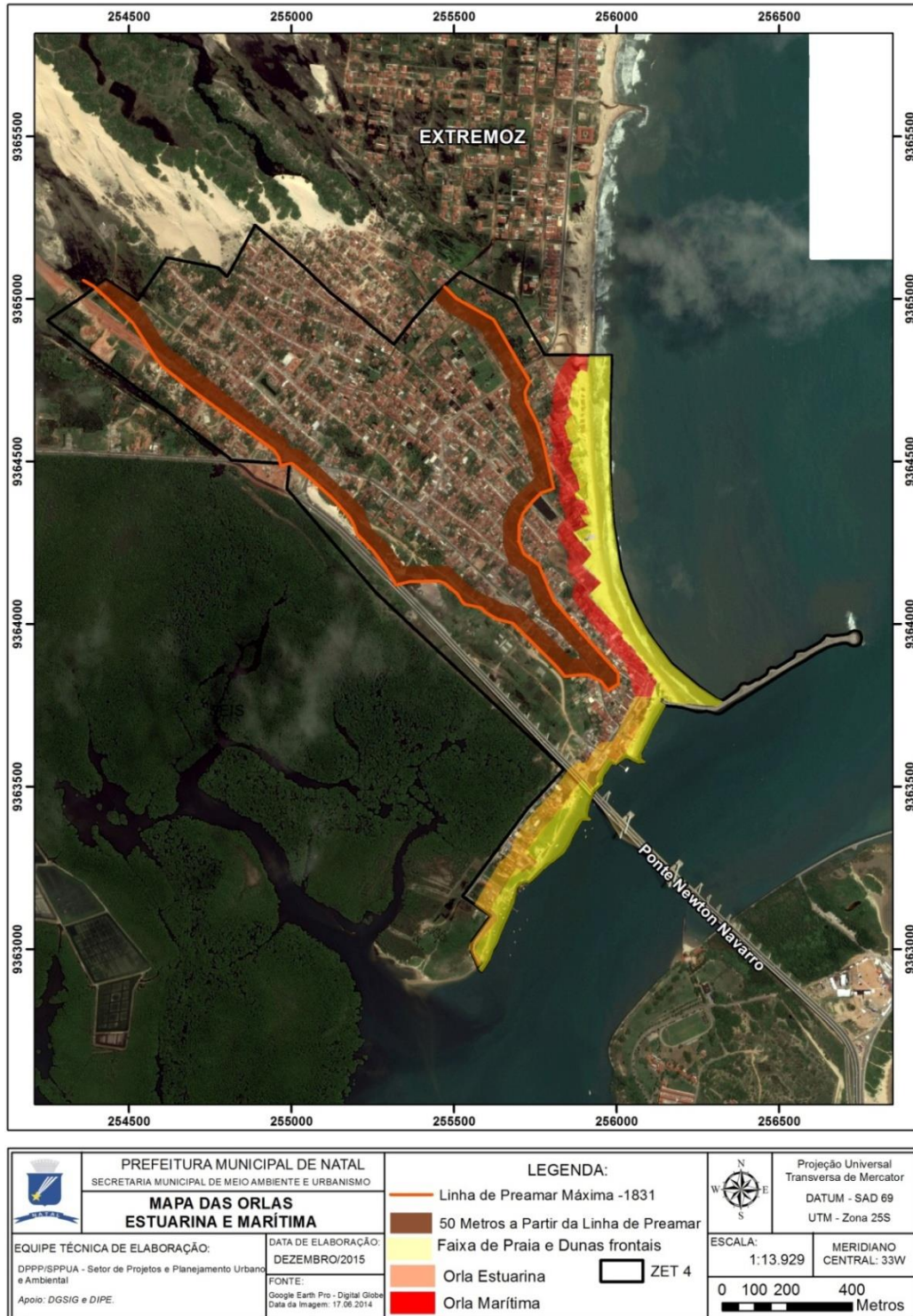
A definição de Orla Marítima e Fluvial (estuarina), em conformidade com a Lei nº 7.871/2000, Art. 3º, Inciso XII, está enquadrada como Orla Litorânea e compreende como sendo a faixa de transição entre o domínio marinho e o domínio terrestre, excepcionalmente atingida pelas marés mais altas.

Quanto à definição de Orla Marítima, de acordo com o Projeto Orla (2006) – publicação do Ministério do Meio Ambiente – esta é definida como unidade geográfica inclusa na zona costeira, delimitada pela faixa de interface entre terra firme e do mar. Esse ambiente caracteriza-se pelo equilíbrio morfodinâmico, no qual interagem fenômenos terrestres e marinhos, sendo os processos geológicos e oceanográficos os elementos básicos de conformação dos principais tipos de orla, a saber: costas rochosas, falésias erodíveis, praias arenosas, de seixos, planícies lamosas, pântanos, manguezais e formações recifais. A esses tipos genéricos associam-se outros condicionantes geográficos como o clima ou a hidrografia para compor os ambientes naturais litorâneos que servem de suporte para ecossistemas de alta originalidade e de grande importância, principalmente para a vida marinha.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

**Figura 2: Orlas estuarina e marítima**



Fonte: SEMURB, 2015.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

A Zona Especial de Interesse Turístico - ZET 4, trata-se de uma faixa litorânea fluvio-marinha contendo Áreas de Preservação Permanentes (APPs), situada vizinha ao manguezal e ao estuário do Rio Potengi. Das unidades estabelecidas no parágrafo anterior foram identificadas e delimitadas praias arenosas, dunas, manguezais e estuários no interior da ZET 4, Figura 3.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

**Figura 3: APP's da ZET 4.**



Fonte: SEMURB 2015.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

O Projeto Orla estabelece na área terrestre, 50,00m (cinquenta metros) em áreas urbanizadas ou 200,00m (duzentos metros) em áreas não urbanizadas, demarcados na direção do continente a partir da linha de preamar ou do limite final de ecossistemas, tais como as caracterizadas por feições de praias, dunas, áreas de escarpas, falésias, costões rochosos, restingas, manguezais, marismas, lagunas, estuários, canais ou braços de mar, quando existentes, onde estão situados os terrenos de marinha e seus acrescidos.

A definição de Orla Estuarina identificada para a ZET 4 está de acordo com o Decreto Federal nº 5.300/04, em seu Art. 23, Inciso III, definida como:

(...) III - estuários: cinqüenta metros contados na direção do continente, a partir do limite da praia ou da borda superior da duna frontal, em ambas as margens e ao longo delas, até onde a penetração da água do mar seja identificada pela presença de salinidade, no valor mínimo de 0,5 partes por mil (...).

Como a área da ZET 4 é considerada como ocupação urbana consolidada e encontra-se distante da maré, essa linha de 50 metros no interior do continente foi demarcada a partir da borda superior das dunas frontais (do lado da orla estuarina e da orla marítima), Figura 3.





**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

Em se tratando do Subitem 2 (indicação das diretrizes que devem orientar a elaboração do PGI). Entende-se que a proposta de lei apresentada, trás implicitamente as diretrizes solicitadas e que são resumidas abaixo:

- 1- Manutenção e proteção dos ecossistemas existentes (remanescente de dunas, mangue, faixa costeira, recursos hídricos) conforme estabelecido no Art. 12 do Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE) do Litoral Oriental do RN;
- 2- Definição de Controle de Gabarito das edificações de forma a preservar a visibilidade das paisagens naturais e de preservação do patrimônio histórico em conformidade com: o Inciso III do Artigo supracitado referente às praias fluvial e marítima, dunas da APA de Genipabu; e em consonância com os levantamentos técnicos e pesquisa realizada com a comunidade local e usuários da área, atendendo a exigência da participação popular do Plano Diretor de Natal, Lei 082/2007 e planilhas do PGI de Natal;
- 3- Implantação de Projetos Estruturantes que possibilitarão uma melhoria significativa na qualidade ambiental e urbanística da área, conforme pode ser observado na página 11 da Minuta de Lei da ZET 4, configuradas em seu Anexo V-A, referente ao Quadro de Intervenções e Projetos.
  - Urbanização de áreas públicas, com instalação de passeios, e melhoria de praças, vias e logradouros públicos;
  - Ampliação da arborização;
  - Ampliação do roteiro de transportes públicos, implantação de estacionamento público e programa de acessibilidade para a melhoria da mobilidade;
  - Ampliação do Sistema de Esgotamento Sanitário e tratamento de efluentes;
  - Remoção ou requalificação de moradias subnormais as margens do Rio Doce;
  - Aperfeiçoamento da coleta de resíduos através da URBANA, com implantação de sistema de Coleta Seletiva e divulgação rotineira dos horários de coleta normal e seletiva;



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

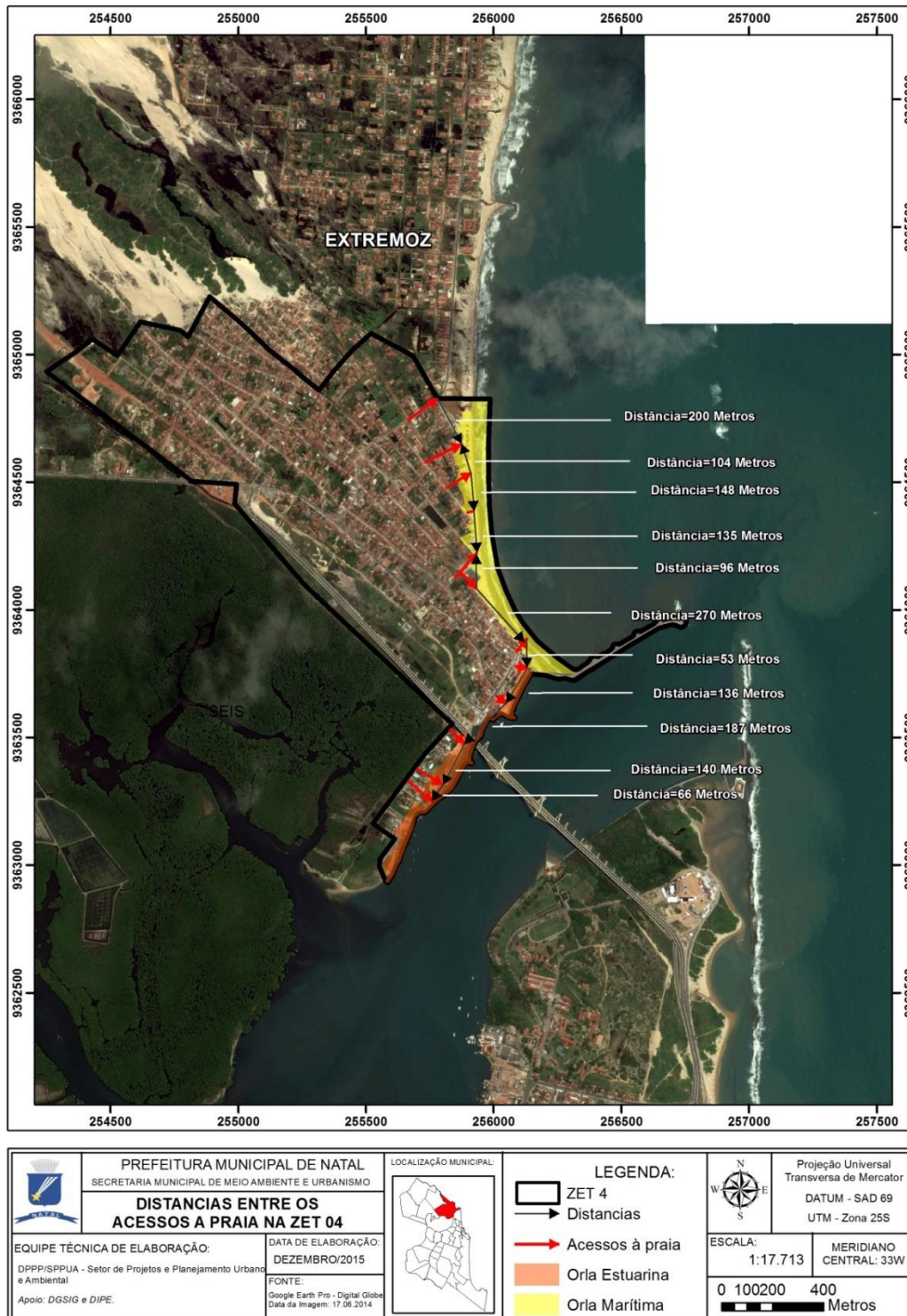
- Educação ambiental com capacitação de voluntariado da área para atuar como multiplicadores;
- Reforma e requalificação do Mercado Público;
- Reurbanização e requalificação da orla;
- Implantação ou reforma de equipamentos comunitários: de saúde, de esporte, cultura e lazer, e de segurança.

Ainda no tocante aos acessos à orla, os estudos constataram a existência de 11 acessos sendo 04 para a orla estuarina e 07 para a orla marítima. Apenas um dos acessos tem uma distância 270,00m (duzentos e setenta metros) maior do que a prevista na Lei de Zoneamento Costeiro, Art. 14, Inciso IV, Parágrafo 2º, que corresponde a 250,00 m (duzentos e cinquenta metros). A orla da ZET 4 apresenta-se como uma área urbana historicamente consolidada há décadas com dominialidade dos terrenos predominantemente privada, o que dificulta a criação de novos acessos, os quais só seriam possíveis mediante desapropriação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

**Figura 4: Acessos à orla estuarina e marítima**



Fonte: SEMURB, 2015.



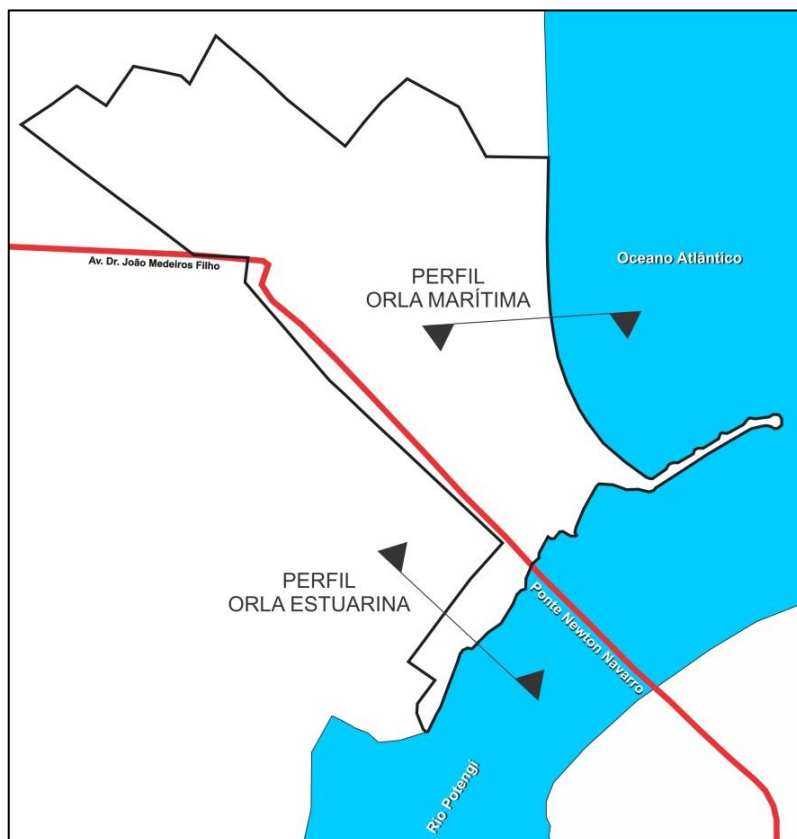
**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

Ainda no intuito de atender às solicitações dos Conselhos, para fins de complementação, foi aplicada a metodologia do Projeto Orla na análise da realidade atual e para o enquadramento das Orlas Marítima e Estuarina. Assim, foram elaboradas elucidações gráficas representando o cenário atual e a prospecção do futuro (desejado).

Metodologicamente foram feitos cortes, sem escala definida, de modo a representar a configuração cênico-paisagística com vistas a ressaltar os atributos naturais e as potencialidades da área.

A figura abaixo representa os perfis de dois trechos: um na orla marítima e outro na orla estuarina.

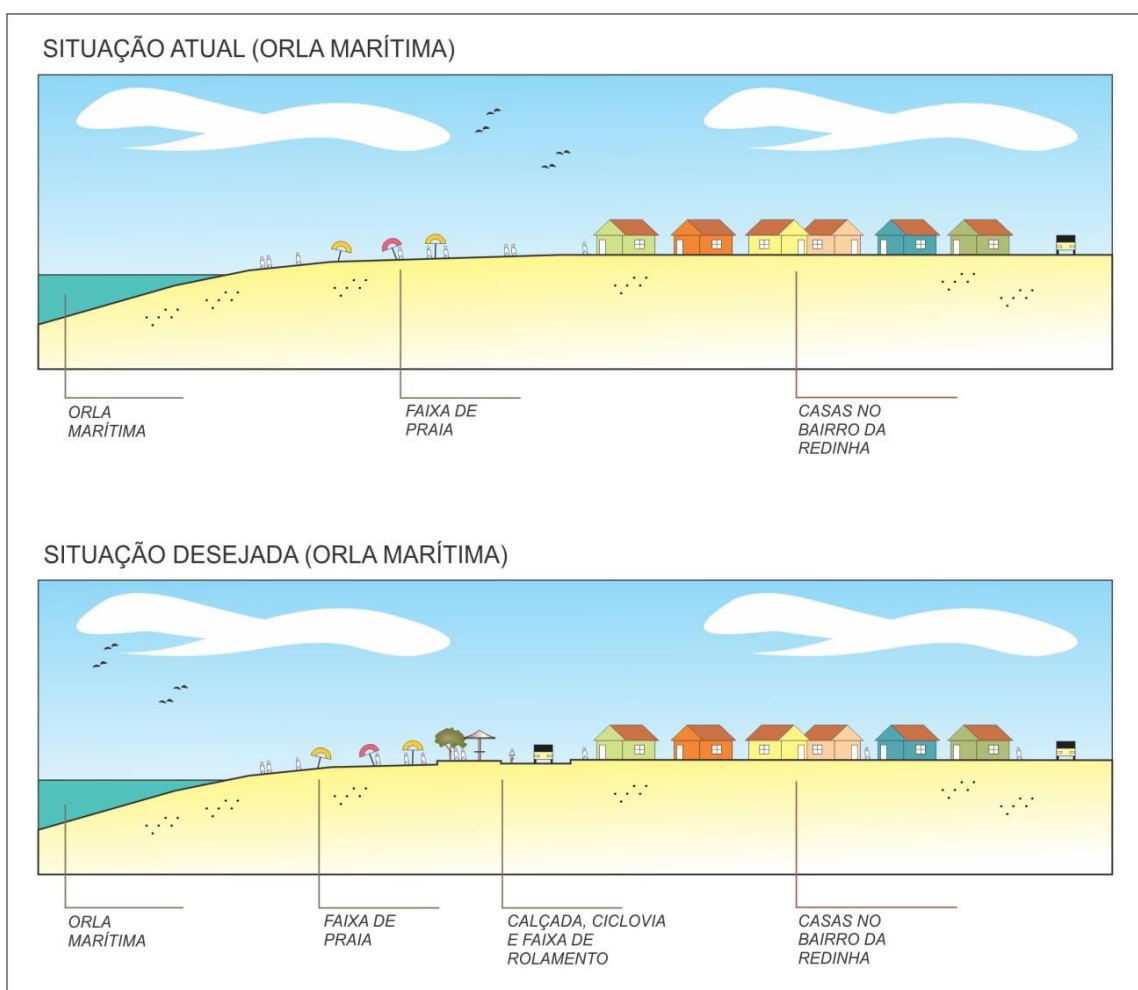
**Figura 5:** Localização esquemática dos perfis das orlas marítima e estuarina.



Fonte: SEMURB, 2015.

As análises das informações sistematizadas e dos cenários propostos fomentarão o desenvolvimento das ações de planejamento do Plano de Gestão Integrado para o alcance do cenário desejado (situação desejada) da orla. A seguir estão as elucidações de tais cenários.

**Figura 6:** Perfis orla marítima.

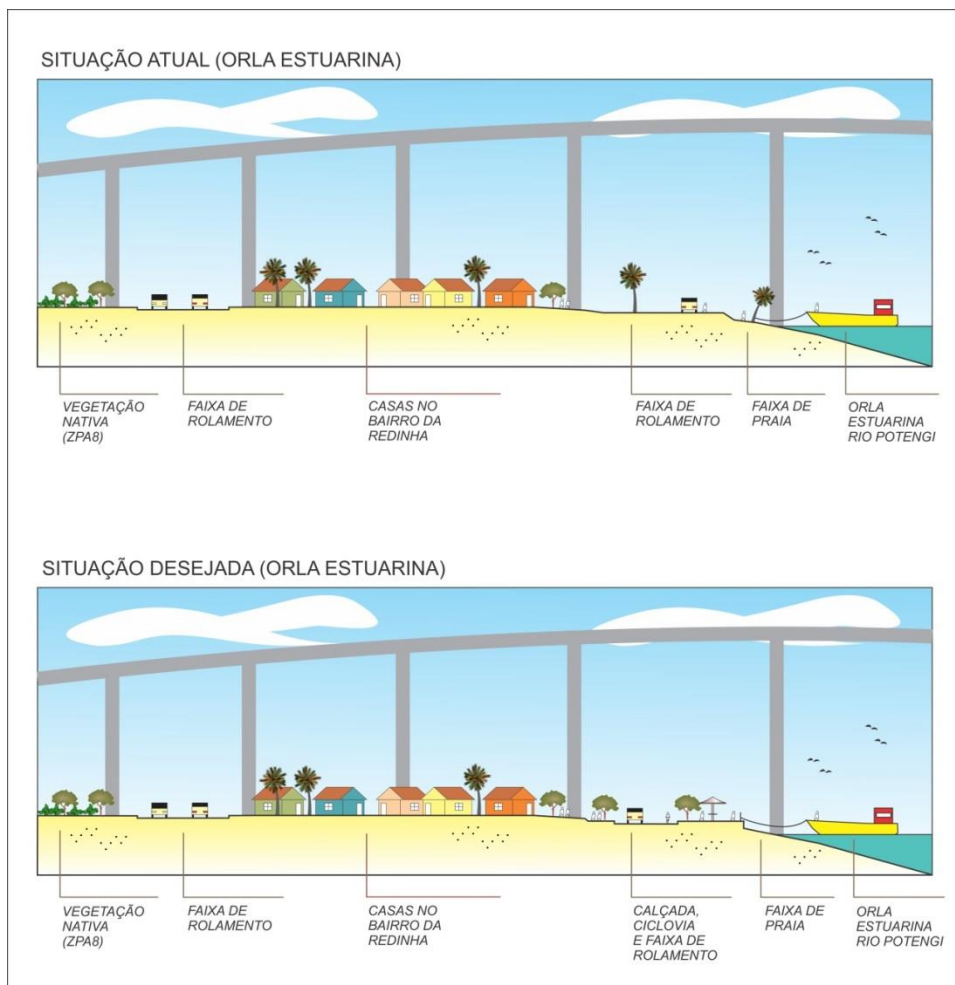


Fonte: SEMURB, 2015.

Pelas **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e Figura 7 observa-se, na situação atual, a inexistência de infraestrutura na orla marítima, constatando-se a importância da reestruturação da mesma, com a sugestão de inclusão de mobiliários

urbanos, passeios para pedestres, ciclovias, implantação de arborização, vias carroçáveis para veículos particulares e de transportes coletivos.

**Figura 7: Perfis orla marítima.**



Fonte: SEMURB, 2015.

Ao final, a análise solicitada pelo CONPLAM exigiu maior detalhamento de itens já contemplados no Relatório da ZET 4, servindo para confirmar que, as diretrizes da proposta estão em consonância com as prerrogativas estabelecidas pelo Projeto Orla e portanto podem subsidiar posteriormente a elaboração do Plano de Gestão Integrada da Orla, o qual deve ser realizado posteriormente para a área.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

**b) O aprofundamento dos estudos urbanísticos com vistas a elucidar a localização dos loteamentos regulares e irregulares/ clandestinos, as áreas com predomínio das ocupações permanente e transitórias e a relação entre a situação fundiária, o regime de ocupação permanente e transitório e a tipologia dos lotes;**

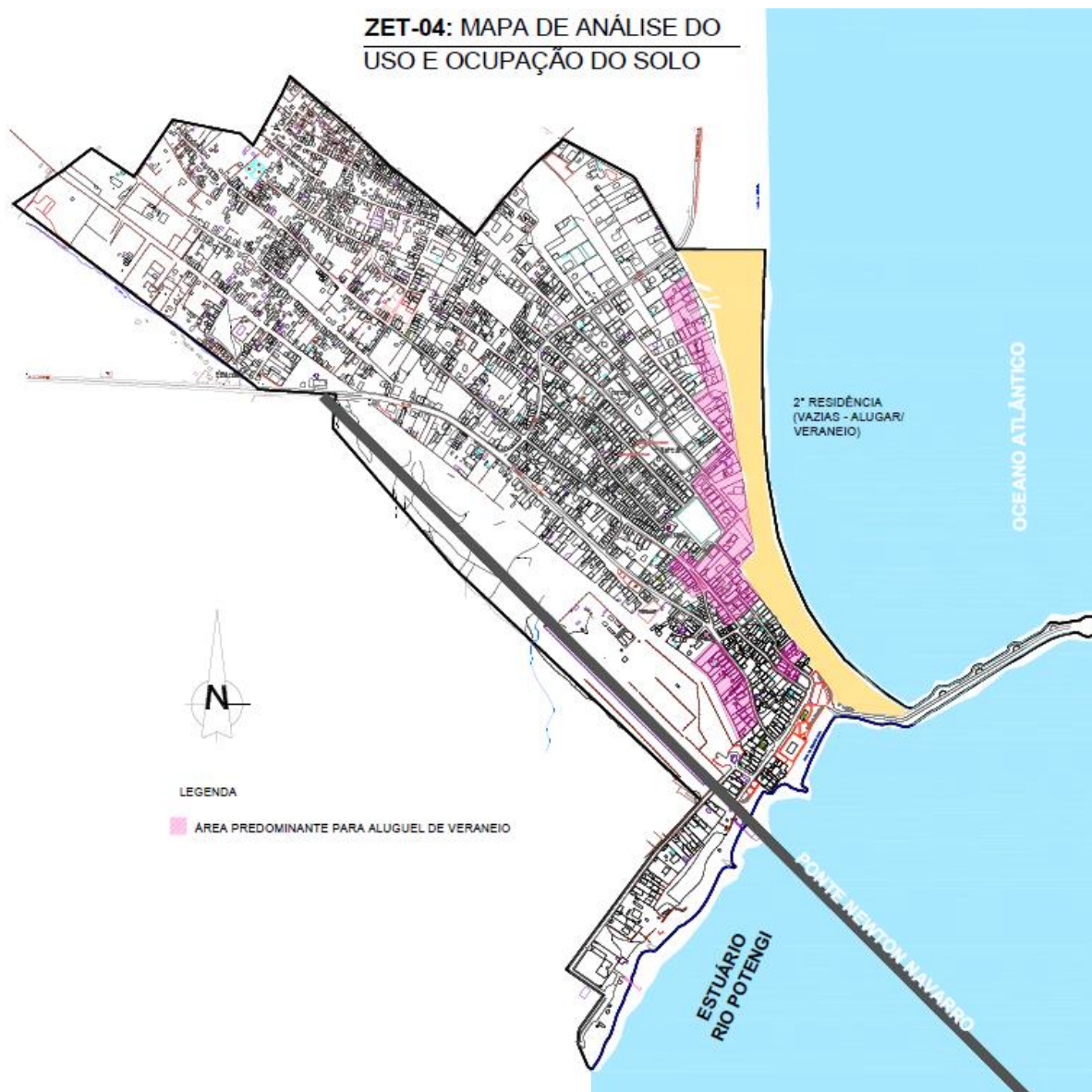
Quanto às áreas com predomínio das ocupações permanentes e transitórias salienta-se que a terminologia “transitória” utilizada pelo conselho foi interpretada como 2ª residência (casas de veraneio). A figura 17 do relatório (folha 45), contendo as manchas de concentração de uso e ocupação do solo da ZET 4, indica a concentração dessa tipologia nas proximidades da orla marítima. Outra mancha destacada na imagem, no trecho da orla estuarina, indica onde as residências foram anteriormente caracterizadas como de veraneio, mas atualmente estão voltadas para residência permanente.

Excetuada a área manchada como 2ª residência (casas de veraneio), as demais áreas indicadas na Figura 16 do relatório (uso e ocupação do solo - folha 44) são predominantemente ocupações permanentes. Apresenta-se, a seguir, um mapa com o levantamento que subsidiou a mancha de predominância de 2ª residência.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

**Figura 8:** Área predominante para 2ª residência (casas de veraneio).



Fonte: SEMURB, 2015.

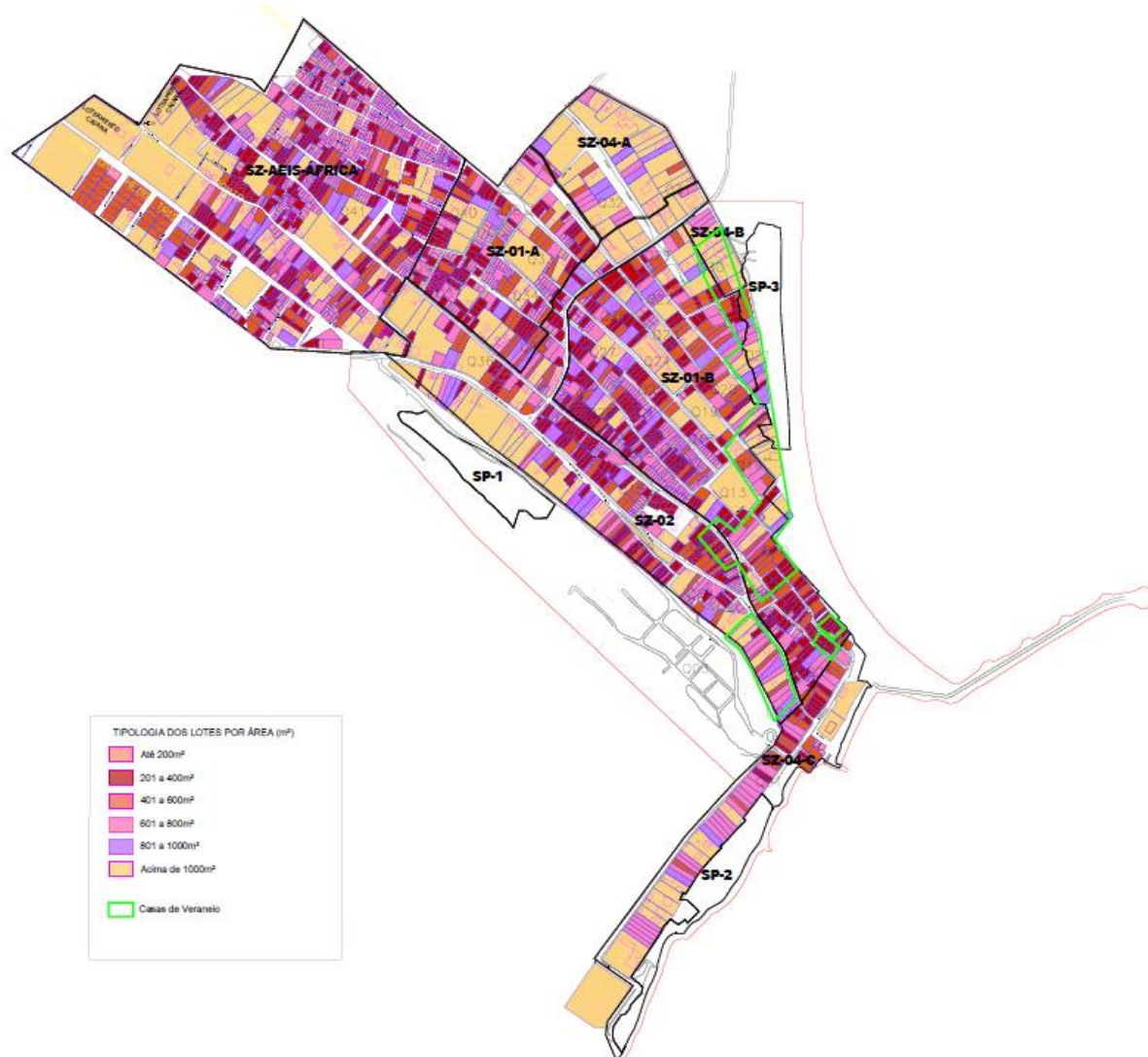
Na análise dos mapas percebe-se que a concentração das ocupações de 2ª residência está diretamente relacionada com a proximidade à orla marítima e adentrando um pouco na área central. Não foi verificada ligação direta entre tais tipologias de uso, a situação fundiária e tipologia do lote, conforme mapa a seguir, observando-se a mesma heterogeneidade dos lotes em toda ZET 4.





**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

**Figura 9:** Área com predominância de 2ª residência (casas de veraneio) x Tipologia de lotes



Fonte: SEMURB, 2015.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

**c) A apresentação de informações mais detalhadas sobre as características de ocupação dos lotes, em especial, sobre os recuos, taxas de ocupação, percentual de permeabilidade, setorizando os espaços homogêneos, caos pertinente, ajustando as prescrições urbanísticas para que respeitem os padrões das ocupações consolidadas;**

A análise feita durante a elaboração do relatório permitiu perceber a necessidade de um tratamento diferenciado de prescrições para área demarcada como AEIS África e para os lotes menores que 200,00m<sup>2</sup> com ocupação consolidada e que estão distribuídos ao longo de toda a ZET-4. A equipe técnica já havia identificado que, excluída a área da AEIS ÁFRICA, aproximadamente 70% dos lotes da ZET 4 possuem área igual ou superior a 200,00m<sup>2</sup>, indicando a possibilidade de aplicação de parâmetros urbanísticos (recuos, taxas de ocupação, permeabilidade e coeficiente de aproveitamento) semelhantes aos estabelecidos pelo Plano Diretor de Natal.

Como tratamento diferenciado aos lotes menores que 200,00m<sup>2</sup> a minuta de lei propôs em seu artigo 9º a aplicação da análise diferenciada prevista no Plano Diretor de Natal:

Art. 9º - Para lotes com área inferior a 200,00m<sup>2</sup>, deverão seguir as determinações constantes no Art. 44, Parágrafo 3º do Plano Diretor (082/2007) que trata de lote menor que o padrão.

O parágrafo 3º do artigo 44 do Plano Diretor (082/2007) determina que:

§3º - Para o lote menor que o padrão, a definição das prescrições urbanísticas será dada caso a caso, pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente, levando



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

em consideração a configuração urbanística do entorno, garantindo a infiltração das águas no próprio lote.

Considerando a abrangência do referido parágrafo e a grande incidência dessa configuração de lotes menores que o padrão mínimo estabelecido de 200,00 m<sup>2</sup> em toda cidade do Natal, a equipe de planejamento da SEMURB entende ser necessária a aprovação de uma resolução que direcione essa análise caso a caso, na qual possam ser estabelecidos critérios mínimos de avaliação, tais como: documentos ou imagens áreas de comprovação da época da subdivisão do lote (evitar novos reparcelamentos visando o não atendimento às prescrições gerais); atendimento a condicionantes de salubridade e segurança, avaliação direitos de vizinhança estabelecidos no Código Civil (possibilidade de concordância dos proprietários dos lotes confrontantes); não comprometimento do alinhamento das vias; dentre outros. Salienta-se que esta demanda não é específica da ZET 4, portanto não seria o caso de ser tratado dentro dessa Lei.

Segue sistematização dos dados que foram trabalhados para que os conselhos possam visualizar as características dos lotes, bem como de sua ocupação através dos recuos e taxa de ocupação.

### **ÁREA DOS LOTES (m<sup>2</sup>)**

Os gráficos a seguir são o resultado da observação compilada sobre a área em m<sup>2</sup> dos lotes na ZET 4 e comprovam a diversidade dos mesmos em todas as subzonas.

Observa-se no quadro 01 que, excluída a SZ-AEIS África, 33,63% dos lotes possuem área menor ou igual a 200,00 m<sup>2</sup>, carecendo do tratamento diferenciado indicado no artigo 9º da minuta de lei. Conclui-se também que esses lotes menores se concentram nas subzonas SZ-01-A (41,32%), SZ-01-B (38,64%) e SZ-02 (30,32%).



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

**Quadro 1:** Quantitativo de lotes da ZET 4 classificados por área em m<sup>2</sup>

ZUBZONAS	QUANTIDADE DE LOTES													
	até 200m <sup>2</sup>		201m <sup>2</sup> até 400m <sup>2</sup>		401m <sup>2</sup> até 600m <sup>2</sup>		601m <sup>2</sup> até 800m <sup>2</sup>		801m <sup>2</sup> até 1000m <sup>2</sup>		acima 1000m <sup>2</sup>		TOTAL DE LOTES	
	Qtde.	%	Qtde.	%	Qtde.	%	Qtde.	%	Qtde.	%	Qtde.	%	Qtde.	%
SZ-01-A	103	10,8%	79	13,8%	26	10,1%	16	12,0%	5	7,6%	17	9,8%	247	11,5%
SZ-01-B	221	23,3%	182	31,7%	72	28,0%	30	22,6%	21	31,8%	33	19,1%	560	26,0%
SZ-02	95	10,0%	99	17,2%	39	15,2%	28	21,1%	15	22,7%	39	22,5%	316	14,7%
SZ-04-A	8	0,8%	0	0,0%	3	1,2%	9	6,8%	6	9,1%	20	11,6%	46	2,1%
SZ-04-B	0	0,0%	0	0,0%	1	0,4%	3	2,3%	0	0,0%	6	3,5%	10	0,5%
SZ-04-C	0	0,0%	14	2,4%	15	5,8%	24	18,0%	2	3,0%	11	6,4%	66	3,1%
<b>SUBTOTAL</b>	<b>427</b>	<b>44,9%</b>	<b>374</b>	<b>65,2%</b>	<b>156</b>	<b>60,7%</b>	<b>110</b>	<b>82,7%</b>	<b>49</b>	<b>74,2%</b>	<b>126</b>	<b>72,8%</b>	<b>1246</b>	<b>57,8%</b>
SZ-AEIS-ÁFRICA	523	55,1%	200	34,8%	101	39,3%	23	17,3%	17	25,8%	47	27,2%	907	42,1%
<b>TOTAL</b>	<b>950</b>	<b>100,0%</b>	<b>574</b>	<b>100,0%</b>	<b>257</b>	<b>100,0%</b>	<b>133</b>	<b>100,0%</b>	<b>66</b>	<b>100,0%</b>	<b>173</b>	<b>100,0%</b>	<b>2153</b>	<b>100,0%</b>

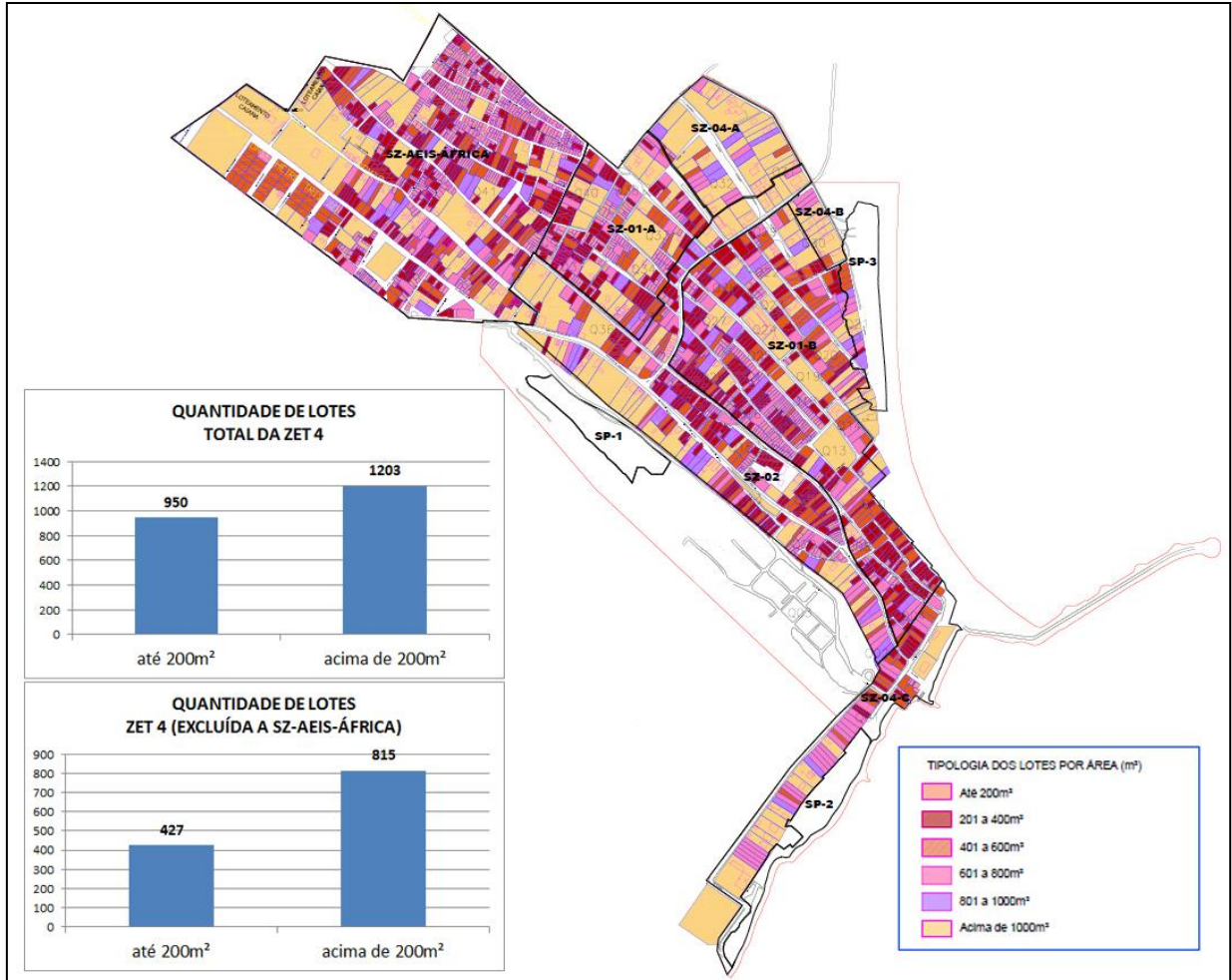
Fonte: SEMURB, 2015.

Os mapas em sequência demonstram a distribuição dos padrões de lotes por toda ZET.



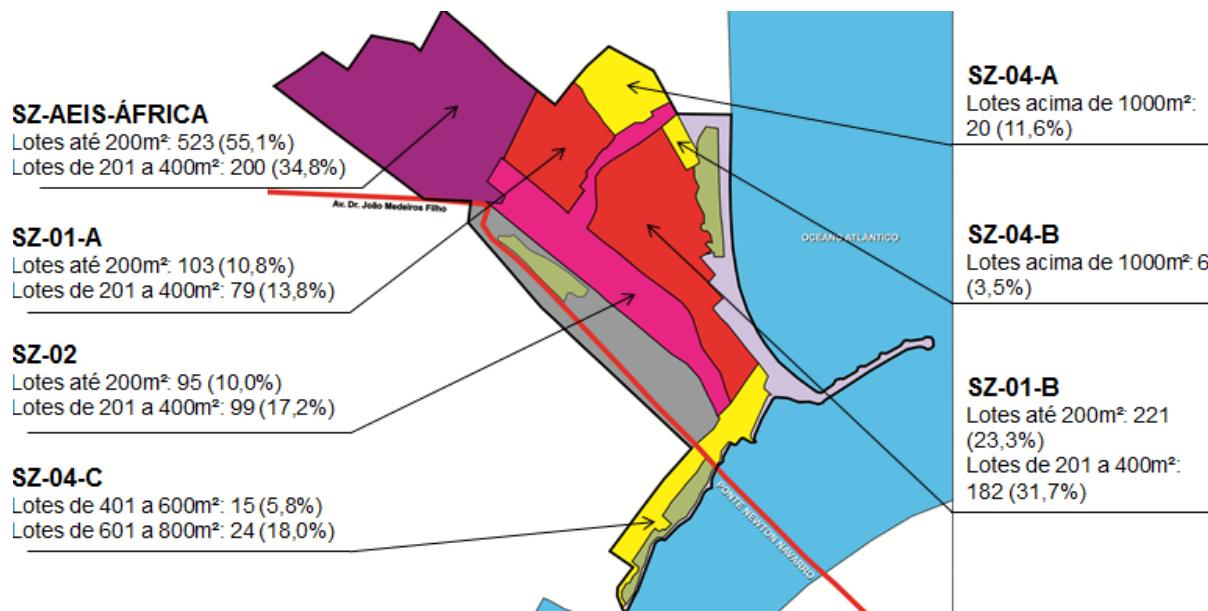
**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

**Figura 10:** Quantitativo de lotes da ZET 4 por predominância de tipologia de lotes.



Fonte: SEMURB, 2015

**Figura 11:** Quantitativo de lotes da ZET 4 por predominância de tipologia de lotes.



Fonte: SEMURB, 2015.

**Figura 12:** Quantitativo de lotes até 200m² por subzona da ZET 4

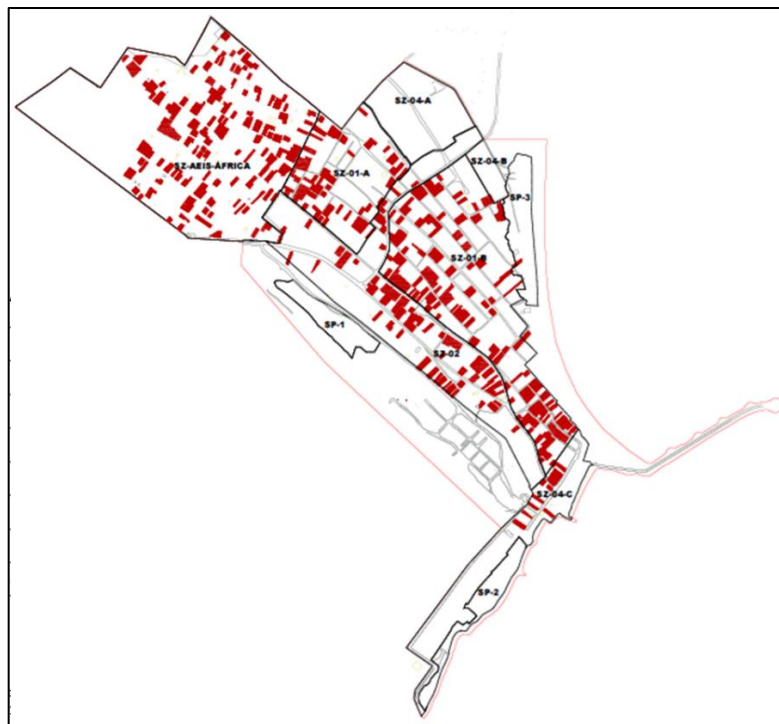


Fonte: SEMURB, 2015.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

**Figura 13:** Quantitativo de lotes de 201m<sup>2</sup> a 400m<sup>2</sup> por subzona da ZET 4



Fonte: SEMURB, 2015.

**Figura 14:** Quantitativo de lotes de 401m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup> por subzona da ZET 4



Fonte: SEMURB, 2015.



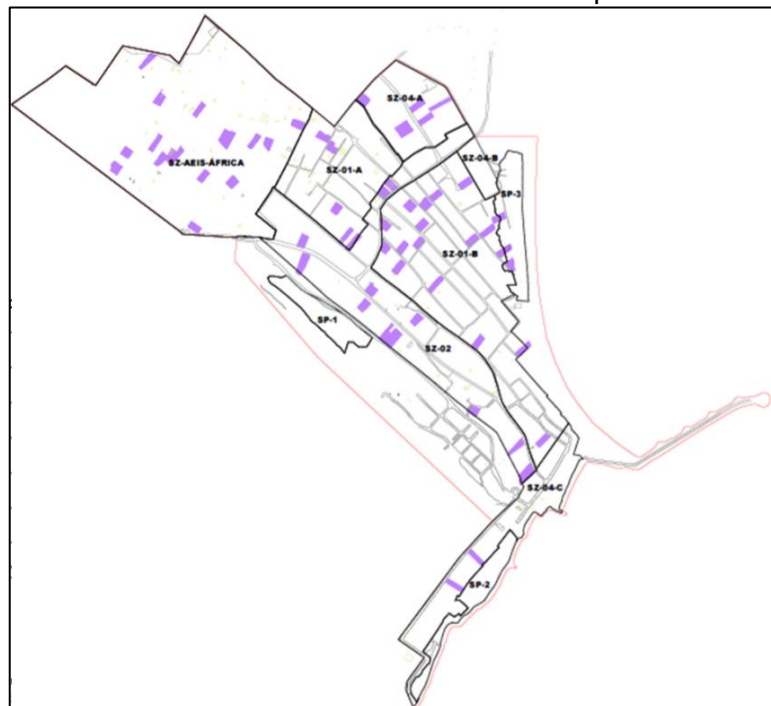
**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

**Figura 15:** Quantitativo de lotes de 601m<sup>2</sup> a 800m<sup>2</sup> por subzona da ZET 4.



Fonte: SEMURB, 2015.

**Figura 16:** Quantitativo de lotes de 801m<sup>2</sup> a 1000m<sup>2</sup> por subzona da ZET 4



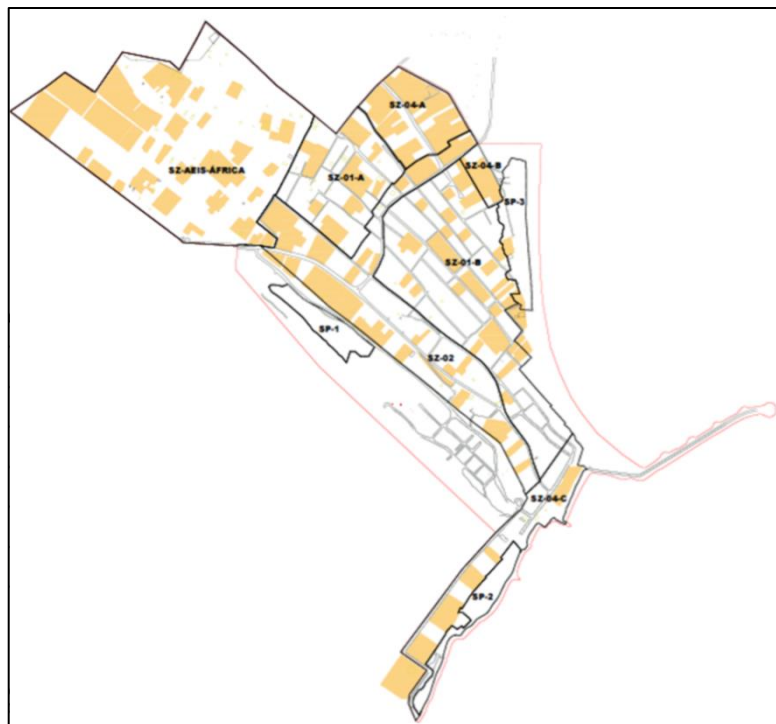
Fonte: SEMURB, 2015.





**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

**Figura 17:** Quantitativo de lotes acima de 1000m<sup>2</sup> por subzona da ZET 4



Fonte: SEMURB, 2015.

- **Ocupação dos lotes: recuos e taxa de ocupação**

Com o objetivo de calcular o Recuo predominante entre os 2.153 lotes, dada a dimensão do universo, optou-se por trabalhar com a técnica de amostragem representativa, conforme Anexo 1.

Inicialmente distribuiu-se os lotes segundo sua dimensão e localização por subzona, conforme apresentado na tabela a seguir:



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

**Tabela 1: Quantidade de Lotes ZET 04**

ZUBZONAS	QUANTIDADE DE LOTES ZET 04						TOTAL DE LOTES
	Até 200m <sup>2</sup>	201m <sup>2</sup> entre 400m <sup>2</sup>	401m <sup>2</sup> entre 600m <sup>2</sup>	601m <sup>2</sup> entre 800m <sup>2</sup>	801m <sup>2</sup> entre 1000m <sup>2</sup>	Acima 1000m <sup>2</sup>	
SZ-04-C	0	14	15	24	2	11	66
SZ-03	0	0	0	0	0	0	0
SZ-02	95	99	39	28	15	39	315
SZ-01-B	221	182	72	30	21	33	559
SZ-04-B	0	0	1	3	0	6	10
SZ-04-A	8	0	3	9	6	20	46
SZ-01-A	103	79	26	16	5	17	246
<b>SUBTOTAL</b>	<b>427</b>	<b>374</b>	<b>156</b>	<b>110</b>	<b>49</b>	<b>126</b>	<b>1242</b>
SZ-AEIS-ÁFRICA	523	200	101	23	17	47	911
<b>TOTAL</b>	<b>950</b>	<b>574</b>	<b>257</b>	<b>133</b>	<b>66</b>	<b>173</b>	<b>2153</b>

Fonte: SEMURB, 2015.

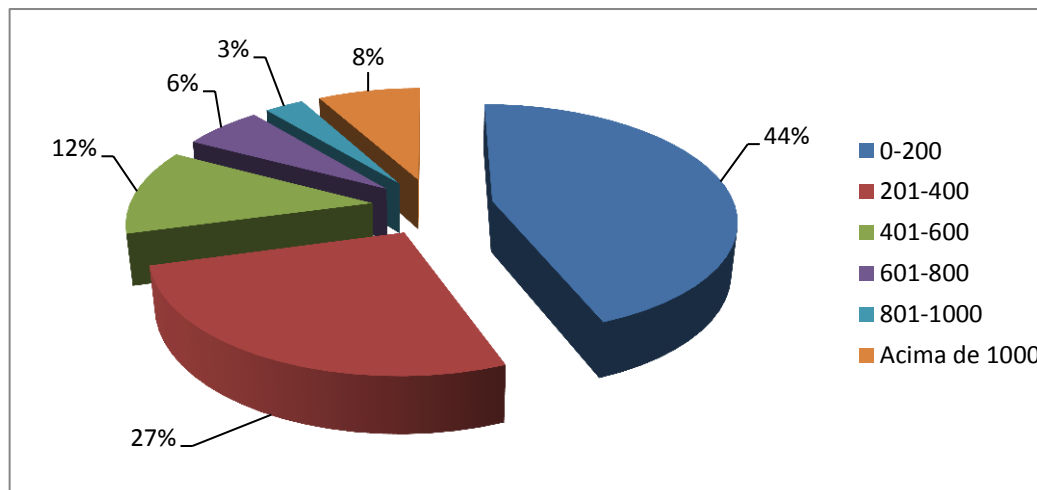
No Gráfico 1, observa-se que mais de 60% dos lotes concentram-se na faixa entre 0 e 400 m<sup>2</sup>, sendo reflexo de uma área que foi ocupada de maneira irregular com lotes reduzidos. Verifica-se que 44% destes estão entre os lotes menores que 200,00m<sup>2</sup><sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Esta análise inclui a área da AEIS ÁFRICA.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

**Gráfico 1: Lotes por tamanho**



Fonte: SEMURB, 2015.

Para a realização da amostragem, utilizou-se a técnica de Amostragem Estratificado com um nível de confiança de 95%, seguidamente formou-se os estratos segundo a característica, sendo esta o tamanho da área dos lotes (Ver Tabela 1)

**Tabela 2: Quantidade de Lotes da ZET 04**

Estratos (Área do Lote)	Quantidade de Lotes
0-200	950
201-400	574
401-600	257
601-800	133
801-1000	66
Acima de 1000	173

Fonte: SEMURB, 2015.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

- **A técnica da amostra**

Estratificado consiste na divisão dos lotes em grupos (chamados estratos) razoavelmente homogêneos, e a obtenção da amostra para cada estrato é realizado através de amostragem estratificada com partilha proporcional está técnica é usada uma vez que dentro dos estratos seja homogêneo e heterogêneo entre eles, para a seleção dos lotes foi usado a técnica de amostragem aleatória simples. A Tabela 3, apresenta o numero de lotes sorteados para cada estrato da ZET04.

**Tabela 3:** Lotes sorteados para casa estrato

Estratos	Amostra por
0-200	31
201-400	19
401-600	8
601-800	4
801-1000	2
Acima de 1000	26

Fonte: SEMURB, 2015.

A continuação na tabela X encontra-se as características dos lotes e das edificações inserida nos mesmos, observando detalhes como recuos das edificações e taxa de ocupação total.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

**Tabela 4:** Amostra de lotes com área de até 200m<sup>2</sup>  
**AMOSTRA DE LOTES COM AREA ATE 200m<sup>2</sup>**

Numeração	COD. LOTE	Frontal	Frontal 2	Frontal	Posterior	Lateral	Lateral	Edícula	Área de	Área	Taxa de
		1		3		Direita	Esquerda		Lote	construída	
1	1563	0	-	-	7,08	0	0		82,90	48,56	58,58
2	1067	0	-	-	3,87	0	0		147,11	114,08	77,55
3	383	3,01	-	-	0	0,47	0		164,89	108,51	65,81
4	1450	0	-	-	0	0	0	*	103,73	88,14	84,97
5	1524	0	-	-	12,69	1,08	0		159,46	74,23	46,55
6	2120	1,63	-	-	6,1	0	0,72		140,28	76,07	54,22
7	1918	1,89	-	-	1,24	0,9	0	*	198,53	90,62	45,65
8	887	5,37	-	-	0	0	4,26		168,74	103,09	61,1
9	803	0	-	-	7,53	0	0,83		155,41	70,95	45,66
10	593	1,44	-	-	0	0	0	*	175,93	112,66	64,04
11	363	0	-	-	0	0	1		58,83	41,21	69,9
12	2058	0	-	-	3,12	0	0		102,51	74,58	72,75
13	1404	0	-	-	0	0	0		82,24	76,5	93,03
14	702	2,49	0,27	-	-	0	0		103,16	69,92	67,78
15	501	0	-	-	18,73	0	0		162,46	38,77	23,86
16	994	3,17	-	-	7,97	0	0		74,54	24,76	33,22
17	1969	2,88	-	-	0	1	0		86,12	44,01	51,1



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

18	1054	1,59	-	-	2,78	0,67	1,73	112,55	52,74	46,86
19	939	0	-	-	161	0	0	100,49	74,56	74,2
20	1493	0	-	-	1,47	0	0,56	115,68	74,92	64,76
21	1655	0	-	-	2,51	0	0	175,36	129,83	74,04
22	1131	0	-	-	5,67	0	0	140,87	93,34	66,26
23	399	4,56	-	-	15,45	0,83	0,42	173,43	22,77	13,12
24	577	0	-	-	14,94	0	0	163,97	54,42	33,19
25	807	0	-	-	4,28	1,14	0	125,93	78,01	61,95
26	529	0	-	-	0	0	0	196,16	68,4	34,87
27	1022	0	-	-	0	0	0	50,77	49,84	98,16
28	396	4,51	-	-	3,22	1,01	1,41	102,08	23,97	23,48
29	2156	1,9	17,43	-	-	1,71	0	198,81	46,07	23,18
30	573	3,06	-	-	10,88	0,59	0	130,11	33,54	25,77
31	1503	0,69	-	-	0	0,8	0	69,02	56,67	82,1

---

\*PRESENÇA DE EDICULA  
Fonte: SEMURB, 2015.

Para a faixa de área até 200m<sup>2</sup>, que representam em torno de 40% do total de lotes da ZET 04, apresenta uma taxa de ocupação predominante acima de 60%, sendo que somente 10% estão acima de 80%. As edificações na sua maioria não possuem recuos frontais e recuos laterais mínimos (quase todos da amostragem menores que 1,50m). Outro detalhe



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

importante a destacar é com relação a morfologia desses lotes que encontra-se ao longo de toda a ZET 4, com formatos irregulares.

**Tabela 5:** Amostra de lotes com área de 201m<sup>2</sup> até 400m<sup>2</sup>

<b>AMOSTRA DE LOTES COM AREA DE 201 ATÉ 400</b>											
Numeração	COD. LOTE	Frontal 1	Frontal 2	Frontal 3	Posterior	Lateral Direita	Lateral Esquerda	Edícula	Área de Lote	Área construída	Taxa de ocupação
1	2059	0,75	-	-	0	0	4,12	*	380,6	115,56	30,37
2	1094	0,53	-	-	18,78	0	1,24		207,96	70,16	33,74
3	2126	9,2	-	-	3,44	0	1,12		340,33	117,83	34,62
4	2010	2,12	-	-	20,8	1,91	0,97		269,27	69,14	25,67
5	56	4,01	-	-	4,3	0	0,22		228,72	189,04	82,65
6	1003	0,21	0	-	0		0,2	*	222,56	169,19	76,02
7	1407	0	-	-	0	0	0		201,37	201,37	100,01
8	1980	10,31	-	-	14,22	10,63	0		366,26	6,23	1,7
9	113	1,62	-	-	17,24	0,16	0		209,01	98,23	47
10	693	2,42	-	-	15,23	0,3	1,37		212,96	51,52	24,19
11	1578	2,8	-	-	19,25	0	0		367,39	134,08	36,5
12	928	19,58	-	-	31,37	0	0		400,03	207,59	51,89
13	1468	0,52	-	-	16,22	0	0		238,02	128,65	54,05
14	2034	1,83	-	-	19,34	0	1,56		2034	91,05	29,38



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

15	1091	0	-	-	18,21	0	0,19	242,07	99,24	41
16	940	9,05	-	-	2,02	0	0,53	243,18	113,59	46,71
17	1937	0	-	-	2,41	5,41	0	205,72	82,99	40,34
18	1718	2,41	-	-	11,24	0,72	0	249,94	120,22	10,37
19	1628	5,3	-	-	5,56	1,43	0	340,94	156,37	45,86

\*PRESEÇA DE EDICULA  
Fonte: SEMURB, 2015.

A faixa de lotes com **área de 201 até 400m<sup>2</sup>**, representa o segundo maior volume dentro da ZET 04, **com taxas de ocupação entre 30 e 50 %**, com recuos frontais na sua maioria inferiores a 2 metros, com recuos posteriores acima de 10 metros e laterais quase sempre inferiores a 2 m.

**Tabela 6:** Amostra de lotes com área de 401m<sup>2</sup> até 600m<sup>2</sup>

AMOSTRA DE LOTES COM AREA DE 401 ATÉ 600											
Numeração	COD. LOTE	Frontal			Posterior	Lateral		Edícula	Área de Lote	Área construída	Taxa de ocupação
		1	2	3		Direita	Esquerda				
1	1434	12,72	-	-	5,91	1,28	3,8	494,49	133,25	26,94	
2	52	1,81	-	-	17,89	0	0	443,69	222,28	50,1	
3	1205	4,87	0	-	-	0	2,84	473,19	267,46	56,52	





**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

4	830	2,26	-	-	0,25	0	0		495,17	408,27	82,45
5	969	0	-	-	21,98	1,74	2,93		550,49	129,77	23,57
6	2127	11,02	5,49	-	-	0	2,7	*	604,98	186,61	30,85
7	333	2,39	-	-	1,48	0	0,36	**	489,62	187,42	38,28
8	788	7,87	10,07	-	-	0,44	0,63		568,24	264,35	46,52

\*PRÉSENÇA DE EDÍCULA , \*\*MAIS DE UMA EDIFICAÇÃO NO LOTE

Fonte: SEMURB, 2015

Para a faixa de **401 entre 600 m<sup>2</sup>**, observa-se a predominância de edificações com **taxa de ocupação acima de 30%**, com presença de recuos frontais, e recuos laterais com menos que 2,00 (dois metros), isso reflete diretamente na permeabilidade da região e não ocupação da área.

**Tabela 7:** Amostra de lotes com área entre 601m<sup>2</sup> até 800m<sup>2</sup>

AMOSTRA DE LOTES COM 601 ATÉ 800											
Numeração	COD. LOTE	Frontal 1	Frontal 2	Frontal 3	Posterior	Lateral Direita	Lateral Esquerda	Edícula	Área de Lote	Área construída	Taxa de ocupação
1	773	0	-	-	55,28	0	0,33		747,45	135,17	18,08
2	1577	3,02	-	-	27,48	10,13	0,61		653,28	53,72	8,22



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

3	1803	0	-	-	8,63	0	0,33	*	663,84	287,79	43,35
4	2111	0,98	-	-	21,73	0	10,45		681,04	101,16	14,85

\*PRESEÇA DE EDICULA

Fonte: SEMURB, 2015.

Para a faixa de **601 até 800 m<sup>2</sup>**, observa-se a predominância de edificações com **taxa de ocupação inferior a 30%**, com presença de recuos frontais e laterais reduzidos e grandes recuos posteriores, e com edificação ocupando toda a parte frontal do terreno como se observa na relação com os recuos posteriores.

**AMOSTRA DE LOTES COM AREA DE 801-1000**

Numeração	COD. LOTE	Frontal 1	Frontal 2	Frontal 3	Posterior	Lateral Direita	Lateral Esquerda	Edícula	Área de Lote	Área construída	Taxa de ocupação
1	1114	0,23	-	-	25,1	0,2	0	*	992,74	181,37	18,27
2	284	5,43	-	-	28,75	4,91	0		985,69	191,96	19,47

\*PRESEÇA DE EDICULA

Fonte: SEMURB,2015

Para a faixa **de 801 até 1000m<sup>2</sup>**, observa-se a predominância de edificações com **taxa de ocupação inferior a 20%**, com mínimos recuos frontais ou com edificações ocupando toda a parte frontal do terreno, como também se observa nos recuos



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

laterais. Os recuos posteriores sempre com maiores dimensões. Outro ponto a destacar foi a presença de lotes com edículas de fundo.

**Tabela 8:** Amostra de lotes com área acima de 1000m<sup>2</sup>

AMOSTRA DE LOTES COM AREA ACIMA DE 1000											
Numeração	COD. LOT	Frontal 1	Frontal 2	Frontal 3	Posterior	Lateral Direita	Lateral Esquerda	Edícula	Área de Lote	Área construída	Taxa de ocupação
1	1547	6,8	-	-	28,05	11,17	4,26		1124,93	105,9	9,41
2	216	16,05	-	-	0	0	4,86	*	1046,39	309,48	29,58
3	2096	3,87	-	-	27,86	1,23	1,09		1050,55	311,08	29,61
4	1940	3,12	-	-	23,21	9,42	5,38		1013,55	168,82	16,65
5	746	0,38	-	-	48,99	1,52	0		1022,54	240,06	23,48
6	228	8,78	-	-	0	1,02	0	*	1180,46	397,92	33,71
7	741	10,69	-	-	44,49	4,52	2,23		1199,01	265,11	22,11
8	770	0	0	-	70,38	0	0	*	1196,62	163,2	13,64
9	1157	19,04	33,09	12,85	9,42	0	0		2865,39	193,75	6,76
10	156	14,96	-	-	7,68	22,8	26,76		1915,36	54,5	2,85
11	183	20,72	4,79	3,61	9,03	0	0		1397,54	294,74	21,09
12	1158	5,48	2,43	-	3,12	0	0		3580,94	1548,02	43,23
13	264	19,8	-	-	34,3	3,55	0,97		1252,93	205,18	16,38
14	847	2,66	-	-	17,39	0	0,69	*	1291,62	322,45	24,96
15	227	2,69	-	-	22,78	10,07	0,97		1329,27	283,38	21,32



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

16	109	0,49	0,99	50,11	15,06	0	0		1777,57	63,46	3,57
17	1828	0	31,25	-	7,76	0	0	*	1457,75	219,6	15,06
18	1901	8,11	-	-	2,72	5,44	1,52	*	1776,66	122,53	6,9
19	134	19,98	-	-	31,89	4,31	0	*	1576,93	164,74	10,45
20	1314	29,34	-	-	0	0,2	0	*	1817,86	330,64	18,19
21	1547	6,8	-	-	28,05	11,17	4,26		1124,93	105,9	9,41
22	741	10,69	-	-	44,49	4,52	2,23		1199,01	265,11	22,11
23	156	14,96	-	-	7,68	22,8	26,76		1915,36	54,5	2,85
24	1158	5,48	2,43	-	3,12	0	0		3580,94	1548,02	43,23
25	1901	8,11	-	-	2,72	5,44	1,52	*	1776,66	122,53	6,9

---

\*PRESENÇA DE EDICULA

Fonte: SEMURB, 2015.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

Para a faixa acima de **1000m<sup>2</sup>**, observa-se que a maioria das edificações conta com a presença de edículas ou mais de uma edificação principal por lote, por outro lado avaliando as taxas de ocupação encontra-se a uma **ocupação inferior a 50%**. Com relação aos recuos os resultados analisados indicam que as edificações são centralizadas nos lotes com grandes recuos posteriores, recuos de frente com dimensões normalmente superiores a 5m e laterais bastante variados, que impactam positivamente na permeabilidade da região.

Em termos gerais, as edificações da ZET 04 apresentam reduzidos recuos laterais em todas as faixas de área. As edificações em lotes entre 0 e 200 m<sup>2</sup>, apresentam recuos frontal e lateral zero, refletindo a necessidade de potencializar o uso máximo do lote. As edificações que ocupam lotes com área entre 200 até 600 m<sup>2</sup>, possuem recuo frontal entre 2,00 e 3,00 m (dois e três metros), com recuos laterais menores que 2,00m (dois metros).

Para os lotes acima de 800 m<sup>2</sup> apresentam recuos de fundo mais compridos, acima 15,00m (quinze metros).

Os recuos laterais são reduzidos em todas as faixas de área mensuradas.

**Tabela 9:** Mediana dos recuos

Faixa de Área	Mediana dos Recuos		
	Recuo Frontal	Recuo Posterior	Recuo Lateral
0-200	0	3	0
201-400	2	14,2	0
401-600	3	5	1,5
601-800	0,5	24,6	0
801-1000	-	-	-
Acima de 1000	8	16	2

Fonte: SEMURB, 2015.

Verifica-se a possibilidade de tratar de forma diferenciada aqueles que se encontram na área e comprovem sua existência anterior a publicação desta lei quanto ao atendimento dos recuos. Os novos empreendimentos em lotes vazios ou



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

ampliações em lotes maiores que 200 m<sup>2</sup> deverão seguir os padrões mínimos estabelecidos pelo PD.

A validade deste estudo se apresenta como subsídio para definir regras especiais para lotes não conforme que se enquadrem nesta definição, não somente na ZET 4, mas em toda cidade.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

**d) O aprofundamento dos estudos sobre as demandas que recaem sobre a infraestrutura de água e esgoto, particularizando os efeitos advindos dos projetos previstos, ou em fase de implantação, mensurando, com base na capacidade de suporte desses sistemas, os potenciais de adensamento dos diversos setores, como forma de subsidiar as prescrições urbanísticas definidas para a ZET 4 e, caso pertinente, proceder os ajustes no zoneamento;**

Conforme Relatório da ZET 4 (Maio/2015), entre os projetos de infraestrutura previstos para área tem-se:

- A construção da Estação de tratamento com previsão para funcionar em 2016;
- Projeto de substituição de trecho da adutora Extremoz/R8;
- Projeto de implantação do sistema de esgotamento sanitário da praia da Redinha abrangendo as bacias JN, NN e RN da Zona Norte; e
- Projeto de esgotamento sanitário da comunidade da África.

A CAERN anuncia a execução do esgotamento sanitário de toda Natal até 2017. O Plano Municipal de Drenagem indica um único ponto de crítico, já apresentado no relatório (pág 64 e 65).

Nesse sentido, os índices previstos na proposta consideraram a infraestrutura instalada, conforme orienta a Lei Complementar nº 082/2007 (PD/2007). Desse modo, as prescrições propostas na minuta de Lei se limitaram ao padrão de Adensamento Básico<sup>2</sup> que já vinha sendo aplicado no bairro da Redinha desde o Plano de 1994, submetido ao controle de gabarito estabelecido. Qualquer empreendimento que venha a se instalar naturalmente estará sujeito ao devido licenciamento e a atender às exigências requeridas.

Por tratar-se de uma área especial turística onde o Controle de Gabarito é a principal prescrição a ser observada, segundo o Art. 21 do PD/2007, a limitação do

---

<sup>2</sup> Considerando que quando da revisão do plano diretor o coeficiente básico poderá ser alterado, sugere-se a alteração do quadro de prescrições e texto da lei fazer menção ao índice básico da cidade ao invés de adotar o índice 1.2.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

gabarito em função de visuais da paisagem foi o que impôs diferenciação de tratamento em toda ZET 4.

Segue mapa retratando o Coeficiente de aproveitamento real por quadra<sup>3</sup> da ZET 4. Destacamos que os baixos índices encontrados em relação ao índice 1.2 resulta da existência do número de lotes ainda vazios nas quadras.

**Figura 18:** Coeficiente de aproveitamento real por quadra da ZET 4.



Fonte: SEMURB, 2015.

<sup>3</sup> 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.





**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

Considerando ser o CAM o grande projeto previsto para a área, foi aqui apreciado a partir da análise do incremento de população usuária da infraestrutura de esgoto que a CAERN projeta para ser atingida em 2024.

O centro administrativo está localizado na bacia de esgotamento **Mn** cuja população atual é da ordem de **1.820** habitantes, que projetada para 2024 deverá atingir **2.021** habitantes; por sua vez, a CAERN projeta atender em 2024 nesta mesma bacia, uma população de **3.986** contribuintes. Se adicionarmos a população projetada para a bacia em 2024 (2.021 hab) com o incremento que o centro administrativo trará 2.600 usuários que utilizarão, teremos uma previsão de **4.621** habitantes em comparação com a estimativa de **3.986** habitantes que a CAERN projeta.

A diferença de **14%** entre a população projetada e de projeto pode ser tolerada levando em conta as variações que historicamente estes sistemas suportam em operação (sempre projetados com margem de segurança) e que este projeto prevê uma utilização de forma descontínua, ou seja, demandando menos que os moradores permanentes.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

**e) A complementação do estudo da paisagem, apresentando perfis que elucidem o potencial de verticalização resultante da proposta de controle de gabarito.**

Segue em anexo (meio digital) arquivos em dwg com os perfis topográficos de cada visual traçada no Anexo II - A - Mapa de Controle de Gabarito da ZET 4. Tais perfis subsidiaram o Anexo II - A da minuta e elucidam o desenho da função trigonométrica tangente utilizada para delimitar o gabarito máximo, ou seja, o potencial de verticalização em cada visual (visual "A" até visual "I").

Esses arquivos deverão permanecer disponíveis online na página da SEMURB para consulta por proprietários e profissionais quanto à incidência do controle de gabarito em terreno de seu interesse. Contudo, a minuta de lei em seu artigo 5º indica a necessidade de uma consulta formal à SEMURB:

§4º - Aqueles proprietários dos lotes localizados na Área de Controle 01 que quiserem utilizar até o limite do gabarito máximo definido no inciso I deste artigo, deverão solicitar através de uma consulta previa à SEMURB o cálculo descrito no Anexo III para o lote específico.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

**f) Esclarecimento sobre os limites de verticalização na porção da SZ04 C, situado ao sul da Ponte Newton Navarro.**

O Controle de verticalização proposto para a porção mencionada da SZ04 C (Figura x) está indicado no inciso I do Artigo 5º da minuta de lei proposta:

I – Na Área de Controle 01, que objetiva preservar o potencial cênico paisagístico da orla da ZET 4, fica estabelecido o gabarito de 2 pavimentos (7,50m) podendo chegar até o gabarito máximo a ser determinado conforme o Anexo II-A, Anexo II-B e Anexo III.

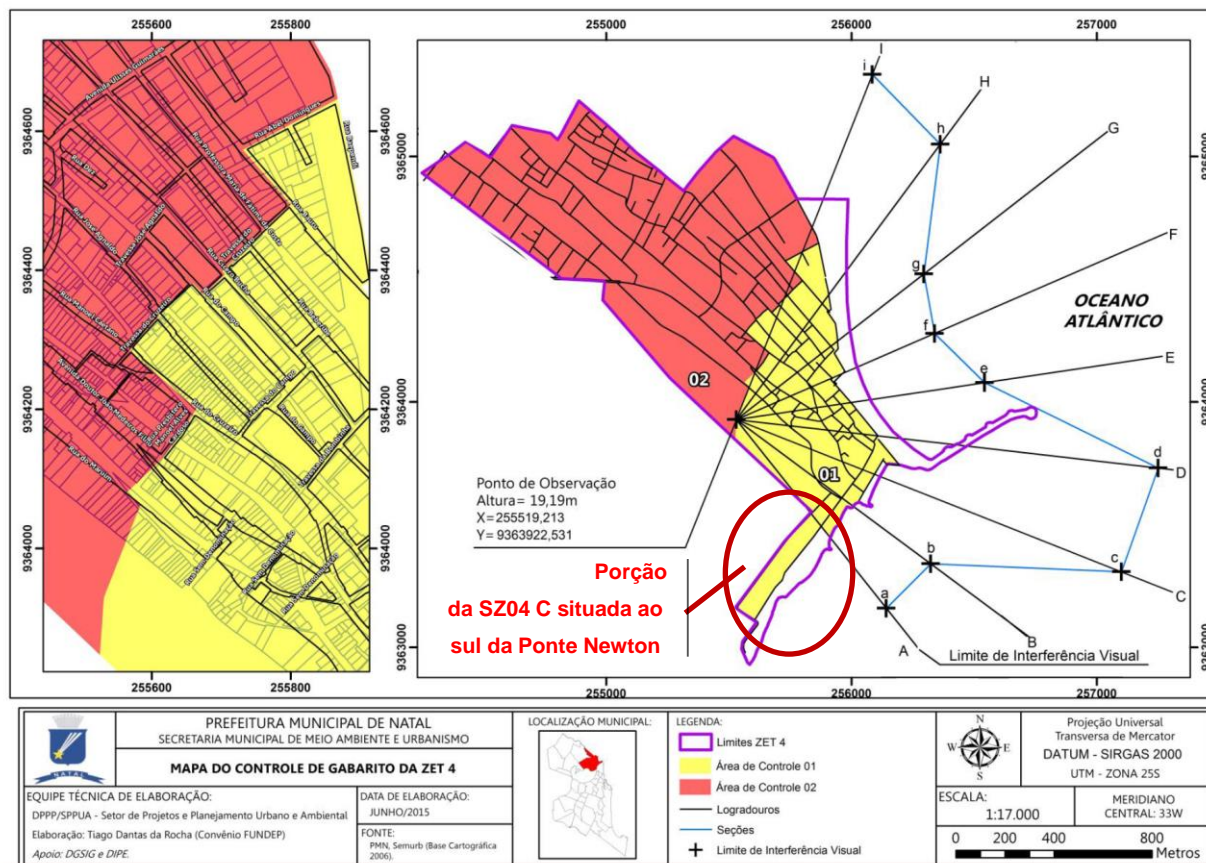
Considerando que a porção da SZ04 C situada ao sul da Ponte Newton Navarro, lado oposto à localização e visão do observador, a referida subzona não possui raios de interferência visual (Anexo II-A – Mapa de Controle de Gabarito da ZET 4) para cálculo da função trigonométrica tangente (Anexo III - Fórmula para cálculo dos gabaritos máximos da área de controle 01), logo, esta área está impossibilitada de aplicar tal recurso, ficando coberta somente pelo controle geral da Área de Controle 01 que é 2 pavimentos (7,50m).

O relatório entregue com a proposta de lei traz o item 7.1, páginas 113 a 116, explica detalhadamente a posição do observador a 19,19 m de altura localizado sobre a ponte Newton Navarro, o mais baixo entre três posições inicialmente escolhidas. Abaixo deste ponto, as interferências já existentes impedem de visualizar os principais pontos de interesse da paisagem identificados na pesquisa. Ou seja, tomou-se assim o ponto mais desfavorável garantindo que toda a ZET 4 possa ser amplamente vislumbrada, visto que as definições propostas para o gabarito tomaram este como referencia.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

**Figura 19:** Localização da porção da SZ04 C situada ao sul da Ponte Newton Navarro  
**ANEXO II-A – MAPA DE CONTROLE DE GABARITO DA ZET 4**

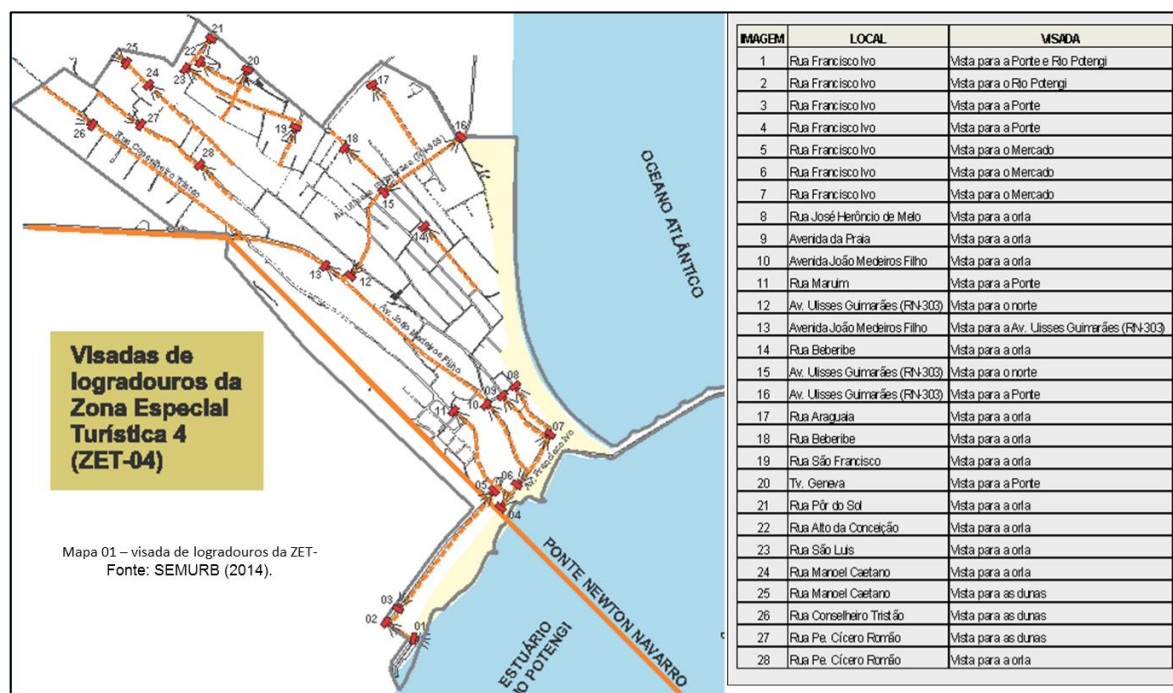


Fonte: SEMURB, 2015.

g) Estudos que evidenciem as características paisagísticas dos logradouros, elucidando as configurações paisagísticas advindas das formas de ocupação do lote, esclarecendo se existem diferenciações significativas entre essas formas e as tipologias dos lotes predominantes nos diversos setores identificados.

Tendo em vista os vários caminhos a análise usa como base exemplos espaciais que representem ao máximo as peculiaridades apreendidas. Na figura abaixo, tem-se os pontos escolhidos na análise sensorial do percurso onde os momentos de “quebra” ou mudança são mais evidentes.

**Figura 20:** Visada de logradouros da ZET 4



Fonte: SEMURB, 2015.

A paisagem é um elemento que pode ser considerado presente na vivência das pessoas como uma experiência. Estamos constantemente experimentando novos olhares sobre o espaço, com juízo de valor, seja ele



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

intencional ou não. O viver tem a cena como seu palco principal e é na paisagem que as cenas tomam forma e sentido.

Existem muitas formas de análise da paisagem, podemos traçar ângulos, calcular milimetricamente os raios e produzir fórmulas matemáticas na tentativa de quantificar os resultados. Ou podemos captar a experiência vivida, observar as reações espontâneas de transeuntes, traduzir o olhar da coletividade na produção de um espaço com cenas resultantes da contemplação do cotidiano.

Para eleger as técnicas de pesquisa mais adequadas deve haver um objetivo norteador do trabalho. Registrar a beleza natural e expor suas principais visuais é apenas uma vertente que, em muitos casos, seria suficiente para olhares mais “tradicionais” da paisagem. O conceito de paisagem é tão subjetivo quando as metodologias eleitas, e tentar reduzir o leque de possibilidades á captação de imagens relevantes pode ser visto como algo preliminar.

As características paisagísticas podem ser mais subjetivas e momentâneas que o esperado ao levar em conta traçados e a estética em especial. O ato do *flâneur* é uma das mais interessantes formas de apreensão paisagística, pois acumula significado que serve como referencial para a compreensão do fenômeno urbano no simples ato de andar na cidade, a fim de experimentá-la.

Nos pontos 01, 03, 05, 07, 10 e 11 é possível observar a presença da ponte Newton Navarro como um elemento de observação constante que pode ser interpretado como um símbolo de convergência. A sensação do “estou aqui por que o observo lá” é constante nos mapas mentais, entrevistas e no simples caminhar onde temos a ideia de situação espacial. É um elemento de força aparentemente isolado das vias e verticalizado muito além do que existe em seu entorno.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo



01



03



05



07



10



11

Nos pontos 08, 09, 10 e 17 observasse a presença de residências esteticamente diversificadas com calçadas, postes e outros objetos construtivos públicos em dimensões variadas. A presença pontual da vegetação expõe a forte antropização e urbanização desordenada da área uma vez que é mínima a presença



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

de arvores em via publica. Isso intensifica o desconforto térmico em detrimento da sensação de tranquilidade e relaxamento que as áreas litorâneas, no geral, remetem.

A atenção do transeunte é atraída por elementos de destaque ao percorrer os pontos 04, 06 e 12 onde o *flâneur* é tecido com peculiaridades como a representação do cajueiro na Avenida João Medeiros Filho, o mercado público da Redinha, o Redinha Clube, a igreja de Nossa Senhora dos Navegantes e a Igreja dos Pescadores na Rua Francisco Ivo.



08



09



10



17





**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo



04



06



12

A surpresa visual pode ser identificada com mais emergência nos pontos 02, 05 e 11 com a impressão de amplitude causada por curvas ou alargamento das vias descortinando novas visuais que quebram certa monotonia ao gerar incerteza em relação ao que será visto a seguir.



02



05



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---



11

A sensação de imensidão é mais intensa nos pontos 01, 15, 16 e 17 quando a paisagem remete á o longínquo. O final do trajeto dos pontos 02, 08, 09, 10, 11 e 15 em direção ao estuário e orla marítima permite observação da grandiosidade contemplativa em relação ao estuário do Potengi e oceano atlântico.



01



15



16



17



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo



02



08



09



10



11



15

Percorrer as ruas da ZET 4 passa impressões espaciais que costuram uma colcha de retalhos imaginária, servido de base para a formação de um olhar espacial que permite identificar suas peculiaridades. Ao caminhar pela malha urbana notamos um traçado heterogêneo que remete ao espontâneo. Raramente havendo objetos padronizados no que se refere ao visual. As construções lembram “o morar” ou “o passear” em especial entre os pontos 01 e 16 com a presença dos principais pontos focais e visuais de amplitude. A sensação de pertencimento é mais evidente na Rua Francisco Ivo e suas imediações, com a certeza do “estou aqui”, pois a



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

presença da Igreja dos Pescadores e Nossa Senhora dos Navegantes, mercado dos pescadores e outros pontos tradicionais definem as peculiaridades do lugar. Entendemos que o turista procura visitar lugares com variedade e/ou ineditismo/deslumbre da paisagem. Por se tratar de uma área com vocação turística é interessante preservar o resultado espacial da vivência espontânea, manifestada através da cultura e do tempo.

Após esmiuçar vertentes dos estudos apresentados entendemos que não direcionam a realizar alterações no resultado da análise, o que leva a manutenção da proposta da forma como foi apresentada a este conselho. Especificidades podem ser levantadas dependendo da vertente do já produzido.

Em anexo ao processo irá o cd com os cortes das seções em arquivo com extensão dwg, arquivos dos mapas mentais e questionários em arquivo pdf. Todo esse material embasou a valoração paisagística pelos moradores, usuários, turistas e técnicos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

**h) Elaboração dos prognósticos e cenários que possibilitem projetar as transformações esperadas pela população local e pelo conjunto da sociedade, para os diversos setores homogêneos, propiciando subsídios para o aperfeiçoamento da proposta normativa de modo a:**

- **Tornar explícitas as principais estratégias da atuação urbanizadora para cada subzona;**

Todos os estudos realizados indicaram a não homogeneidade em relação as Subzonas, portanto os cenários distintos para cada uma delas representam diversidades quanto à predominância de usos, no entanto todas elas apresentam prescrições urbanísticas semelhantes como pode ser visto no quadro de prescrições Anexo V – A e Anexo V - B.

Observa-se que a ZET 4 localiza-se em uma área com dinâmicas urbanas diferenciadas e conflituosas com as características ambientais presentes na mesma. O potencial ambiental da área se contrapõe ao processo de ocupação (na maioria das vezes irregular). Esse contexto demanda um planejamento urbano que: (1) contemple a preservação dos recursos naturais, especialmente as áreas já protegidas como APP's; (2) recupere as áreas degradadas; (3) regularize, quando possível, os assentamentos existentes e consolidados; (4) permita um desenvolvimento ambiental, social e econômico mais equilibrado para a área prevendo seu desenvolvimento turístico.

A proposta para continuidade da ocupação da ZET 4 foi condicionada prioritariamente ao controle de gabarito identificada pelo Plano Diretor vigente. O mapeamento ambiental identificou as APP's e no presente documento de respostas ao COMPLAN enquadrou-se as orlas marítimas e estuarinas nas quais foram criados cenários e traçadas diretrizes conforme metodologia do Projeto Orla já respondidos na questão "a". No entanto, abaixo, estão as principais ações urbanizadoras das diversas áreas da ZET 4:

1 – A necessidade de manter as áreas de proteção integral com pouca ou nenhuma ocupação urbana;



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

2 – A importância de manter um controle de gabarito na área que resguarde a paisagem e auxilie no controle de adensamento da área, nas áreas da orla litorânea conforme enquadramento, estudos e ações urbanizadoras contidas no Projeto Orla, conforme explicitada na resposta “a” desse documento.

3 – Para as áreas mais próximas ao eixo viário entre a Avenida Dr. João Medeiros Filho e a Avenida Ulisses Guimarães priorizou-se como ação urbanizadora projetos de acessibilidade e ampliação da arborização, de reestruturação viária entre a Ponte e a Orla, com a inclusão de ciclovias, a urbanização da área do campo de futebol e requalificação das praças;

4 – Para a área demarcada como Área de Interesse Social identificou-se a necessidade de uma regulamentação específica conforme Art. 8º da Minuta de Lei proposta;

- **Delimitar os setores que apresentam necessidade de promoção da regularização fundiária e apontar as estratégias para a efetivação das políticas que se voltam a essa finalidade;**

O setor que apresenta necessidade de promoção de regularização fundiária compreende a área descrita do Relatório e na Minuta de Lei como a subzona SZ – AEIS África.

- **Adequar as prescrições urbanísticas às condições de ocupação do lote em cada setor homogêneo;**

O zoneamento da ZET 4 foi estabelecido a partir da sobreposição e análise dos vários elementos ambientais e urbanísticos apresentados no relatório e discutidos entre os técnicos da equipe.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

As condições de ocupação dos lotes, pela heterogeneidade encontrada na área, não direcionou a demarcação das subzonas da ZET 4. O subzoneamento da ZET 4 foi direcionado pela identificação dos setores homogêneos delimitados pela predominância dos usos existentes ao longo da ZET 4 e pelas APP's não ocupadas. Isso pode ser percebido quando se compara os mapas constantes no relatório referentes ao uso e ocupação do solo (folhas 44 e 45 do relatório), com o Mapa do Subzoneamento proposto.

Apesar das subzonas estarem com prescrições semelhantes entre elas, tal zoneamento foi indicado para possibilitar aplicação de instrumentos urbanísticos previstos no estatuto da cidade e plano diretor, de acordo com as necessidades mais específicas de cada uma delas: (1) área predominantemente residencial; (2) área adjacente aos dois principais eixos viários; (3) área pública destinada ao uso institucional; (4) área especial de interesse social; (5) área predominantemente residencial próxima à orla fluvio-marinha; e (6) áreas compostas pelas dunas e vegetação fixadora de dunas.

Alguns entraves imediatos à aplicação dos instrumentos urbanísticos estão discorridos no tópico 10.3 do relatório ZET 4 (folhas 137 a 139), contudo o subzoneamento proposto visa possibilitar que com a revisão do Plano Diretor de Natal os instrumentos possam ser aplicados nas subzonas específicas de acordo com a necessidade.

- **Verificar a necessidade de diferenciar as prescrições urbanísticas para o parcelamento, uso e ocupação do solo incidente nos vazios urbanos e em empreendimentos que geram maior impacto no sistema viário e adensamento da área;**

Entendemos que os vazios urbanos e empreendimentos de maior impacto estariam submetidos às prescrições estabelecidas na minuta proposta e atender às exigências já existentes no licenciamento urbanístico e ambiental, tais como:



**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

---

estudos ambientais (solicitado de acordo com o porte e localização do empreendimento); Relatório de Impacto ao Trânsito Urbano (RITUR).

- **Estudar alternativas, antevendo a aplicação dos demais instrumentos da política urbana, com vistas a facilitar as intervenções e projetos voltados ao melhoramento, e estruturação urbanística da área, em especial a Operação Urbana prevista pelo Plano Diretor, passível de ser delineada, em termos de diretrizes, na regulamentação da ZET 4.**

Entende-se que esta questão já está respondida no relatório apresentado e com relação à Operação Urbana, dada a sua peculiaridade de prescrições e natural complexidade, deve ser feita à parte, em regulação própria, conforme o que determina os Arts. 84 a 89 do Plano Diretor vigente.








**PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL**  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

**ANEXO 1**



	PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO	LOCALIZAÇÃO MUNICIPAL:		<b>LEGENDA:</b> <b>Área dos Lotes m<sup>2</sup></b> Até 200 200,1 - 400 400,1 - 600 600,1 - 800 800,1 - 1000 1000,1 - 1200 Acima de 1200 Área Construída para Taxa de Ocupação		Projeção Universal Transversa de Mercator
	<b>MAPA DE DISTRIBUIÇÃO DOS LOTES NA ZET 04</b>					DATUM - SAD 69 UTM - Zona 25S
EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO: DPPP/SPPUA - Setor de Projetos e Planejamento Urbano e Ambiental Apoio: DGSIG e DIPE.		DATA DE ELABORAÇÃO: DEZEMBRO/2015			ESCALA: 1:14 000	MERIDIANO CENTRAL: 33W
		FONTE: PMN, SEMURB (Base Cartográfica) Google Earth Pro - Digital Globe Data de Imagem: 17.06.2014			0 100 200 400 Metros	