

# Conselho da Cidade de Natal - CONCIDADE NATAL

**Relato e parecer do pedido de vista referente ao**

PROCESSO: 056181/2012-82

**ZPA10 - Farol de Mae Luiza e entorno**

**Representantes:**

**SEMURB** – Maria Florésia Pessoa Albino

**UFRN** – Ruth Maria da Costa Ataíde

**06 de março de 2017**

# Contexto da regulamentação da ZPA 10

## Etapas do processo (2011 - 2016)

- Proposta apresentada em Audiência pública (junho/Dezembro de 2011);
- Contratação de Laudo técnico pelo Ministério Público
- Ajustes na proposta e envio do projeto de lei ao Conplam (2012)
- Envio da proposta ao Concidade (2012- 2014)
- Apresentação da proposta no Plenário do Concidade Natal: dois momentos
  1. Proposta preliminar da comissão relatora (março de 2016) – apresentada em audiência pública em Mãe Luiza (junho /2016)
  2. Proposta apresentada ao Plenário do Concidade – Modificada depois da Audiência (31/10/16)
- Pedido de vista da proposta por dois representantes (UFRN e Semurb) – Relato conjunto concluído em 29/12/2016.

# Caracterização Ambiental da ZPA 10

## Risco (PMRR)



# Caracterização Ambiental da área da ZPA 10



# Propostas de Zoneamento da ZPA 10 – Síntese da Evolução

## Proposta Conplam 1 e 2 (2012)



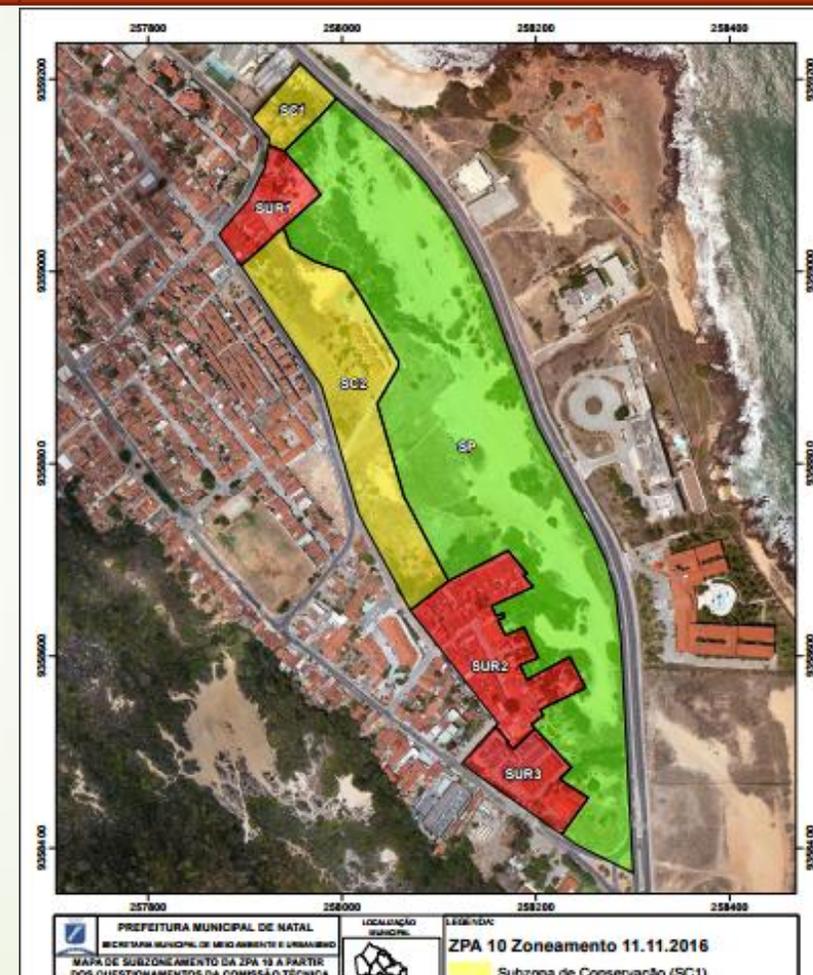
<p>PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO</p>	<p>LOCALIZAÇÃO MUNICIPAL</p>	<p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Limites ZPA-10</li> <li>Rodovia - Limites ZPA 10</li> <li>SP - Subzona de Preservação</li> <li>SC 1 - Subzona de Conservação 1</li> <li>SC 2 - Subzona de Conservação 2</li> <li>SC 3 - Subzona de Conservação 3</li> <li>SC 4 - Subzona de Conservação 4</li> <li>SC 5 - Subzona de Conservação 5</li> </ul>	<p>PROJEÇÃO</p> <p>Projeção Universal Transversa de Mercator DATUM - SAD 69 UTM - Zona 25S</p> <p>ESCALA</p> <p>1:3.700</p> <p>MERIDIANO CENTRAL 33W</p> <p>0 15 30 60 90 120 Metros</p>
	<p>ANEXO I - MAPA 01: Limite e Subzoneamento da ZPA-10</p> <p>DATA DE ELABORAÇÃO</p> <p>SETEMBRO/2012</p> <p>FONTE</p> <p>PMN, Setorurb (Base Cartográfica 2006)</p> <p>Apoio: DSSIG e DIPE</p>		

## Proposta Concidade 1(2016)



<p>PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO</p>	<p>LOCALIZAÇÃO MUNICIPAL</p>	<p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Limites ZPA 10</li> <li>Zoneamento ZPA 10</li> <li>SC1</li> <li>SC2</li> <li>SP</li> <li>SUR1</li> <li>SUR2</li> <li>SUR3</li> </ul>	<p>PROJEÇÃO</p> <p>Projeção Universal Transversa de Mercator DATUM - SIRGAS 2000 UTM - Zona 25S</p> <p>ESCALA</p> <p>1:4.000</p> <p>MERIDIANO CENTRAL 33W</p> <p>0 25 50 100 Metros</p>
	<p>MAPA DE SUBZONEAMENTO DA ZPA 10 A PARTIR DOS QUESTIONAMENTOS DO CONCIDADE</p> <p>DATA DE ELABORAÇÃO</p> <p>ABRIL/2016</p> <p>FONTE</p> <p>PMN, Setorurb (Base Cartográfica 2006)</p> <p>Apoio: DSSIG e DIPE</p>		

## Proposta Concidade 2 (2016)



<p>PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO</p>	<p>LOCALIZAÇÃO MUNICIPAL</p>	<p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ZPA 10 Zoneamento 11.11.2016</li> <li>Subzona de Conservação (SC1)</li> <li>Subzona de Conservação (SC2)</li> <li>Subzona de Preservação (SP)</li> <li>Subzona de Uso Restrito (SUR1)</li> <li>Subzona de Uso Restrito (SUR2)</li> <li>Subzona de Uso Restrito (SUR3)</li> </ul>	<p>PROJEÇÃO</p> <p>Projeção Universal Transversa de Mercator DATUM - SIRGAS 2000 UTM - Zona 25S</p> <p>ESCALA</p> <p>1:4.000</p> <p>MERIDIANO CENTRAL 33W</p> <p>0 25 50 100 Metros</p>
	<p>MAPA DE SUBZONEAMENTO DA ZPA 10 A PARTIR DOS QUESTIONAMENTOS DA COMISSÃO TÉCNICA DE ZONAMENTO</p> <p>DATA DE ELABORAÇÃO</p> <p>NOVEMBRO/2016</p> <p>FONTE</p> <p>PMN, Setorurb (Base Cartográfica 2006)</p> <p>Apoio: DSSIG e DIPE</p>		

# Zoneamento primeira proposta da comissão relatora do Concidade – apresentada em Audiência Pública (04/06/2016) - Mae Luiza

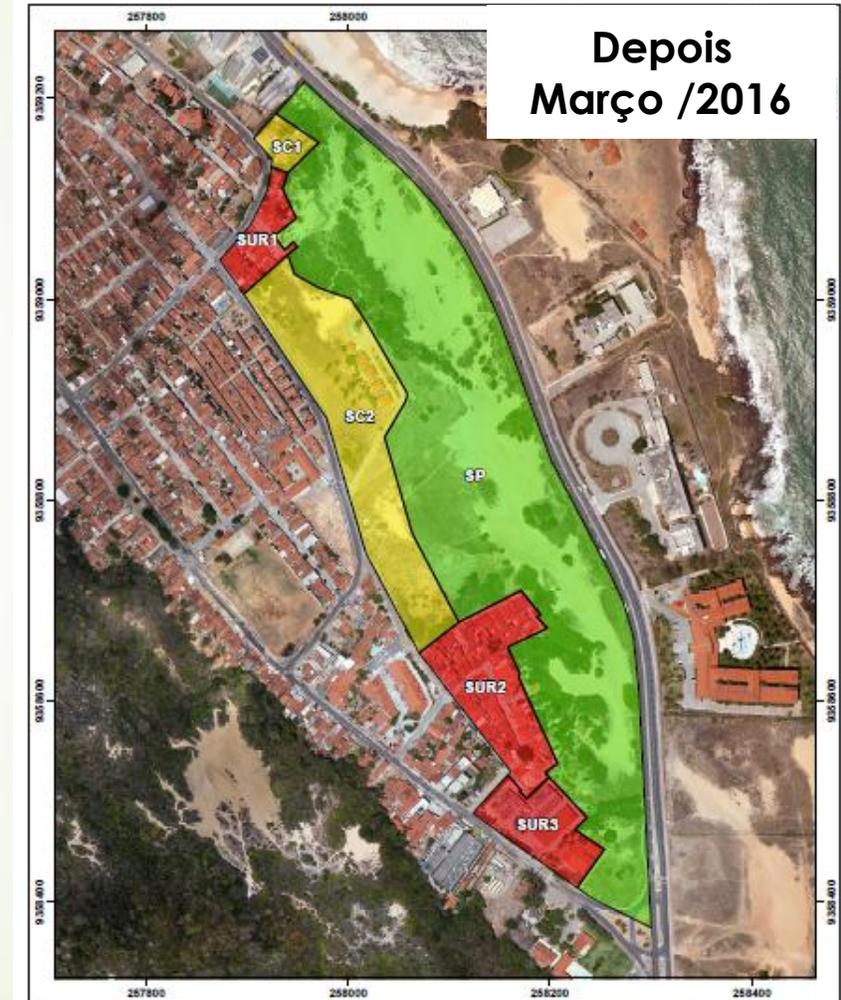


Antes  
Junho/2013

O que muda?  
Altera a denominação de algumas Subzonas de Conservação (SC) Para Uso Restrito (SUR)

Antes	Depois
SC 2	SUR 1
SC 4	SUR 2
SC 5	SUR 3

O que permanece?  
Todas as coordenadas e prescrições das subzonas



Depois  
Março /2016

PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO

Anexo I - Mapa 01:  
Limite e Subzoneamento da ZPA-10

DATA DE ELABORAÇÃO: SETEMBRO/2012

UNIDADE: PAV, SemurB (Base Cartográfica 2006)

ESCALA: 1:3.700

PROJEÇÃO: Universal Transversa de Mercator

DATUM: SAD 69

UTM - Zona 25S

PROJEÇÃO: Universal Transversa de Mercator

DATUM: SIRGAS 2000

UTM - Zona 25S

ESCALA: 1:4.000

MERICIANO CENTRAL: 35W

0 25 50 100 Metros

PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO

MAPA DE SUBZONEAMENTO DA ZPA 10 A PARTIR DOS QUESTIONAMENTOS DO CONCIDADE

DATA DE ELABORAÇÃO: JUNHO/2016

UNIDADE: PAV, SemurB (Base Cartográfica 2006)

ESCALA: 1:4.000

PROJEÇÃO: Universal Transversa de Mercator

DATUM: SIRGAS 2000

UTM - Zona 25S

ESCALA: 1:4.000

MERICIANO CENTRAL: 35W

0 25 50 100 Metros

# Zoneamento FINAL da comissão relatora do Concidade – 31/10/2016

## Subzonas

Antes  
Março/2016

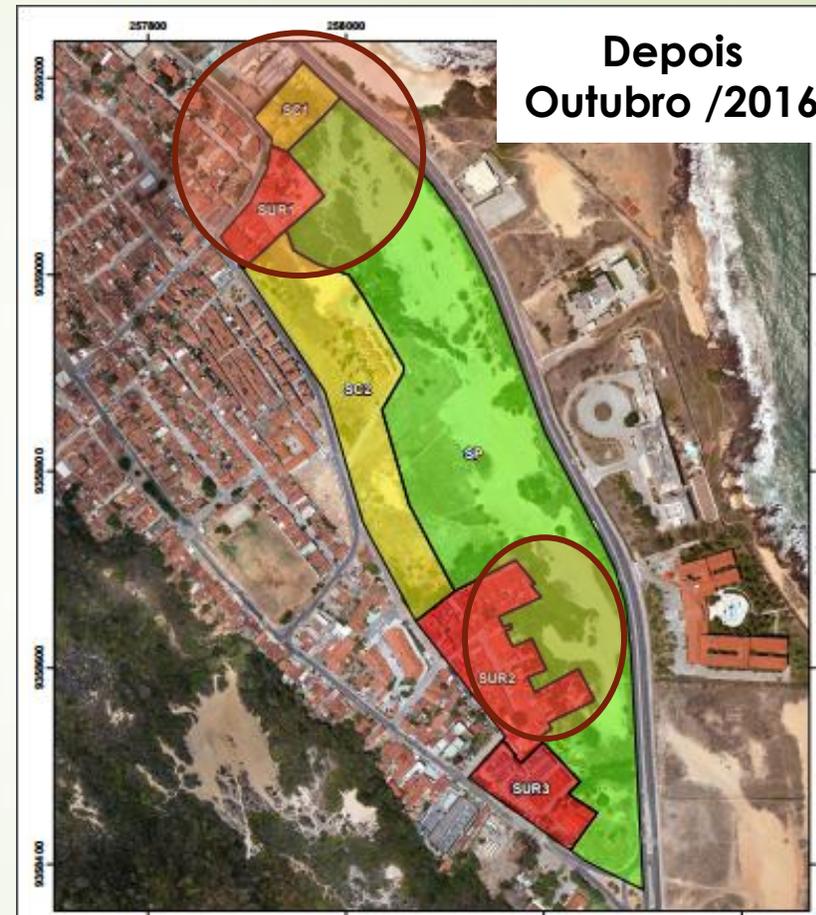


O que permanece?  
Denominação das Subzonas em SP; SC1 e SC2; SUR1, SUR2 e SUR3

O que muda?  
Amplia os perímetros da SC1, SUR 1 e SUR 2 sobre a SP.

Problemas:  
Contraria análise ambiental e libera ocupação sobre as de risco mais críticas. Algumas sob processos judiciais

Depois  
Outubro /2016

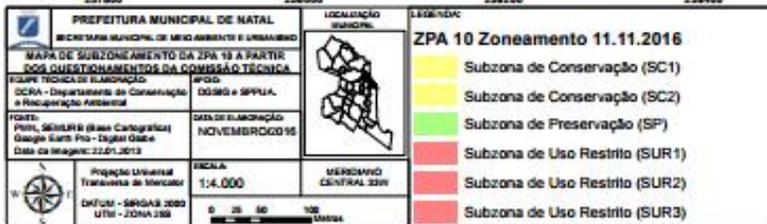
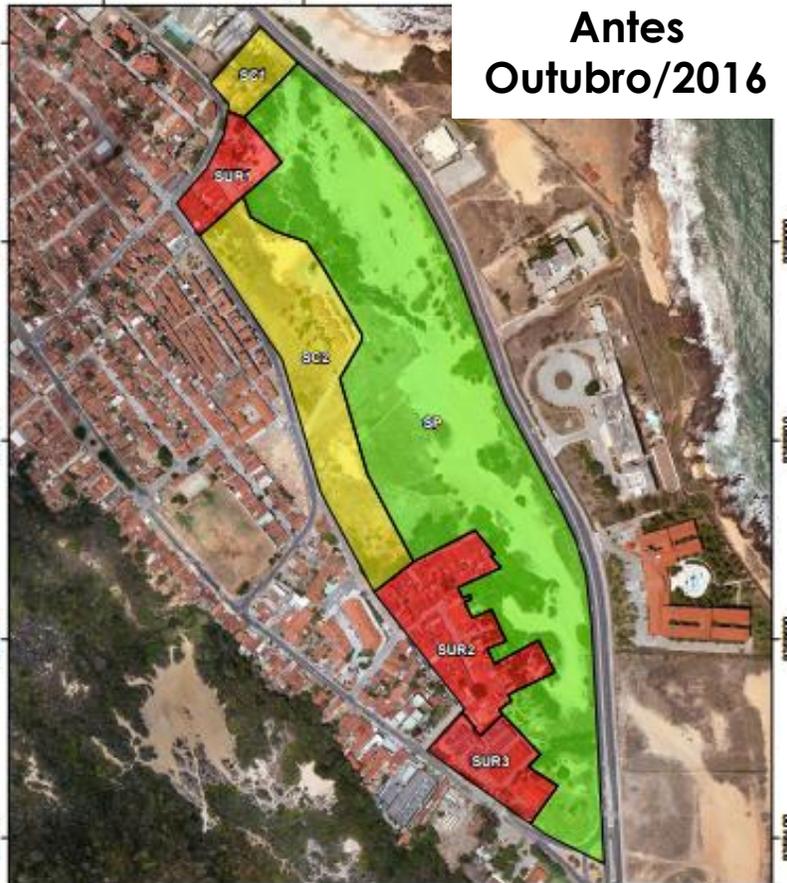


<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO MAPA DE SUBZONEAMENTO DA ZPA 10 A PARTIR DOS QUESTIONAMENTOS DA COMISSÃO TÉCNICA		LOCALIZAÇÃO MUNICIPAL 	<b>ZPA 10 Zoneamento 11.11.2016</b> Subzona de Conservação (SC1) Subzona de Conservação (SC2) Subzona de Preservação (SP) Subzona de Uso Restrito (SUR1) Subzona de Uso Restrito (SUR2) Subzona de Uso Restrito (SUR3)
EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO: DCP/PROPLA - Setor de Projetos e Planejamento Urbano e Ambiental Autor: DCP/PRO e DCP/	DATA DE ELABORAÇÃO: JUNHO/2016 FONTE: Planos de loteamento e mapas de planejamento urbano	PROJETO: PROJ. SÉBASTIÃO (Banco Cartográfico) Geoprocessamento - Digital Geop Data de Imagem: 22.01.2013	DATA DE ELABORAÇÃO: NOVEMBRO/2016
ESCALA: 1:4.000 0 25 50 100 Metros	PROJEÇÃO UNIVERSAL Transversa de Mercator DATUM - SIRGAS 2000 UTM - Zona 25S MERIDIANO CENTRAL: 33W	ESCALA: 1:4.000 0 25 50 100 Metros	MERIDIANO CENTRAL: 33W

# Zoneamento FINAL pedido de vista UFRN/SEMURB – 29/12/2016

## Subzonas

Antes  
Outubro/2016

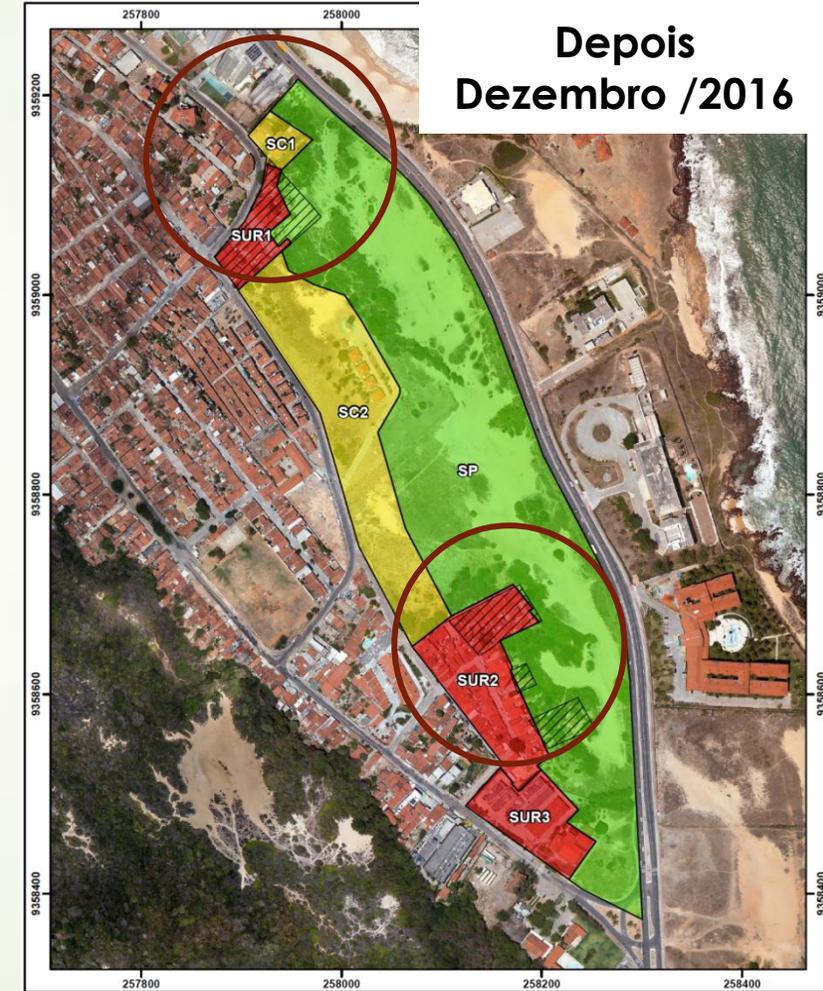


**O que permanece?**  
 Denominação das Subzonas em SP; SC1 e SC2; SUR1, SUR2 e SUR3

**O que muda?**  
 Retorna ao perímetro da SC1, SUR 1 e SUR 2 proposto até março de 2016 evitando avanços sobre a SP

**Justificativa:**  
 Proteger a área da SP e evitar avanço da ocupação sobre as áreas de risco mais críticas. Algumas sob processos judiciais.

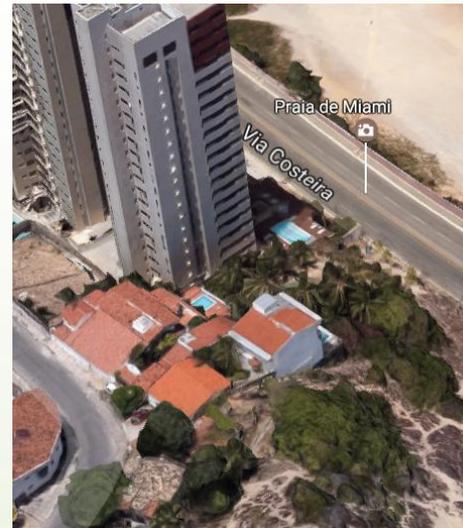
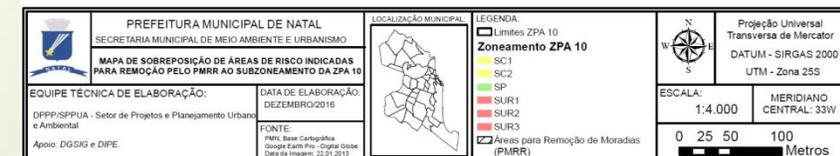
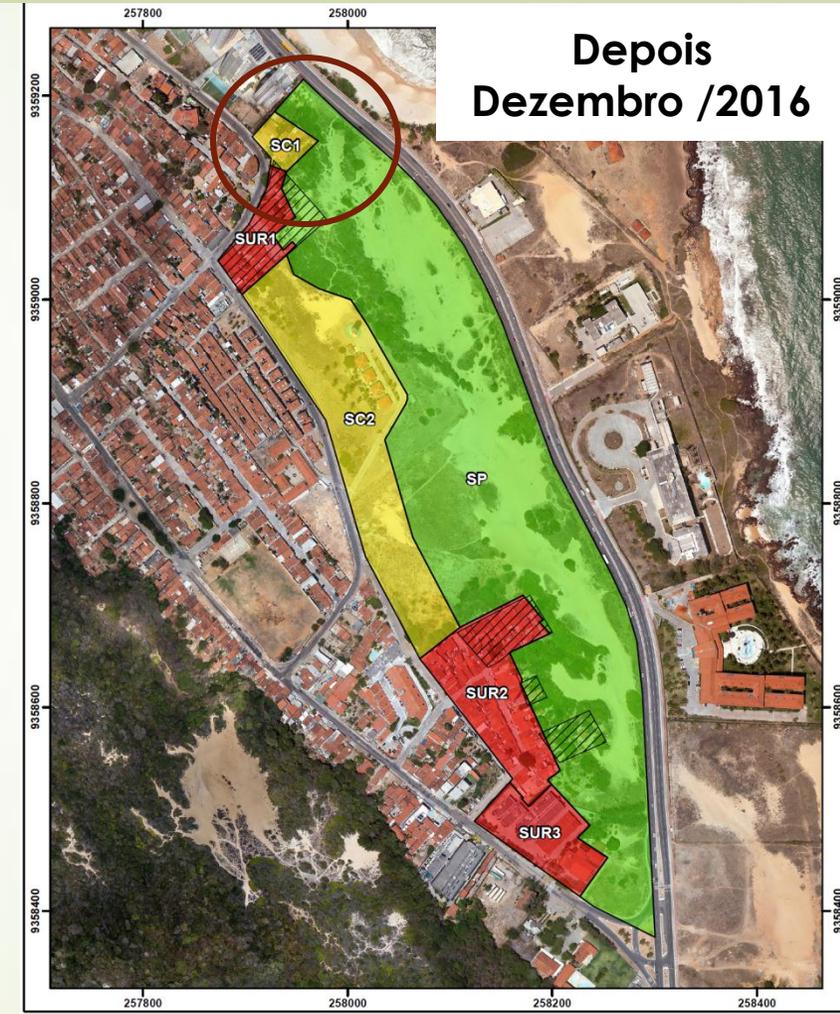
Depois  
Dezembro /2016



# Zoneamento FINAL pedido de vista UFRN/SEMURB – 29/12/2016

SC1

- ▶ Não Ampliar os limites e possibilidade de ocupação da SC 1 sobre a SP evitando potenciais construtivos que comprometam a proteção dos recursos naturais ainda existentes (dunas e vegetação);
- ▶ Não permitir novas construções ou ampliações, nem demolições totais, evitando movimentações de terra;
- ▶ Permitir reformas internas nos imóveis existentes e mudança de uso com as devidas adequações urbanísticas e ambientais.



# Zoneamento FINAL pedido de vista UFRN/SEMURB – 29/12/2016

SC1

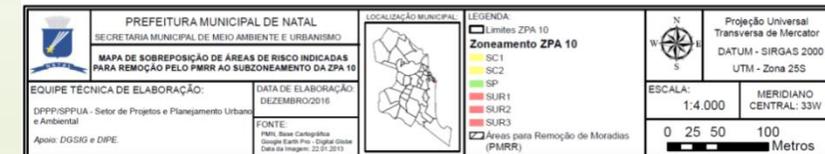
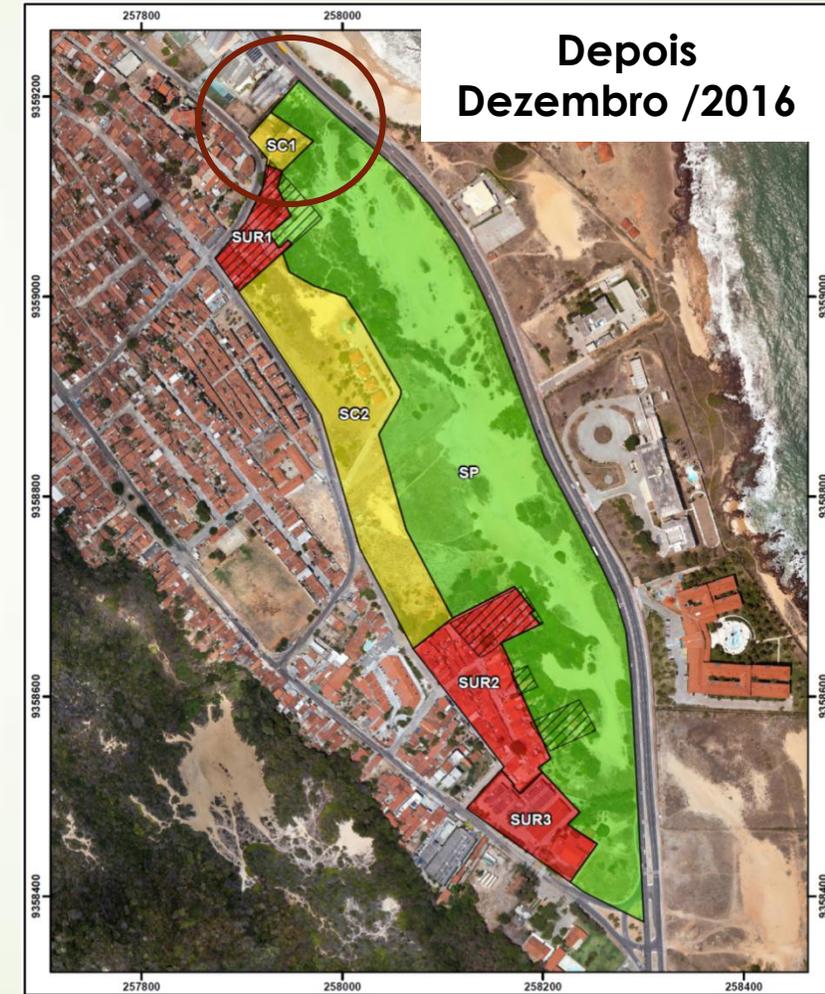
**Art. 8º.** Na Subzona de Conservação 1 (SC1) com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a ZPA, decorrentes da incompatibilidade do tipo de ocupação existentes nessas áreas e a vulnerabilidade natural do local, ficam estabelecidas as seguintes prescrições e determinações.

I - Nenhuma nova construção e/ou edificação e/ou ampliação poderá ser realizada no local;

II – O órgão ambiental competente poderá autorizar, mediante projeto técnico devidamente licenciado, intervenções destinadas a reformas arquitetônicas funcionais de alteração dos compartimentos internos das edificações e/ou a mudança de uso; intervenção para a manutenção e conservação da qualidade de segurança e salubridade das edificações já existentes;

III - Fica vedada escavação para mudança do nível do solo;

IV – Ficam proibidos novos loteamentos, desmembramentos e remembramentos do solo, bem como a abertura de novas ruas de circulação, logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação das ruas existentes.

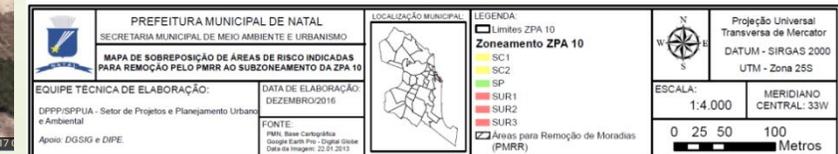
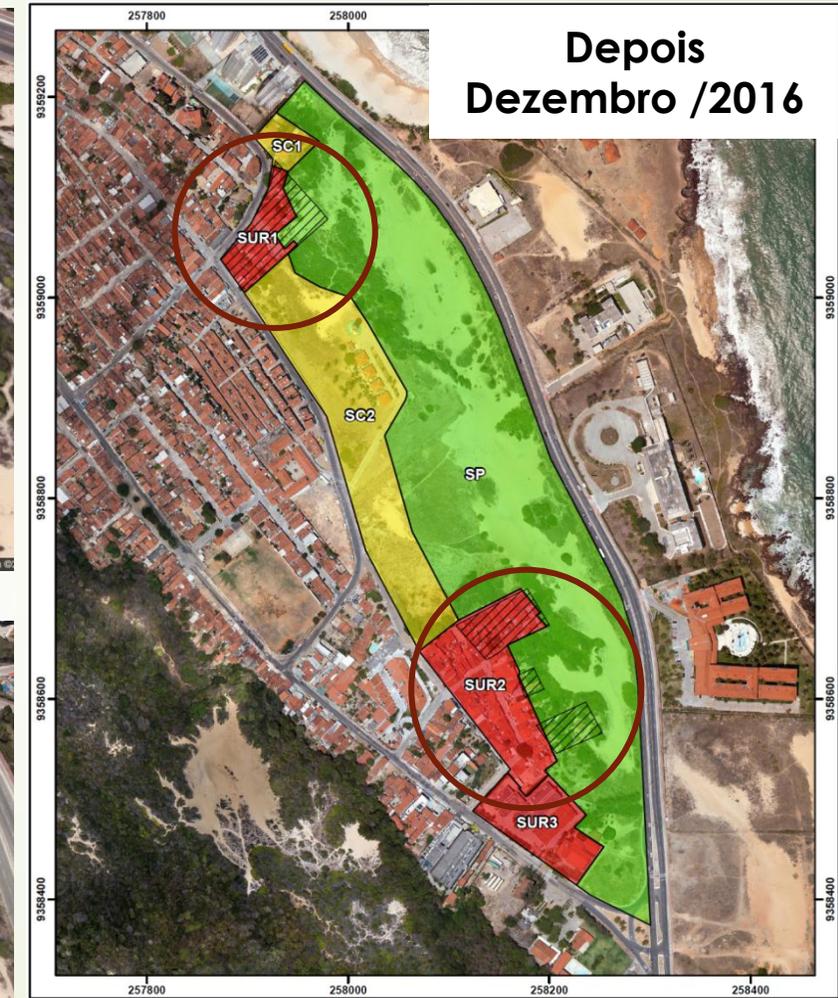


Subzonas	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito Máximo
Conservação 1 SC1	Residencial/ Não Residencial	1,00	80%	20%	7,50 m

# Zoneamento FINAL pedido de vista UFRN/SEMURB – 29/12/2016

## SUR 1 e 2

- Evitar a ampliação dos limites e da ocupação da SUR 1 (Aparecida) e SUR 2 (Barro Duro) sobre as áreas de risco, para não comprometer a proteção dos recursos naturais (dunas e vegetação) ainda existentes;
- Criar diretrizes para o tratamento das Áreas de Risco identificadas pelo PMRR.
- Manter prescrições compatíveis com AEIS Mãe Luíza



# Zoneamento FINAL pedido de vista UFRN/SEMURB – 29/12/2016

## SUR 1 e 2

### Das áreas de risco passíveis de remoção (PMRR)

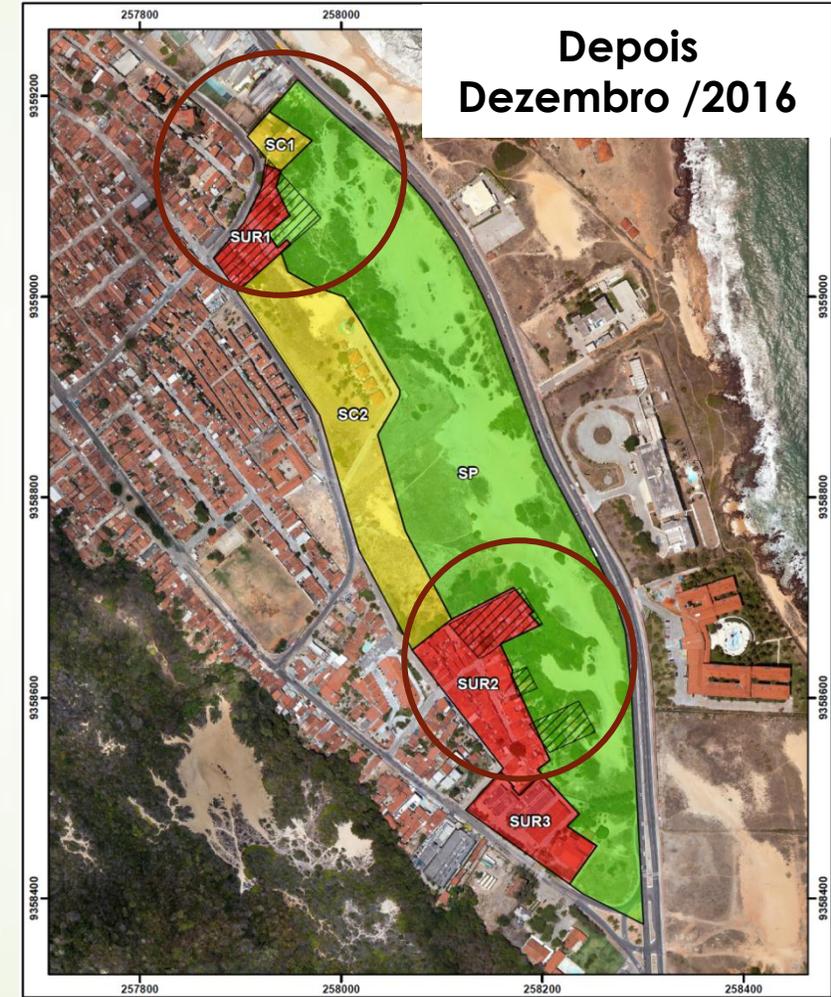
**Art. 10º.** Na Subzona de Uso Restrito 1 (SUR1) e Subzona de Uso Restrito 2 (SUR2), com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a ZPA, decorrentes das edificações existentes, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

(...)

§ xxº. As Subzonas de **Uso Restrito 1 e 2 serão prioritárias para execução de projeto de Regularização Fundiária**, devendo-se observar o Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR).

§ xxº. **As áreas de riscos indicadas para remoção** pelo Plano Municipal de Redução de Riscos constantes nas SUR1 e SUR2, conforme Mapa 9, Anexo IX, **deverão ser revisadas** na elaboração do projeto de Regularização Fundiária.

§ xxº. **Os lotes das edificações que venham ser removidas** devido à confirmação do risco pelo projeto de Regularização Fundiária **deverão passar a integrar a Subzona de Preservação.**



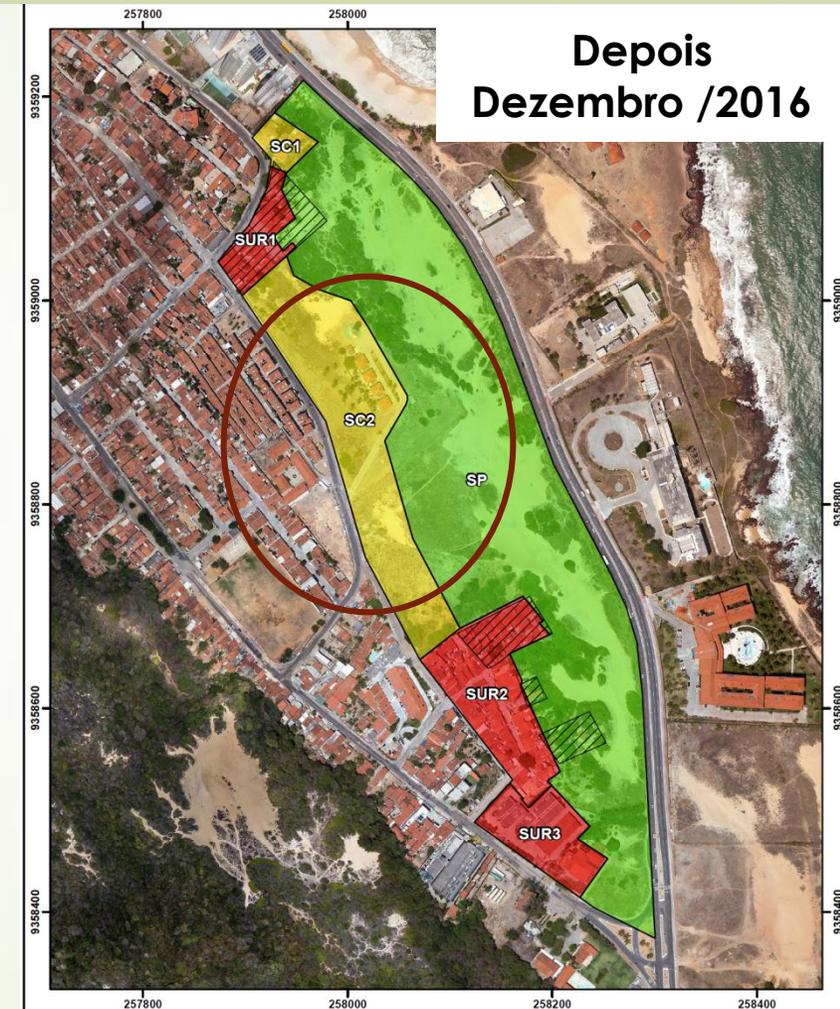
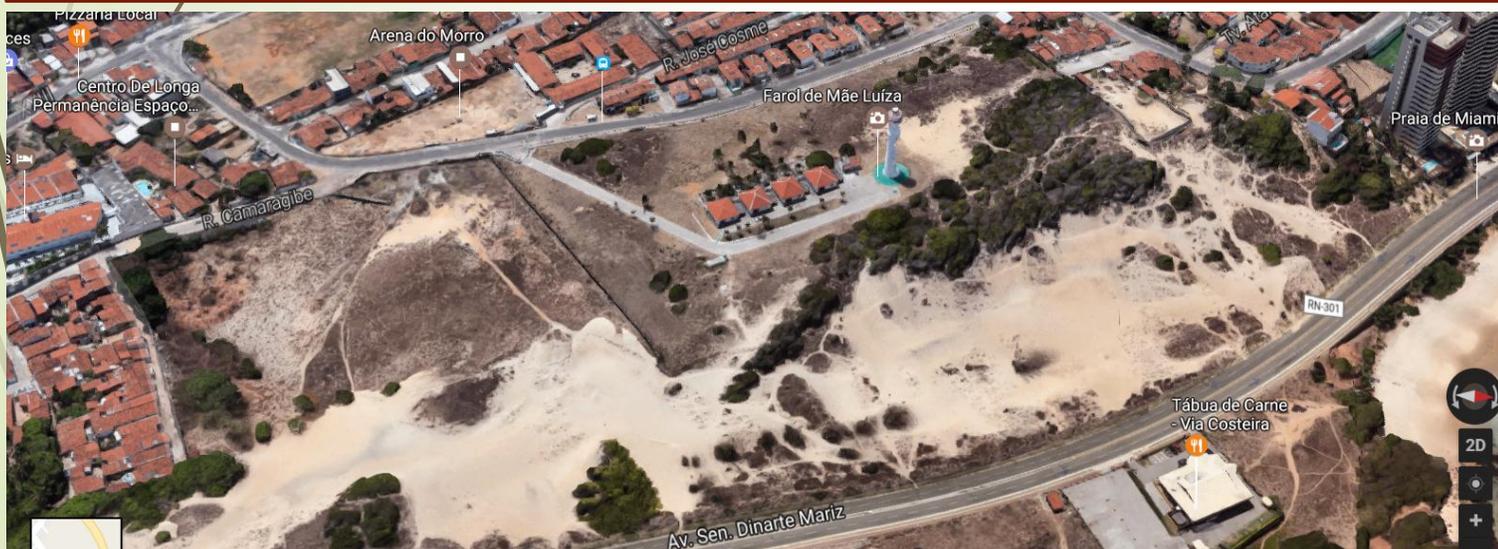
Subzonas	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito Máximo
Uso Restrito 1 SUR 1	Residencial/ Não Residencial	1,00	70%	30%	7,50 m
Subzona de Uso Restrito 2 SUR 2	Residencial/ Não Residencial	1,00	70%	30%	7,50 m



# Zoneamento FINAL pedido de vista UFRN/SEMURB – 29/12/2016

SC2

- ▶ Retomar o potencial construtivo único na SC2 (terrenos particulares e da Marinha) considerando que a característica ambiental é a mesma em toda SC2 e respeitando o padrão mínimo de ocupação atual;
- ▶ Elaboração de projeto de gestão específico para SC2 em parceria com a comunidade e os agentes públicos e privados envolvidos
- ▶ Possibilitar aumento de potencial mediante realização de parcerias que garantam o uso público da área.



	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO	<b>LOCALIZAÇÃO MUNICIPAL</b>	<b>LEGENDA</b>	<b>Projeção Universal Transversa de Mercator</b>
<b>MAPA DE SOBREPOSIÇÃO DE ÁREAS DE RISCO INDICADAS PARA REMOÇÃO PELO PMRR AO SUBZONEAMENTO DA ZPA 10</b>			<b>Zoneamento ZPA 10</b>	<b>DATUM - SIRGAS 2000</b>
<b>EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO:</b> DIPPP/SP/UA - Setor de Projetos e Planejamento Urbano e Ambiental			<b>SC1</b> <b>SC2</b> <b>SP</b> <b>SUR1</b> <b>SUR2</b> <b>SUR3</b>	<b>UTM - Zona 25S</b>
<b>DATA DE ELABORAÇÃO:</b> DEZEMBRO/2016			<b>Áreas para Remoção de Moradias (PMRR)</b>	<b>ESCALA:</b> 1:4.000
<b>Fonte:</b> PMR, Base Cartográfica Google Earth Pro - Digital Globe Data de Imagens: 22/01/2013		<b>MERIDIANO CENTRAL: 33W</b>		
<b>Apoio:</b> DGSIG e DIPE		<b>0 25 50 100</b> Metros		

# Zoneamento FINAL pedido de vista UFRN/SEMURB – 29/12/2016

SC2

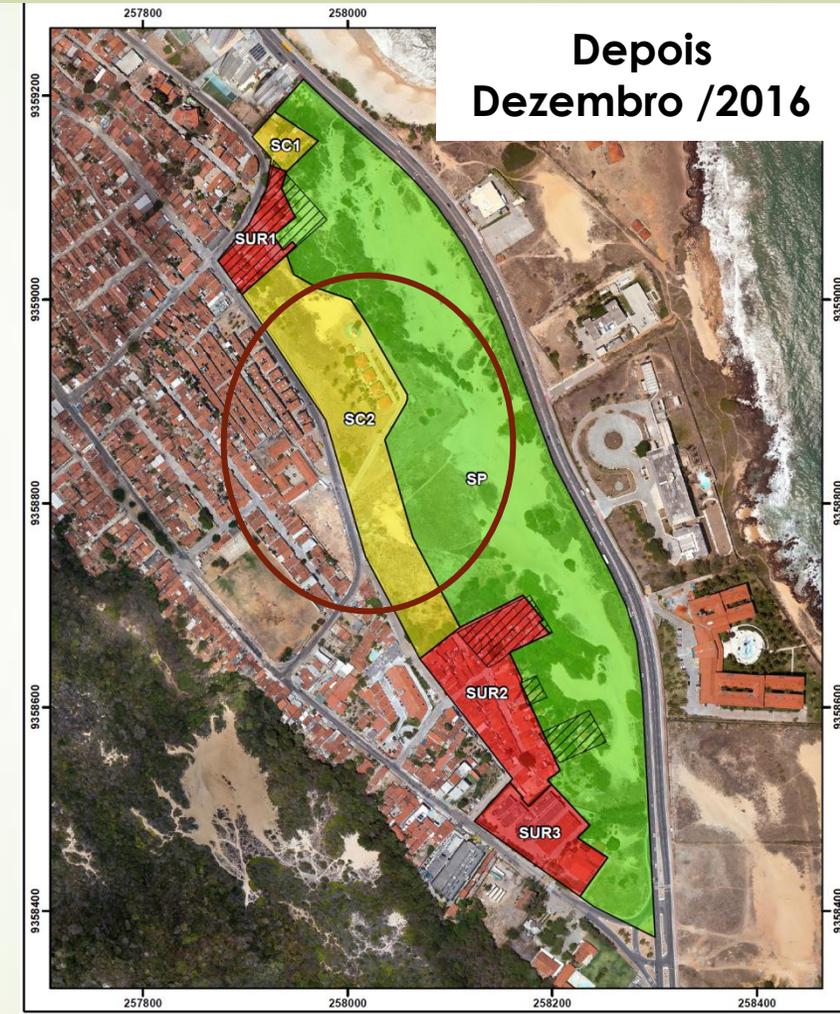
§ Art. 9º. Na Subzona de Conservação 2 (SC2), o órgão ambiental, excepcionalmente, poderá autorizar, mediante licenciamento ambiental, a implementação de equipamentos públicos como:

- a) Trilhas ecoturísticas, mantendo as características naturais do solo;
- b) Mirante;
- c) Equipamentos de segurança, lazer, cultura e esportes;

§ 1º. Qualquer construção a ser autorizada na Subzona de Conservação 2 (SC2) não poderá exceder 5% de ocupação do lote, incluindo pavimentação, acessos e similares e a 4,5m de altura em relação a cota do meio fio da Rua Camaragibe.

§ 2º. O órgão de gestão ambiental deverá elaborar, em parceria com a comunidade e os agentes públicos e privados envolvidos, projeto de gestão específico para a Subzona de Conservação 2 (SC2) de modo a contemplar as atividades previstas no neste artigo, priorizando o interesse público e a garantia da função socioambiental da área.

§ 3º. As prescrições urbanísticas previstas para a SC2 e constantes do Quadro 1, Anexo X poderão ser revistas no âmbito do projeto de gestão de que trata o parágrafo anterior até o limite de 10% (dez por cento) para taxa de ocupação e 0.40 para o coeficiente de aproveitamento.



Subzonas	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito Máximo
Conservação 2 SC2	Institucional  Lazer (público)	0,20	5%	95%	4,50 m

PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO

MAPA DE SOBREPOSIÇÃO DE ÁREAS DE RISCO INDICADAS PARA REMOÇÃO PELO PMRR AO SUBZONEAMENTO DA ZPA 10

EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO: DFP/SP/PLA - Setor de Projetos e Planejamento Urbano e Ambiental

DATA DE ELABORAÇÃO: DEZEMBRO/2016

FONTE: PMR, Base Cartográfica Google Earth Pro - Digital Globe Data de Imagens: 22/01/2013

LOCALIZAÇÃO MUNICIPAL

LEGENDA

- Limites ZPA 10
- Zoneamento ZPA 10
- SC1
- SC2
- SP
- SUR1
- SUR2
- SUR3
- Áreas para Remoção de Moradas (PMRR)

Projeção Universal Transversa de Mercator  
DATUM - SIRGAS 2000  
UTM - Zona 25S

ESCALA: 1:4.000

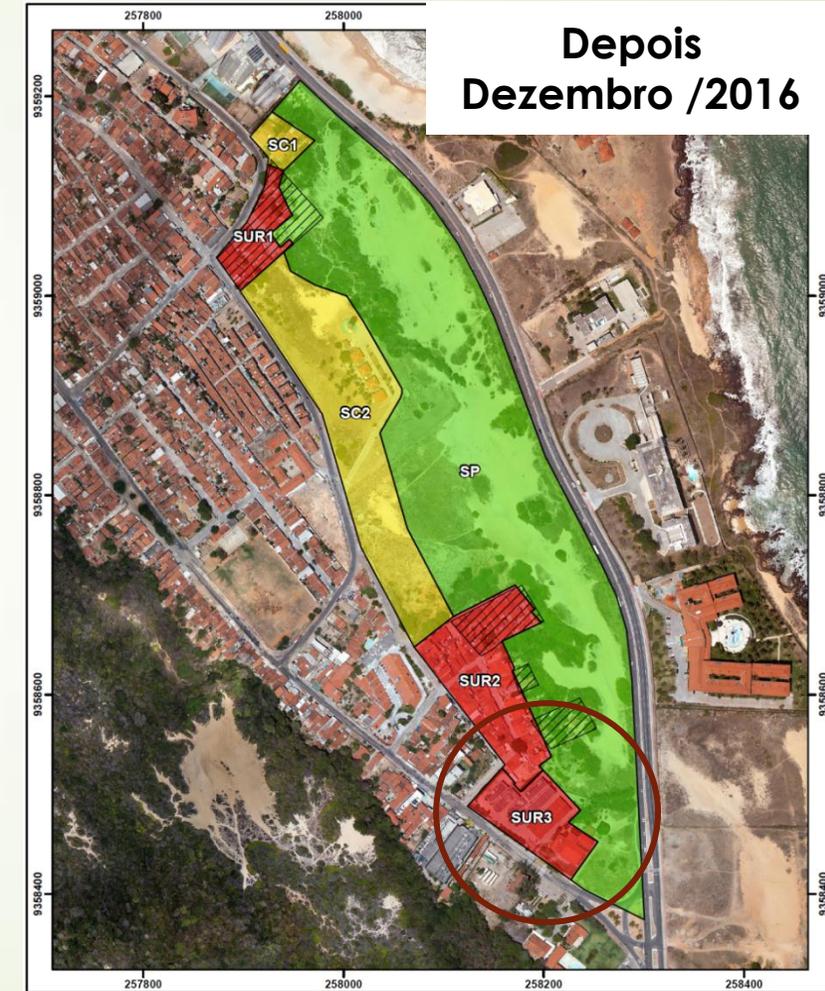
MERIDIANO CENTRAL: 33W

0 25 50 100 Metros

# Zoneamento FINAL pedido de vista UFRN/SEMURB – 29/12/2016

## SUR3

- inclusão de um inciso admitindo a possibilidade do desmembramento “somente para fins de Habitação de Interesse Social (HIS) e usos institucionais públicos”.
- Para os projetos de HIS o anteprojeto de Lei também limita tal permissividade aos “destinados à construção de Habitação de Interesse Social constante de programas e projetos de interesse público que objetivem a relocação de moradores do bairro de Mãe Luiza que vivem em situação de risco.



	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO <b>MAPA DE SOBREPÓSICÃO DE ÁREAS DE RISCO INDICADAS PARA REMOÇÃO PELO PMRR AO SUBZONEAMENTO DA ZPA 10</b>	<b>LOCALIZAÇÃO MUNICIPAL</b> 	<b>LEGENDA:</b> Limites ZPA 10 <b>Zoneamento ZPA 10</b> SC1 SC2 SP SUR1 SUR2 SUR3 Áreas para Remoção de Moradas (PMRR)	 Projeção Universal Transversa de Mercator DATUM - SIRGAS 2000 UTM - Zona 25S
<b>EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO:</b> DPP/PP/SP/PLA - Setor de Projetos e Planejamento Urbano e Ambiental	<b>DATA DE ELABORAÇÃO:</b> DEZEMBRO/2016	<b>ESCALA:</b> 1:4.000	<b>MERIDIANO CENTRAL:</b> 33W	
<b>Apoio:</b> DGGG e DPE	<b>FONTE:</b> Polo, Base Cartográfica Google Earth Pro - ©Digital Globe Data da Imagem: 22.01.2013	<b>0 25 50 100</b> Metros		

# Zoneamento FINAL pedido de vista UFRN/SEMURB – 29/12/2016

## SUR3

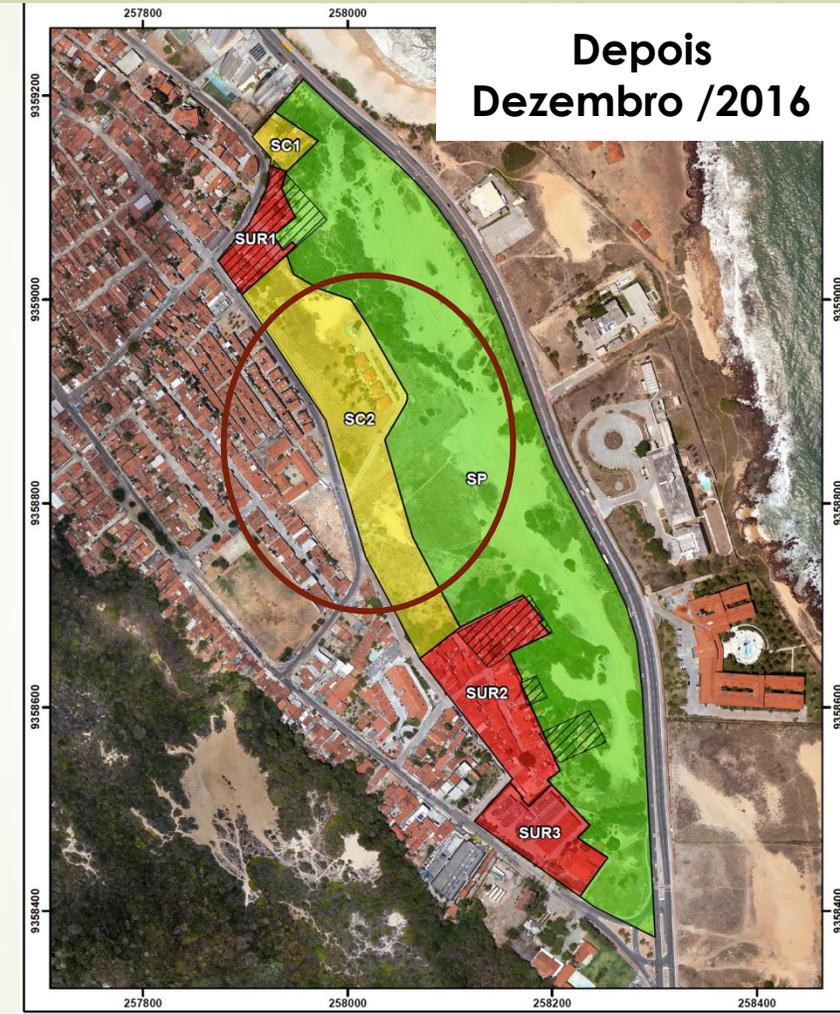
**Art. 11.** Na Subzona de Uso Restrito (SUR3) com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a ZPA, decorrentes da incompatibilidade do tipo de ocupação existentes nessa área e a vulnerabilidade natural do local, ficam estabelecidas as seguintes prescrições e determinações:

I – na SUR 3 novas construções e/ou ampliações poderão ser realizadas no local, desde que atendidas as prescrições fixadas nesta Lei;

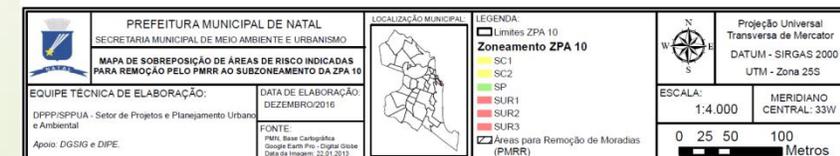
II - fica vedada escavação para mudança do nível do solo;

III – fica permitido o desmembramento do solo, até o limite do lote mínimo padrão estabelecido na Lei nº 4.663/95 AEIS de Mãe Luíza, bem como a abertura de novas ruas de circulação, logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação das ruas existentes na SUR3, somente para fins de Habitação de Interesse Social e usos institucionais públicos;

IV - os usos residenciais somente serão admitidos se destinados à construção de Habitação de Interesse Social constante de programas e projetos de interesse público que objetivem a relocação de moradores do bairro de Mãe Luíza que vivem em situação de risco, conforme recomendações do Plano Municipal de Redução de Risco do município de Natal.



Subzonas	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito Máximo
Uso Restrito 3 SUR 3	Não Residencial	1,00	70%	30%	7,50 m



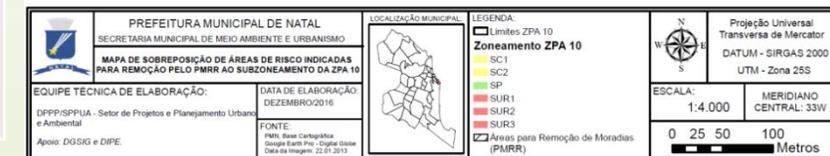
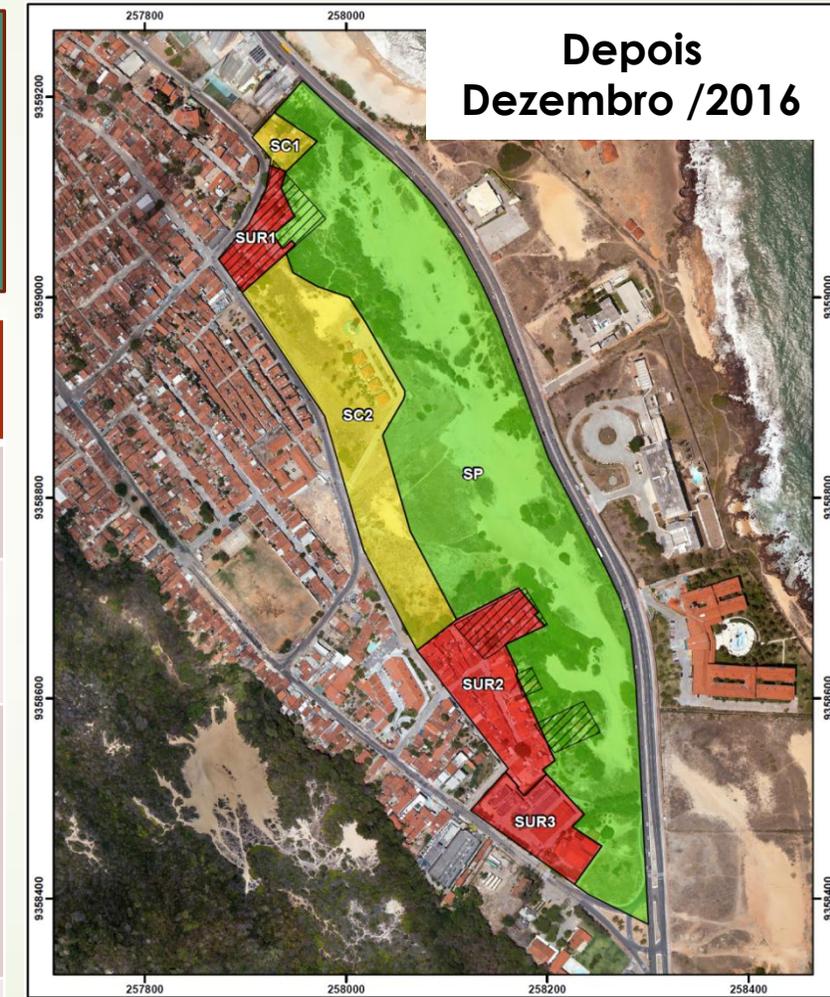
# Zoneamento FINAL pedido de vista UFRN/SEMURB – 29/12/2016

AEIS

## Parcelamento do Solo

- Manter as orientações de restrição para remembramentos e desmembramentos previstas no Plano Diretor e na lei da AEIS de Mãe Luiza, conforme Proposta enviada e aprovada no Conplam em 2012;

SUBZONA	ANTEPROJETO LEI	PROIBIÇÕES REFERENTES AO PARCELAMENTO DO SOLO
SP	Art. 7º. Inciso V	Todas as modalidades de parcelamento do solo.
SC1	Art. 8º. Inciso IV	Novos loteamentos, desmembramentos e remembramentos do solo
SUR1 SUR2	Art. 10º. Inciso III	Remembramentos do solo acima de 200 metros e também novos loteamentos, desmembramentos  exceto para os usos institucionais públicos, nos termos previstos na Lei 4.663/95 da AEIS de Mãe Luíza
GERAL	Art. 14.	A proibição de remembramento e desmembramento não se aplicam quando o uso for para atividades institucionais, intervenções de interesse público ou para fins de regularização fundiária.



- ▶ SEGUE PARA APRECIÇÃO O ANTEPROJETO DE LEI LEGENDADO COM TODOS OS ARTIGOS ALTERADOS PELA COMISSÃO DO CONCIDADE E PELAS REPRESENTANTES DO PEDIDO DE VISTA