

PROCESSO : Nº. 00000.065626/2014-87

ASSUNTO : Solicita Parecer do CONPLAM sobre a Minuta de Lei de regulamentação da ZET 4 - Redinha

INTERESSADO : *Prefeitura do Natal*

RELATORES: Conselheiros

- Ruth Maria da Costa Ataíde (UFRN)
- Sophia Meirelles da Motta Fernandes Azevedo e Rosa Maria Pinheiro Oliveira (IAB)
- Keila Brandão Cavalcanti (SIND. SOCIÓLOGOS)

### 1. INTRODUÇÃO

Trata o processo em questão, de nº 00000.065626/2014-87, da análise e parecer sobre os estudos e a correspondente proposta de projeto de lei de autoria da Prefeitura do Natal para regulamentar a Zona Especial de Interesse Turístico 04 (ZET 4), instituída nos artigos 19, 20 e 21 do Plano Diretor de Natal (Lei Complementar nº 082/2007) que objetiva regulamentar os usos e restrições de uma área medindo 154 ha, localizada no bairro da Redinha, Região Norte de Natal.

O processo foi encaminhado ao CONPLAM visando cumprir a determinação legal constante no art. 98 do Plano Diretor, que estabelece a obrigatoriedade de consulta aos órgãos de controle social, em especial o CONPLAM, sobre a matéria.

Sendo assim, os autos foram entregues a estes conselheiros para parecer.

### 2. SITUAÇÃO ATUAL DE TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

As informações da SEMURB contidas em relatório complementar enviado ao CONPLAM, contendo as respostas aos quesitos formulados por este Conselho e pelo CONHABINS, foram por nós analisadas e redundou no Parecer de 11 de outubro do corrente ano, aprovado por unanimidade na 262ª sessão ordinária do CONPLAM de 11 de outubro de 2017 .

# CONPLAM

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

Entretanto, para a SEMURB, o Parecer de 11 de outubro ficou carente da Minuta do Anteprojeto de Lei, o que foi então desenvolvido por esta Comissão e que apresentamos agora em anexo.

### 3. PARECER

Tendo em vista que:

- 1) O Parecer de 11 de outubro do corrente ano, foi aprovado por unanimidade na 262ª sessão ordinária do CONPLAM de 11 de outubro de 2017 (ANEXO I);
- 2) A Comissão após várias reuniões elaborou a minuta completa do Anteprojeto de Lei (ANEXO 2),

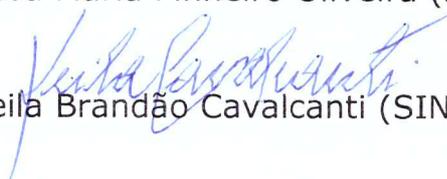
Consideramos concluído nosso trabalho, sendo do parecer pela aprovação da referida minuta do Anteprojeto de Lei da ZET-4.

Natal, 05 de Dezembro de 2017.

  
Ruth Maria da Costa Ataíde (UFRN)

  
Sophia Meirelles da Motta Fernandes Azevedo (IAB)

  
Rosa Maria Pinheiro Oliveira (IAB)

  
Keila Brandão Cavalcanti (SIND. SOCIÓLOGOS)

#### ANEXOS:

- 1) Parecer CONPLAM de 11 de outubro De 2017
- 2) Minuta do Anteprojeto de Lei da ZET 4

## CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBEINTE DO NATAL

### CONPLAM

Processo N°: 00000.065626/2014-87

Interessado: Prefeitura do Natal ZET-4

Relatores: Ruth Maria da Costa Ataide (UFRN)

Sophia Meirelles da Motta Fernandes Azevedo e Rosa Maria Pinheiro Oliveira (IAB)

Keila Brandão Cavalcanti (Sindicato dos Sociólogos)

As informações da Semurb contidas em relatório complementar enviado ao Conplam (fls 240 a 267,) contendo as respostas aos quesitos formulados pela comissão relatora em diligência emitida (fls 209 a 239), trouxeram novos subsídios que permitem completar a análise sobre a Minuta da Lei de Regulamentação da ZET4, a qual resultou no presente relato e parecer que está estruturado em três partes: 1) Relato do conteúdo do processo; 2) Comentários gerais sobre o novo relatório e o conteúdo da minuta, com destaques para outras lacunas e sugestões de ajustes; 3) Outros comentários e sugestões de ajustes pontuais na estrutura e conteúdo da minuta;

### PARTE 1. O RELATO

#### 1.1 Do histórico

Trata o presente processo da análise e parecer sobre os estudos e a correspondente proposta de projeto de lei de autoria da Prefeitura do Natal para regulamentar a Zona Especial de Interesse Turístico 04- ZET-04 instituída no artigo 19, 20 e 21 do Plano Diretor de Natal (Lei Complementar nº 082/2007) que objetiva regulamentar os usos e restrições de uma área medindo 154 ha, localizada no bairro da Redinha na Região NORTE da capital.

O processo foi encaminhado ao CONPLAM, visando cumprir a determinação legal constante no art. 98, do Plano Diretor que estabelece a obrigatoriedade de consulta aos órgãos de controle social, em especial o CONPLAM sobre a matéria.

Sendo assim, os autos foram entregues a estes conselheiros para parecer. É o que importa relatar.

## 1.2 Dos fundamentos da competência do Conplam

Inicialmente, é importante frisar e esclarecer a competência do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (CONPLAM) desta Capital no tocante à solicitação e à análise das discussões que permeiam as questões urbanísticas e ambientais da cidade do Natal.

O atual Plano Diretor do município de Natal (Lei Complementar nº 082/2007), no seu artigo 98, incisos I, II e VI estabelece que:

Art. 98 - Caberá ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente - CONPLAM, órgão dotado de caráter consultivo e deliberativo e participação social, nos termos do disposto no artigo 132 da Lei Orgânica do Município, as seguintes competências, além das estabelecidas em lei específica:

I - apreciar e opinar sobre projetos, diretrizes e normas de planejamento urbano e meio ambiente do Município de Natal;

II - funcionar como órgão consultivo e deliberativo sobre matérias não regulamentadas;

(...)

VI - apreciar e deliberar sobre casos omissos porventura existentes na legislação urbanística e ambiental e nas regulamentações desta Lei.

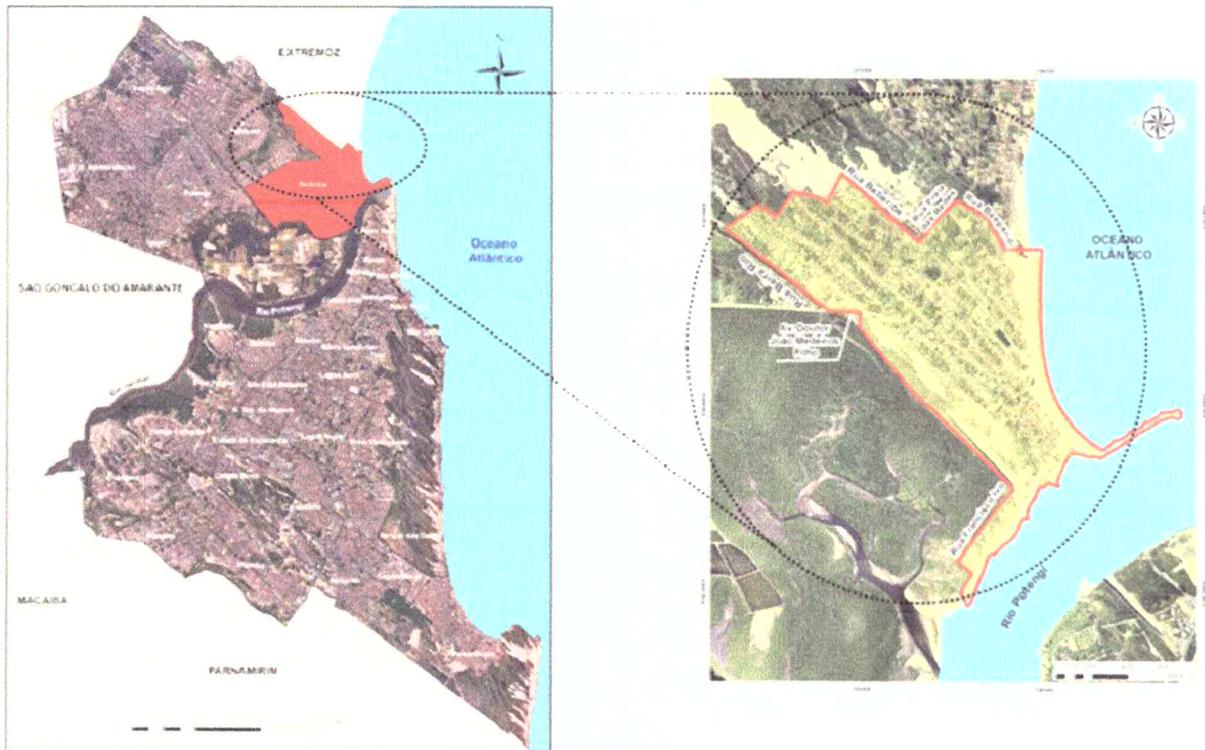
Assim, compete ao CONPLAM apreciar e opinar sobre a matéria posta em discussão, qual seja, normas e regulamentações de planejamento urbano e meio ambiente da nossa cidade, tal como a que agora se apresenta.

## 1.3 Sobre a área objeto de regulamentação - A ZET 04

A Zona Especial de Interesse Turístico 04- ZET-4, localizada no Bairro da Redinha, Zona Administrativa Norte do Município de Natal, possui área de 1.540.187 m<sup>2</sup> (um milhão, quinhentos e quarenta mil, cento e oitenta e sete metros quadrados) ou 154,01HA.

**Figura 1:** Localização do bairro da Redinha e da ZET 4

Fbs - 272  
COMPLAM  
H.



Fonte: Semurb, 2015.

#### 1.4 Sobre a Criação da ZET 4 no marco urbanístico e ambiental do município de Natal

As Zonas Especiais de Interesse Turístico – ZETs, três no início, foram instituídas pelo Plano Diretor do Município de Natal, Lei no 3.175/84 de 29 de Fevereiro de 1984. As três áreas inicialmente delimitadas como ZETs, que envolviam a faixa costeira correspondente aos bairros de Ponta Negra a Santos Reis, (ZETs 1, 2 e 3) elas foram regulamentadas mediante legislação específica, ainda na mesma década, de 1980. O Plano Diretor de 1994, Lei 07/94, ampliou a delimitação, inserindo a Praia da Redinha no mesmo contexto normativo e criando a ZET4, ainda pendente de regulamentação.

O atual Plano Diretor, Lei Complementar 082/2007, em seu Art.º 21, afirma as delimitações do Plano anterior (1994) e insere a definição dessas áreas como Áreas de Controle de Gabarito, as quais, 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”.

## **PARTE 2 - COMENTÁRIOS GERAIS SOBRE O NOVO RELATÓRIO E O CONTEÚDO DA MINUTA, COM DESTAQUES PARA OUTRAS LACUNAS E SUGESTÕES DE AJUSTES;**

As informações complementares contidas no novo relatório permitiu a comissão emitir algumas considerações evidenciando, principalmente quatro aspectos: A proposta de zoneamento; o potencial construtivo do solo; as prescrições adicionais expressas nos recuos e na taxa de ocupação; e os projetos estruturantes. Sobre estes tecemos a seguir as considerações.

### **2.1. Sobre o zoneamento**

A proposta insere um zoneamento que divide a área delimitada como ZET em duas categorias: Zonas de atividades para quase todas as subzonas (exceto a de preservação) e AEIS (Aeis da África), sendo esta última destacada com objeto de regulação específica, separada da ZET. Preliminarmente identifica-se nesta classificação / divisão territorial (Figura 1) dois equívocos: O primeiro diz respeito ao fato de que desde o Plano Diretor de 1994 (Lei 08/94) reafirmado pelo Plano Diretor em vigor (Lei 082;2007) o ordenamento territorial do município deixou de pautar-se por zoneamento funcional, sendo, portanto, um equívoco identificar as características das subzonas como de predominância residencial ou de qualquer outro tipo de atividade (Art. 3º). O segundo diz respeito a omissão da proposta em relação a regulamentação da Aeis da África, que mesmo sendo regulada por uma lei específica (LEI No 5.681, DE 22 DE SETEMBRO DE 2005), esta é parcial na sua aplicabilidade urbanística e fundiária, nos termos especificados pelo Plano Diretor em vigor (Art.22, Lei 082/2017).

No que se refere ao zoneamento funcional, a proposta, embora esteja pautada na realidade atual da área delimitada como ZET-4, não apresenta qualquer objetivo, ou mecanismo que implique no controle ou tratamento específico das diferentes atividades (residencial, não residencial e uso misto) em cada subzona delimitada, ou seja, todos os usos são permitidos nas SZ1, SZ2 e SZ4 e o fato de terem limites e nomes distintos não remetem para as transformações desejadas, que também não está claramente definidas na minuta.

Quando se denomina uma zona ou subzona com predominância de algum tipo de atividade esta passa a imprimir uma diretriz que deve orientar a ocupação, ou consolidação do espaço assim delimitado. Nesse sentido, embora não recomendado nos termos do ordenamento territorial do município de Natal, seria recomendável que o regimento



Nesse perspectiva, com o intuito de contribuir para o aprimoramento da proposta a comissão sugere os seguintes ajustes:

- Que as definições das subzonas SZ1, (área caracterizada como predominantemente residencial) SZ2 (área caracterizada como predominantemente de uso não residencial) ZS3 (área pública destinada a uso institucional); SZ4 (área predominantemente residencial próxima à orla flúvio-marinha) sejam redefinidas e nomeadas pelas suas características físico-ambientais, objetivos e coordenadas geográficas que as delimitam, remetendo as indicações de usos específicos, se houverem, para o quadro de prescrições urbanísticas;
- Que sejam especificados os dois níveis de subzoneamento sobrepostos (subzonas e áreas especiais) antes do detalhamento destas, tais como: Subzonas de Controle Urbanístico e Ambiental (SCUA) geral e Áreas Especiais (AE). Nas Subzonas de Controle Urbanístico e Ambiental (SCUA) incluir uma subzona ao longo da Orla que pode ser denominada Subzona de Proteção da Orla (SPO), que inclui a faixa de orla estuarina lindeira ao mangue e a faixa de orla marítima, podendo os seus limites coincidir com a SZ4.
- Nas Áreas Especiais (explicar conceito) incluir as Áreas de Controle de Gabarito I e II previstas na minuta (Art. 5º) e a AEIS da África;
- Que se reformule o subzoneamento da ZET 04, unificando as subzonas SZ1, SZ2 tendo em vista as informações complementares sobre o padrão de parcelamento e ocupação existente, expresso nas dimensões dos lotes, bem como os resultados da pesquisa por amostragem sobre as condições os recuos e a taxa de ocupação, disponíveis no novo documento enviado pela Semurb. As diferenças entre as SZ1 e SZ2 não produzem qualquer resultado objetivo, não havendo, por isso, razão para ser aplicada na Lei.
- Ressalte-se ainda, que toda a área da ZET também é classificada no Plano Diretor como área de Operação Urbana Consorciada (OUC), devendo essa sobreposição, ser referida na regulamentação e considerada no sombreamento do zoneamento, ainda que seja em algum perímetro associado ao zoneamento e/ou a implementação das intervenções urbanísticas previstas no Art., 6º da minuta;
- Sobre as Subzonas de Controle Urbanístico geral, sugere-se algumas alterações de agrupamento, que estão fundamentadas nos dados contidos no quadro abaixo (Tabela 1), onde constata-se que, embora a SZ1 concentra uma quantidade maior de lotes com as menores superfícies (até 200m<sup>2</sup> e entre 201 a 400m<sup>2</sup>), a mesma também concentra os maiores percentuais de lotes com as maiores superfícies.

Tabela 1.AMOSTRA DE LOTES ZET-4

<b>TOTAL DE LOTES ZET4 (EXETO AEIS AFRICA, ÁREA LINDEIRA À PONTE E ZPAS)</b>						
<b>1.242</b>						
<b>Subzona</b>	<b>Até 200</b>	<b>201 a 400</b>	<b>401 a 600</b>	<b>601 a 800</b>	<b>801 a 1000</b>	<b>Acima de 1.000</b>
	<b>Quant / %</b>	<b>Quant / %</b>	<b>Quant. /%</b>	<b>Quant. /%</b>	<b>Quant. /%</b>	<b>Quant. /%</b>
<b>SZ1</b>	324 / 26,07	261 / 21,01	<b>98 / 7,89</b>	<b>46 / 3,70</b>	26 / 2,09	<b>50 / 4,03</b>
<b>SZ2</b>	95 / 7,65	99 / 7,97	39 / 3,14	28 / 2,25	15 / 1,21	<b>39 / 3,14</b>
<b>SZ4</b>	8 / 0,64	14 / 0,11	19 / 0,15	36 / 2,90	8 / 0,64	37 / 2,98

- Para a SZ4, exceto o fato de estar localizada nas franjas litorâneas (marítimas e fluviais) e por isso sendo passível de outra classificação as únicas diferenças de padrões de ocupação em relação as Sz01 e Sz02 envolvem a taxa de ocupação, que diminui de 80% para 75% (e não apresenta qualquer critério para técnico para esta diferença), e a permeabilidade que aumenta de 20% para 25%, embora a Minuta de Lei admita, para a SZ4, o parcelamento do solo com o lote mínimo de 200m2, igual ao aplicado para as Subzonas 1 e 2.
- O diagnóstico elaborado pela Semurb identificou um espaço incidente na SZ4 (no setor SZ4A) que apresenta deficiências de drenagem, tornando-se passível de alagamento. Este pode ter sido o motivo que levou à proposta de diminuição da taxa de ocupação e ampliação da permeabilidade para toda essa Zona, estendendo-se para os demais setores SZ4B e SZ4C.
- Para o perímetro da SZ4B recomenda-se a previsão de aplicação de instrumentos que estimulem a instalação de equipamentos de apoio turístico, que devem ser especificados nas estratégias de Operação Urbana aplicadas a área
- Considerando que a fragilidade da drenagem é concentrada e deve ser transitória, até que a infraestrutura de drenagem seja instalada, a Lei poderia reunir a SZ4 com a SZ1 e SZ2, aplicando prescrições uniformes, distinguindo as regiões passíveis de alagamento como área de risco de inundação e impondo restrições para novas ocupações, até que essa deficiência seja sanada. É mais adequado aplicar restrições em espaços pontuais (por meio de área especial) que reduzir a taxa de ocupação e majorar a permeabilidade de largas extensões de território, caso não se verifique a necessidade de recarga de aquífero. Sugere-se mapear área de risco de alagamento - definir cota com topografia precisa e delimitar perímetro especial de controle.
- Sobre a Subzona de Uso Restrito (SZ3), verifica-se que se distingue dos demais setores pela presença marcante de espaços livres e pelas características ambientais

particulares. Todavia, não encontramos justificativa que fundamente a destinação prévia desse espaço para acomodar o CAM, sem os correspondentes estudos de impactos advindos do referido uso sobre a infraestrutura instalada da ZET4. Desse modo, sugere-se que esta Subzona seja denominada de Zona de Uso Restrito, proibindo os usos indesejáveis, o parcelamento do solo e definindo-se prescrições urbanísticas e outros critérios que se entenda adequados para esse espaço.

- Entende-se que essa área possibilita a instalação de atividades que potencializam o desenvolvimento do turismo na ZET4, exigindo estudos que permitam identificar as melhores alternativas e estratégias.

Isso exposto, e tomando por base as informações disponibilizadas, não se vislumbrou a necessidade de diferenciar as subzonas SZ1, SZ2. Resumindo e considerando os dois níveis de zoneamento, sugere-se a divisão territorial a seguir que inclui também a criação de uma SZPO em parte da SZ04 e a mudança na denominação da SZ03.

#### **1. Zona de Controle Urbanístico e Ambiental (ZCUA) envolvendo 04 subzonas:**

- Subzona de Uso Restrito 1 (atuais SZ 1 e 2). Objetivo de manter as condições de uso e ocupação do solo do lugar e estimular atividades de apoio ao turismo e delimitada por suas coordenadas (SEMURB deve dispor as coordenadas de todas as subáreas como tem feito na regulamentação das ZPAs);
- Subzona de Uso Restrito 2 (atual SZ03). Objetivo de manter o equilíbrio ambiental ajustando às demandas de equipamentos de Lazer, turístico e institucional e delimitada por suas coordenadas (SEMURB deve dispor as coordenadas de todas as subáreas como tem feito na regulamentação das ZPAs);
- Subzona de Uso Restrito 3 (atuais SZ04 A e B). Objetivo de manter as condições de uso e ocupação do solo do lugar e estimular atividades de apoio ao turismo estimular através de incentivos fiscais, delimitada por suas coordenadas (SEMURB deve dispor as coordenadas de todas as subáreas como tem feito na regulamentação das ZPAs); Nesta Subzona deve-se prever a identificação das áreas de risco sujeitas a alagamentos;
- Subzona de Proteção da Orla (atual SZ 04 C) – manter o equilíbrio ambiental das franjas do estuário e das margens da orla marítima e do sítio de valor histórico e cultural, nos termos definidos pelo zoneamento costeiro do RN e estimular o desenvolvimento do turismo na área através de incentivos fiscais, delimitada por suas coordenadas (SEMURB deve dispor as coordenadas de todas as subáreas como tem feito na regulamentação das ZPAs);



Tb 079  
CONPLAM  
H

Embora o novo relatório toda Semurb tenha avançado no detalhamento das condições de parcelamento e da ocupação do solo na ZET 04, a Comissão relatora insiste na necessidade do aprofundamento dos estudos/cenários de modo a assegurar que a potencialidade construtiva do solo (coeficiente de aproveitamento de 1.2), fixado na Minuta, esteja adequado à capacidade de suporte da infraestrutura instalada ou em fase de instalação na área da ZET 04, considerando as informações do relatório de que, a bacia de esgotamento sanitário onde se situaria o CAM (Centro Administrativo do Município), já estaria comprometida na sua na capacidade de suporte. Nesse sentido recomenda-se rever a proposta de construção do CAM ou deixar mais evidente o prazo para sua execução e se há previsão de reforço da infraestrutura de suporte.

Ademais, recomenda-se a apresentação de estimativas (cenários) considerando a ocupação do elevado número de terrenos vazios e, também, da possível ocupação decorrente da intensificação construtiva nos lotes de maior porte. Portanto, avalia-se que a resposta não foi satisfatória e recomenda-se que o coeficiente do aproveitamento construtivo deve ser dimensionado com base em avaliação criteriosa da capacidade da infraestrutura instalada e em fase de instalação, considerando os potenciais de adensamento em todas as bacias. Após essa atualização dos dados, será conveniente a elaboração de um estudo de massa do potencial proposto.

### 2.3. Sobre os recuos e a taxa de ocupação,

O quadro abaixo apresenta um resumo, possibilitando visualizar que, na grande maioria (50%, ou mais) dos lotes (até 200m<sup>2</sup>, entre 201 e 400m<sup>2</sup>, entre 401 e 600m<sup>2</sup>, entre 601 e 1000m<sup>2</sup>) deixam de cumprir as exigências aplicáveis ao recuo frontal.

*Tabela 2. Amostar de lotes da ZET4 de acordo com a conformidade ao Plano Diretor*

Área dos Lotes m <sup>2</sup>	Quantidade Amostra	Conformidade - Recuo Frontal	Conformidade - Taxa Ocupação -T.O
Ate 200	31	80,65 - ã atende	12,00 - ã atende
201 a 400	19	68,42 - ã atende	10,53 - ã atende
401 a 600	8	50,00 - ã atende	12,50 ã atende
601 a 800	4	75,00 - ã atende	100,00 atende
801 a 1000	2	50,00 - ã atende	-----
Acima de 1000	26	26,90 - ã atende	-----

Em razão disso, não foi possível avaliar os graus de incompatibilidade com relação aos recuos laterais e fundos, pelo fato dos dados não estratificarem os recuos verificados para os diversos pavimentos (térreo, 1o andar, 2o andar). Embora uma proporção considerável de lotes não obedecia ao recuo lateral mínimo e uma menor porção não obedecia ao recuo de fundo mínimo, no pavimento térreo, os recuos laterais e de fundos podem ser dispensados. Tal dispensa, todavia, não se aplica aos demais pavimentos.

Sobre a ocupação, observou-se que, apenas nos lotes com área de até 600m<sup>2</sup>, o descumprimento da taxa máxima de ocupação ocorreu entre 10,53% e 12,50% dos lotes. Nos lotes acima de 600m<sup>2</sup> a taxa máxima de ocupação foi atendida em 100% dos lotes.

As características do padrão de ocupação predominante na área, traduzidas pelos dados acima, comprovam que as prescrições indicadas na Minuta não estão adequadas à realidade da Zona e apontam para a necessidade de aplicação de condicionantes que considerem:

- A indicação textual sobre a possibilidade de regularização fundiária das construções, existentes que não observarem os recuos e a taxa de ocupação, antes da entrada em vigor da Lei, tendo como base a análise de imagens aéreas, ou outros métodos adequados para esse tipo de verificação. A regularização de uma área especial é uma oportunidade para efetivar as ações de regularização fundiária no município conforme prevê o Estatuto da cidade e o próprio Plano Diretor do município;
- A indicação textual sobre a necessidade de obediência dos recuos mínimos e taxa de ocupação máxima para novas construções em terrenos vazios. Com relação aos recuos, sugere-se que sejam desenhados com georefetenciamento sobre os lotes e apresentados como anexos da lei.
- A indicação textual sobre as formas de controle urbanístico para o não agravamento das irregularidades em reformas ou ampliações.
- A necessidade de cobrar os recuos adicionais nas novas construções nas vias estruturais – Ver a lista de vias estruturais da ZET-4 na minuta de lei; Nessas indicações deve-se prevê a reserva de calçada com largura que permita uma faixa livre mínima de 1,20m livre – regular o alinhamento de faixa compartilhada nos casos que não seja possível calçada de 1,20m e prever programa educativo da STTU para este tipo de via (compartilhada)

#### **2.4. Sobre os projetos estruturantes**

ANEXO IV - PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS

SUBZONA	Lote		Índices urbanísticos			Edificação							
	Área mínima (m²)	Frente Mínima (m)	C.A. Max.	T.O. (%)	Permeabilização Mínima (%)	Frontal		Recuo mínimo (m)			Fundos		
						Térreo e 2º Pavto	Acima do 2º Pavto	Térreo	2º Pavto	Acima do 2º Pavto	Térreo	2º Pavto	Acima do 2º Pavto
SZ-01	200,30	8,00	1,2	80%	20%	3,00	3,00 + $\frac{H}{10}$	Não obrigatório	1,50 (Aplicável em uma das laterais do lote)	1,00 + $\frac{H}{11}$	Não obrigatório	1,50	1,00 + $\frac{H}{10}$
SZ-02	200,30	8,00	1,2	80%	20%	3,00	3,00 + $\frac{H}{10}$	Não obrigatório	1,50 (Aplicável em ambas as laterais do lote)	1,00 + $\frac{H}{11}$	Não obrigatório	1,50	1,00 + $\frac{H}{10}$
SZ-03			1,2	80%	20%	4,00	4,00 + $\frac{H}{10}$	Não obrigatório	3,00 (Aplicável em ambas as laterais do lote)	3,00 + $\frac{H}{11}$	3,00	3,00	3,00 + $\frac{H}{10}$
SZ-04	200,30	8,00	1,2	75%	25%	3,00	3,00 + $\frac{H}{10}$	Não obrigatório	1,50 (Aplicável em ambas as laterais do lote)	1,00 + $\frac{H}{11}$	Não obrigatório	1,50	1,00 + $\frac{H}{10}$
PRESERVAÇÃO - SP-1, SP-2 e SP-3													

SZ- AEIS ÁFRICA

SEGUIR REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA DA AEIS DA ÁFRICA

- 1 Resguardar a faixa de segurança do eixo da ponte conforme estabelecido no Artigo 8º desta lei para a Subzona de Uso Institucional (SZ 3)
- 2 Na Subzona de Uso Institucional (SZ 3) e de Preservação (SP, SP 2 e SP 3) não são permitidos novos parcelamentos
- 3 H = a distância entre a laje de piso do 2º pavimento e laje de piso do último pavimento útil
- 4 2º pavimento = primeiro pavimento elevado.
- 5 Taxa de permeabilização estabelecida para ZET4 se refere à área livre permeável do lote dividida pela área total do terreno. Entende-se por área livre permeável a superfície natural do lote, desnuda ou vegetada, onde é possível o plantio de vegetação, a circulação dos ventos e a infiltração direta das águas pluviais no solo, a qual deverá ser mantida sem qualquer tipo de cobertura que não seja a vegetal.
- 6 C.A. Max = Coeficiente de aproveitamento máximo
- 7 T.O. = Taxa de ocupação

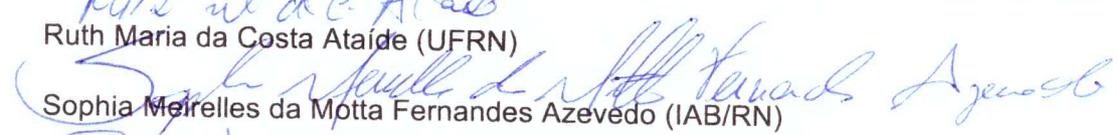
Proposta parecer técnico Conplam

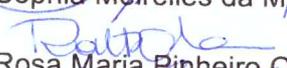
SUBZONA	Área Mínima de lote, Frente Mínima, C.A., T.O. (%), Permeabilidade máxima, Recuos
SUR-1 (SZ1 e SZ2)	Mesmos vigentes no Plano Diretor
SUR-2 (SZ3)	
SUR-3 (SZ4-A e SZ4-B)	Mesmos vigentes no Plano Diretor, com aplicação de incentivos fiscais ao desenvolvimento turístico
SPO (SZ4-C e parte da )	Mesmos vigentes no Plano Diretor, com aplicação de incentivos fiscais ao desenvolvimento turístico
	T.O.: 70%   Permeabilidade: 20%   Acessos: 10%
SP1, SP2 e SP3	Manter sem índices

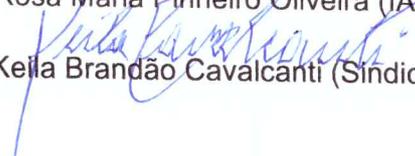
Parte 3 - Outros comentários e sugestões de ajustes pontuais na estrutura e conteúdo da minuta; (ver comentários na própria minuta).

Natal, 11 de Outubro de 2017

  
Ruth Maria da Costa Ataíde (UFRN)

  
Sophia Meirelles da Motta Fernandes Azevedo (IAB/RN)

  
Rosa Maria Pinheiro Oliveira (IAB/RN)

  
Keila Brandão Cavalcanti (Sindicato dos Sociólogos)