





**POTY COUROS LTDA.**

SEMURB  
 PROC. Nº 042785/2011.61  
 FOLHA Nº 02 ASS. *SC*  
 Ao Aperto  
 Aberto  
 27/06/2011  
 Demostenes Jesus da Costa Senna  
 Chefe de Gabinete / SEMURB  
 Mat. 62.306-7

4  
 SAZUA  
 para conhecimento  
 e providências  
 cabíveis.  
 27/06/2011  
 Demostenes Jesus da Costa Senna  
 Chefe de Gabinete / SEMURB  
 Mat. 62.306-7

Ao  
 Ilmo Sr. Bosco Afonso  
 MD Secretário de Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Natal

Prezados Senhores

Como proprietário de uma área com cerca de 24.000M<sup>2</sup> (vinte e quatro mil, metros quadrados), localizado na ZPA 8, temos interesse na regulamentação desta zona, a fim de podermos realizar o projeto de implantação de habitações, com destino prioritário aos servidores municipais.

Solicitamos a este Egrégio Órgão que sejam reanalisada as prescrições urbanísticas referente ao gabarito da Zona de Proteção Ambiental 8 (ZPA-8), na área pertencente à Sub-Zona III – SUR III(C), pelos motivos abaixo;

Após realizarmos, estudo (anexo) para verificarmos algumas formas de ocupação do solo na área supra citado, sempre mantendo o coeficiente de aproveitamento de 1,0(sugerido no anti-projeto pelo IBAM), com o intuito de observarmos um melhor aproveitamento do terreno com um GABARITO maior que o apresentado no anti-projeto do IBAM, a fim de criarmos condições de habitação mais humanizadas com mais espaços de convivência e com mais Áreas verdes, bem como oferecermos uma melhor taxa de permeabilização do solo.

Concluimos que será bem melhor para Natal, que a ZPA-8 tenha o seu gabarito acrescido para no mínimo oito pavimentos.

Também sugerimos uma alteração no coeficiente de aproveitamento de área, do anti-projeto do IBAM, onde contempla os terrenos com apenas 1,0 de coeficiente de aproveitamento, pois sabemos que o coeficiente básico da cidade de Natal é 1,2.

Com as saudações de estilo, subscreve atenciosamente

Natal 22 de Junho de 2011

Gustavo Henrique Calafange Motta

Recebido em, 24.06.11  
 Hora: 11:00 Hs.  
 Gabinete SEMURB  
 242075

SEMURB  
 PROTOCOLO  
 24/06/11  
 Recebido em  
 HORA: 11:00  
 MAT: 11:00  
 ASS.: Carriene

## ESTUDO DE CASO

Análise para ocupação de uma área padrão de 5.000,00 m<sup>2</sup> de superfície, para fins de construção tipo residencial multifamiliar com vistas ao programa "Minha casa, minha vida", localizada na Zona de Proteção Ambiental - 8 (ZPA-8), Sub-zona de Uso Restrito III (SUR III), visto que a falta de áreas para construção de residências no município de Natal se encontra exaurida, desta forma vem a tona à necessidade da liberação de terrenos no Município, sem que desta forma venha causar impactos significativos ou de agressão ao meio ambiente, buscando manter os aspectos bioclimáticos e os condicionantes físicos do meio onde será inserido.

Esta ocupação ordenada se torna extremamente necessária em função das construções estarem migrando para os municípios vizinhos, levando a população de Natal a residir em outras regiões, mesmo continuando trabalhando no Município, levando a criação de problemas sócio-ambientais significativos, decorrentes do aumento no trânsito da cidade, tanto no tange ao transporte coletivo quanto ao transporte particular, aumentando a poluição, o "afogamento" do trânsito e o desgaste da pavimentação de uma forma geral.

Outro fator relevante é a forma de ocupação destas áreas, o aumento do gabarito em algumas regiões da ZPA torna o uso mais racional, pois poderia ser criada construções mais humanizadas dentro de um mesmo espaço físico, mantendo o coeficiente de aproveitamento em 1,0 (um vírgula zero), poderíamos elaborar projetos com mais espaço de convivência e lazer para os usuários dos imóveis, bem como maior permeabilização do solo e aumento dos recuos frontais e laterais, minimizando o impacto paisagístico destas construções, evitando o efeito "paredões" nos empreendimentos.

Considerando que o lote em estudo encontra-se em na Zona de Proteção Ambiental 8 (ZPA-8), Sub-zona de Uso Restrito III (SUR III), estando a mesma em fase de regulamentação, onde o mesmo terá as seguintes prescrições urbanísticas:

- coeficiente de aproveitamento: 1,0 (um virgula zero),
- Taxa de ocupação: 75%
- Permeabilização mínima: 20%
- Recuos mínimo: Frontal: 3,00 m  
Lateral: 3,00 m  
Fundos: 3,00 m
- Gabarito: 03 pavimentos (H=?)

A seguir teremos um estudo de três situações comum em construções no Município de Natal e regiões circunvizinhas dentro do programa "Minha casa, minha vida" e em construções de padrão médio, para edifícios residenciais com apartamentos de aproximadamente 65m<sup>2</sup>, já considerando a área comum e de uso privativo

**- Situação 01:**

- $5.000,00 \text{ m}^2 / 65,00 \text{ m}^2 = 76,92 \text{ UH's}$
- Em três pavimentos =  $76,92 / 3 = 25,64$ , ou 25 apartamentos por lâmina;
- área por pavimento: apartamentos =  $65,00 \times 8,00 = 520,00 \text{ m}^2$
- Em blocos de 08 apartamentos por lâmina; 03 blocos com  $520,00 \text{ m}^2$
- taxa de ocupação = 31,20%

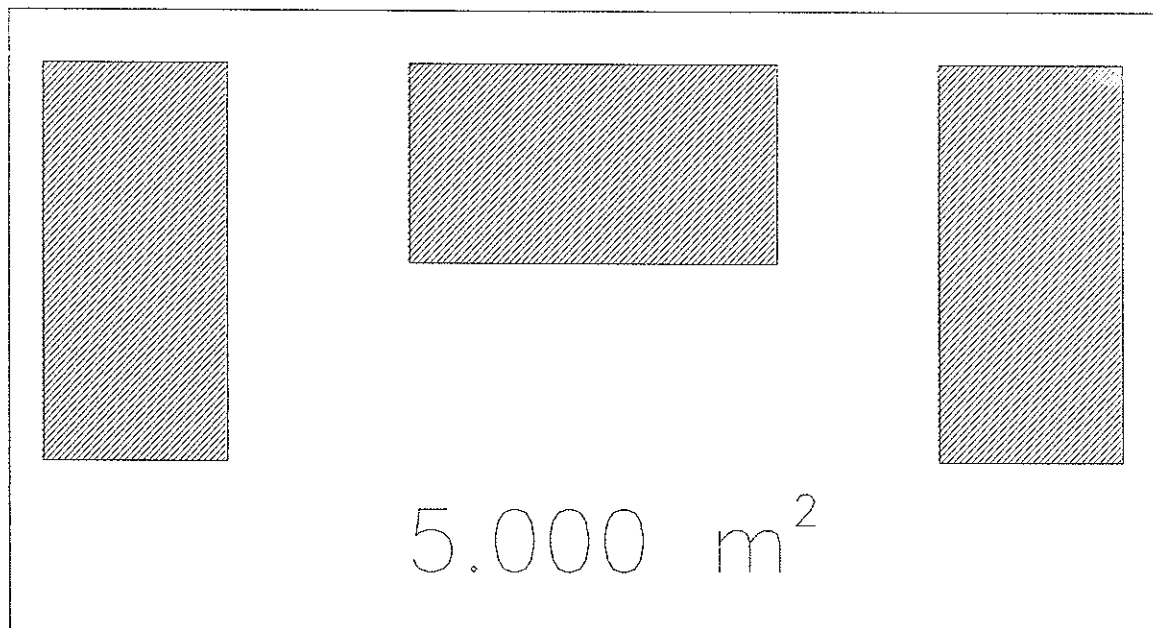


Figura 01: Terreno com 5.000 m<sup>2</sup> e três blocos residenciais de três pavimentos.

**- Situação 02:**

- $5.000,00 \text{ m}^2 / 65,00 \text{ m}^2 = 76,92 \text{ UH's}$
- Em quatro pavimentos =  $76,92 / 4 = 19,23$ , ou 19 apartamentos por lâmina;
- área por pavimento: apartamentos =  $65,00 \times 6,00 = 390,00 \text{ m}^2$
- Em blocos de 06 apartamentos por lâmina; 03 blocos com  $390,00 \text{ m}^2$
- taxa de ocupação = 23,5%

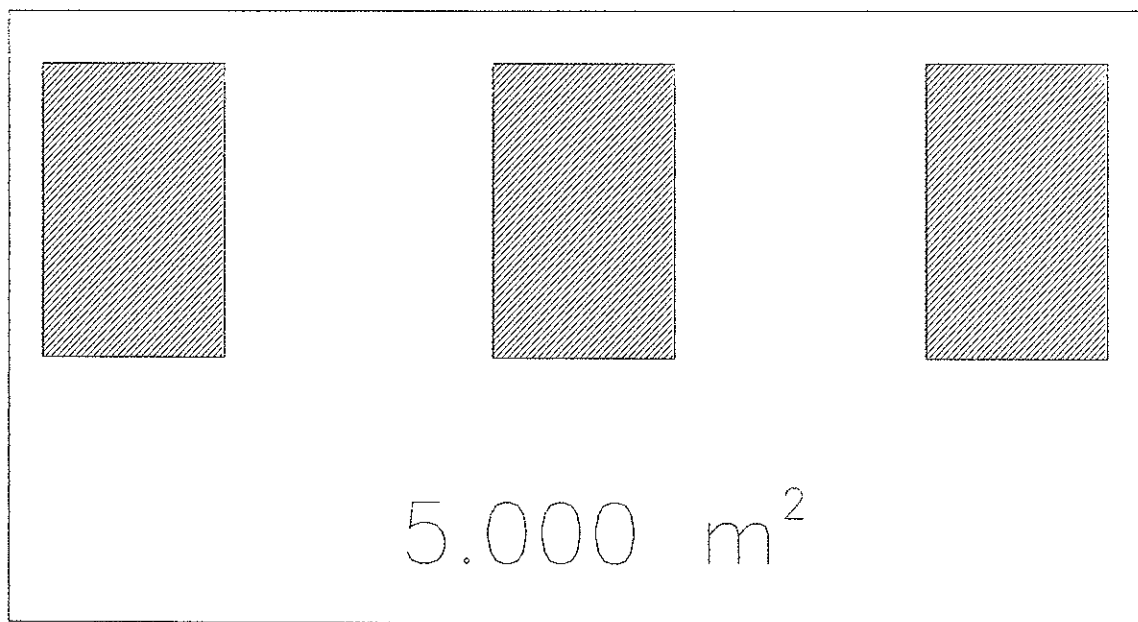


Figura 02: Terreno com 5.000 m<sup>2</sup> e três blocos residenciais de quatro pavimentos.

**Situação 03:**

- $5.000,00 \text{ m}^2 / 65,00 \text{ m}^2 = 76,92 \text{ UH's}$
- Em oito pavimentos =  $76,92 / 8 = 9,61$ , ou 8 apartamentos por lâmina;
- área por pavimento: apartamentos =  $65,00 \times 4,00 = 260,00 \text{ m}^2$
- Em blocos de 04 apartamentos por lâmina; 02 blocos com  $260,00 \text{ m}^2$
- taxa de ocupação = 10,40%

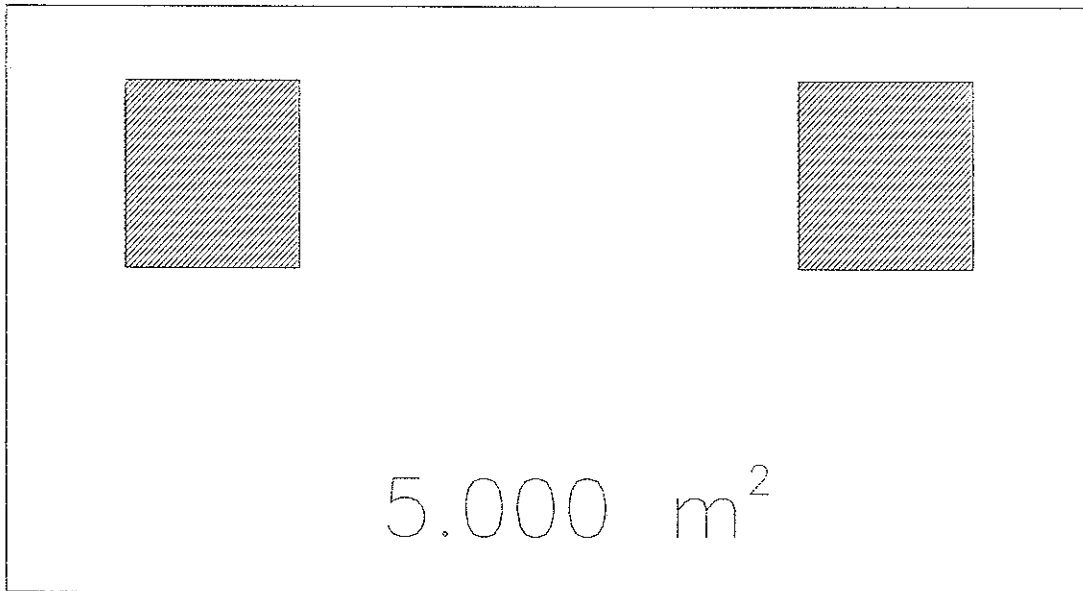


Figura 03: Terreno com 5.000 m<sup>2</sup> e dois blocos residenciais de oito pavimentos.

Com relação ao impacto cênico paisagístico, podemos afirmar que dentre as situações, quanto maior o gabarito permitido, teremos menos interferência, pois não está sendo discutido o aumento do potencial construtivo, o que na prática faz com que as construções se distanciem uma das outras, conforme o Plano diretor, anexo I (Quadro de recuos), acima do 2º pavimento acrescenta-se H/10 nos recuos obrigatórios, além do fato de o relevo no entorno contribuir para minimizar tal efeito.

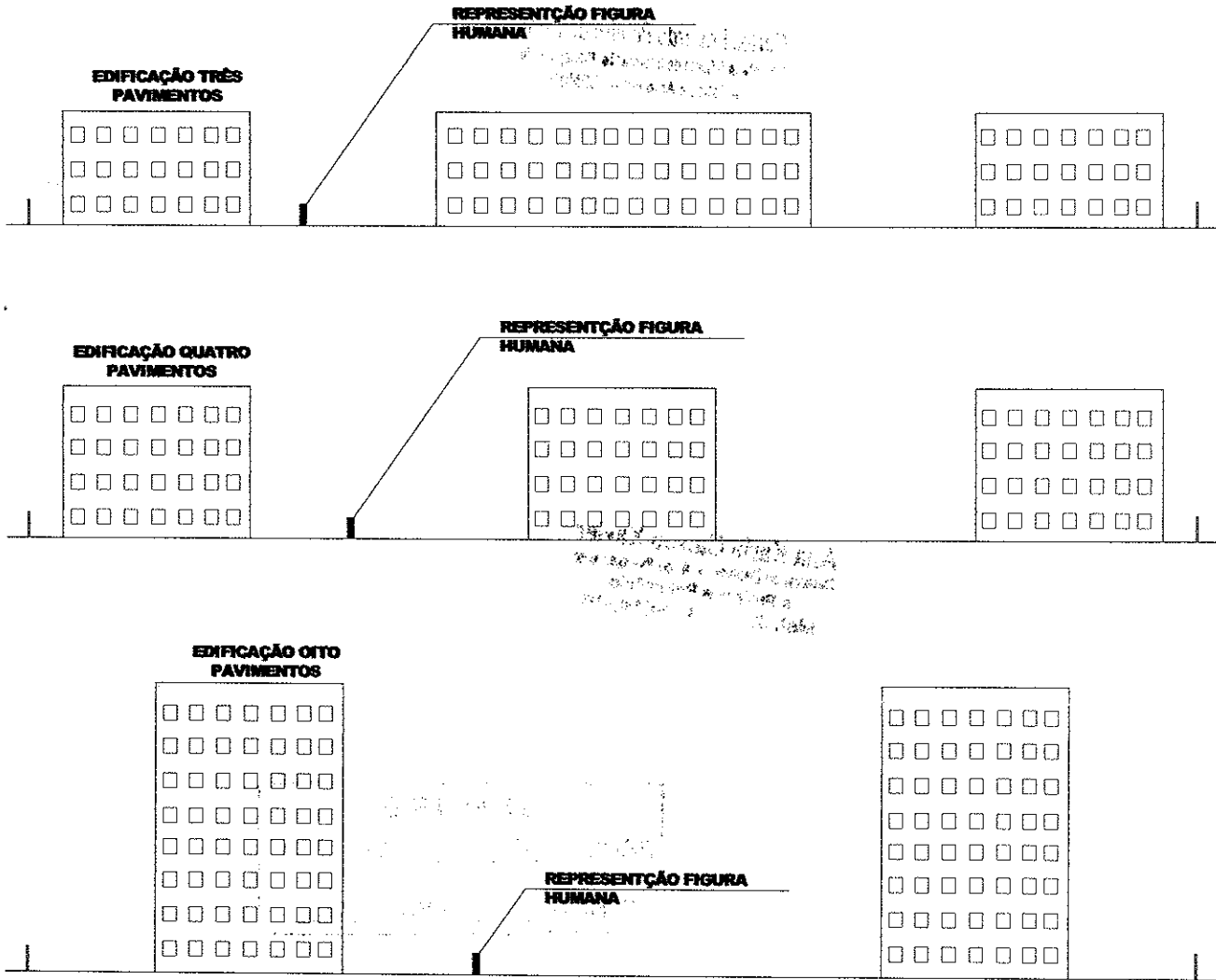


Figura 04: Elevação com situações paisagísticas de edificações com gabaritos de 03, 04 e 08 pavimentos no terreno em estudo

Desta forma, podemos concluir que o aumento do gabarito de três pavimentos para quatro ou mais não trará impactos significativos ao meio ambiente, bem como na questão paisagística, porém influenciará beneficentemente aos usuários e ao meio onde será inserido.

Nestes termos pedimos deferimento do nosso pleito.

*Marcelo Ferreira Marinho*  
Marcelo Ferreira Marinho  
Engº Civil – CREA 2105429386

*Roberto César S. Araújo*  
Roberto César S. Araújo  
Acad. 10º Per. Arquitetura e Urbanismo  
Téc. Edificações – CREA 210823871-9