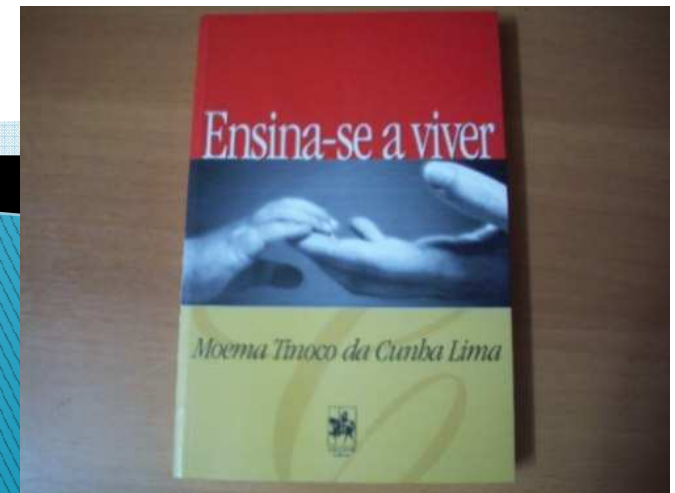




# ZPA 9



# Fundamento Constitucional

“Art. 5º. (...)

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;”



# Área Efetivamente Urbanizada do Brasil – EMBRAPA

- ▶ Áreas urbanizadas do Brasil, segundo os estratos de população urbana: 21.285km<sup>2</sup>;
- ▶ Território Brasileiro – 8.547.403 km<sup>2</sup>
- ▶ As áreas urbanizadas correspondem a 1/400 do território nacional.
  
- ▶ Fonte: Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária – Centro Nacional de Pesquisa de Monitoramento por Satélite Copyright  
Atualizado em 21-03-2006





# DÉFICIT URBANO



▶ Rio Gra do Norte, por renda:

1. 0–3 Salários Mínimos: 93,6%;
2. 3–5 Salários Mínimos: 5,1%;
3. 5–10 Salários Mínimos: 1,3%

- ▶ Déficit habitacional deficiências do estoque de moradias. Engloba aquelas sem condições de serem habitadas devido à precariedade das construções ou em virtude de desgaste da estrutura física.



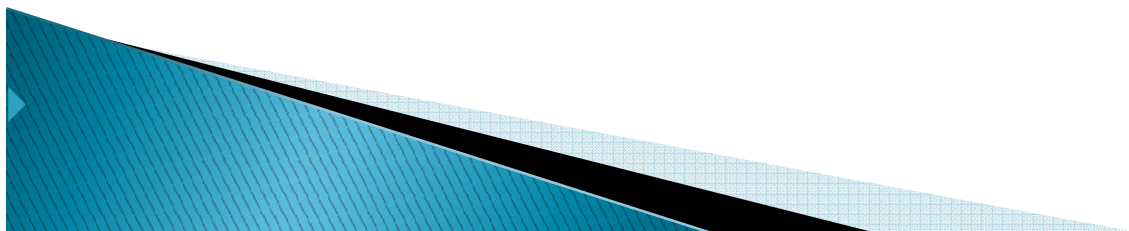


- ▶ O déficit habitacional atinge 70 mil moradias em Natal e 300 mil no RN;
- ▶ Publicação: 17/07/2011, *redação do Diário de Natal*
- ▶ 95,9% das pessoas atingidas vivem com zero a três salários mínimos.
- ▶ Não há nenhuma casa destinada a esse público construída na capital, dentro do mais bem sucedido programa do governo federal, o Minha Casa Minha Vida.
- ▶ Fonte: Seharpe, Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano (Cehab) e do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.





- ▶ **Direito Fundamental a Moradia!!!**
  
- ▶ **Minha Casa Minha Vida 2 terá R\$ 125,7 bilhões;**
- ▶ **Meta MCMV 2 é de construir 2 milhões de unidades;**
- ▶ **Valor médio das moradias para Natal:R\$ 52 mil para casas e de R\$ 53 mil para apartamento.**
- ▶ **MCMV 2 –14.765 novas casas em NATAL?**
  - **EXTREMOZ – MACAÍBA – PARNAMIRIM – SGA**



## CF/88, art. 225, §1º, III:

- ▶ Incumbe ao Poder Público: “definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção” (da CF/88).
- ▶ 95% da ZPA 9 é Área de Proteção Permanente?



# ZPA 9





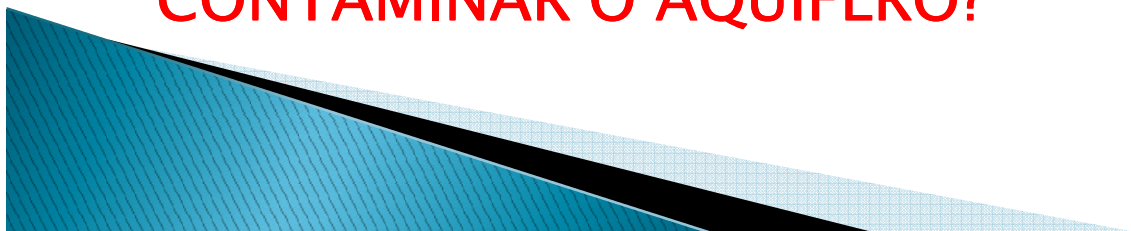
# Semurb – IBAM

- ▶ As equipes realizaram trabalhos de campo: (?)
- ▶ Singularidades ambientais, identificando potencialidades e fragilidades.
- ▶ É um ecossistema **de lagoas e dunas**, situado ao longo do Rio Doce, que apresenta grande fragilidade ambiental.



# ESTUDO APONTOU

- ▶ Buscar a perenização do Rio Doce e a recarga do aquífero Dunas/Barreiras, a fim de garantir a oferta de água para as atuais e futuras gerações,
- ▶ A falta de saneamento, aliada à expansão urbana, tem contribuído para a contaminação do subsolo e das águas superficiais do trecho final da bacia do Rio Doce, que abrange um sistema lagunar e dunas associadas.
- ▶ Nessa região predominam as construções irregulares.
- ▶ **NÃO SE PODE CONSTRUIR REGULARMENTE SEM CONTAMINAR O AQUÍFERO?**



# Estudo apontou:

- ▶ Paisagem Natural: A paisagem natural dessa região é ímpar e pouco explorada. Como já mencionado, integra esse ambiente um conjunto de lagoas e duas associadas, dispostas em terreno com topografia predominantemente suave.





# Vazios Urbanos

- ▶ As equipes realizaram trabalhos de campo:
  1. Geomorfológico;
  2. Hidrogeológico;
  3. Fitosociológico;
  4. Lev. da Fauna.





- **ESTUDOS TÉCNICOS DO IBAM: PARTE DA ÁREA É COMPOSTA DE TABULEIRO COSTEIRO (PASSÍVEL DE OCUPAÇÃO)**
- **Art. 7º, I:**
- ***"Subzona de Preservação (SP) - compreende as dunas e respectiva vegetação fixadora; as lagoas e áreas de entorno situada abaixo da cota de 13 metros acima do nível do mar; faixa de terra lindeira ao Rio Doce; e as áreas que abrigam exemplares raros, ameaçados de extinção ou insuficientemente conhecidos da flora e da fauna, bem como aquelas que servem como local de pouso, abrigo ou reprodução de espécies, definida pela linha poligonal através dos vértices descritos no Anexo II.1."***



TÍTULO:  
MAPA DE ZONEAMENTO

REALIZAÇÃO:  
APROVE CONSULTORIA EM PROJETOS E MEIO AMBIENTE

RESPONSABILIDADE TÉCNICA:  
Tarik de Sousa Araújo  
Geógrafo - CREA: 210238225-7  
Esp. Geoprocessamento e Cartografia Digital

DATA: 23/04/2009 Prancha: ÚNICA

**LEGENDA**

- ZONEAMENTO**
- Zona de Conservação
  - Zona de Preservação Permanente
  - Zona de Uso Residencial
- LIMITES DO TERRENO**
- Área do Terreno
  - Área Ocupada

OBSERVAÇÕES:  
AS INFORMAÇÕES CARTOGRÁFICAS FORAM UTILIZADAS A PARTIR DAS ORTOFOTOCARTAS NA ESCALA DE 1:2000.

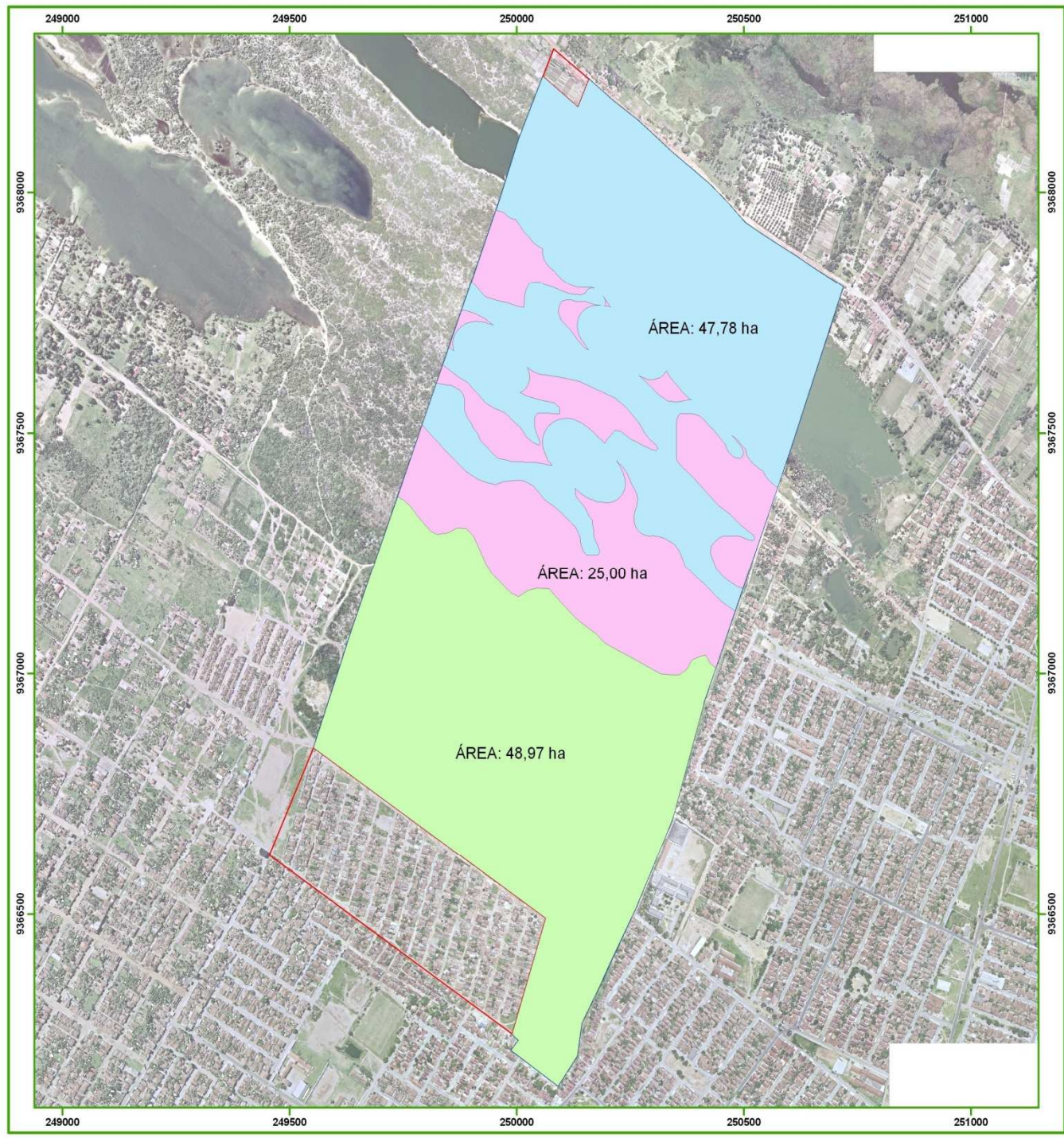
**LOCALIZAÇÃO**



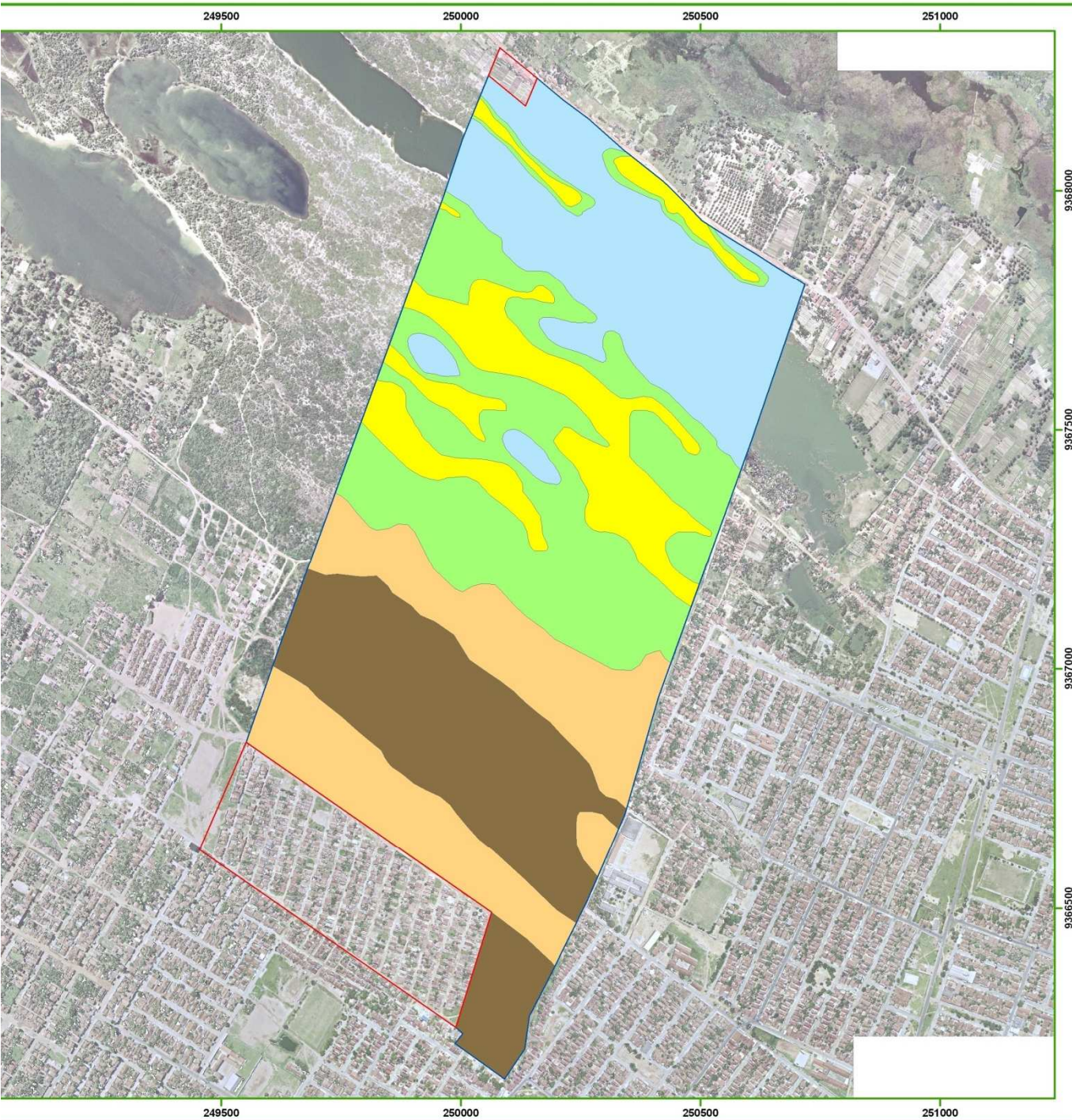
Fonte: LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO  
FOTOGRAFIAS AÉREAS PODETUR, 2006  
ESCALA DO VÔO - 1:8000 ESCALA DE RESTITUIÇÃO - 1:2000

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR  
DATUM HORIZONTAL IBGE - SAD69  
DATUM VERTICAL IBGE - MARÉGRAFO IMBITUBA  
ZONA 25M - SUL  
MERIDIANO CENTRAL - 33° WGR

Escola: 0 250 500 750 Metros







**TÍTULO:** MAPA GEOMORFOLOGICO DO TERRENO

**REALIZAÇÃO:** APROVE CONSULTORIA EM PROJETOS E MEIO AMBIENTE

**RESPONSABILIDADE TÉCNICA:**  
 Tarik de Sousa Araújo  
 Geógrafo - CREA: 210238225-7  
 Esp. Geoprocessamento e Cartografia Digital

**DATA:** 23/04/2009 **Prancha:** ÚNICA

**LEGENDA**

**UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS**

- Cordões Dunares
- Cordões Dunares Descaracterizados
- Corredor Interdunar
- Lagoas (extravassamento Maximo)
- Tabuleiro Costeiro

**LIMITES DO TERRENO**

- Área do Terreno
- Área Ocupada

**OBSERVAÇÕES:**  
 AS INFORMAÇÕES CARTOGRAFICAS FORAM UTILIZADAS A PARTIR DAS ORTOFOTOCARTAS NA ESCALA DE 1:200

**LOCALIZAÇÃO**



**Fonte:** LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO  
 FOTOGRAFIAS AÉREAS PODATUR, 2006  
 ESCALA DO VÔO - 1:8000 ESCALA DE RESTITUIÇÃO - 1:2000

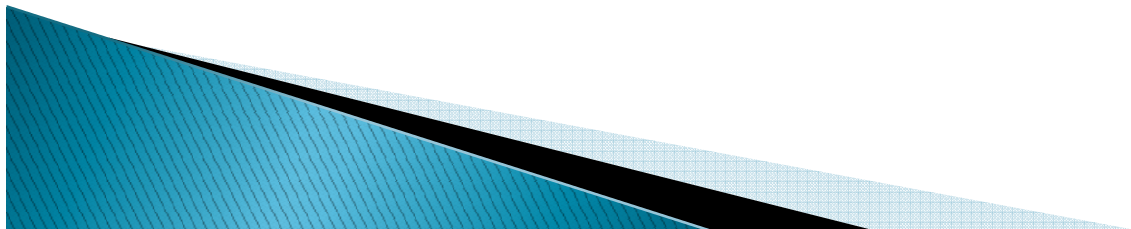


PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR  
 DATUM HORIZONTAL IBGE - SAD69  
 DATUM VERTICAL IBGE - MARÉGRAFO IMBITUBA  
 ZONA 25M - SUL  
 MERIDIANO CENTRAL - 33° Wgr



## Quanto aos aspectos geomorfológicos o estudo apontou:

- ▶ “Os interflúvios apresentam-se como faixas de pequenas ondulações situadas sobre o tabuleiro costeiro, circundando as lagoas existentes. O relevo, predominantemente plano, aliado aos pequenos interflúvios, caracteriza um escoamento difuso em direção às lagoas”.
- ▶ **Toda Subzona de Preservação – SP é formada por dunas e lagoas?**

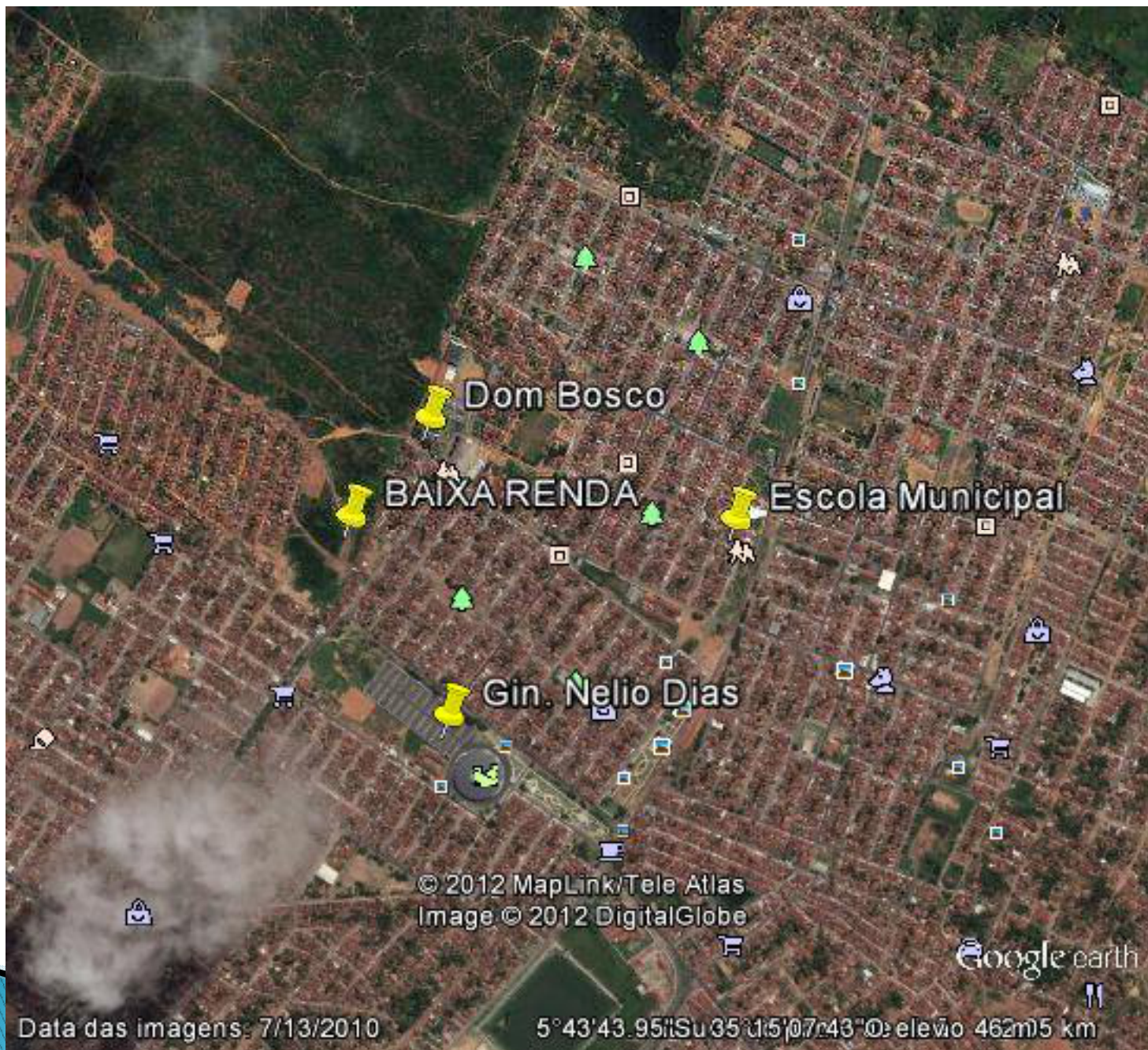




## Transferência de Potencial Construtivo

- ▶ Fica garantida ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, localizado na SP, a transferência do potencial construtivo dos imóveis respectivos, conforme disposto no Título V do Capítulo III da Lei Complementar Municipal nº. 082/2007.
- ▶ Para incidência do ITIV, avaliação do entorno em  $R\$ 40,00/m^2 \times 1.200.000,00m^2 = R\$ 48.000.000,00$ ;
- ▶ Caso análogo da ZPA 4, com sentença transitada em julgado, condenando o Município a indenizar o proprietário em mais de R\$ 30.000.000,00;
- ▶ Hoje habitam irregularmente mais de 6.000,00 pessoas na ZPA 4;



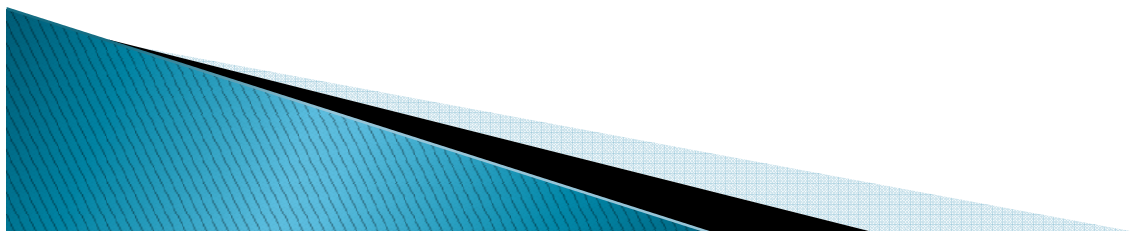








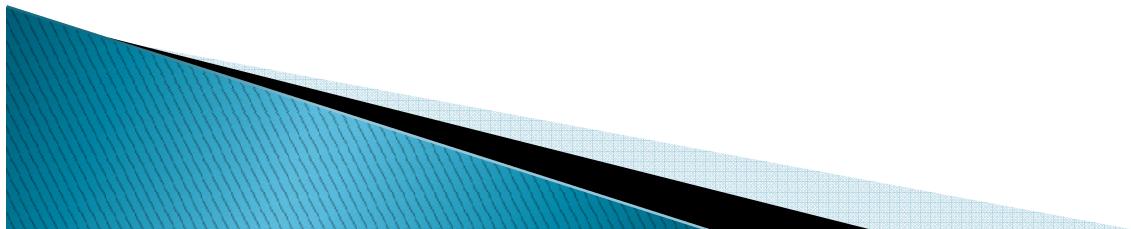
- ▶ 1. Subzona de Preservação (SP)
- ▶ Lote Edificação
- ▶ Área mínima (m<sup>2</sup>) – 0,00
- ▶ Frente mínima (m) – 0,00
- ▶ Índices urbanísticos Recuo mínimo (m)  
20m/10m/20m
- ▶ gabarito – 2 pav
- ▶ Coeficiente aprov. 0,03
- ▶ Ocupação (%) 1,50
- ▶ Permeabilização (%) 97



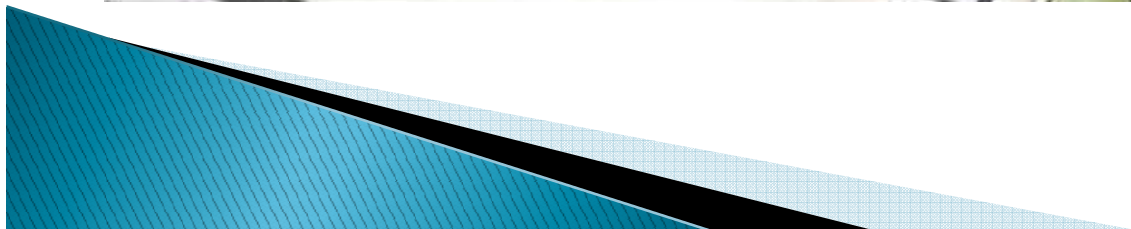


# Zona urbana consolidada

- ▶ 1. Subzona de Uso restrito
- ▶ Lote Edificação
- ▶ Área mínima (m<sup>2</sup>) – 450,00
- ▶ Frente mínima (m) – 15,00
- ▶ Índices urbanísticos Recuo mínimo (m)  
5m/2m/2m
- ▶ gabarito – 2 pav
- ▶ Coeficiente aprov. – 0,80
- ▶ Ocupação (%) 50
- ▶ Permeabilização (%) 50



# Parque da Juventude





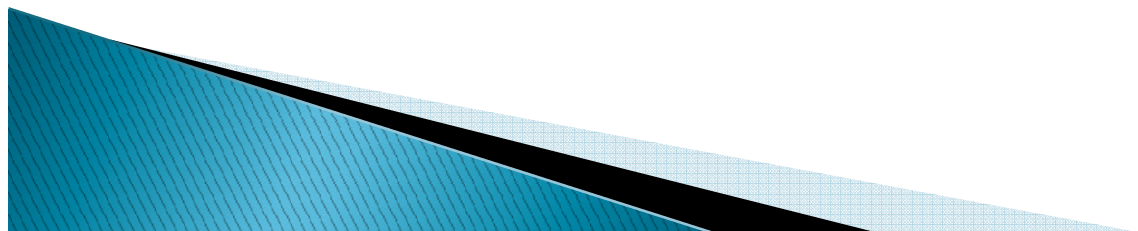






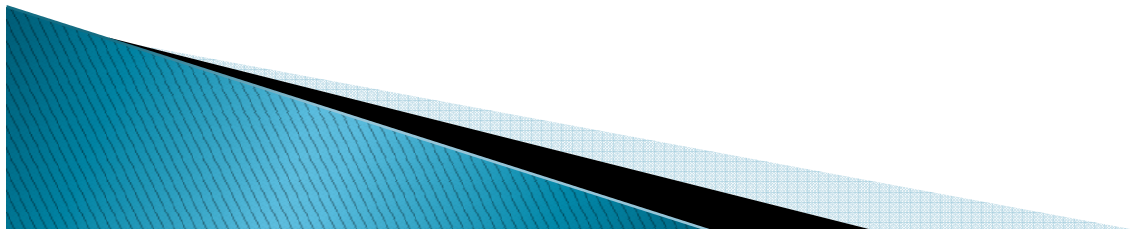
# Conclusão

- ▶ Estudo de viabilidade ambiental apresentou que parte da área (zona de uso residencial) é constituída por superfície aplainada, representada pelo sedimento de formação barreira, coloração avermelhada, com declividade relativamente plana, variando de 8 a 12 graus.
- ▶ A flora predominante no terreno é de vegetação herbácea–arbustiva, sendo encontrada a mangaba apenas na área de proteção, longe da área passível de ocupação.



# Conclusão

- ▶ O bairro apresenta carência de drenagem, pavimentação, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos.
- ▶ Finalmente, destaca que diante do quadro de pressão antrópica e poluição da área, a ocupação controlada se caracteriza como única garantia viável para preservação da área.





## Reflexão proposta:

Se há estudo apontando que parte da área é formada por tabuleiro costeiro, com ocupação regular no entorno, infraestrutura de água potável e energia elétrica e considerada a garantia constitucional à moradia, qual o motivo de não se estudar de modo mais aprofundado a capacidade de a ZPA 9 receber habitação popular destinada à população de baixa renda (0 a 3 salários mínimos)?

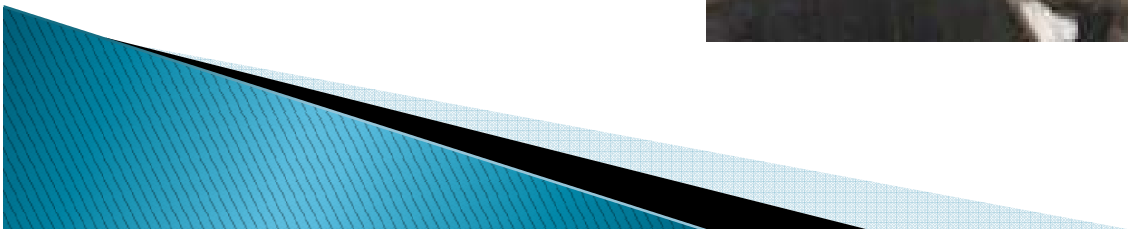
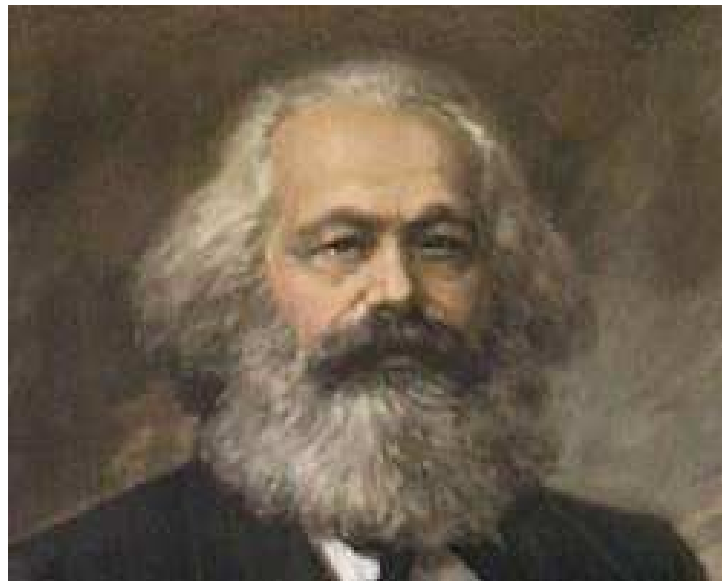


- Solução
- Segundo o art. 14 da proposta, é exigida a disponibilidade dos serviços públicos de saneamento para instalação de qualquer empreendimento.
- Na ausência destes serviços, o empreendedor deverá executá-los às suas expensas e interligá-los à rede de coleta quando esta for disponibilizada.



Plano Diretor  
Participativo

- ▶ Se a aparência fosse a essência não haveria necessidade de ciência” Karl Marx.





# A ciência se constitui em uma verdade?

- ▶ A ciência constitui uma constante busca da verdade, mas dizer que já a alcançamos em algum tópico é simplificar as coisas: novos fatos podem causar revisões do que era previamente aceito. E esse é justamente o ponto positivo da ciência: não ser um conjunto congelado de dogmas, mas ser um conjunto dinâmico de princípios continuamente sendo testados e verificados, atividades essas abertas a TODAS as pessoas que desejarem participar.

Ou seja, a ciência é o melhor conjunto de respostas que pudemos obter até o momento, todos nós seres humanos em parceria.

