

REVISÃO DO PLANO
DIRETOR DE NATAL
(LEI COMPLEMENTAR Nº 082/2007)

NATAL

2019

OFICINAS – AGOS. e SET./2019



PREFEITURA DO
NATAL
A NOSSA CIDADE

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO
(SEMURB)



PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL

Prefeito Álvaro Costa Dias

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO

Secretário Daniel Nicolau de Vasconcelos Pinheiro

**SECRETARIA ADJUNTA DE INFORMAÇÃO, PLANEJ. URBANO
E GESTÃO AMBIENTAL**

Secretário Adjunto Thiago de Paula Nunes Mesquita

COORDENAÇÃO TÉCNICA

Thiago de Paula Nunes Mesquita

Eudja Maria Mafaldo Oliveira



PREFEITURA DO
NATAL
A NOSSA CIDADE

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO
(SEMURB)



EQUIPE:

DEPTO. DE PLANEJAMENTO, PROJETOS E PATRIMÔNIO (DPPP)

Eudja Maria Mafaldo Oliveira

DEPTO. DE CONSERVAÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL (DCRA)

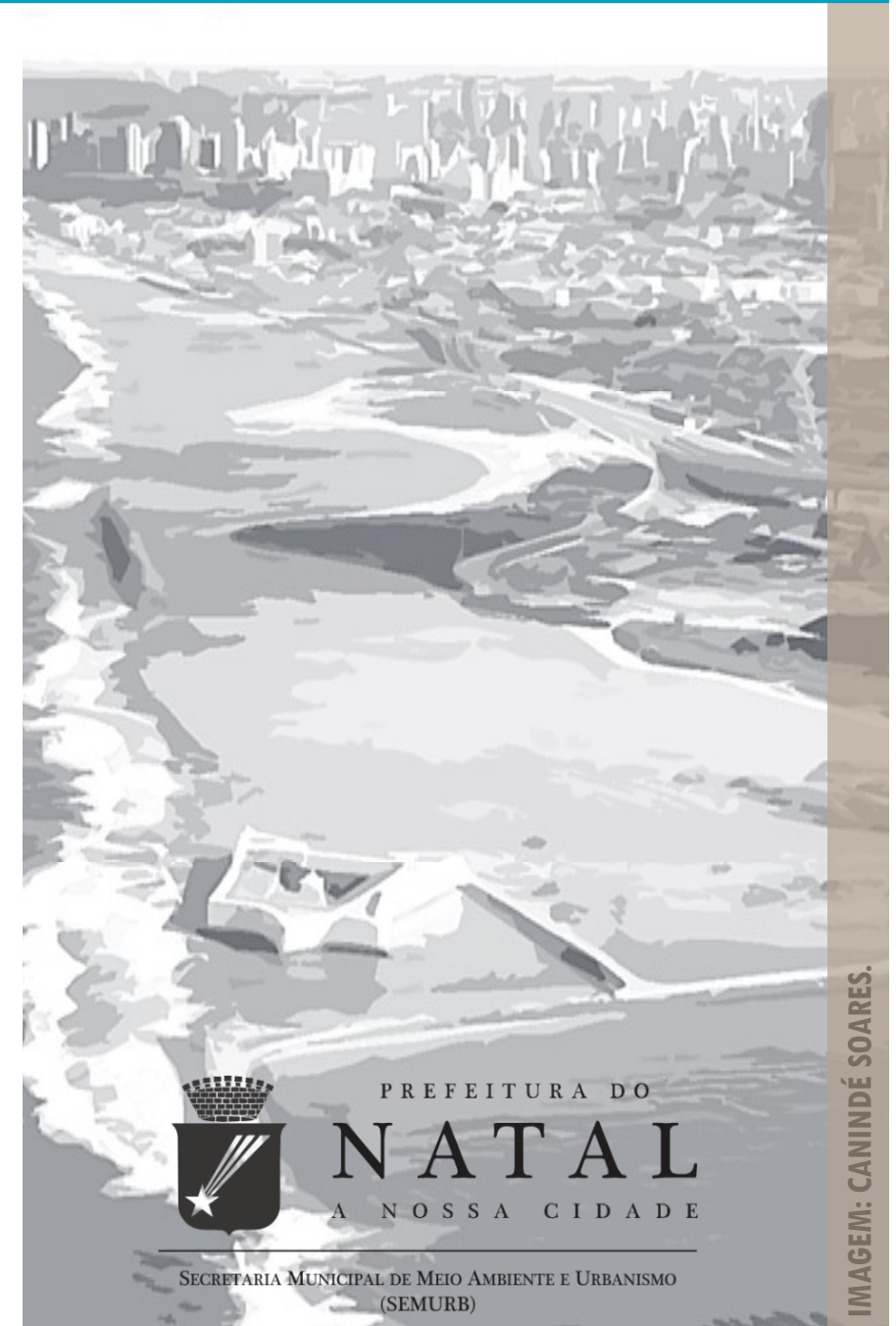
Karenine Dantas

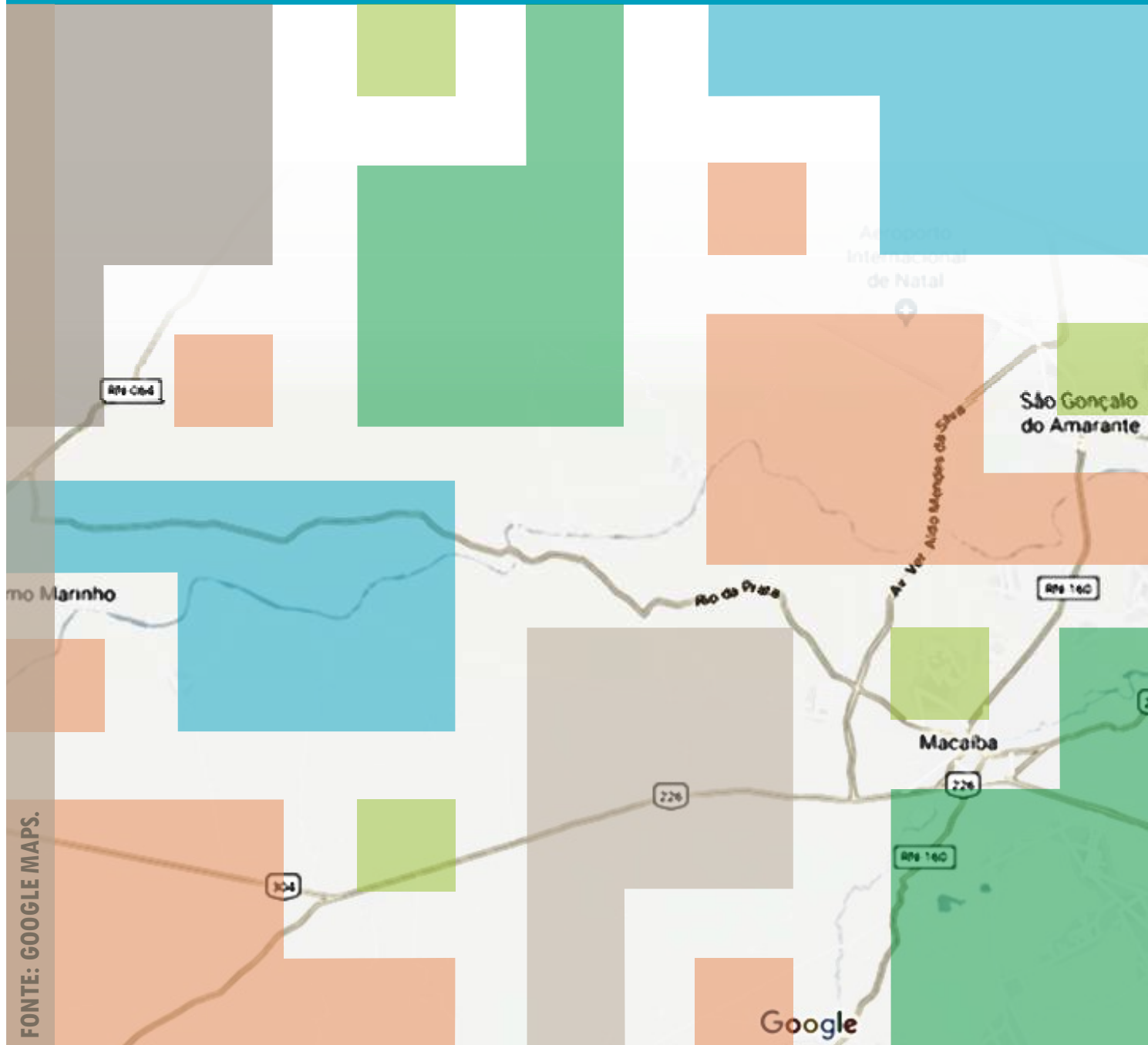
DEPTO. DE INFORMAÇÃO, PESQUISA E ESTATÍSTICA (DIPE)

Daniele Salviano

**DEPTO. DE GESTÃO DE SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS
(DGSIG)**

Reginaldo Vasconcelos





FONTE: GOOGLE MAPS.



ENTENDA

REVISÃO PDN

O PROCESSO E ONDE ESTAMOS NO CAMINHO

ETAPAS



1

ATIVIDADES
INICIAIS - 1º
CONTATO



2

LEITURA DA
CIDADE



3

SISTEMATIZAÇÃO
E ELABORAÇÃO
DA MINUTA



4

CONFERÊNCIAS



5

CÂMARA





Art. 2º - O Plano Diretor tem como objetivo o **pleno desenvolvimento das funções sociais, e ambientais da cidade e da propriedade**, garantindo um uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do seu território, de forma a assegurar a todos os seus habitantes, condições de **qualidade de vida, bem-estar e segurança**, conforme dispõem os artigos 118 e 119 da Lei Orgânica do Município do Natal.

PARTICIPAÇÃO



GRUPOS DE TRABALHO
GT01, GT02, GT03

OFICINAS POR SEGMENTOS

OFICINAS POR REGIÕES
ADMINISTRATIVAS

I - o **uso e ocupação** do solo serão submetidos à **capacidade da infraestrutura urbana instalada**, compatibilizando-a as condições do meio-ambiente, considerando-se áreas onde a ocupação pode ser **intensificada** e, outras, onde deve ser **limitada**;

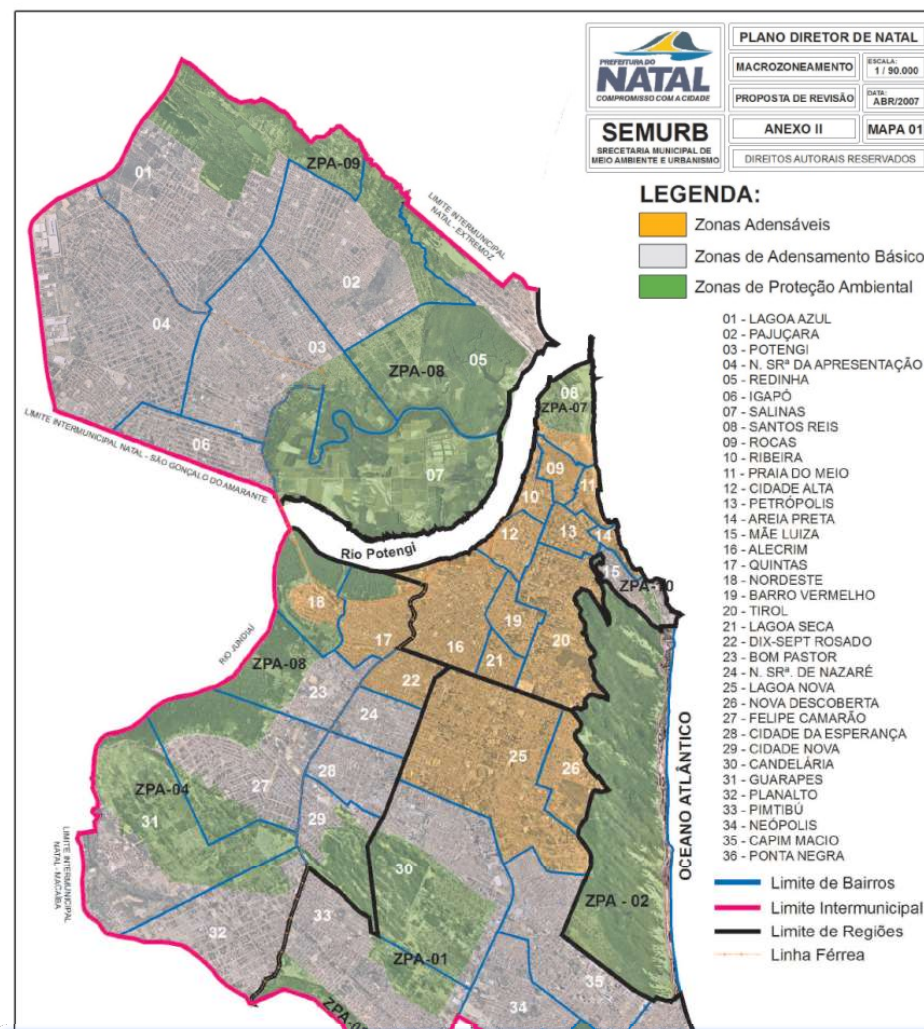
II - a **dinâmica de ocupação do solo** será condicionada pela **instalação e ampliação da capacidade da infra-estrutura e adequação às características físico-ambientais-urbanas**;

Macrozoneamento

I - Zona de Adensamento Básico;

II - Zona Adensável;

III - Zona de Proteção Ambiental.



Zona Adensável é aquela onde as condições do meio físico, a disponibilidade de infraestrutura e a necessidade de diversificação de uso, possibilitem um adensamento maior do que aquele correspondente aos parâmetros básicos de coeficiente de aproveitamento. (Art. 11. LC N°082/2007)



GT 01 - MACROZONEAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- ✓ Limites de áreas adensáveis, de adensamento básico e Zonas de Proteção Ambiental.
- ✓ Prescrições Urbanísticas.
- ✓ Parcelamento do solo.
- ✓ Empreendimentos e atividades de impacto.
- ✓ Áreas permeáveis em projetos.
- ✓ Infraestrutura e serviços urbanos:
Mobilidade, Saneamento, Equipamentos e serviços públicos.



III - definição de áreas que deverão ser objeto de **tratamento especial**, em função de condições de **fragilidade ambiental**, do **valor cênico-paisagístico, histórico-cultural e do interesse social**;

Art. 20 - Áreas Especiais são porções da Zona Urbana situadas em zonas adensáveis ou não, com destinação específica ou normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo:

- I - Áreas de Controle de Gabarito;
- II - Áreas Especiais de Interesse Social;
- III - Áreas de Operação Urbana.

Zona Especial de Interesse Histórico

SUBTEMAS GT02

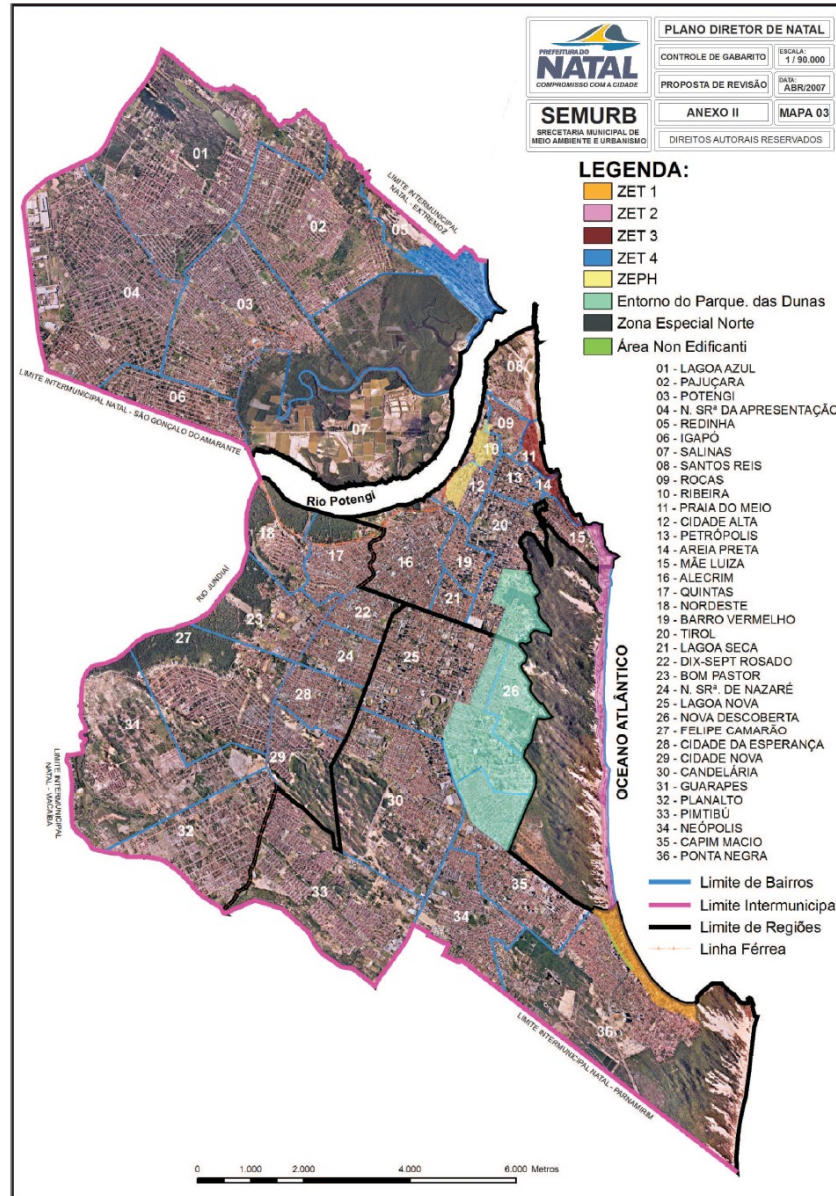


GT 02 – ÁREAS ESPECIAIS

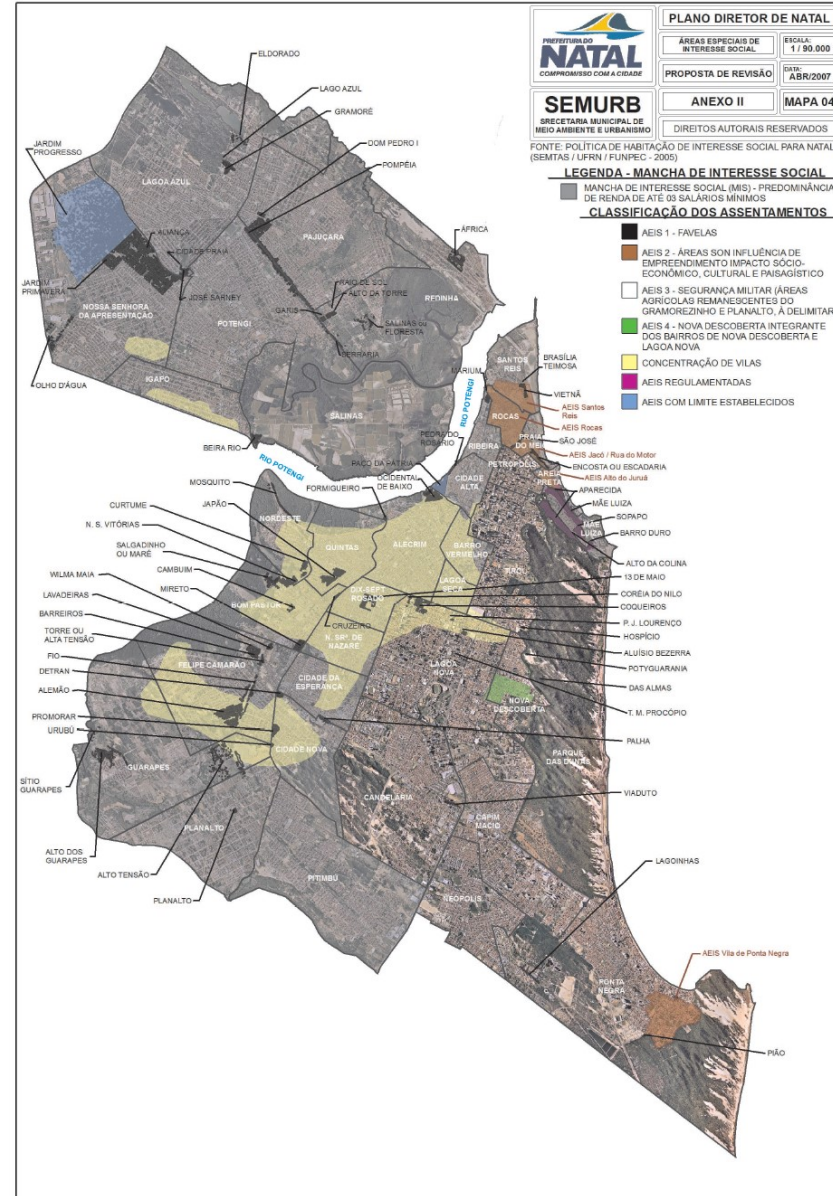
- ✓ Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS).
- ✓ Áreas de Risco.
- ✓ Áreas Especiais de Controle de Gabarito.
- ✓ Áreas de Proteção ao Patrimônio histórico, arquitetônico e paisagístico.
- ✓ Rotas Acessíveis.

GT 02

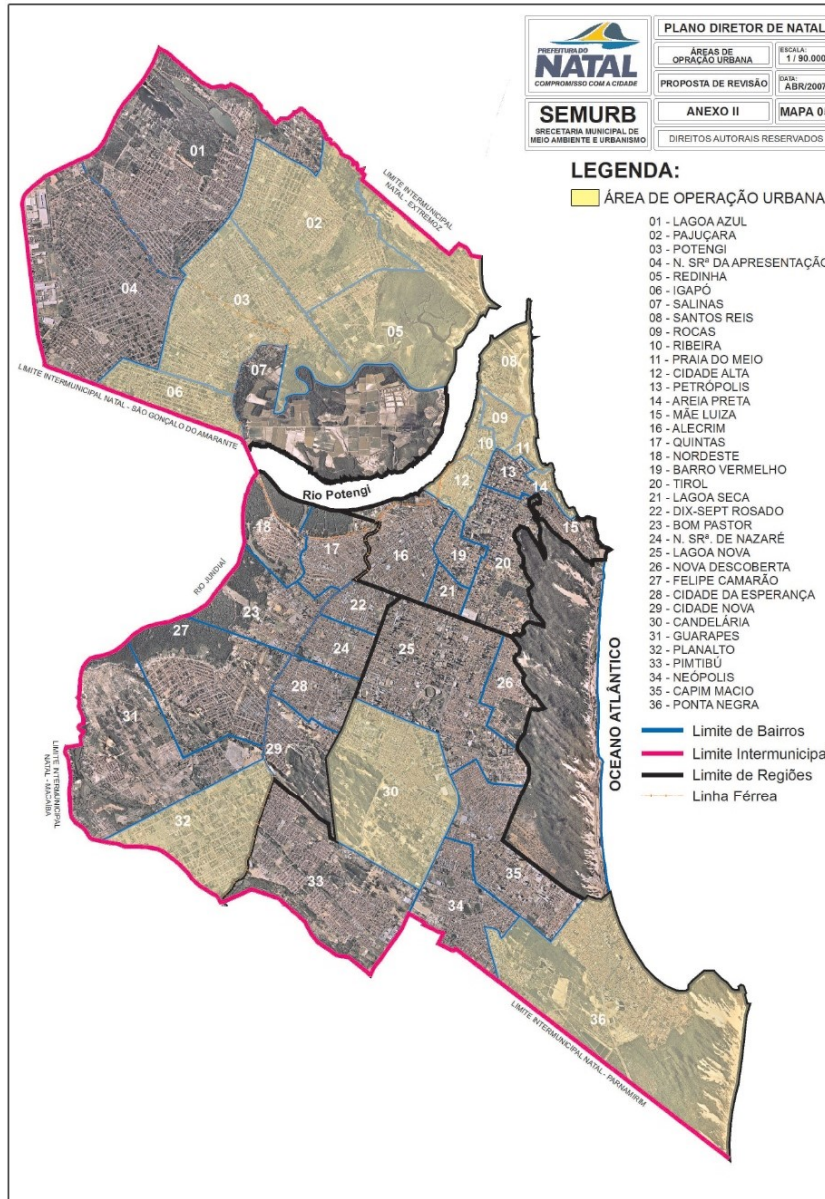
Áreas de Controle de Gabarito;



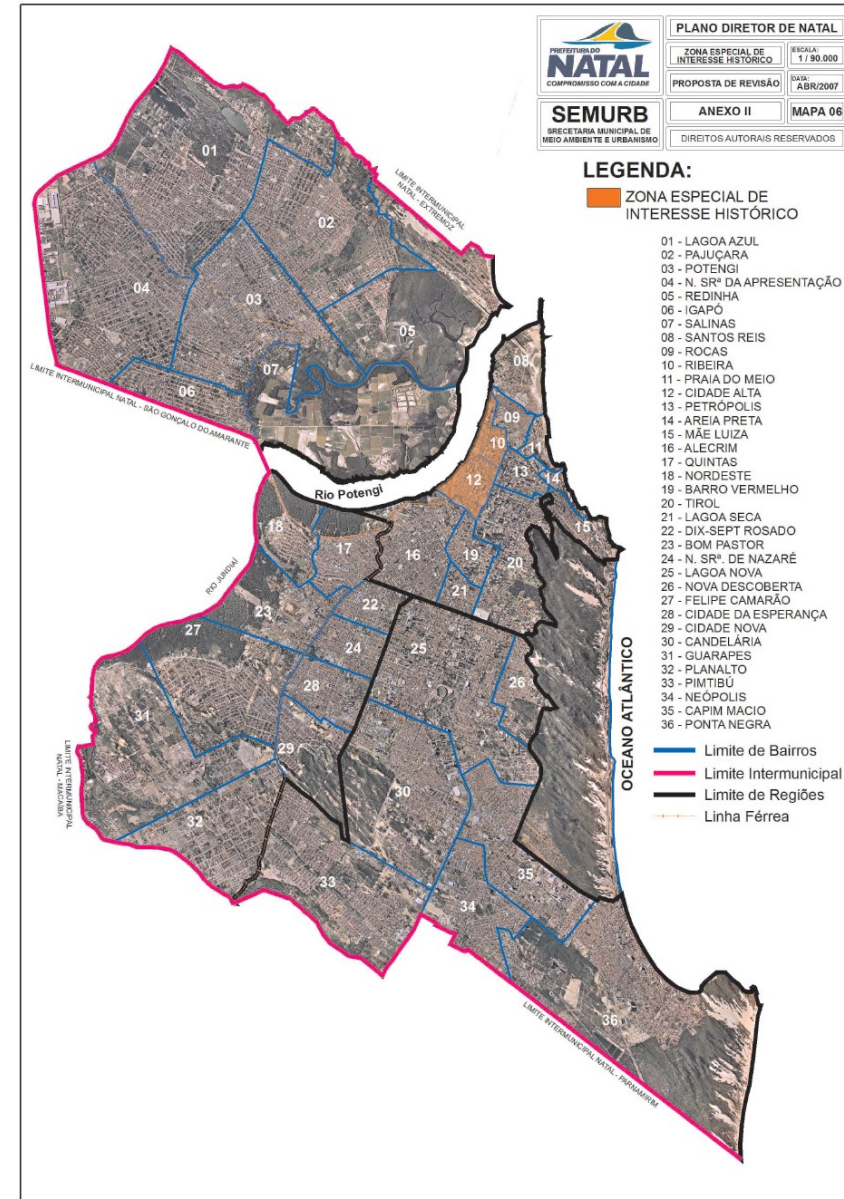
Áreas Especiais de Interesse Social;



Áreas de Operação Urbana



Zona Especial de Interesse Histórico



XI - a utilização de **instrumentos urbanísticos e ambientais** que acompanhem a dinâmica da cidade;

XII - a criação de um **sistema de planejamento**, de modo a tornar **participativa e democrática a gestão** e aplicação deste Plano;

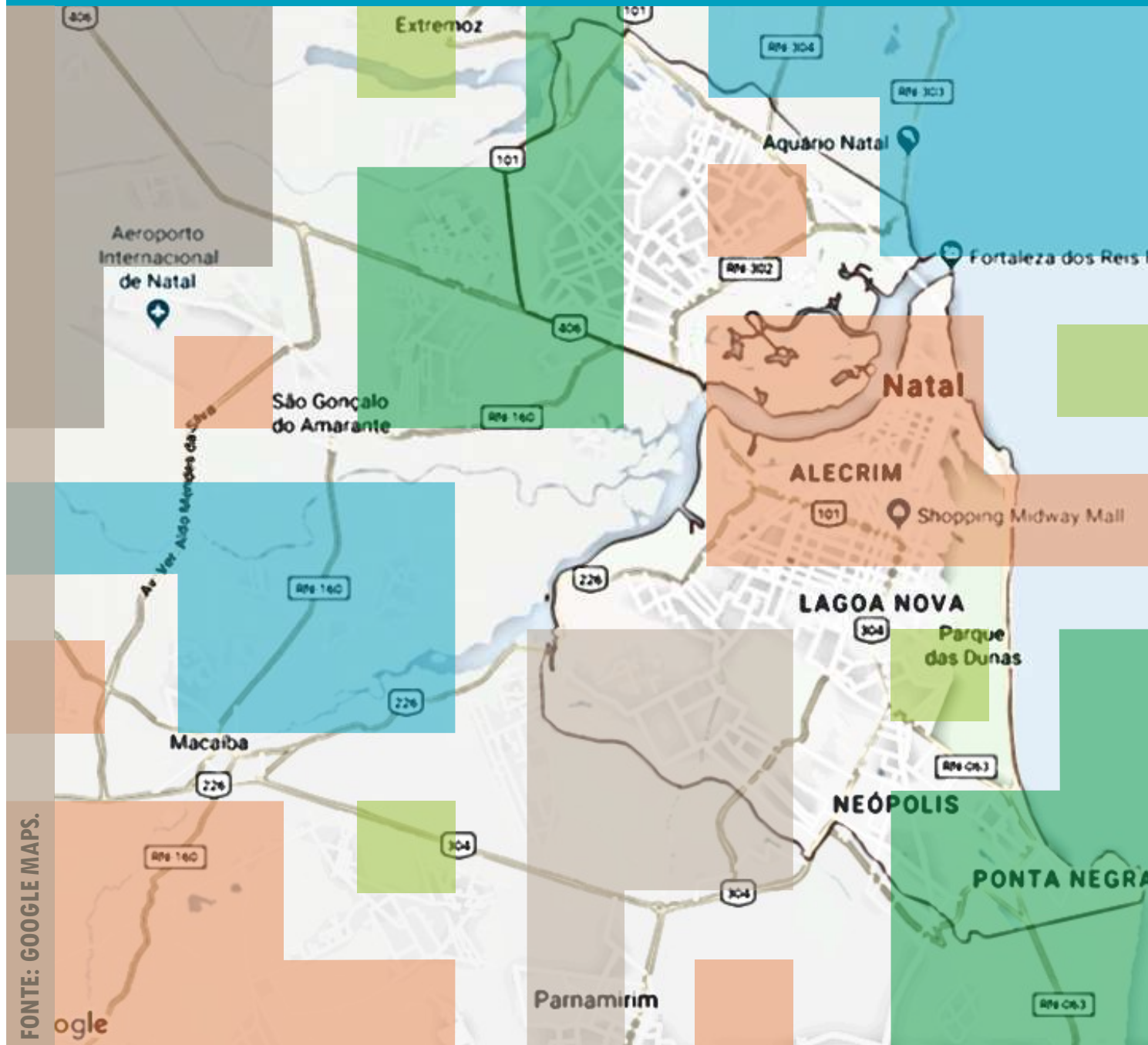
XIII - a criação de **procedimentos operacionais** que garantam o controle e a **revisão sistemática** deste Plano e da Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, e que levem em consideração a integração dos Municípios da Região Metropolitana de Natal;





GT 03 - SISTEMA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E FUNDOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO.

- ✓ Desenvolvimento socioeconômico.
- ✓ Turismo e Gestão da Orla.
- ✓ Sistema de áreas verdes e arborização urbana (gestão ambiental).
- ✓ Instrumentos urbanísticos.
- ✓ Fundos de apoio ao desenvolvimento urbano (FURB, FUNAM, FUNHABINS).
- ✓ Compensação ambiental.



2. INFORMAÇÕES GERAIS

- DADOS
- LOCALIZAÇÃO
- EVOLUÇÃO DO CRESCIMENTO
- VAZIOS URBANOS












-  ÁREA TERRITORIAL – 167,401km² (2018)
-  POPULAÇÃO ESTIMADA – 877.640 hab (2018)
-  DENSIDADE DEMOGRÁFICA – 4.805,24 hab/km² (2010)
-  ESCOLARIZAÇÃO (6 A 10 anos) – 96,3% (2010)
-  IDHM (Índice de desenvolvimento humano municipal) 0,763 (2010)
-  MORTALIDADE INFANTIL – 13,31 óbitos por 1000 nascidos vivos (2017)
-  RECEITAS REALIZADAS – 2.168.782,53689 R\$(X1000) (2017)
-  DESPESAS EMPENHADAS – 2.087.214,04399 R\$(x1000) (2017)
-  PIB PER CAPITA – 24.890,54 R\$ (2016)

Tabela - Domicílios particulares ocupados, moradores em domicílios particulares ocupados e média de moradores em domicílios particulares ocupados - NATAL (RN)

Variável	Ano			Variação entre 2000 e 2010
	1991	2000	2010	
Domicílios particulares ocupados (Unidades)	134807	178312	235762	32,21%
Pessoas residentes em domicílios particulares (Pessoas)	604231	710422	802128	12,90%
Média de moradores em domicílios particulares ocupados (Pessoas)	4,48	3,98	3,4	-14,57%

Fonte: IBGE - Censo Demográfico

POPULAÇÃO ESTIMADA 2018: 877.640 pessoas

FAMÍLIAS MENORES

CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO MENOR QUE O CRESCIMENTO DO NÚMERO DE DOMICÍLIOS

IMPORTANTE



NECESSIDADE DE APROFUNDAR ANÁLISES DEMOGRÁFICAS PARA AUXILIAR NO PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL DE NATAL E DE SUA REGIÃO METROPOLITANA

MANCHA URBANA POR DÉCADA*

MANCHA DO CRESCIMENTO ENTRE 2008 E 2016

LOTEAMENTOS E CONJUNTOS HABITACIONAIS POR DÉCADA*

LOTEAMENTOS E CONJUNTOS REGULARES E IRREGULARES*

VAZIOS URBANOS

LOCALIZAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

EM ELABORAÇÃO

IMPORTANTE



**COMPREENDER A
SITUAÇÃO FUNDIÁRIA
ATUAL DO MUNICÍPIO**

3. POPULAÇÃO

NÚMERO

DENSIDADE

RENDA

ESTIMATIVA POPULAÇÃO 2018

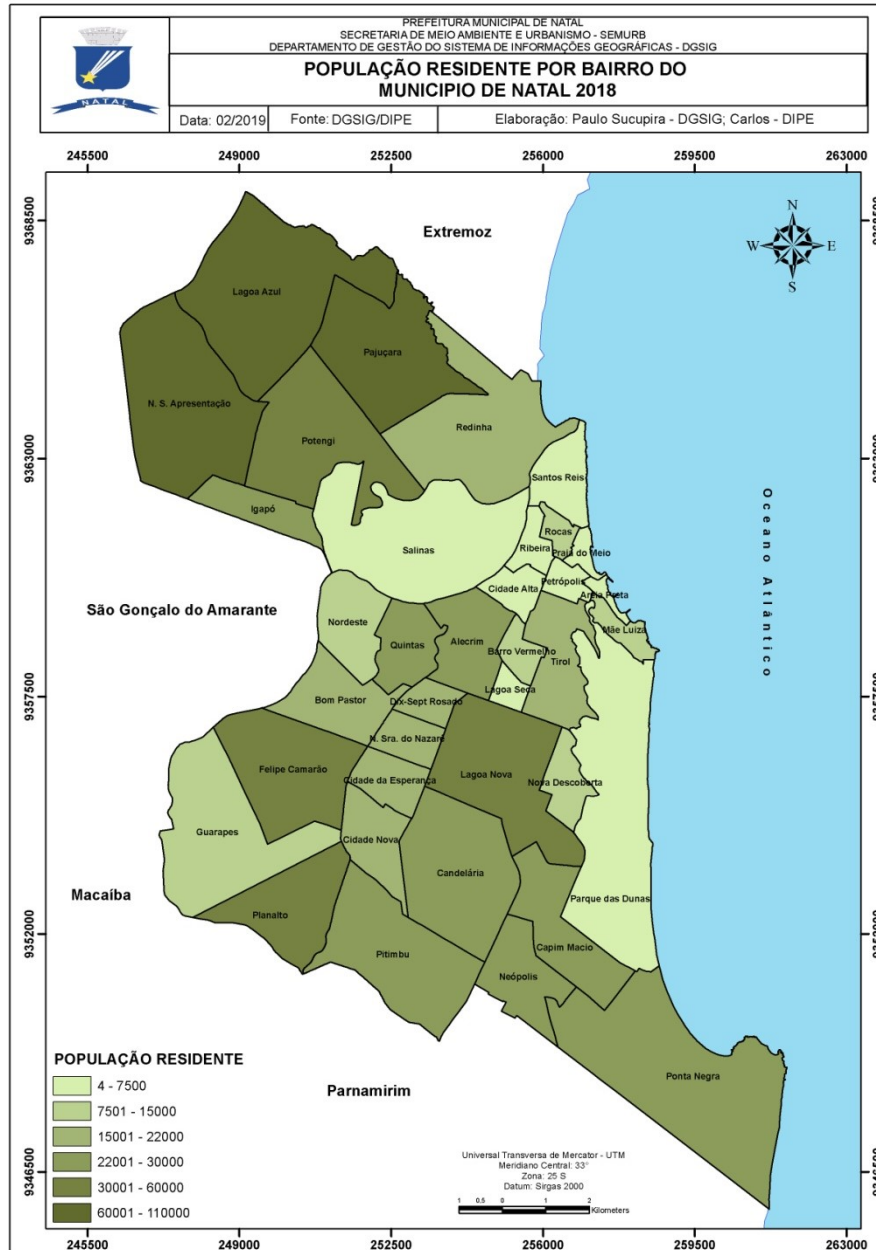
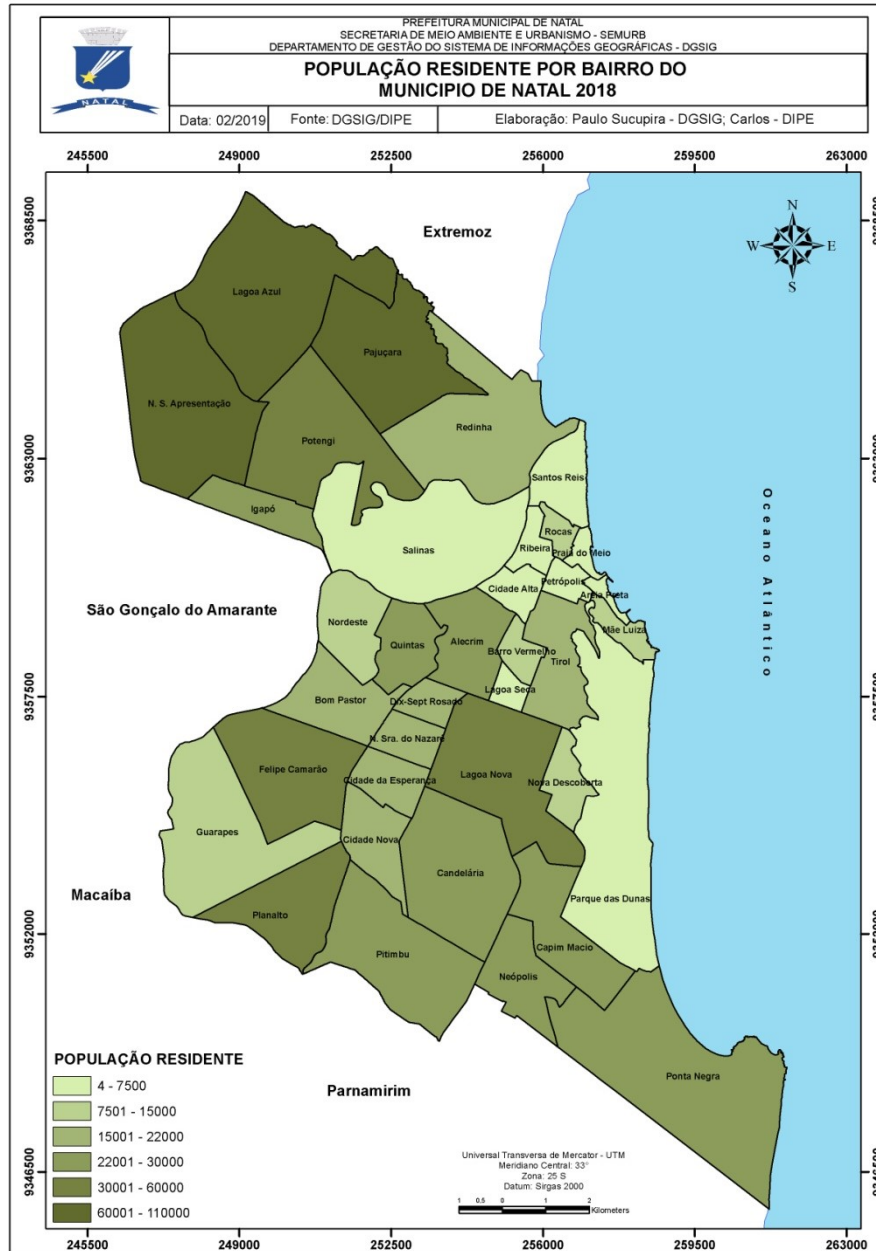


Tabela resumo do quantidade total da população por Região Administrativa

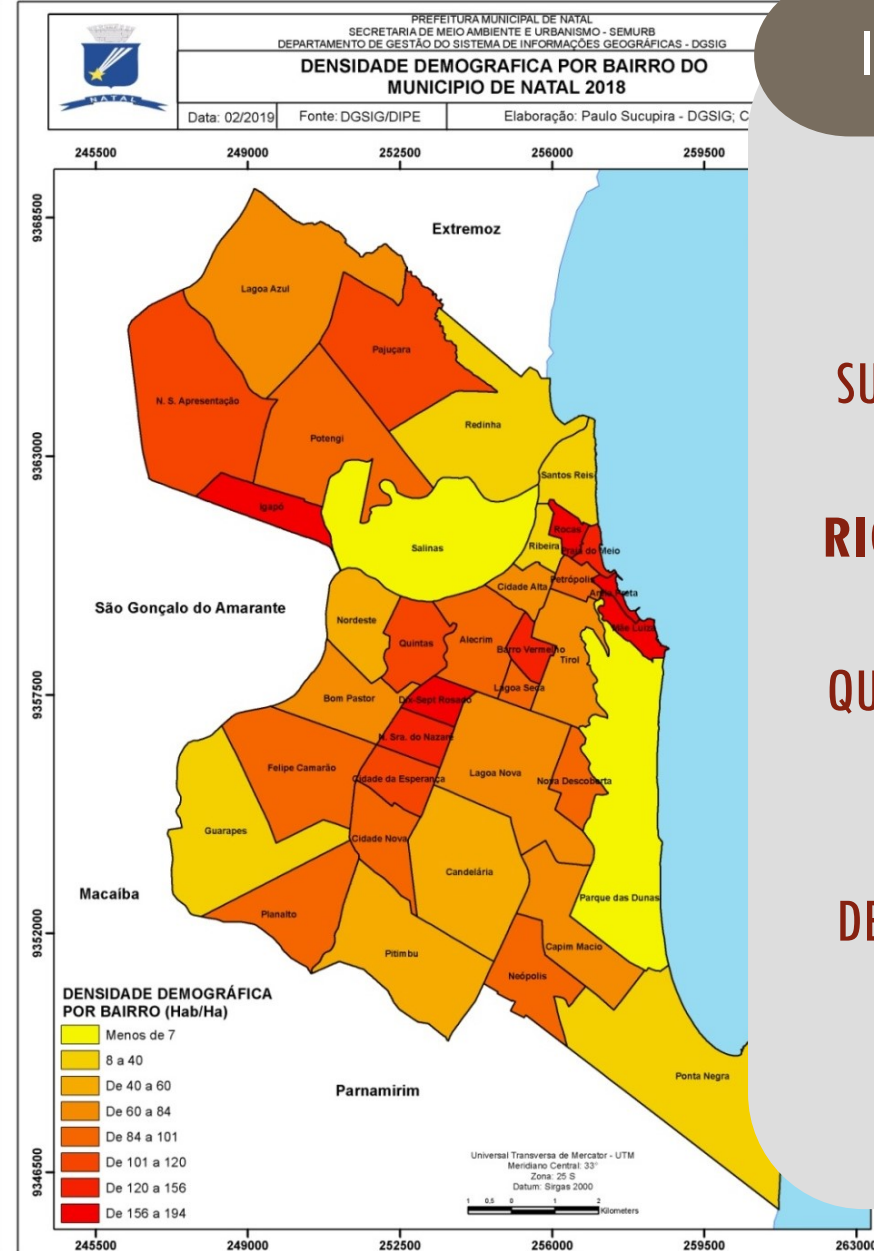
Local	População Estimada 2018	% do Total
RANorte	354.885	40,44 %
RAOeste	233.528	26,61 %
RASul	174.514	19,88 %
RAleste	114.709	13,07 %
Pq Dunas	4	0,0005 %
Natal	877.640	100 %

Fonte: SEMURB com base nos índices do IBGE

ESTIMATIVA POPULAÇÃO 2018



DENSIDADE BRUTA 2018

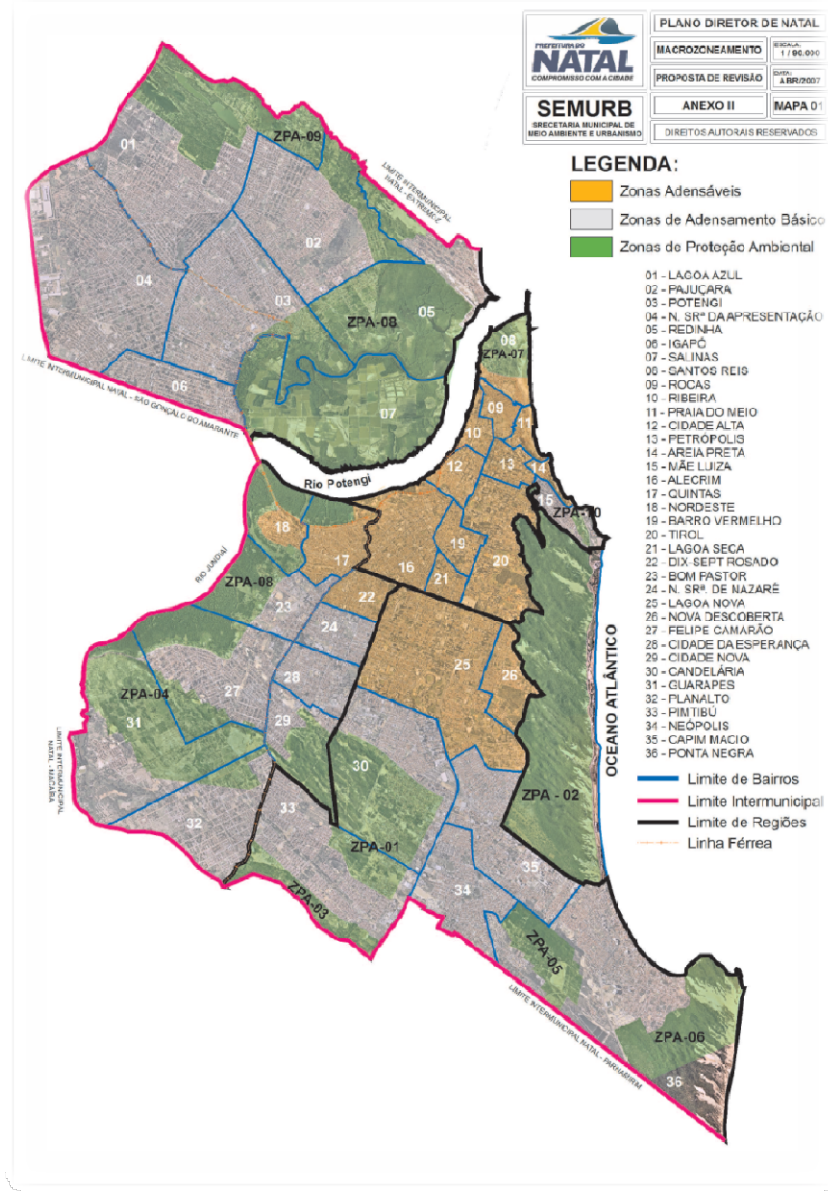


IMPORTANTE

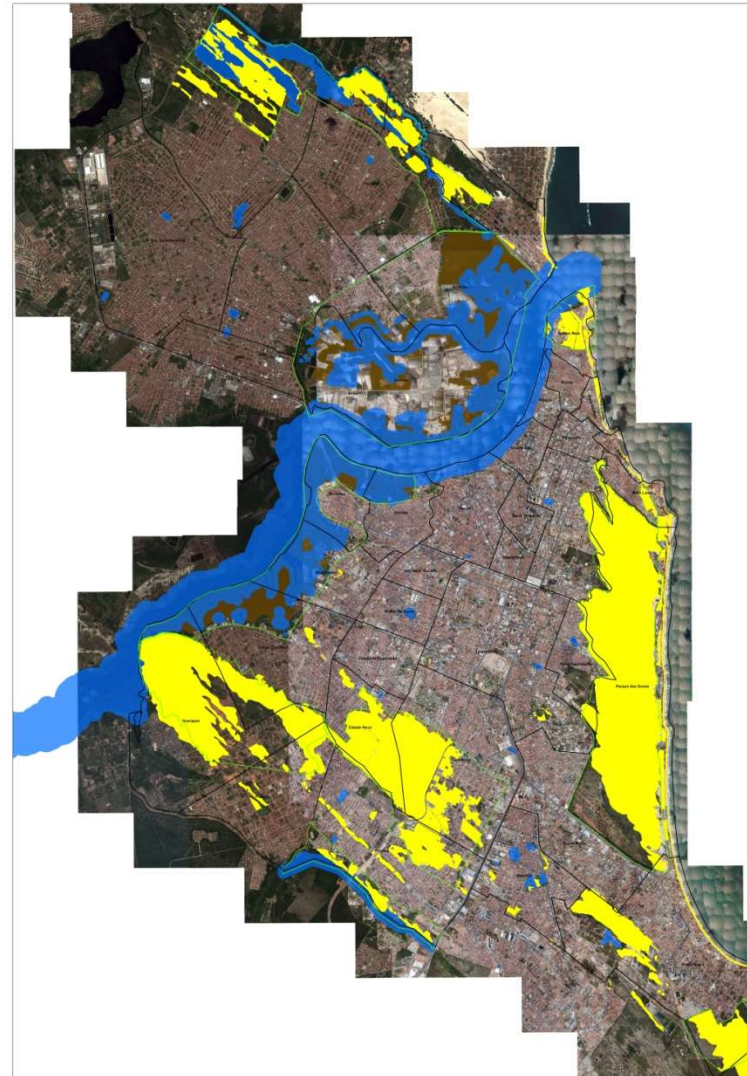


EM NATAL A ÁREA DE SUPERFÍCIE DE CADA BAIRRO QUE É OCUPADA POR RIOS, LAGOAS, MANGUE, OU OUTRAS APP'S, NAS QUAIS NÃO HÁ DISTRIBUIÇÃO POPULACIONAL, LEVA A REDUÇÃO DO VALOR DESSA DENSIDADE BRUTA EM DIVERSOS BAIROS

MACROZONEAMENTO PLANO DIRETOR 2007



APP'S NOS BAIRROS



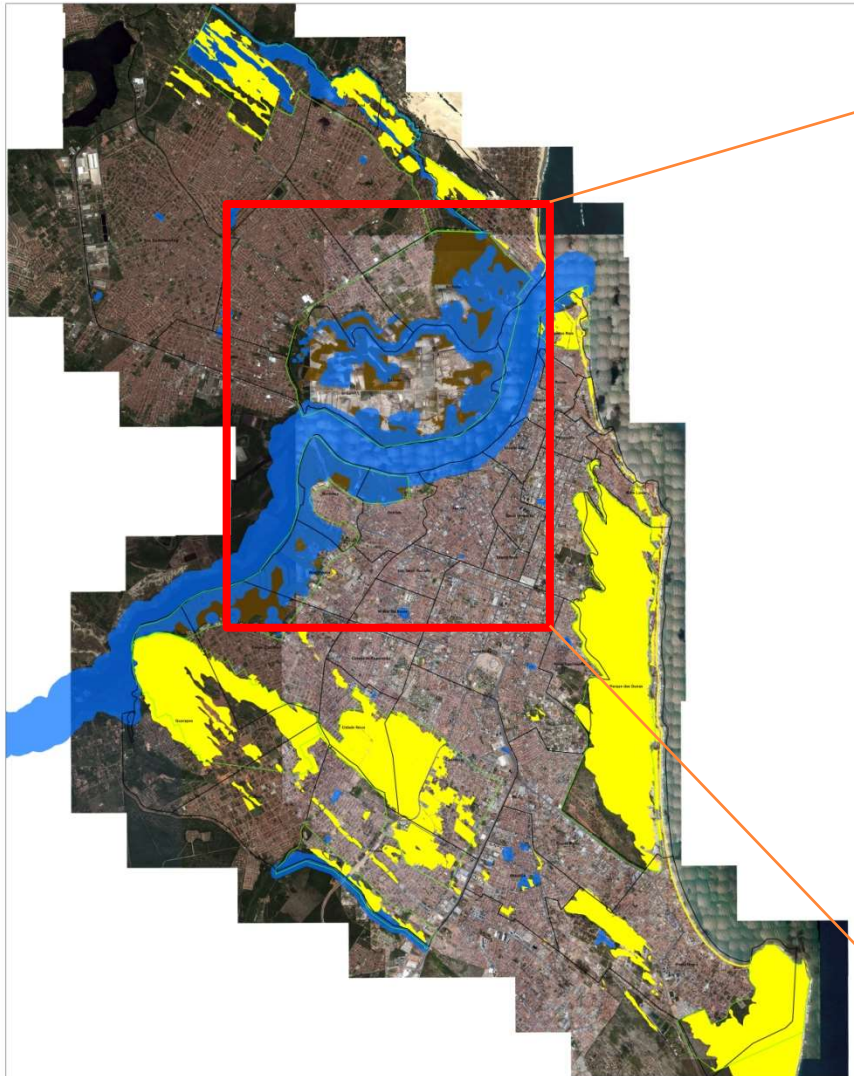
IMPORTANTE



APROXIMADAMENTE 20% DA ÁREA TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE NATAL É COMPOSTA PELAS ÁGUAS DOS RIOS E LAGOAS, ÁREAS DE MANGUES OU GRANDES ÁREAS PROTEGIDAS COMO PARQUE DAS DUNAS, PARQUE DA CIDADE E MORRO DO CARECA.

SÃO ÁREAS PROTEGIDAS PRIMEIRAMENTE POR LEGISLAÇÃO FEDERAL

APP'S NOS BAIRROS



 <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO</p>	<p>MAPA DE APPS E ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL</p>	<ul style="list-style-type: none">Zonas de Proteção AmbientalBAIRROSDunasProteção ao Redor de Rios e LagoasManguezal	 <p>Projeção Universal Transversa de Mercator DATUM - SIRGAS 2000 UTM - Zona 25S</p>
<p>EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO: DPP/SP/PP/UA - Setor de Projetos e Planejamento Urbano e Ambiental Apoio: DCSIG e DIPE.</p>	<p>DATA DE ELABORAÇÃO: AGOSTO/2019</p>	<p>ESCALA: 0 500.000 2.000 Metros</p>	<p>MERIDIANO CENTRAL: 33W</p>

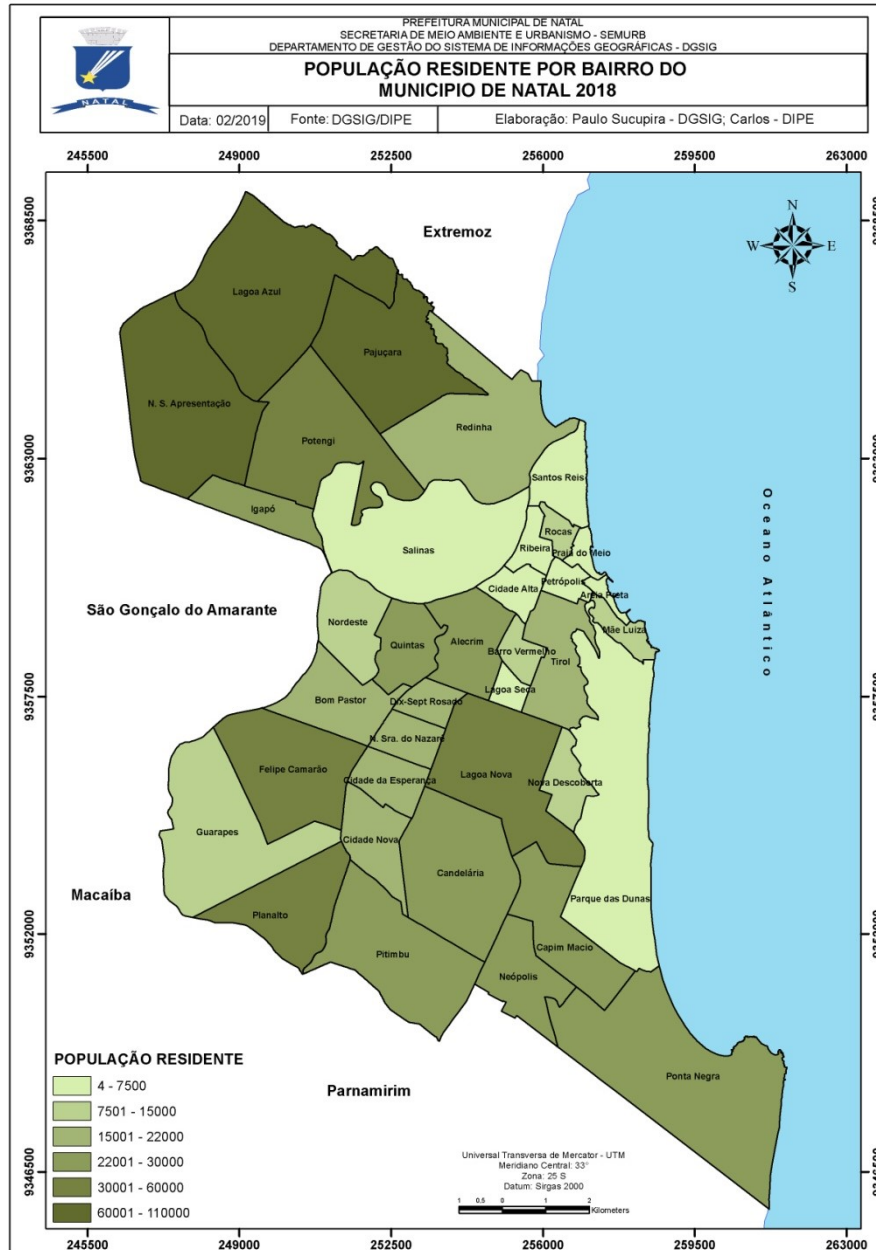
Fonte: PDR, Base Cartográfica Google Earth Pro - ©2019 Google
Data de Imagem: 22.01.2013.

BAIRROS COM GRANDES ÁREAS COBERTAS POR RIO E MANGUE



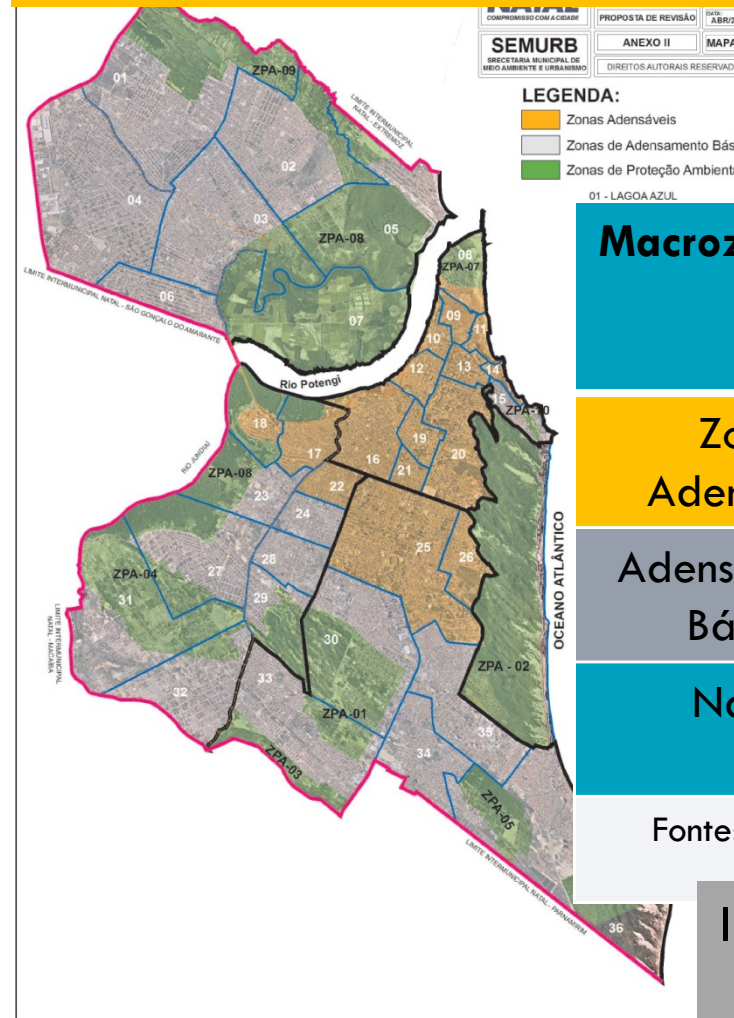
MUITAS VEZES MAIS DE 50% DA SUPERFÍCIE DO BAIRRO É COMPOSTA POR ÁREA DE RIO E MANGUE POR EXEMPLO

ESTIMATIVA POPULAÇÃO 2018



MACROZONEAMENTO PLANO DIRETOR 2007

ONDE A LEGISLAÇÃO AFIRMA HAVER MAIOR INFRAESTRUTURA CONCENTRA A MENOR QUANTIDADE POPULACIONAL



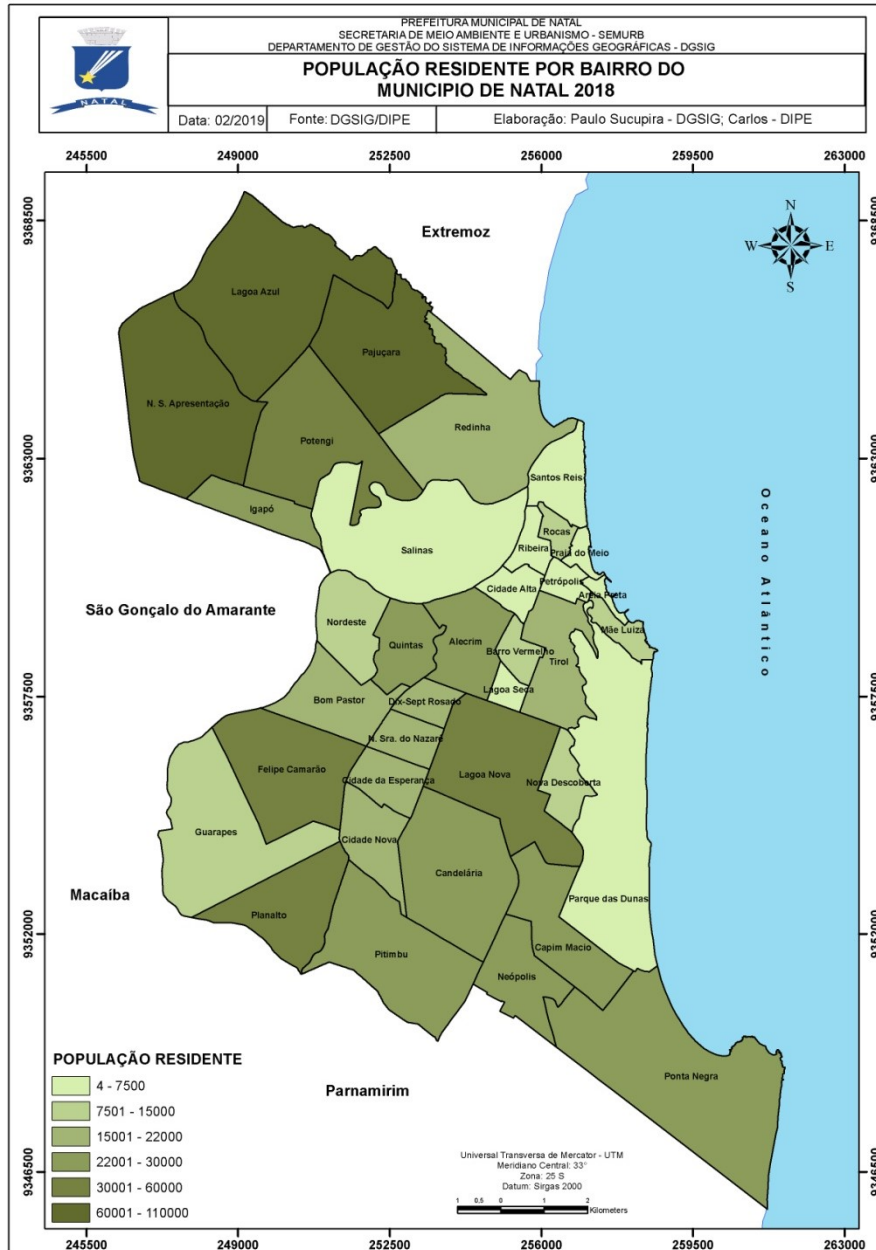
MESMO COM ESTÍMULO NA ZONA ADENSÁVEL, QUE POSSIBILITA MAIOR QTD DE ÁREA CONSTRUÍDA, EXISTE MAIOR QUANTIDADE POPULACIONAL NA MAIORIA DOS BAIROS DE ADENSAMENTO BÁSICO

Macrozoneam.	População Estimada 2018	% do Total
Zona Adensável	204.572 habitantes	23,31%
Adensamento Básico	673.068 habitantes	76,69%
Natal	877.640 habitantes	100 %

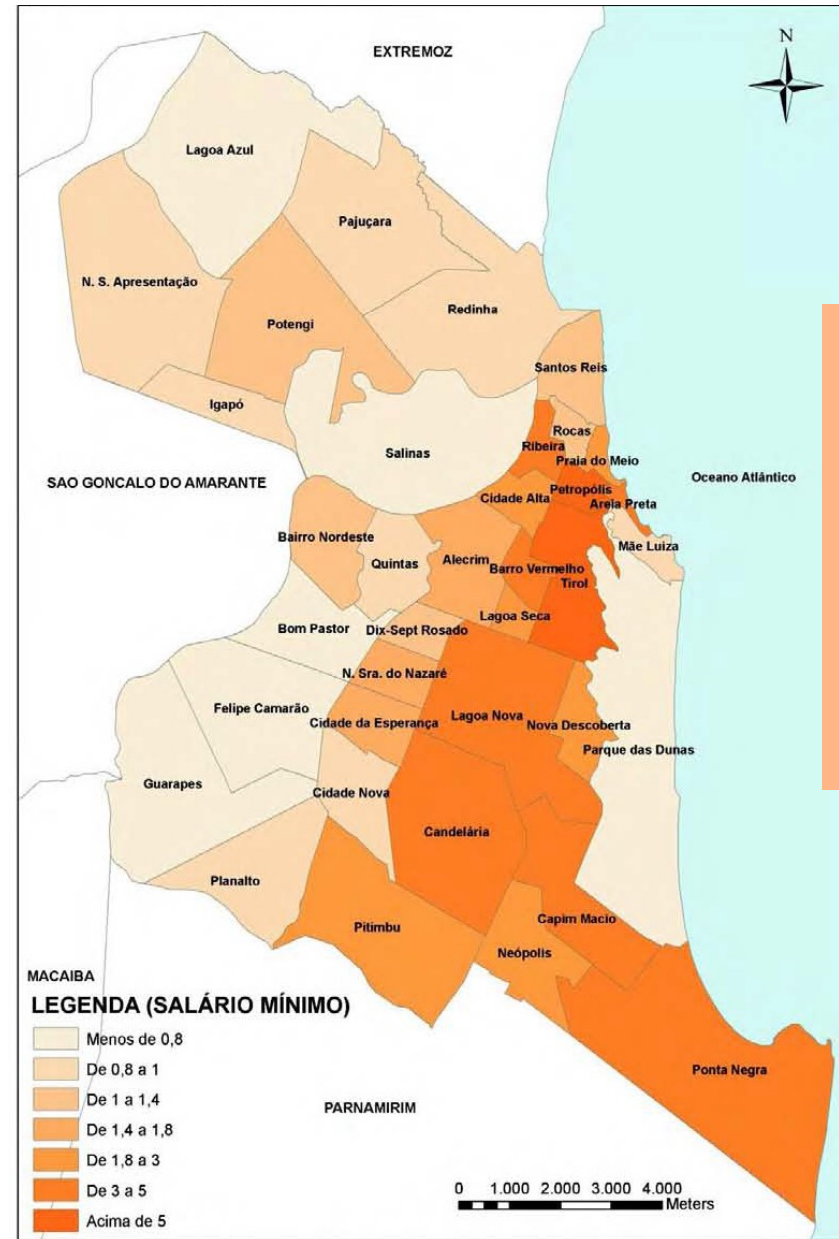
Fonte: SEMURB com base nos índices do IBGE

INCLUÍDA A POPULAÇÃO DA PARCELA DOS BAIROS DENTRO DAS ZPAS

ESTIMATIVA POPULAÇÃO 2018



RENDIMENTO NOMINAL MÉDIO MENSAL DAS PESSOAS DE 10 ANOS OU MAIS CENSO 2010



MAIOR CONCENTRAÇÃO DE RENDA NOS BAIRROS COM MENOR QUANTIDADE POPULACIONAL E MAIOR INFRAESTRUTURA INSTALADA

4. MACROZONEAMENTO GABARITO MÁXIMO E VERTICALIZAÇÃO INCORPORAÇÕES



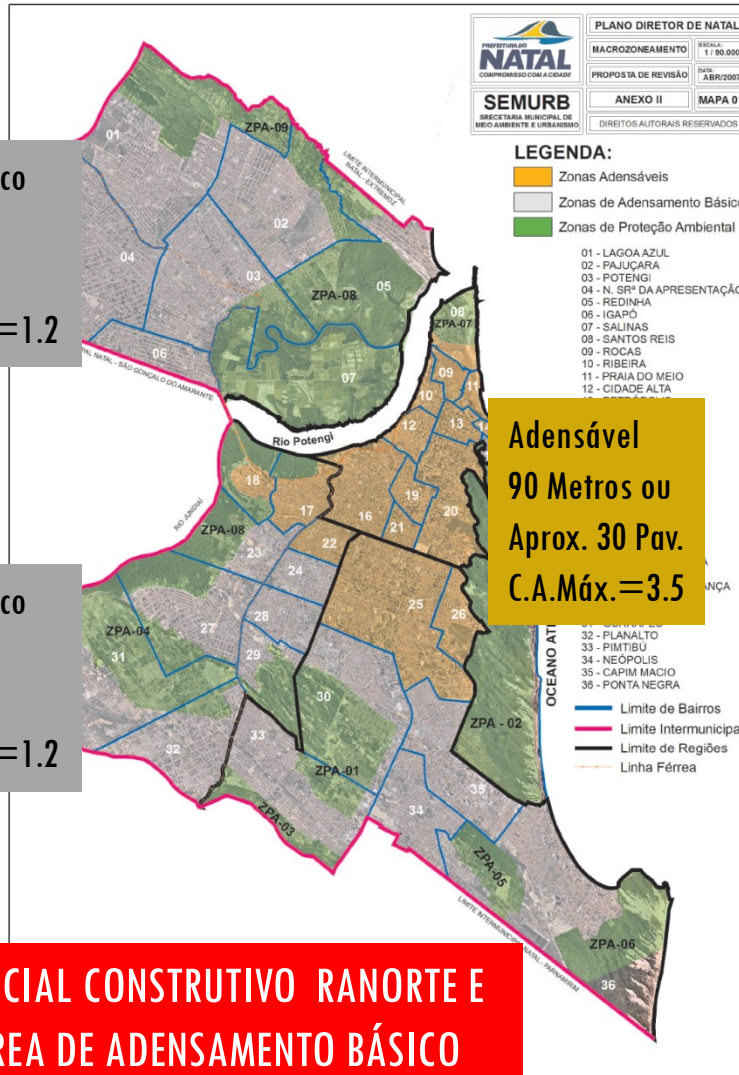
MACROZONEAMENTO PLANO DIRETOR 2007 e GABARITOS MÁXIMOS PERMITIDOS

MACROZONEAMENTO E GABARITO MÁXIMO

Adensamento Básico
60 Metros ou
Aprox. 20 Pav.
Coeficiente Aprov.=1.2

Adensamento Básico
60 Metros ou
Aprox. 20 Pav.
Coeficiente Aprov.=1.2

MESMO POTENCIAL CONSTRUTIVO RANORTE E
RASUL NA ÁREA DE ADENSAMENTO BÁSICO



A Zona de Adensamento Básico envolve Bairros da Região Administrativa Norte, Oeste e Sul
Todos possuem as MESMAS REGRAS E PRESCRIÇÕES NO PLANO DIRETOR DE NATAL

GABARITO MÁXIMO PERTIMITIDO
ADENSAMENTO BÁSICO
BAIRROS RANORTE E MAIORIA DA RASUL E OESTE
60 M OU 20 PAVIMENTOS APROXIMADAMENTE
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO = 1.2

GABARITO MÁXIMO PERTIMITIDO
ZONA ADENSÁVEL
BAIRROS RALESTE, DOIS DA RASUL E TRÊS DA RAOESTE
90 M OU 30 PAVIMENTOS APROXIMADAMENTE
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁX ATÉ 3.5

NÃO EXISTE CONTROLE DE GABARITO NA ZONA DE
ADENSAMENTO BÁSICO DA REGIÃO ADM. NORTE



Pajuçara Região Adm. Norte - Adensamento Básico

PERMITIDO GABARITO DE ALTURA DE ATÉ 60M - APROX. 20 PAVIMENTOS

Legenda



**PADRÃO DE VERTICALIZAÇÃO QUE VEM OCORRENDO NA RANORTE
PREDOMINAM BLOCOS DE 4 A 8 PAVIMENTOS
CONTUDO É PERMITIDO ATÉ 60 M OU 20 PAVIMENTOS APROX., SEMELHANTE A
BAIRROS COMO CAPIM MACIO, NEÓPOLIS, PITIMBU E CANDELÁRIA**

Capim Macio - Adensamento Básico

Verticalização no bairro de Capim Macio com o mesmo potencial construtivo da Região Administrativa Norte

Legenda

- ▣ Avenida Eng. Roberto Freire,
- ▣ Universidade Potiguar - Unp



**PADRÃO DE VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO DE CAPIM MACIO
BLOCOS EM MÉDIA COM 18 PAVIMENTOS
EMPREENDIMENTOS MAIS ALTOS PODEM TER SIDO APROVADOS
PELA LEGISLAÇÃO ANTERIOR**

Tabela: Incorporações registradas em cartório no período de 2008 a 2018

	PAJUÇARA	CAPIM MACIO
QTD DE EMPREENDIMENTOS NO PERÍODO	5 Incorporações	20 Incorporações
QTD DE BLOCOS POR EMPREEN. (MÉDIA)	10 blocos	1,4 blocos
ÁREA MÉDIA DOS TERRENOS	17.860,89 m ²	3.432,19 m ²
TOTAL DE UNIDADES NO PERÍODO	1.640 UH	1.458 UH
Nº DE PAVIMENTOS (MÉDIA)	4 Pavimentos	18,65 Pavimentos
BAIRRO POSSUI ESGOTAMENTO SANITÁRIO	NÃO	SIM/PARCIAL

Fonte: Banco de Dados Queiroz *et al.* (2018) atualizado com base no banco de dados do cadastro imobiliário NATAL (2018)

BAIRRO PAJUÇARA
 MENOR QTD EMPREENDIMENTOS
 MENOR GABARITO
MAIOR QTD. DE UNID. HAB.
 MENOR INFRAESTRUTURA

BAIRRO CAPIM MACIO
 MAIOR QTD EMPREENDIMENTOS
 MAIOR GABARITO
MENOR QTD. DE UNI. HAB.
 MAIOR INFRAESTRUTURA



MACROZONEAMENTO E GABARITO MÁXIMO

Planalto - Reg. Adm. Oeste - Adensamento Básico

PERMITIDO GABARITO DE ALTURA DE ATÉ 60 M OU 20 PAVIMENTOS APROXIMADAMENTE

Legenda
Planalto



**PADRÃO DE VERTICALIZAÇÃO QUE VEM OCORRENDO NO BAIRRO PLANALTO
BLOCOS DE 4 PAVIMENTOS
CONTUDO É PERMITIDO ATÉ 60 M OU 20 PAVIMENTOS APROX., SEMELHANTE A
BAIRROS COMO CAPIM MACIO, NEÓPOLIS, PITIMBU E CANDELÁRIA**

IMAGEM: GOOGLE

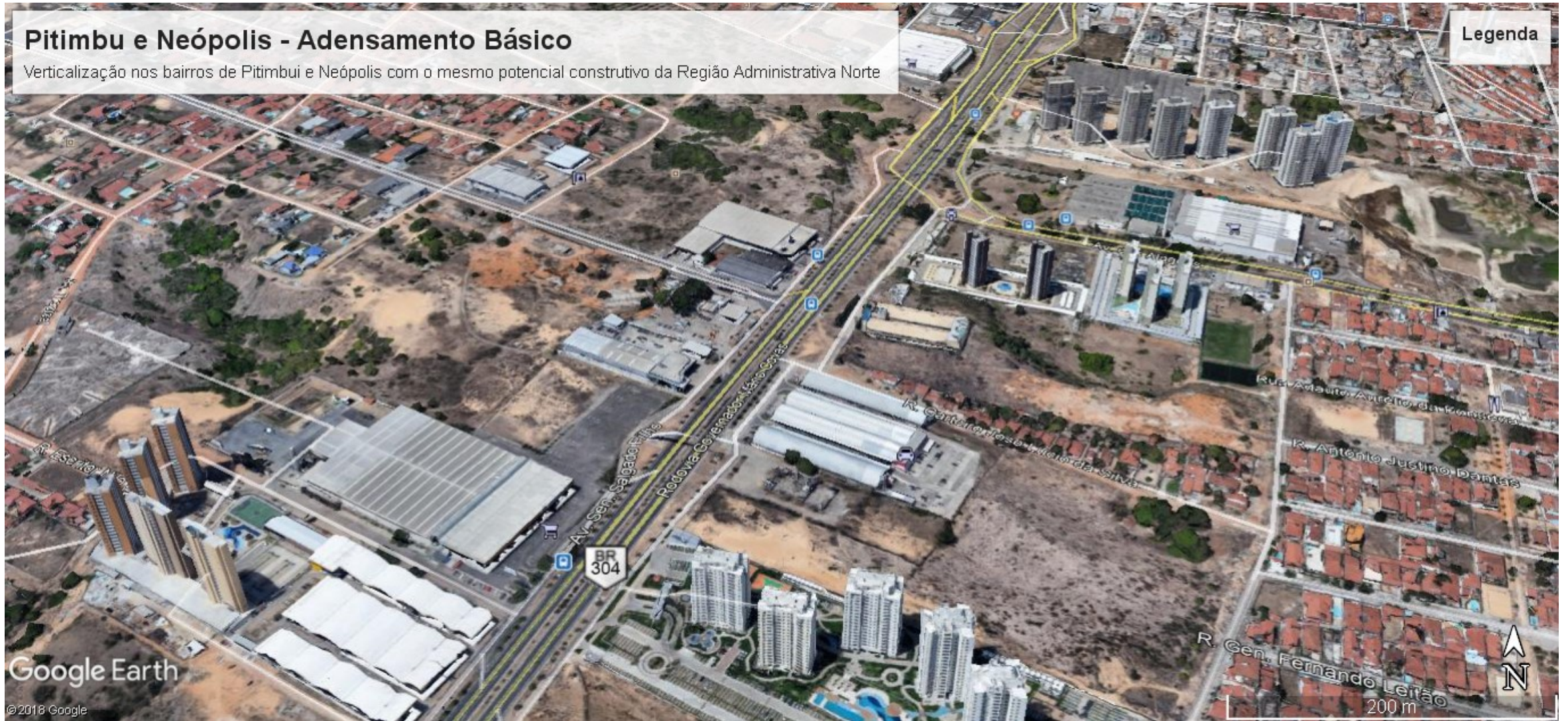


MACROZONEAMENTO E GABARITO MÁXIMO

Pitimbu e Neópolis - Adensamento Básico

Verticalização nos bairros de Pitimbu e Neópolis com o mesmo potencial construtivo da Região Administrativa Norte

Legenda



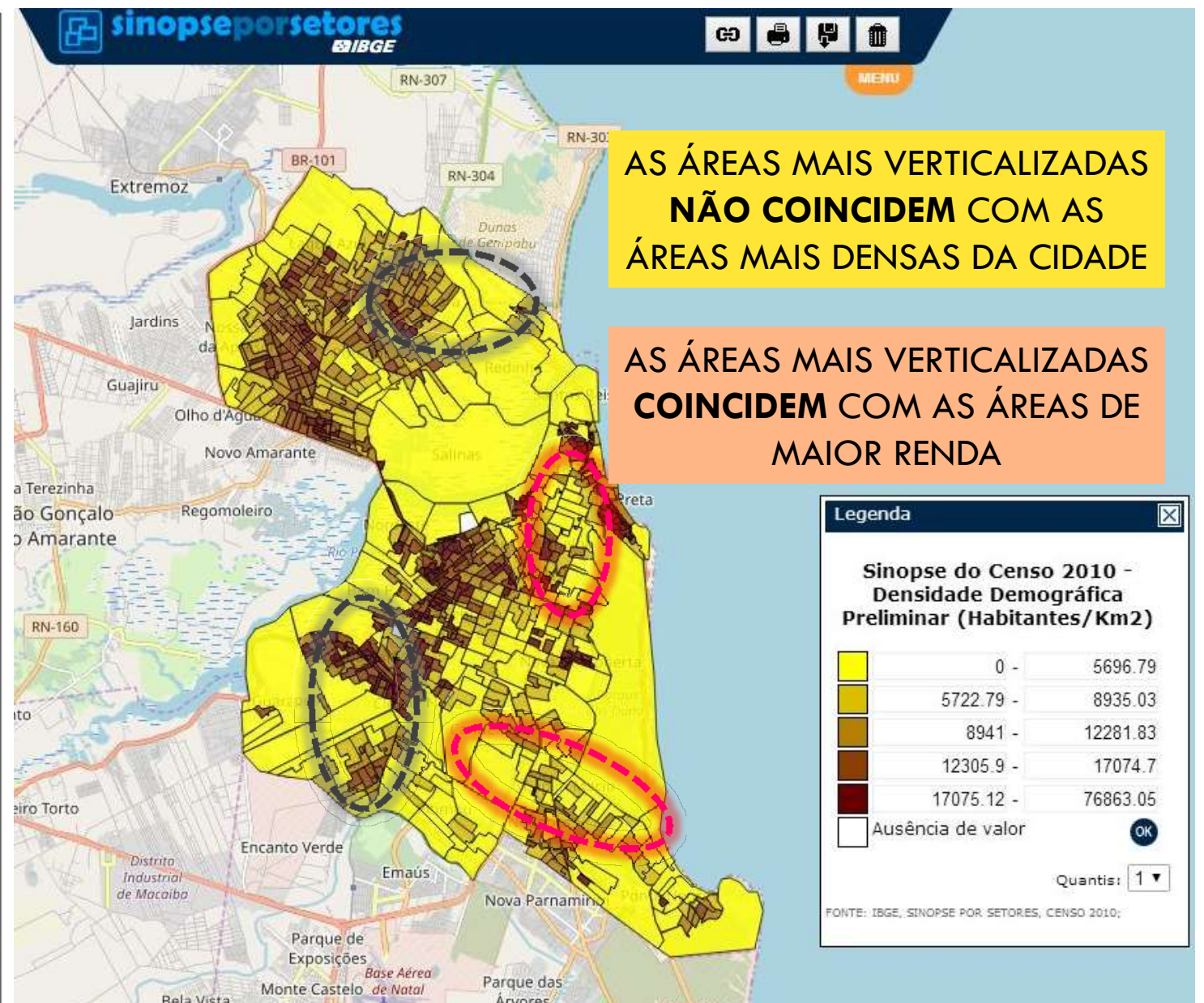
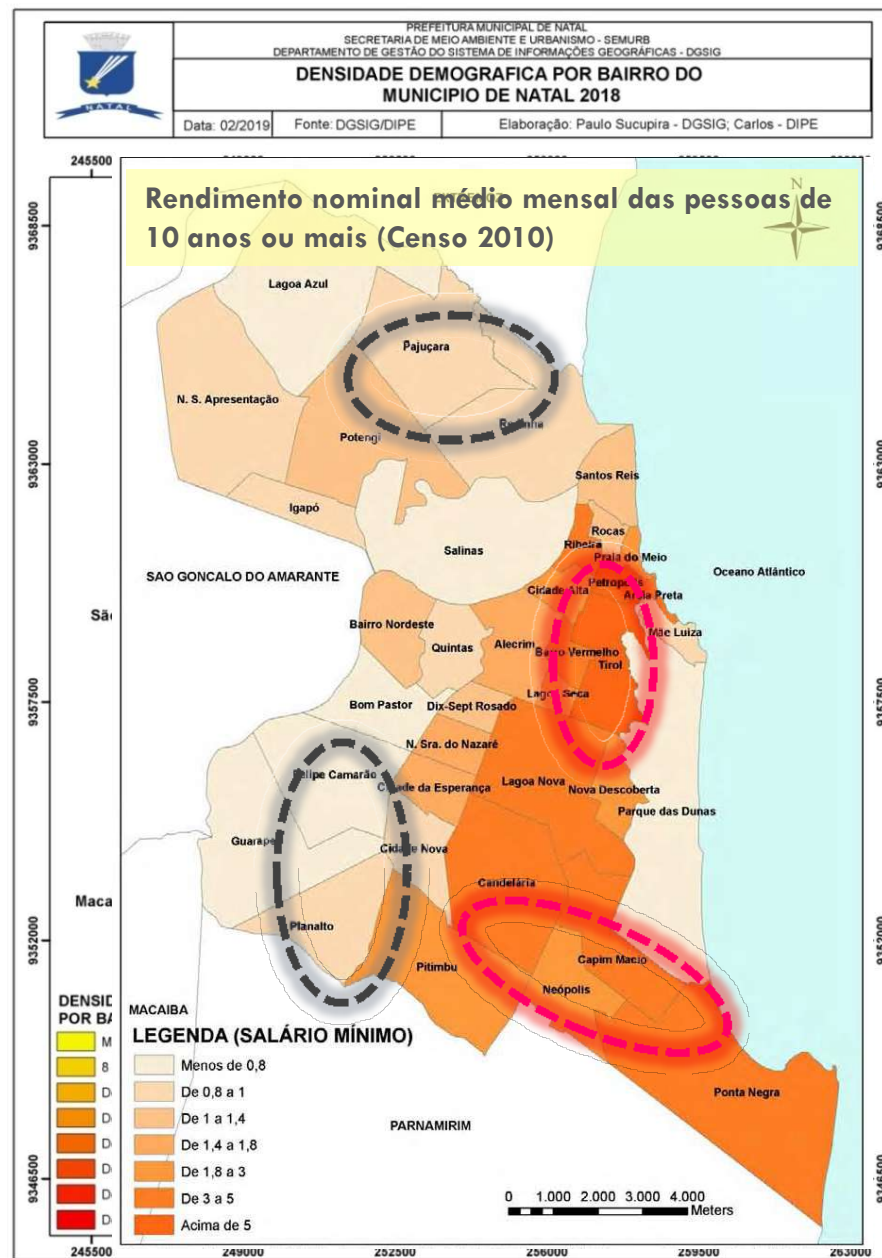
**PADRÃO DE VERTICALIZAÇÃO NOS BAIRROS PITIMBU E NEÓPOLIS
BLOCOS EM MÉDIA COM 18 PAVIMENTOS**



MACROZONEAMENTO E GABARITO MÁXIMO



**PADRÃO DE VERTICALIZAÇÃO OCORRIDA NOS BAIRROS TIROL E PETRÓPLIS
BLOCOS EM MÉDIA COM MAIS DE 20 PAVIMENTOS**



QUANTIDADE DE UNIDADES HABITACIONAIS NAS INCORPORAÇÕES DO PERÍODO 2008 A 2016 POR REGIÃO ADM. E MACROZONEAMENTO PD

INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

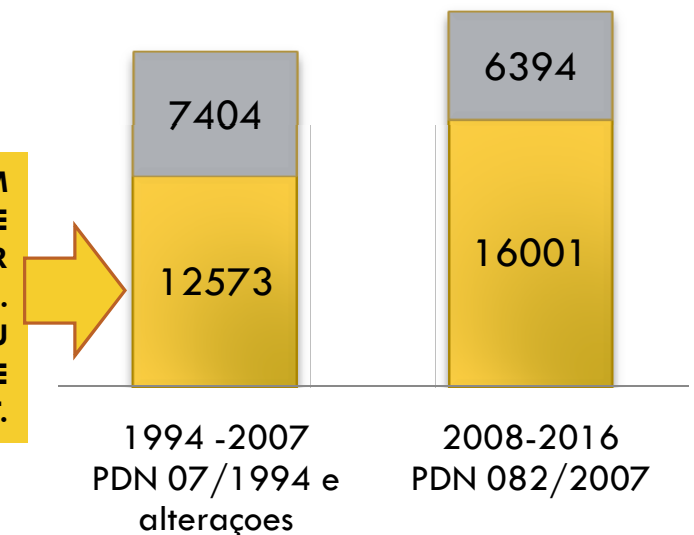
REGIÃO ADMINISTRATIVA	QTD UNIDADES INCORPORADAS 2008 A 2016	REGIÃO ADMINISTRATIVA	QTD UNIDADES INCORPORADAS 2008 A 2016	MACROZONEAM.	QTD UNIDADES INCORPORADAS 2008 A 2016
SUL PARTE ADENSÁVEL	2422			ADENSÁVEL	6.394
SUL PARTE ADEN. BÁSICO (EXCETO PONTA NEGRA)	5769				
SUL BAIRRO PONTA NEGRA	3066				
		TOTAL SUL	11.257		
OESTE PLANALTO	2618				
OESTE DEMAIS BAIRROS	2532				
OESTE ADENSÁVEL	112				
		TOTAL OESTE	5.262		
LESTE TIROL	2466			ADENSAMENTO BÁSICO	16.001
LESTE DEMAIS BAIRROS	1394				
		TOTAL LESTE	3.860		
NORTE PAJUÇARA	1640				
NORTE DEMAIS BAIRROS	376				
		TOTAL NORTE	2.016		
TOTAL UNIDADES					22.395

MAIOR QUANTIDADE DE INCORPORAÇÕES REGISTRADAS NA VIGÊNCIA DO PD 2007 EM RELAÇÃO AO PD 1994. DESTAQUE PARA O NÚMERO MAIOR DE UNIDADES HABITACIONAIS REGISTRADAS NA ZONA DE ADENSAMENTO BÁSICO NOS DOIS PERÍODOS

DESTAQUE PARA O QUANTIDADE DE UNIDADES HABITACIONAIS NOS BAIRROS PONTA NEGRA, PLANALTO E PAJUÇARA (ADENS. BÁSICO) E TIROL (ADENSÁVEL)

Comparação N° de Unidades – Vigência dos PD 1994 e 2007

- Zona de Adesamento básico
- Zona Adensavel



MESMO COM COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MENOR A ZONA DE ADENSAM. BÁSICO REGISTROU MAIOR QUANTIDADE DE UNIDADES HABIT.

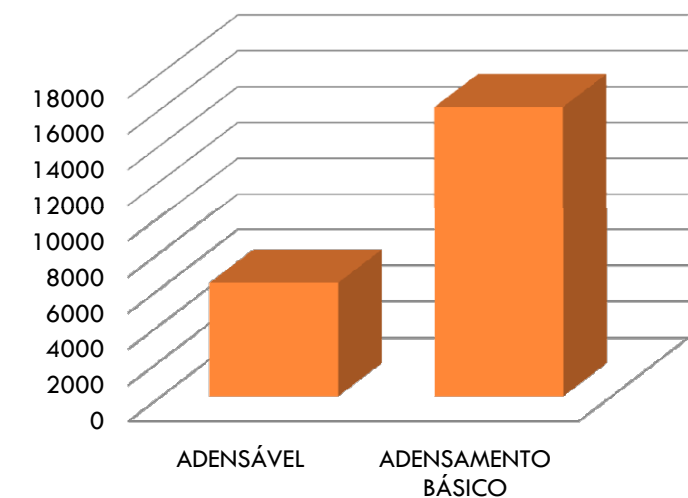
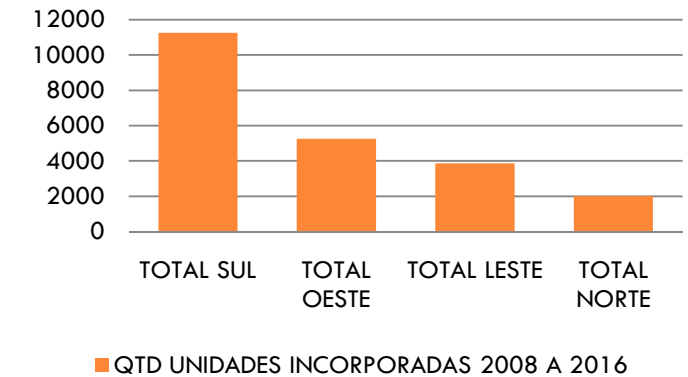
QTD UNIDADES INCORPORADAS 2008 A 2016



A Zona Adensavel recebeu **MENOR** numero de unidades habitacionais nas incorporações registrada no período de **2008 a 2016**, apesar de ter a possibilidade de maior área construída.

UNIDADES HABITACIONAIS MAIORES MAIS ÁREAS DESTINADAS ÀS ÁREAS COMUNS E DE LAZER

QTD UNIDADES INCORPORADAS 2008 A 2016



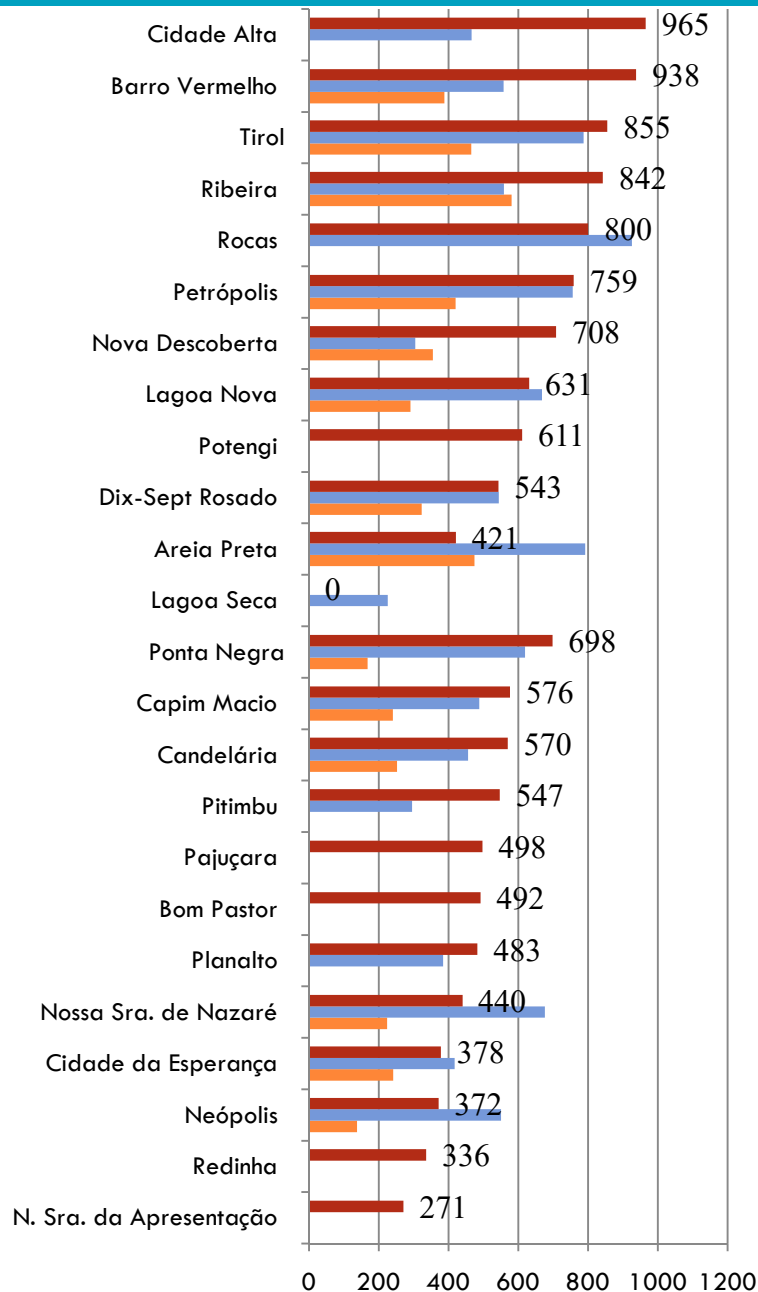


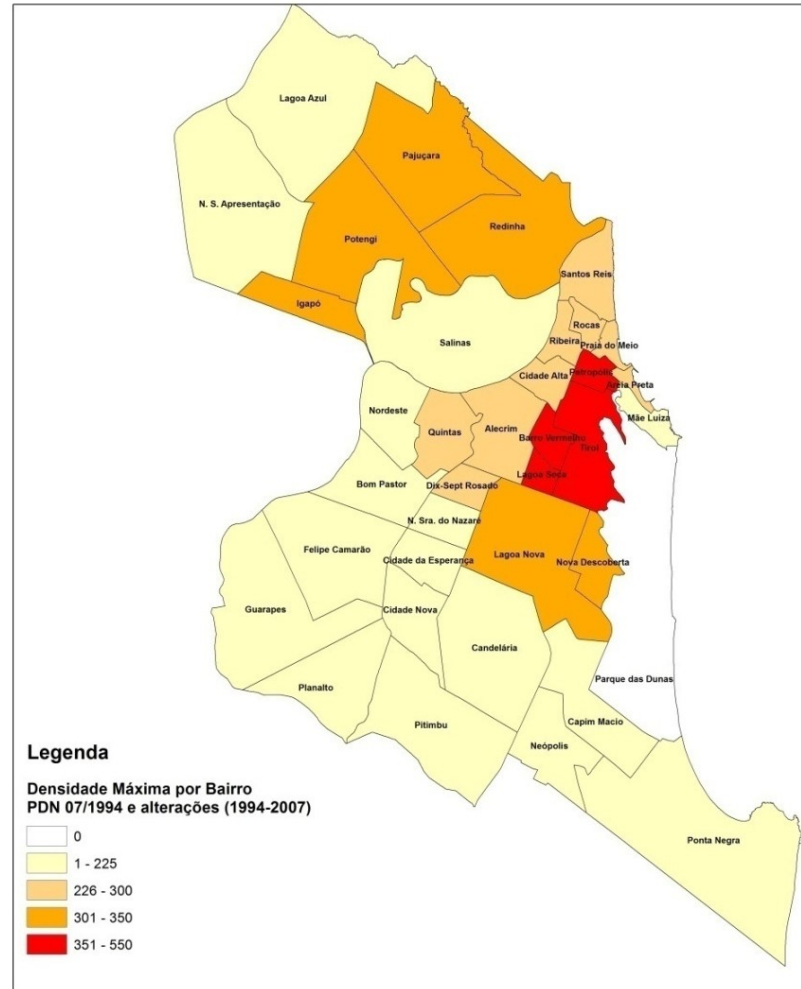
Gráfico – Densidades líquidas praticadas nos lotes dos empreendimentos - médias por bairro nos períodos 1994-1998 PDN07/94 ; 1999-2007 LEI 022/99 e 2008-2016 PDN 082/07

Considerando a média por bairros das densidades líquidas praticadas nos lotes das incorporações registradas por período de vigência dos Planos Diretores de 1994 e de 2007, o período do **PD 2007**, mesmo com a redução dos coeficientes de aproveitamento dos bairros adensáveis e não adensáveis, **alcançou valores maiores de densidade líquida no lote** que o período do **PD 1994**

- PERÍODO 2008-2016 PDN 082/07
- PERÍODO 1999-2007 LEI 022/99
- PERÍODO 1994-1998 PDN 07/94

Essa média de densidade líquida no lote pode ter sido elevada devido ao número significativos de empreendimentos aprovados, considerando o período de **vacância com as prescrições do PD 1994**

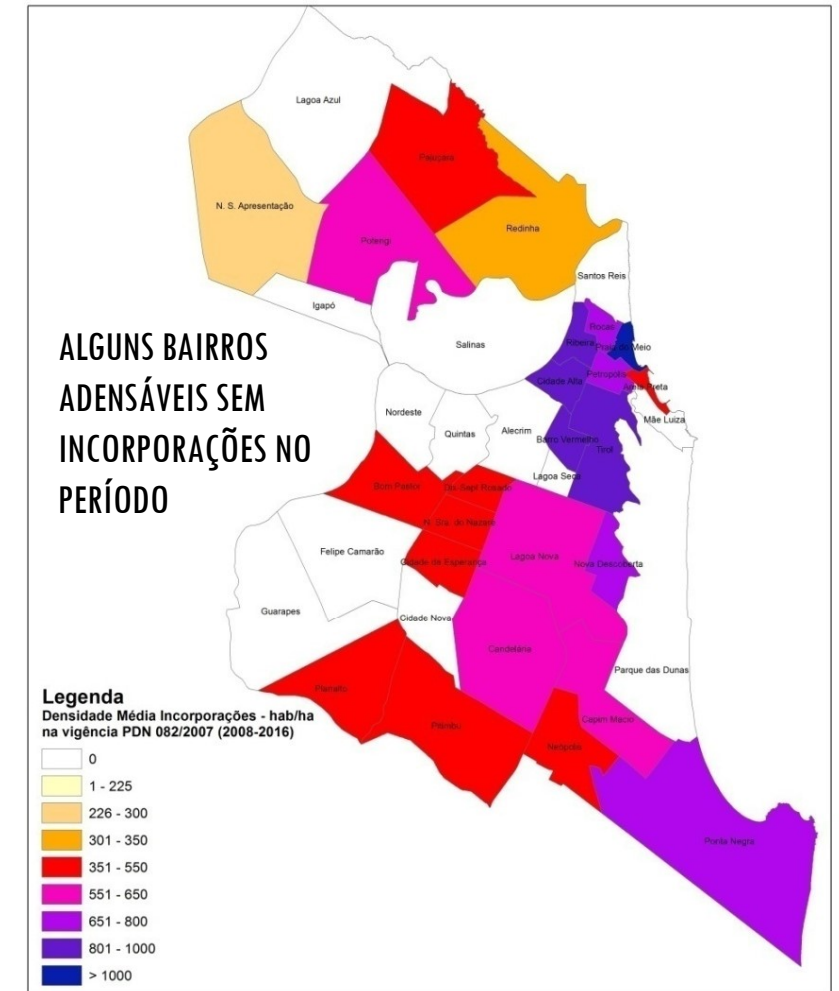
Mapa das Densidades líquidas máximas permitidas nos lotes por bairro na vigência do PDN 07/1994 e alterações (1994 – 2007)



Pode existir distorção da densidade média nos bairros devido empreendimentos aprovados no período de vacância utilizando maiores coeficientes de aproveitamento do PD 1994

COMO ENCONTRA-SE A INFRAESTRURA DA ZONA DE ADENSAMENTO BÁSICO PARA DAR SUPORTE AO MAIOR CONTINGENTE POPULACIONAL QUE LÁ VIVE SOMADO ÀS NOVAS UNIDADES HABITACIONAIS QUE O PD 2007 JÁ POSSIBILITA?

Mapa das Densidades líquidas praticadas nos lotes nas incorporações imobiliárias (médias por bairro) no PDN 082/2007

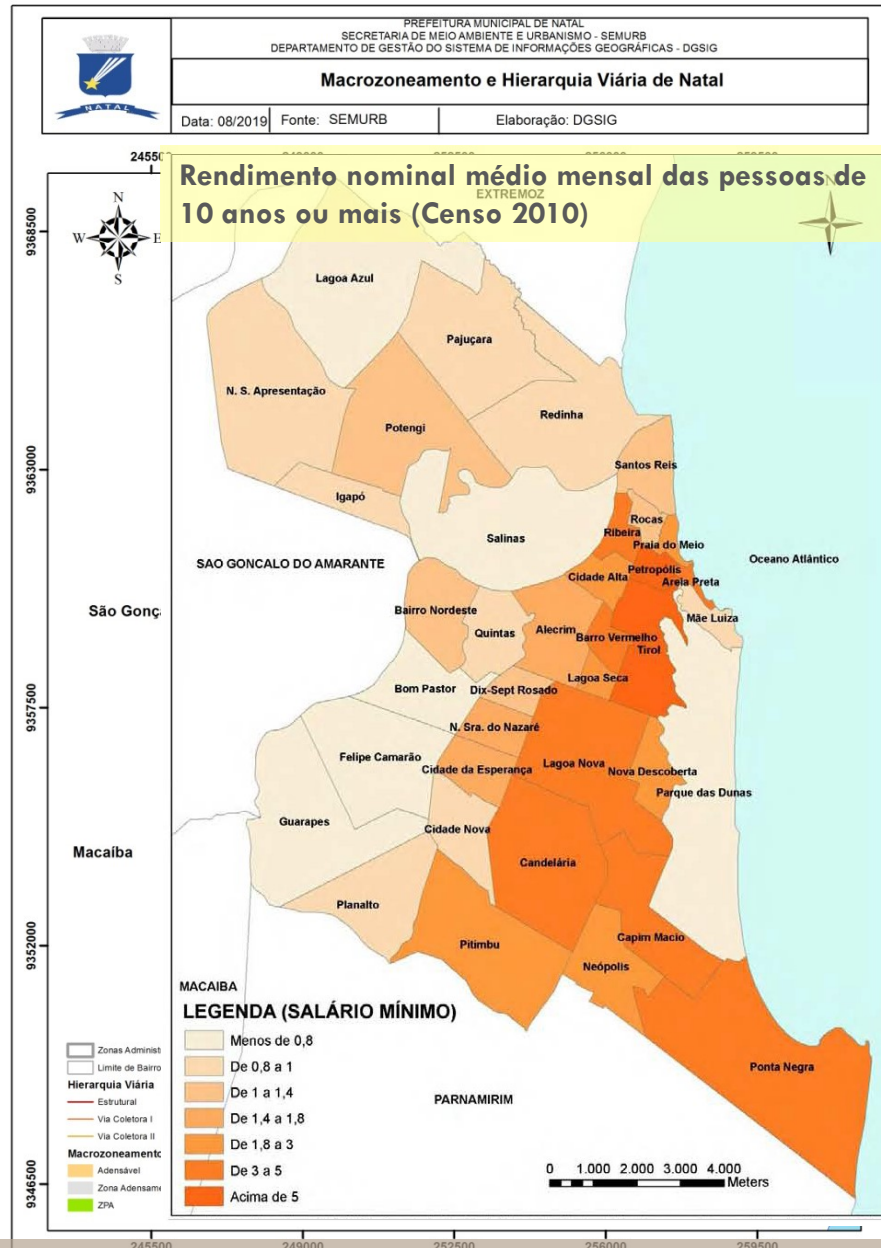


ALGUNS BAIRROS ADENSÁVEIS SEM INCORPORAÇÕES NO PERÍODO

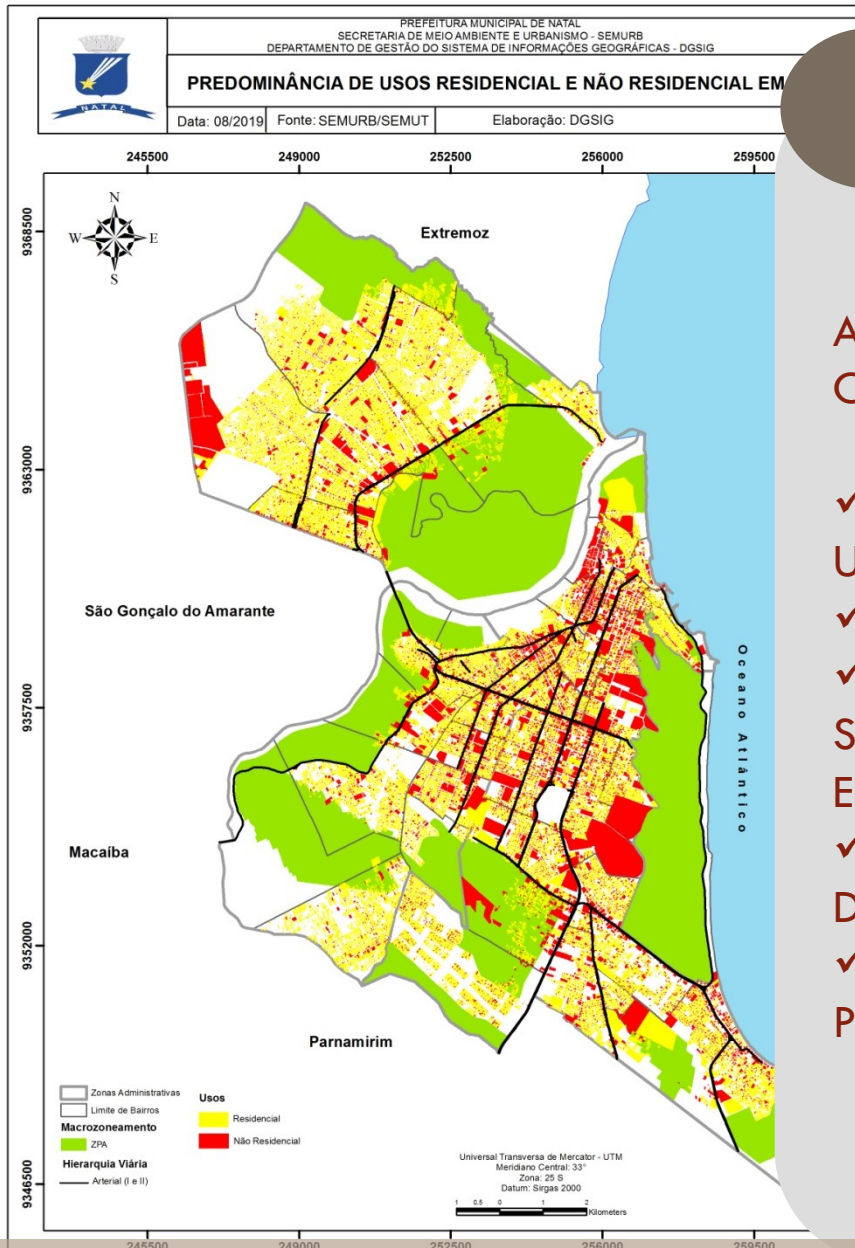
5. INFRAESTRUTURA

- HIERARQUIA VIÁRIA
- ESGOTAMENTO SANITÁRIO
- REDE DE DRENAGEM
- RISCO DE ALAGAMENTO

MACROZONEAMENTO E HIRARQUIA VIÁRIA



PREDOMINÂNCIA DE USOS RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL



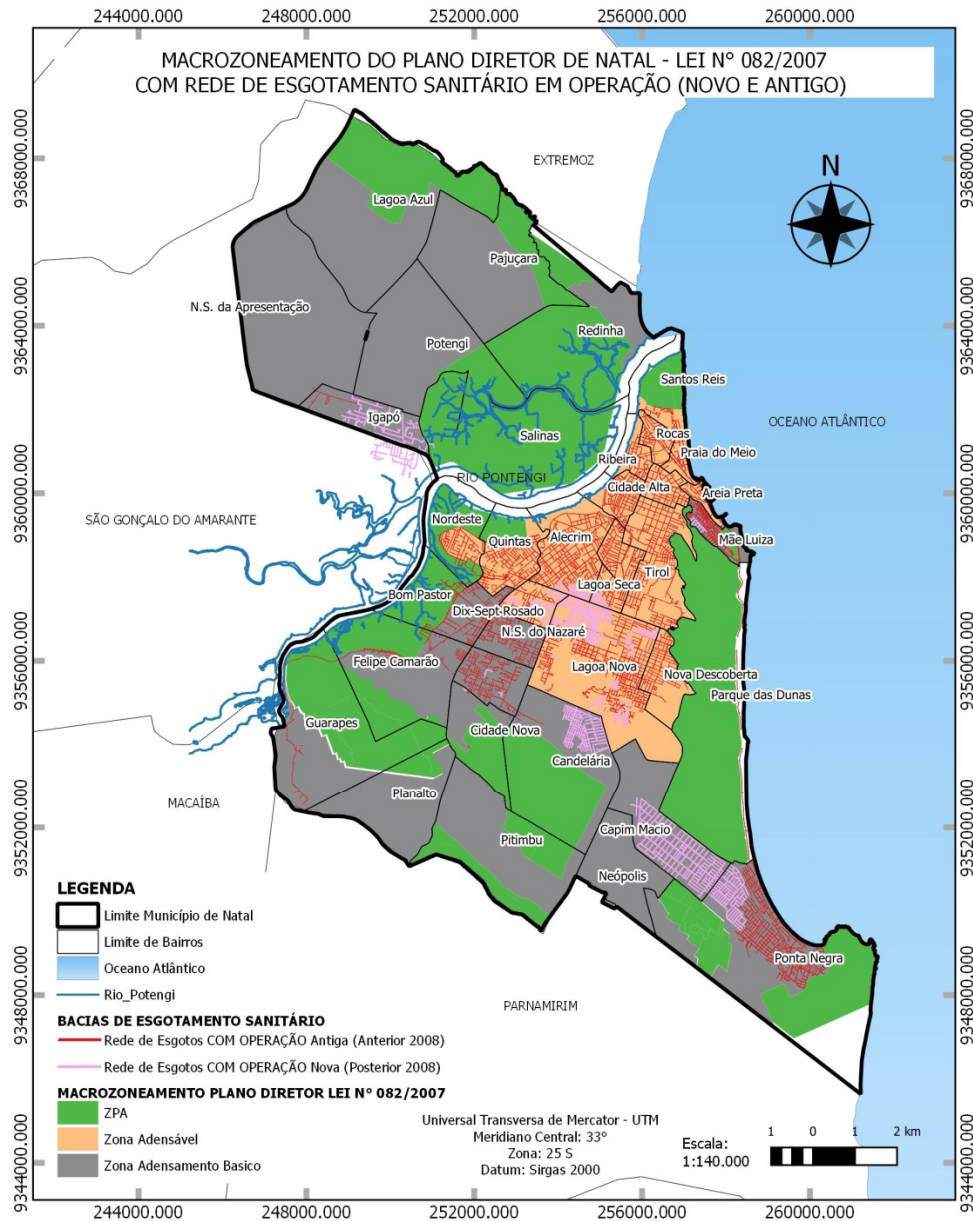
IMPORTANTE



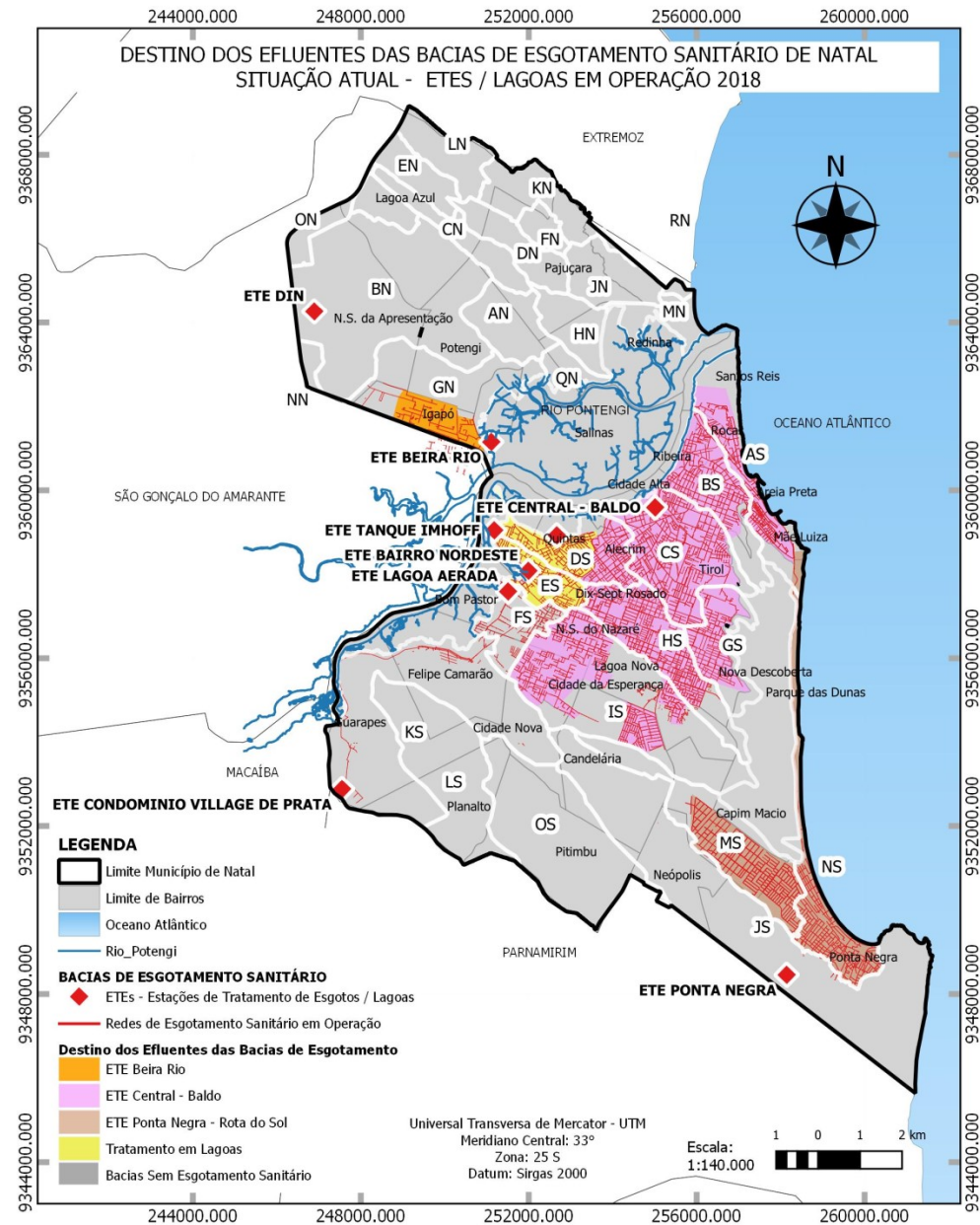
A ZONA ADENSÁVEL CONCENTRA

- ✓ PREDOMINÂNCIA DE USOS NÃO RESIDENCIAIS,
- ✓ POSTOS DE TRABALHO,
- ✓ MELHOR PENETRAÇÃO DO SISTEMA DE VIAS ESTRUTURAIS E COLETORAS
- ✓ MAIOR CONCENTRAÇÃO DE RENDA
- ✓ MENOR QTD E DENSIDADE POPULACIONAL

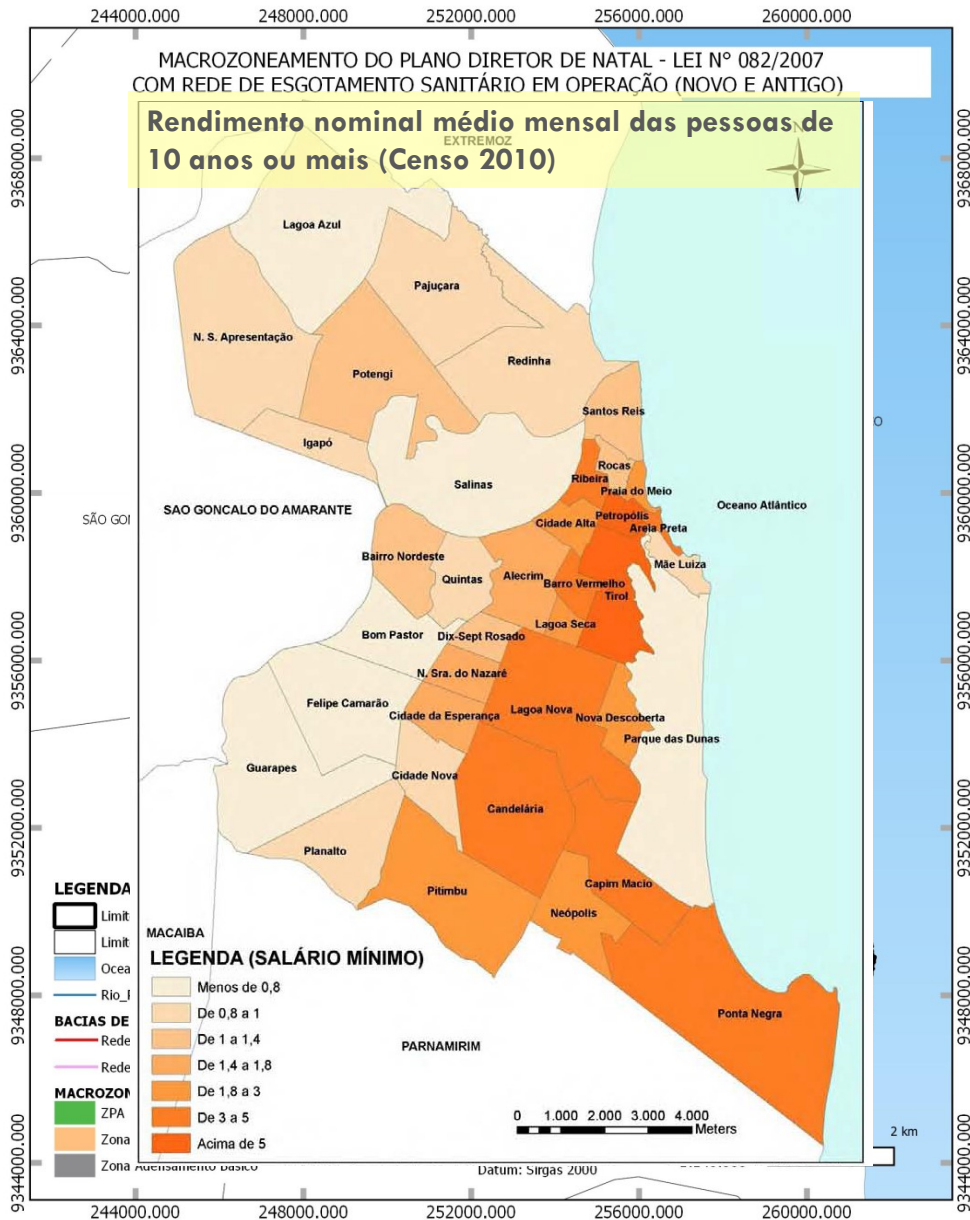
MACROZONEAMENTO



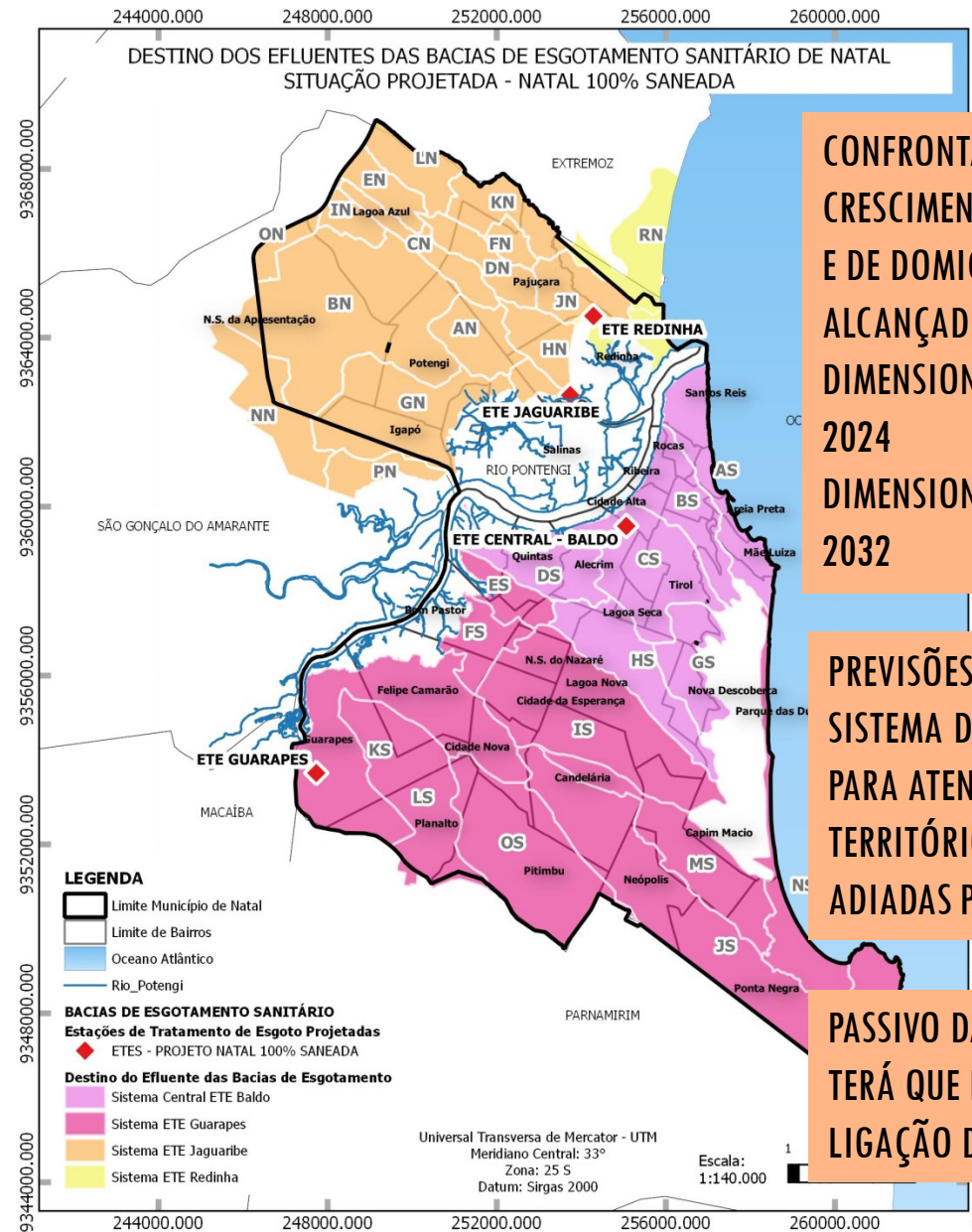
ESGOTAMENTO SANITÁRIO EM OPERAÇÃO



MACROZONEAMENTO E RENDA



ESGOTAMENTO SANITÁRIO PROJETADO



CONFRONTAR COM CRESCIMENTO POPULACIONAL E DE DOMICÍLIOS JÁ ALCANÇADO EM 2019
DIMENSIONAMENTO REDE : 2024
DIMENSIONAMENTO ETES: 2032

PREVISÕES DE AMPLIAÇÃO SISTEMA DE ESGOTAMENTO PARA ATENDER 100% DO TERRITÓRIO VÊM SENDO ADIADAS POR DÉCADAS

PASSIVO DA POPULAÇÃO QUE TERÁ QUE EXECUTAR SUA LIGAÇÃO DOMICILIAR

ROTAS ACESSÍVEIS

PONTOS DE CONGESTIONAMENTO EM HORÁRIO DE PICO

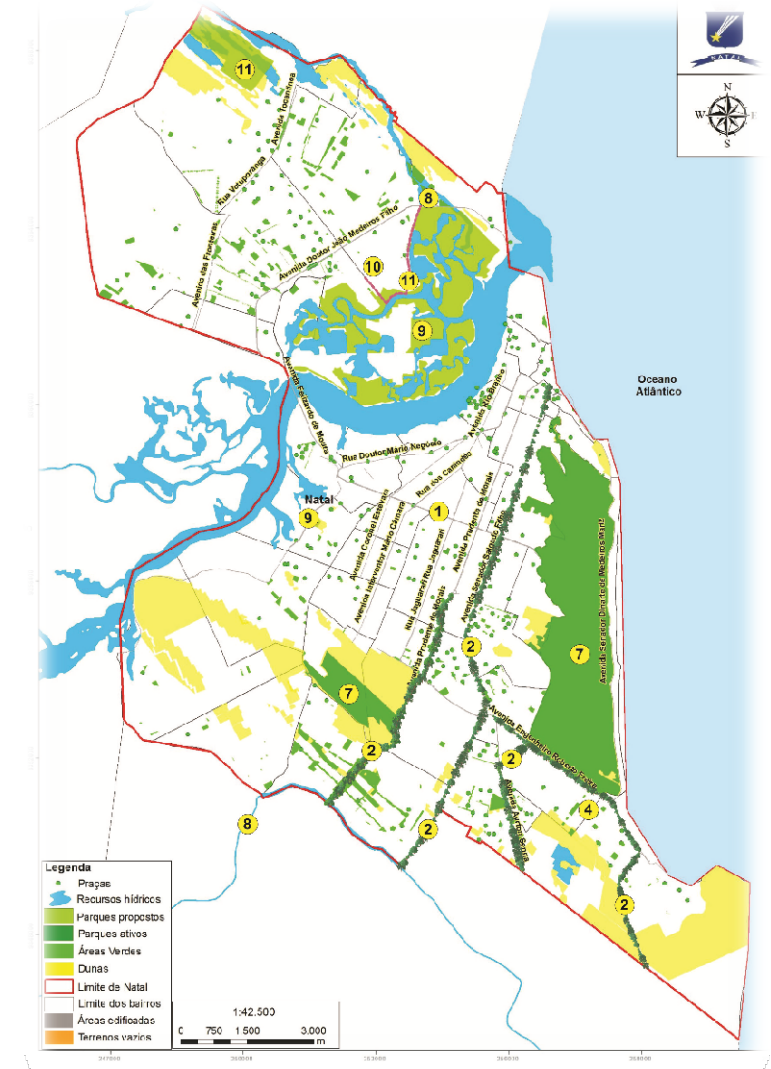
REDE CICLOVIÁRIA

REDE DE DRENAGEM E PONTOS CRÍTICOS

RISCO ALAGAMENTOS

ÁREAS VERDES MUNICIPAIS

EM ELABORAÇÃO



IMPORTANTE



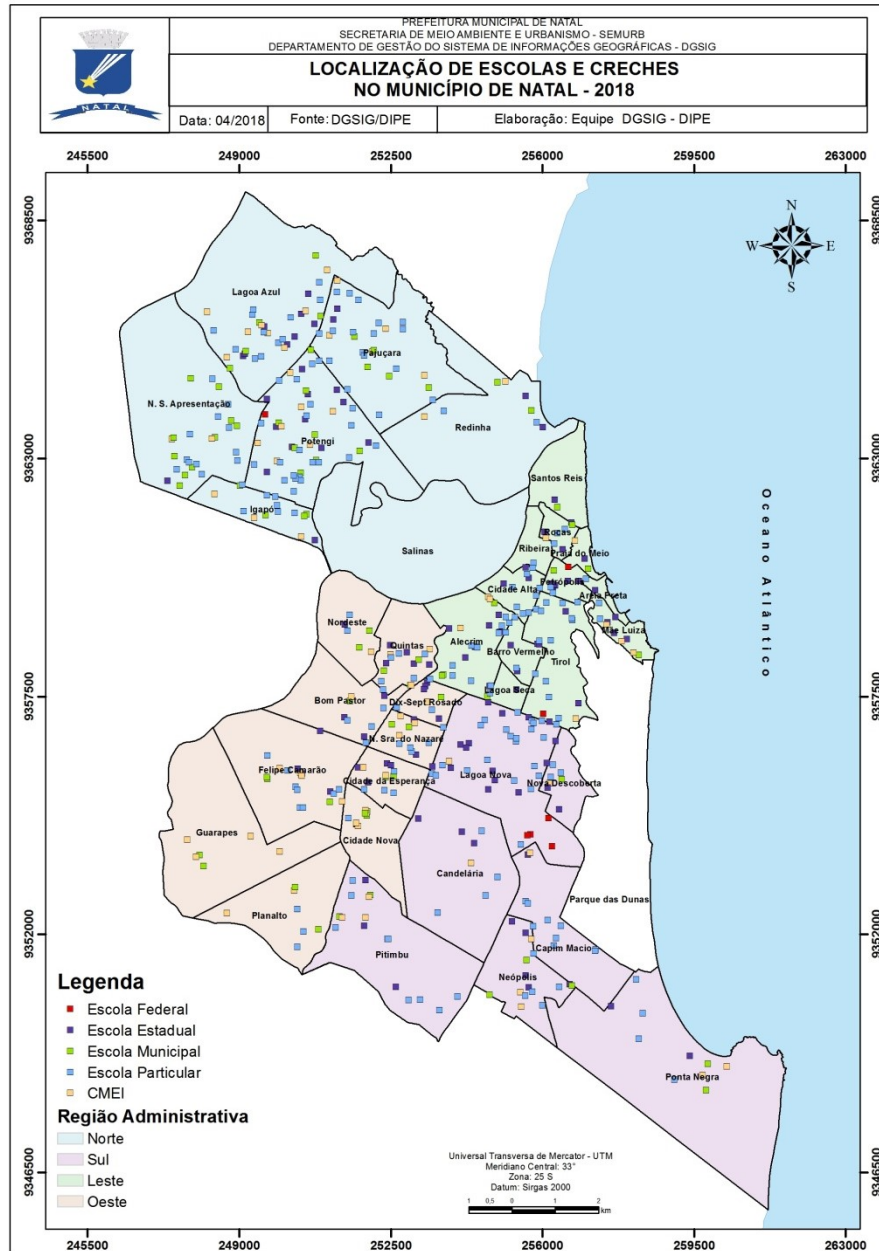
- ✓ Considerar infraestrutura instalada e em funcionamento, bem como sua capacidade de suporte
- ✓ Estimular índices diferenciados por tipo de uso?
- ✓ Parcelamento do Solo: necessidade de áreas para equipamentos urbanos para as novas demandas populacionais e para HIS (Banco de Terras
- ✓ Mobilidade Urbana – Prioridades
- ✓ Rotas Acessíveis
- ✓ Disponibilizar equipamentos e serviços proporcionais à população prevista
- ✓ Banco de Terras Municipais para equipamentos urbanos e HIS
- ✓ AEIS e Mancha de Interesse Social: infraestrutura existente, caracterização socioeconômica, vínculos históricos, projetos de reassentamento executados pela SEHARPE



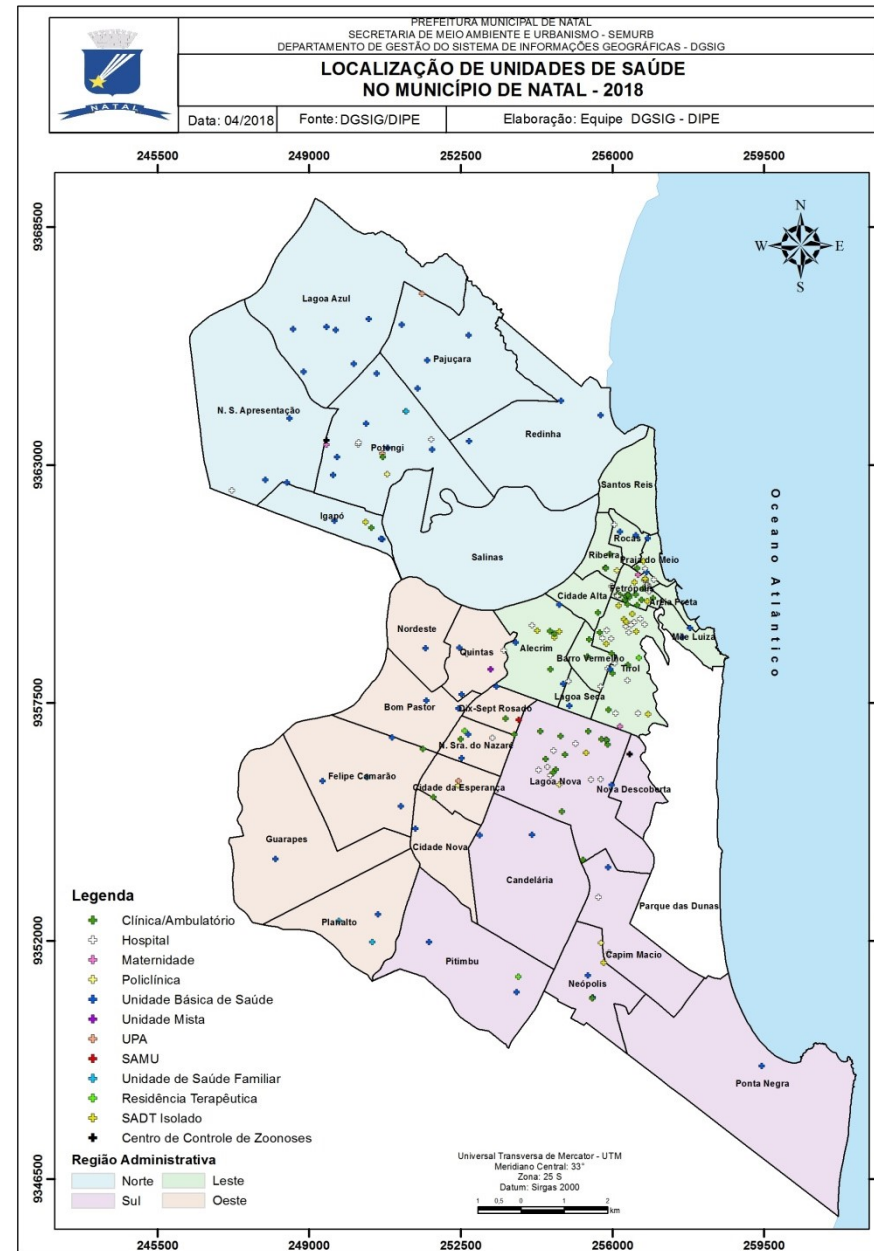
6. EQUIPAMENTOS URBANOS

CRECHES
UNIDADES BÁSICAS DE SAÚDE
ESCOLAS MUNICIPAIS
ESCOLAS ESTADUAIS

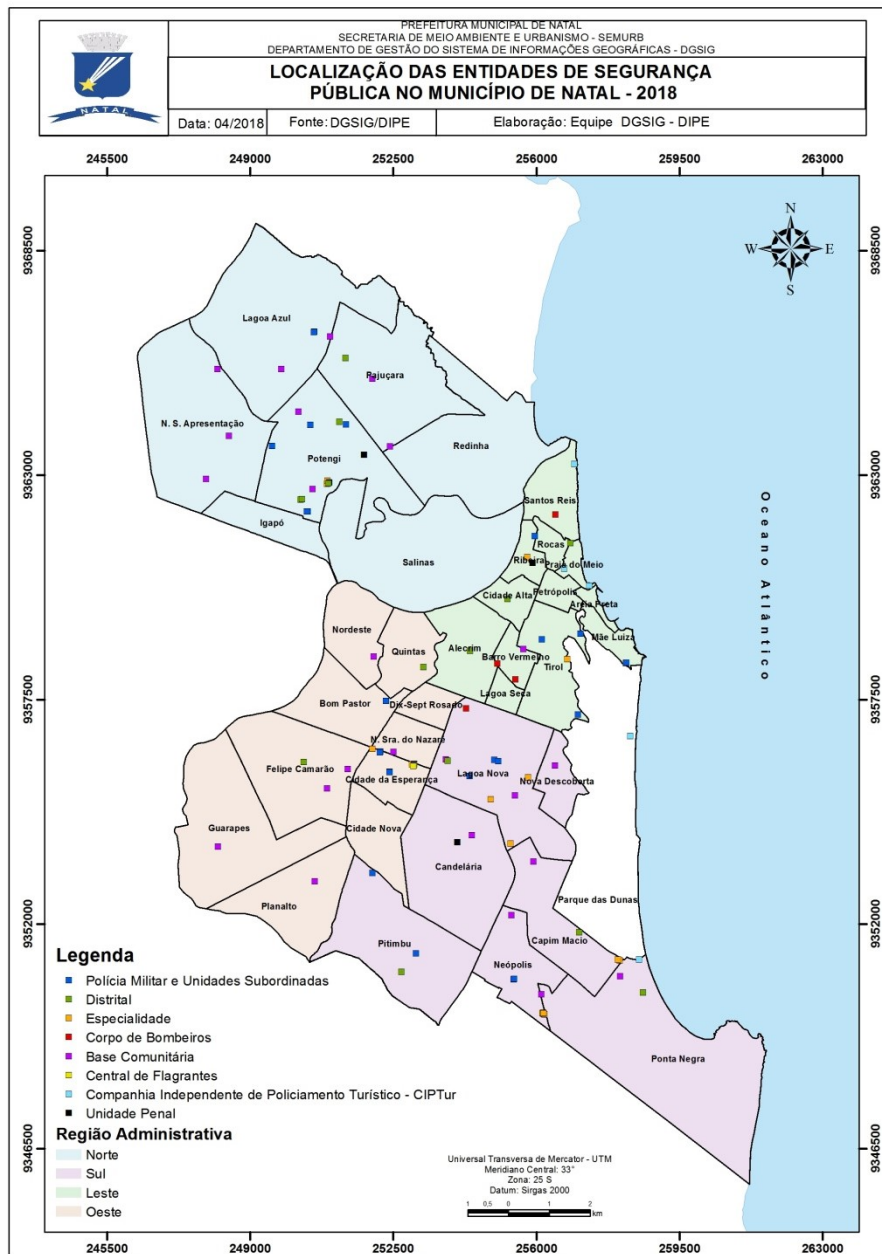
ESCOLAS E CRECHES



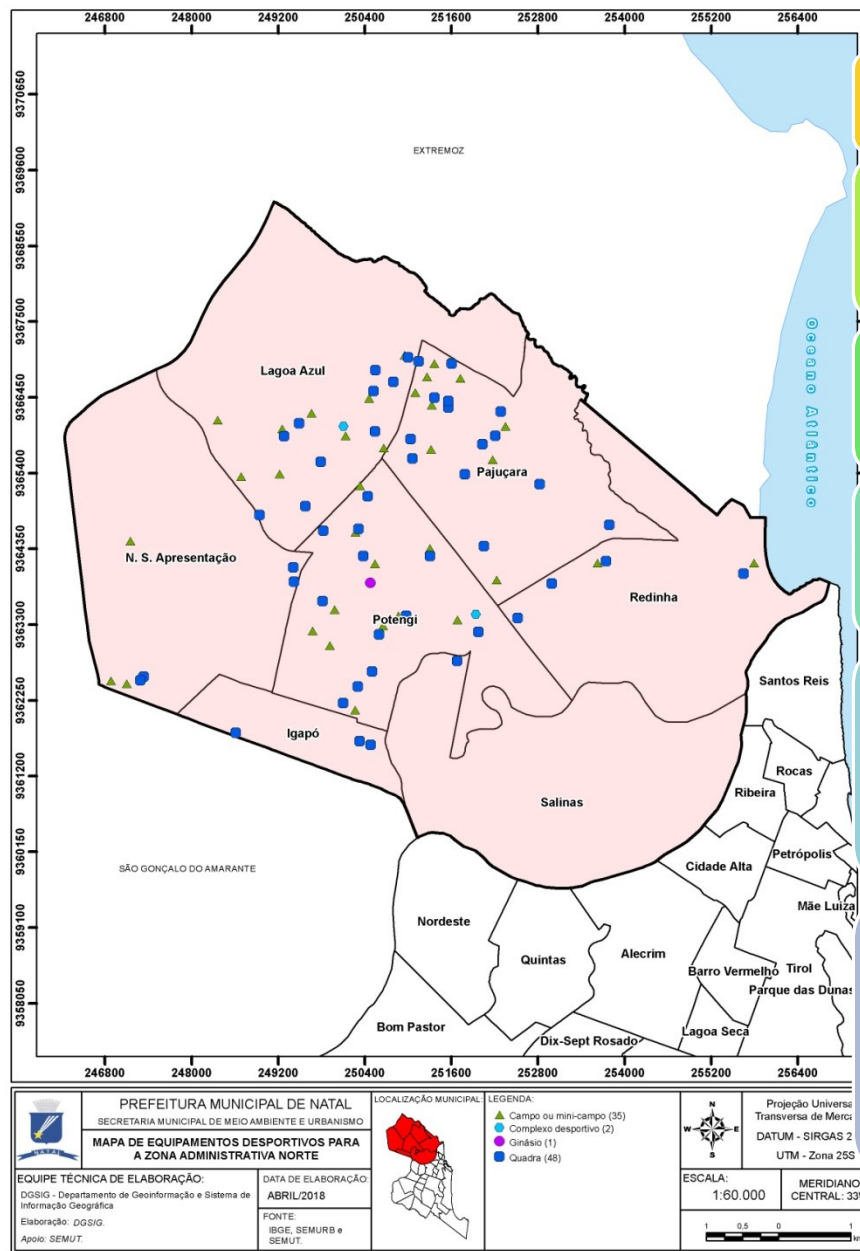
UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE



SEGURANÇA PÚBLICA



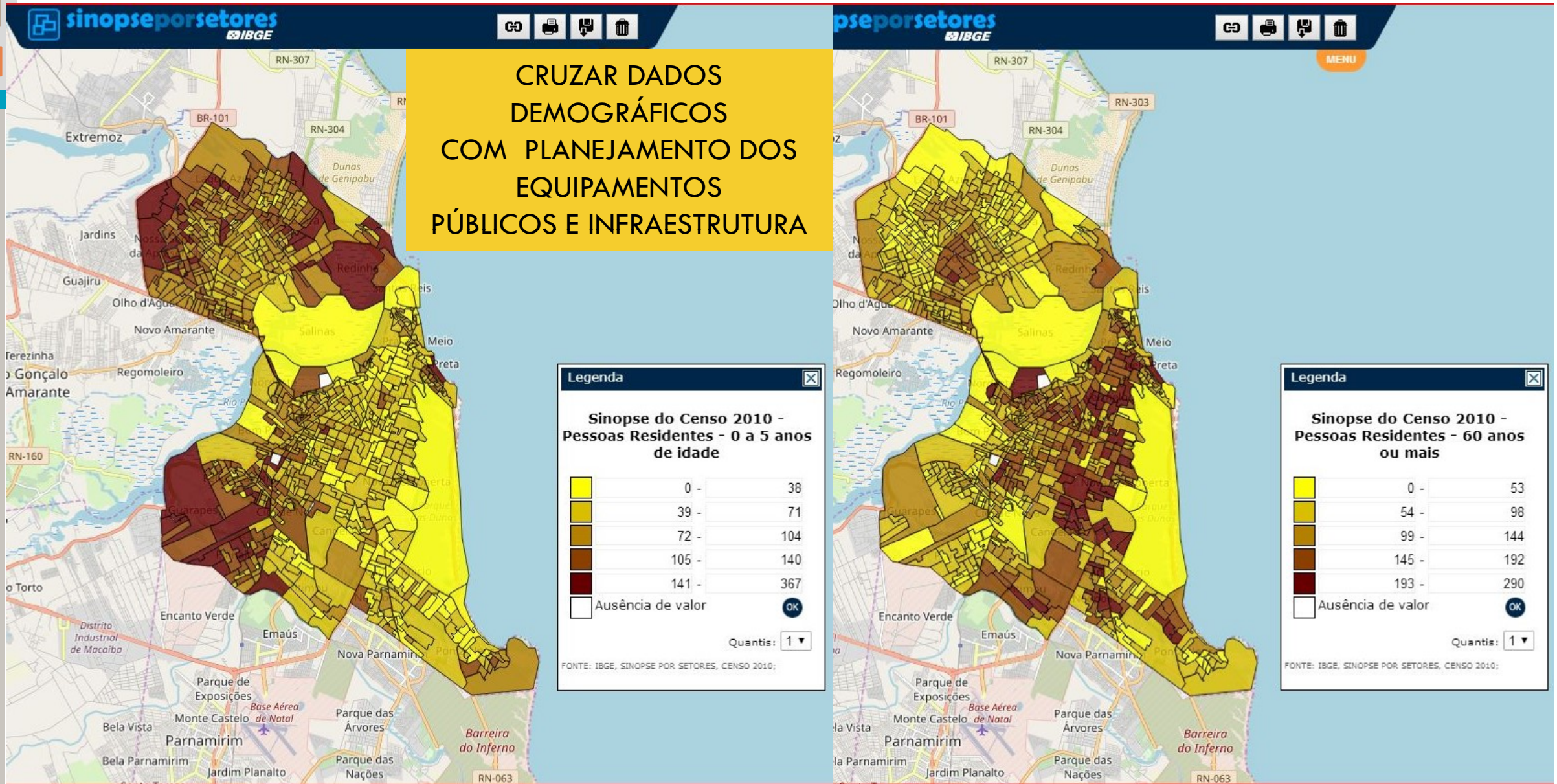
EQUIPAMENTOS DESPORTIVOS POR REGIÃO ADMINISTRATIVA

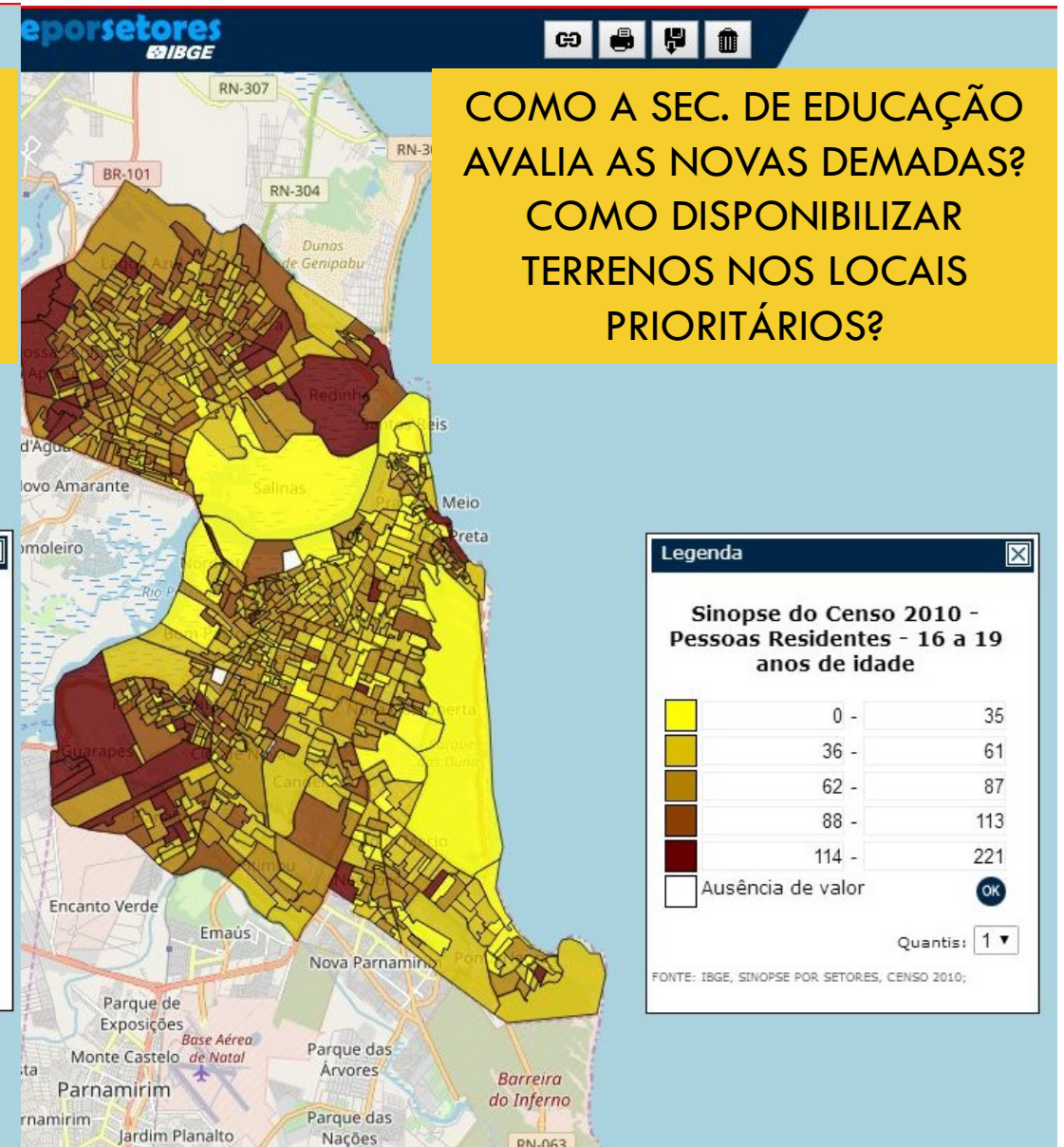
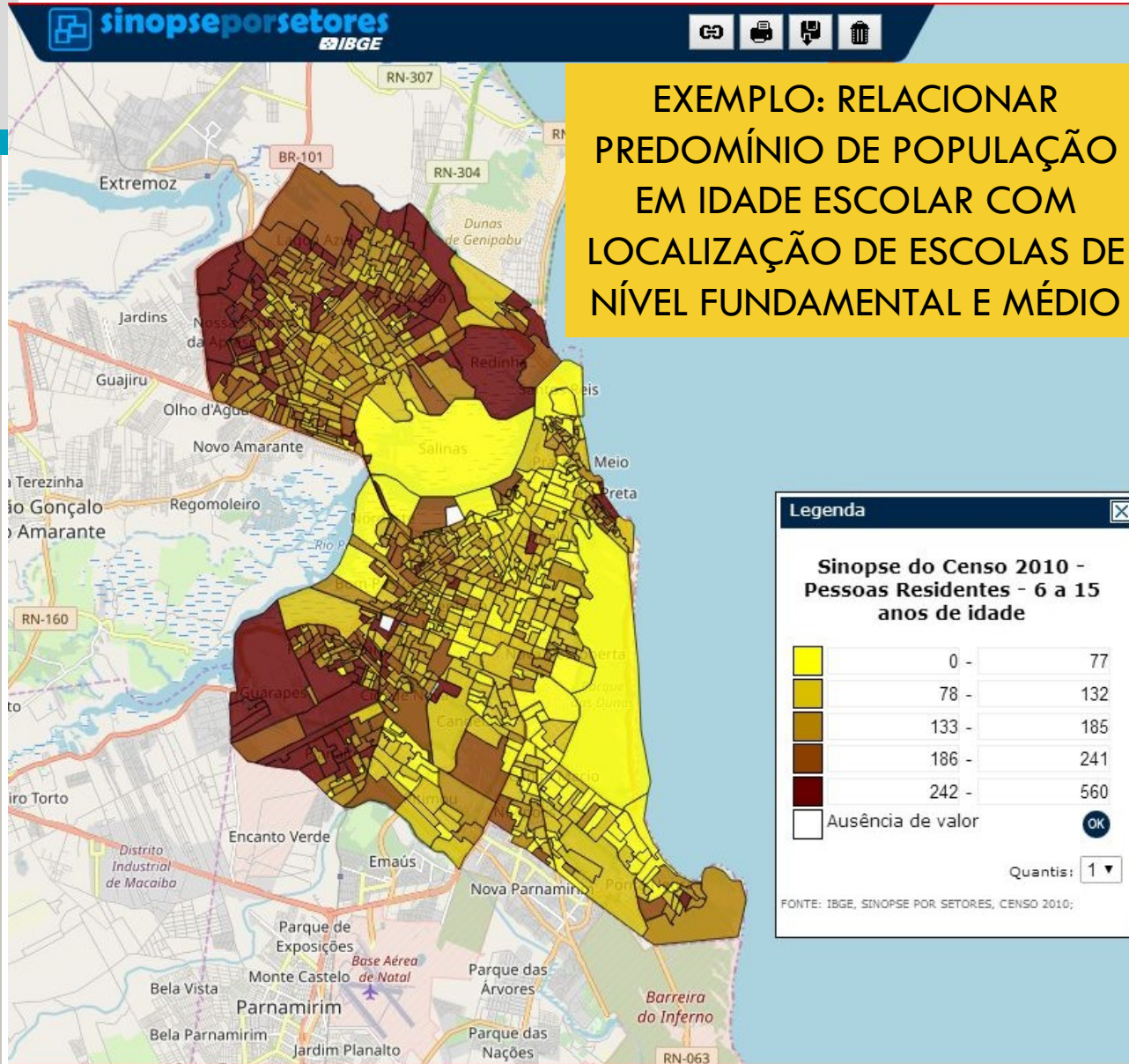



- VAZIOS URBANOS
- BANCO DE TERRAS MUNCÍPAL
- LOTEAMENTOS IREGULARES
- CONJUNTOS NÃO REGISTRADOS
- DIFICULDADE DE ÁREAS PARA IMPLANTAÇÃO DE NOVOS EQUIPAMENTOS
- DIAGNOSTICAR AS DEMANDAS POPULACIONAIS PARA CADA TIPO DE EQUIPAMENTO



- 1. Em que medida o Plano Diretor pode contribuir para promoção de políticas públicas **CONSIDERANDO ATENDER FAIXAS ETARIAS PRIORITARIAS?****
- 2. Como melhor planejar a capacidade de suporte da infraestrutura e dos equipamentos urbanos para atender as demandas populacionais **ATUAIS E NOVAS?****







7. SISTEMA DE GESTÃO E INSTRUMENTOS

Participação da população assegurada no Sistema de Planejamento e Gestão Urbana do Município, por representantes do Poder Público e da sociedade civil organizada, através da indicação por seus pares, através dos seguintes conselhos:

CONCIDADE

- Conselho da Cidade do Natal

CONPLAM

- Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

CMTTU

- Conselho Municipal de Trânsito e Transportes Urbanos

CONHABINS

- Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social

CONSAB

- Conselho Municipal de Saneamento Básico



		FOI APLICADO?
Fundo de Urbanização (FURB)	<ul style="list-style-type: none">• Outorga+30% licenciamento urbanístico. Acompanhar aplicação dos recursos	SIM
Outorga Onerosa	<ul style="list-style-type: none">• Solo criado / Investimentos em infraestrutura	SIM
Transferência de Potencial Const.	<ul style="list-style-type: none">• Concorrência com OODC/ Não regulamentado	PARCIAL
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo	<ul style="list-style-type: none">• Zona Adensável	NÃO
Direito de Preempção	<ul style="list-style-type: none">• ZPAs, AEIS, ZEIH, Definidas em Planos Setoriais	NÃO
Consórcio Imobiliário	<ul style="list-style-type: none">• AEIS ou ZEPH. Proprietário entrega o imóvel, município urbaniza ou recupera, P recebe parte	NÃO
Operação Urbana Consorciada	<ul style="list-style-type: none">• Áreas demarcadas no PD; Parceria Público Privada ; requer Elaboração de lei específica	NÃO
Planos Setoriais	<ul style="list-style-type: none">• Detalhar ordenamento do uso e ocupação do solo/ otimizar função sócio ambiental da propriedade	NÃO

TABELA - BOLETOS EMITIDOS POR ANO REFERENTE A OUTORGA ONEROSA EM NATAL PERÍODO 2007 A 2019

ANO	QTD EMP.	VALOR	MÉDIA
2007	36	R\$ 2.377.139,74	R\$ 66.031,66
2008	68	R\$ 3.145.823,85	R\$ 46.262,12
2009	65	R\$ 3.781.743,46	R\$ 58.180,67
2010	34	R\$ 3.159.154,50	R\$ 92.916,31
2011	43	R\$ 4.063.390,81	R\$ 94.497,46
2012	31	R\$ 4.047.587,49	R\$ 130.567,34
2013	13	R\$ 1.006.672,91	R\$ 77.436,38
2014	26	R\$ 3.633.516,56	R\$ 139.750,64
2015	17	R\$ 796.581,68	R\$ 46.857,75
2016	10	R\$ 1.089.683,02	R\$ 108.968,30
2017	6	R\$ 247.482,21	R\$ 41.247,04
2018	6	R\$ 347.146,85	R\$ 57.857,81
2019	4	R\$ 1.017.027,45	R\$ 254.256,86
TOTAL	359	R\$ 28.712.950,53	R\$ 79.980,36

FONTE: SEMUT, 2019

TABELA - 2 EXEMPLOS OUTORGA ANO 2019

BAIRRO	COEF. PRATICADO	ÁREA POR UNID HAB	POPULAÇÃO ESTIMADA	DENSIDADE LÍQUIDA	TOTAL UNIDADES	Nº UNID. APROX. CA BÁSICO	Nº UNID . APROX. EXCEDENTE	VALOR DA OUTOGA
LAGOA SECA	2.42	63,23	1171	1038	432	214	218	R\$ 661.915,18
LAGOA NOVA	3.0	197,92	86,72	411	32	13	19	R\$ 182.830,03

IMPORTANTE



BAIXOS VALORES COBRADOS EM MÉDIA POR EMPREENDIMENTO

NECESSIDADE DE QUE O VALOR DA OUTORGA TENHA RELAÇÃO COM A VALORIZAÇÃO DADA AO TERRENO VISTO QUE O POTENCIAL CONSTRUTIVO A MAIS NO LOTE POSSIBILITA **DUPLICAR OU QUASE TRIPLICAR** O Nº DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

COMO INVESTIR EM INFRAESTRUTURA COM VALORES ANUAIS TÃO BAIXOS?

NO PERÍODO DE VIGÊNCIA NO PD 2007 A MAIOR QUANTIDADE DE UNIDADES HABITACIONAIS FOI PRODUZIDA NA ZONA DE ADENSAMENTO BÁSICO, ONDE HÁ MENOR CAPACIDADE DE SUPORTE DA INFRAESTRUTURA



1. Como se dá o acompanhamento dos diversos Fundos e de sua aplicação?

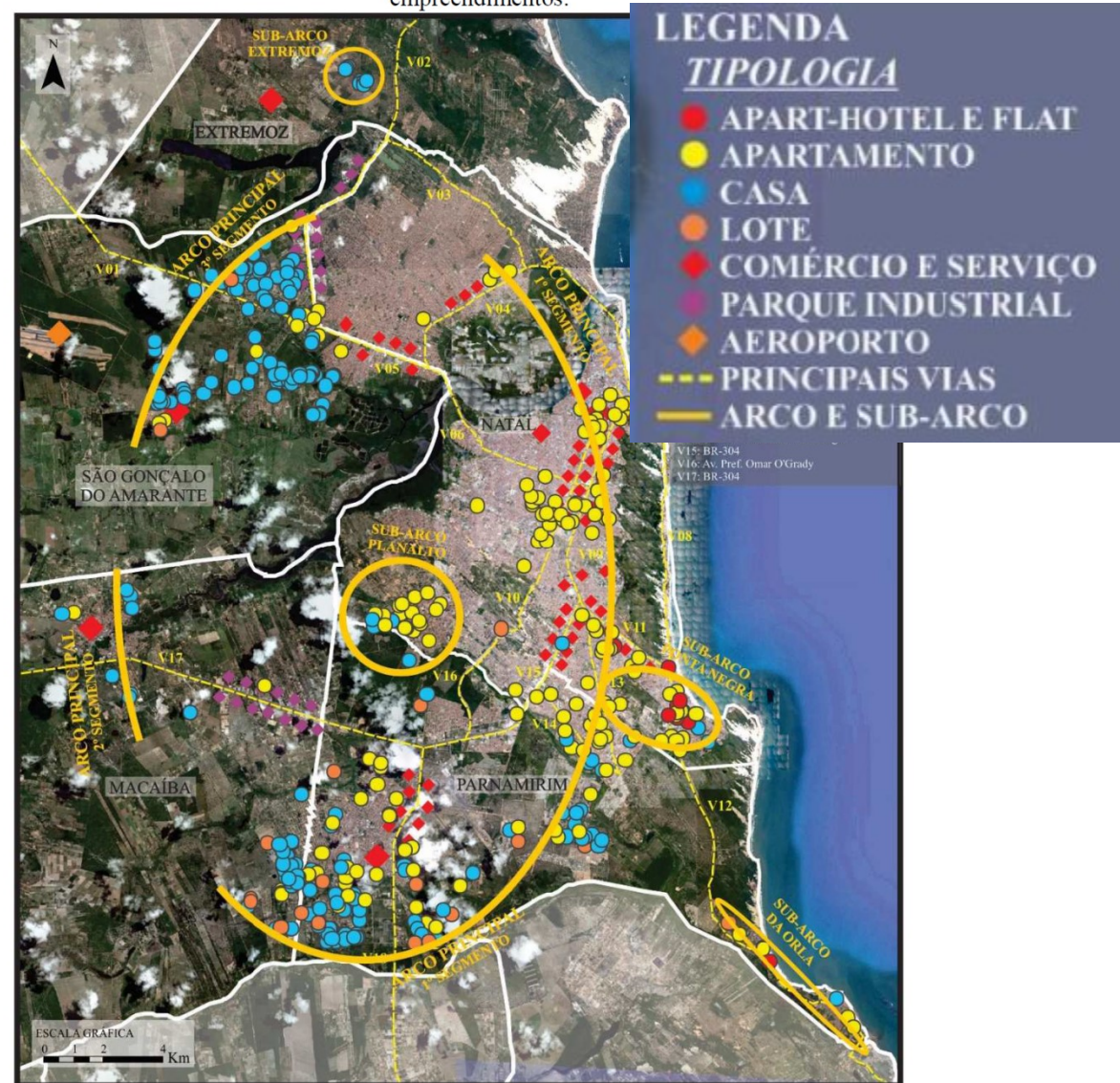


8. REGIÃO
METROPOLITANA
DE NATAL



TIPOLOGIAS HABITACIONAIS PREDOMINANTES DO TIPO CASA/LOTE NOS MUNICÍPIOS DE SÃO GONÇALO, EXTREMOZ E MACAÍBA. PARNAMIRIM TEM NÚMERO SIGNIFICATIVO DE APARTAMENTOS JUNTAMENTE COM NATAL

Figura 68: Arco Principal e Sub-Arcos no contexto da estrutura urbana e da tipologia dos empreendimentos.



Fonte: A partir dos dados coletados em Cartórios de Registro Imobiliário.

IMPORTANTE

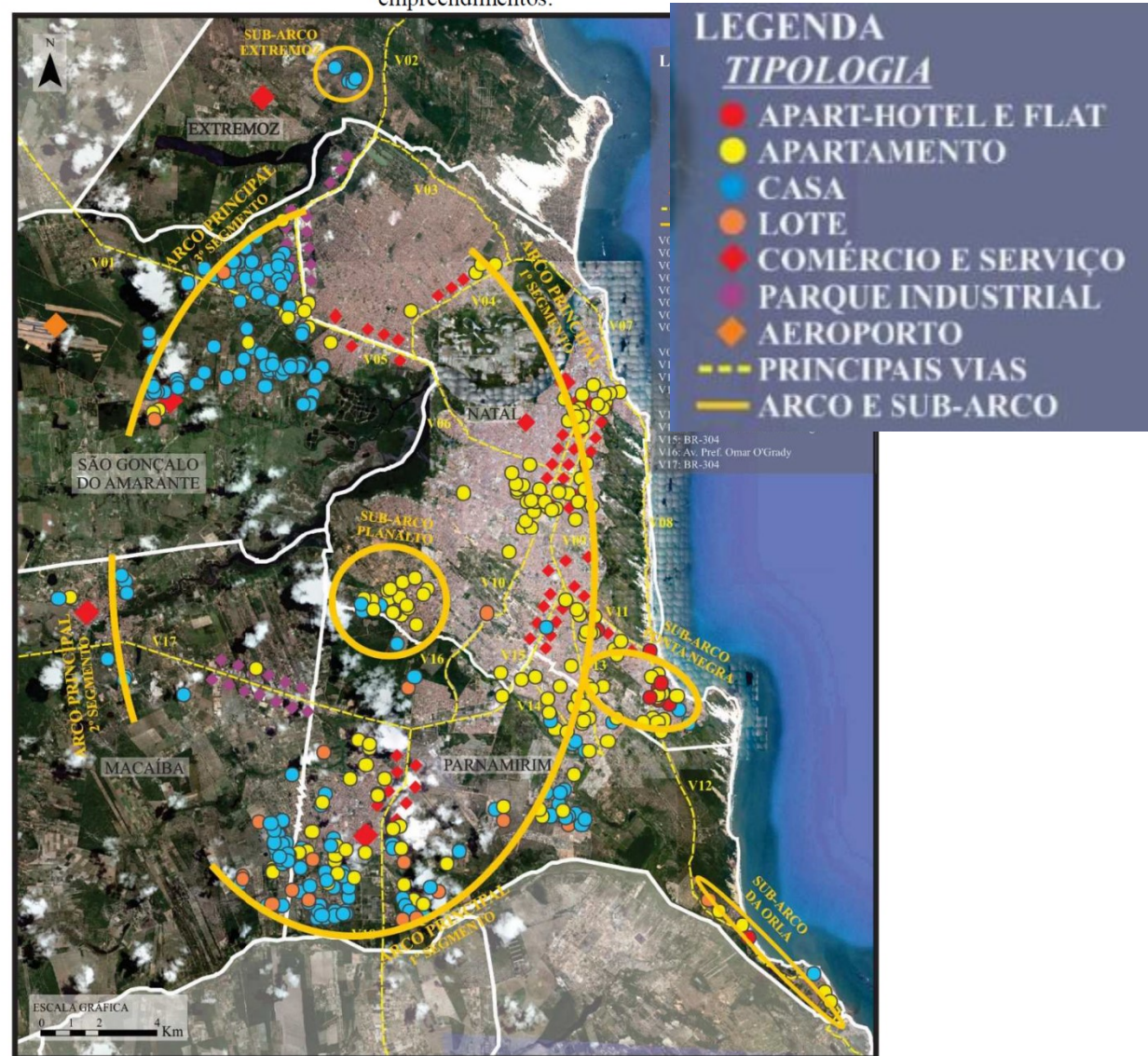


Apresenta-se a seguir alguns dados da pesquisa realizada na Tese de Doutorado intitulada: Incorporando a metrópole funcional: a produção imobiliária empresarial em Natal e nas cidades do entorno, período de 2011 a 2016, de autoria de Huda Andrade Silva de Lima (2018).

O COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO NOS MUNICÍPIO VIZINHOS É **1.0**. MENOR QUE O DE NATAL QUE ATUALMENTE É **1.2**

O COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO NOS MUN. VIZINHOS É DE **1.6 A 2.0** CHEGANDO A 3.0 APENAS EM MACAÍBA. ENQUANTO NATAL O C.A. MÁXIMO CHEGA ATÉ **3.5**

Figura 68: Arco Principal e Sub-Arcos no contexto da estrutura urbana e da tipologia dos empreendimentos.



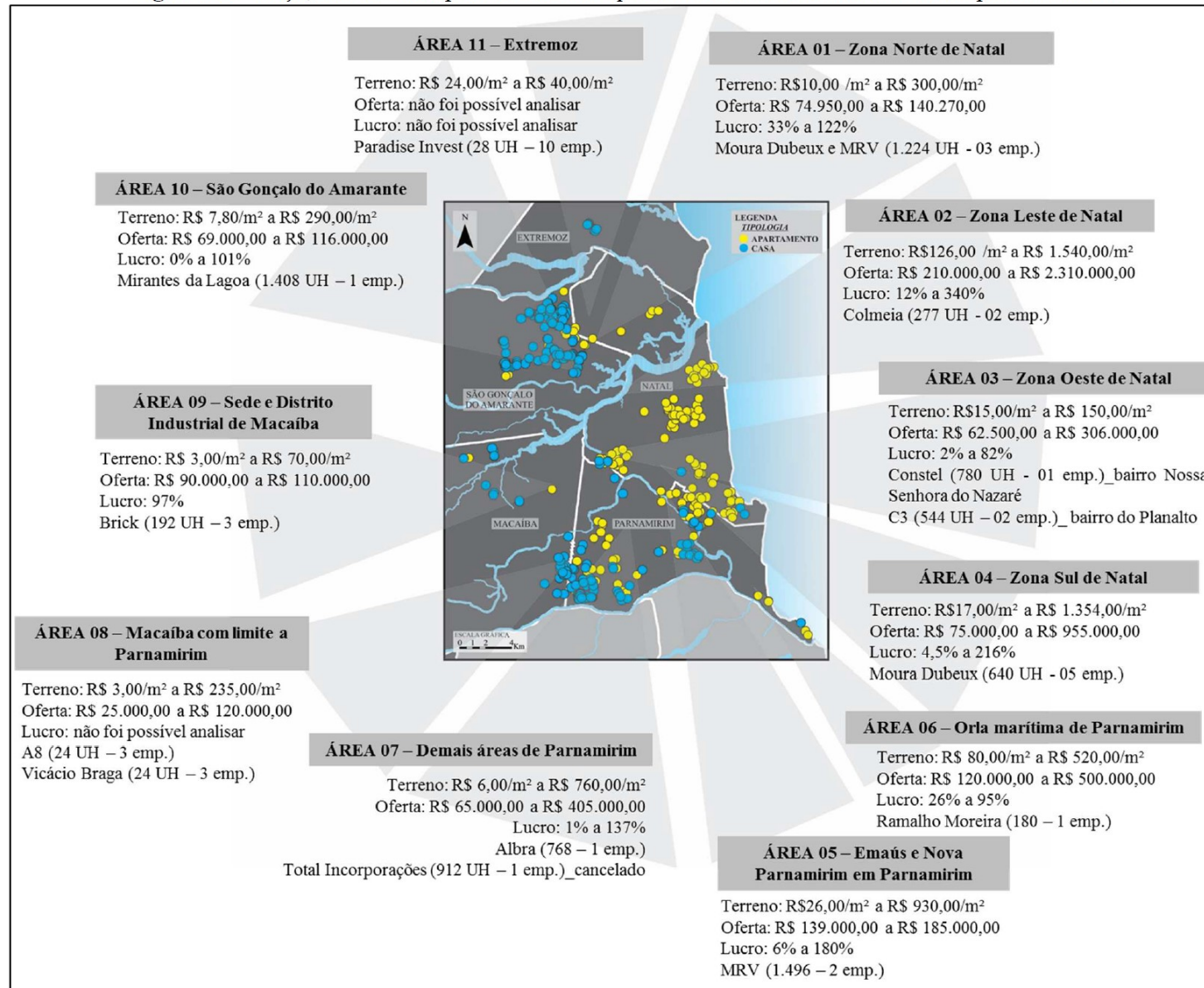
IMPORTANTE



O **POTENCIAL CONSTRUTIVO** DO MUNICÍPIO DE **NATAL** É **MAIOR** QUE O DOS MUNICÍPIOS VIZINHOS NA SUA REGIÃO METROPOLITANA

A TIPOLOGIA DE CASAS E LOTES QUE FOI A MAIS CONSTRUÍDA NOS MUNICÍPIOS VIZINHOS NO PERÍODO 2011 A 2016 UTILIZA EM GERAL **POTENCIAL CONSTRUTIVO MENOR QUE 1.0**

Figura 67: Preço, lucro e incorporador de destaque em determinadas áreas da Metrópole Funcional.



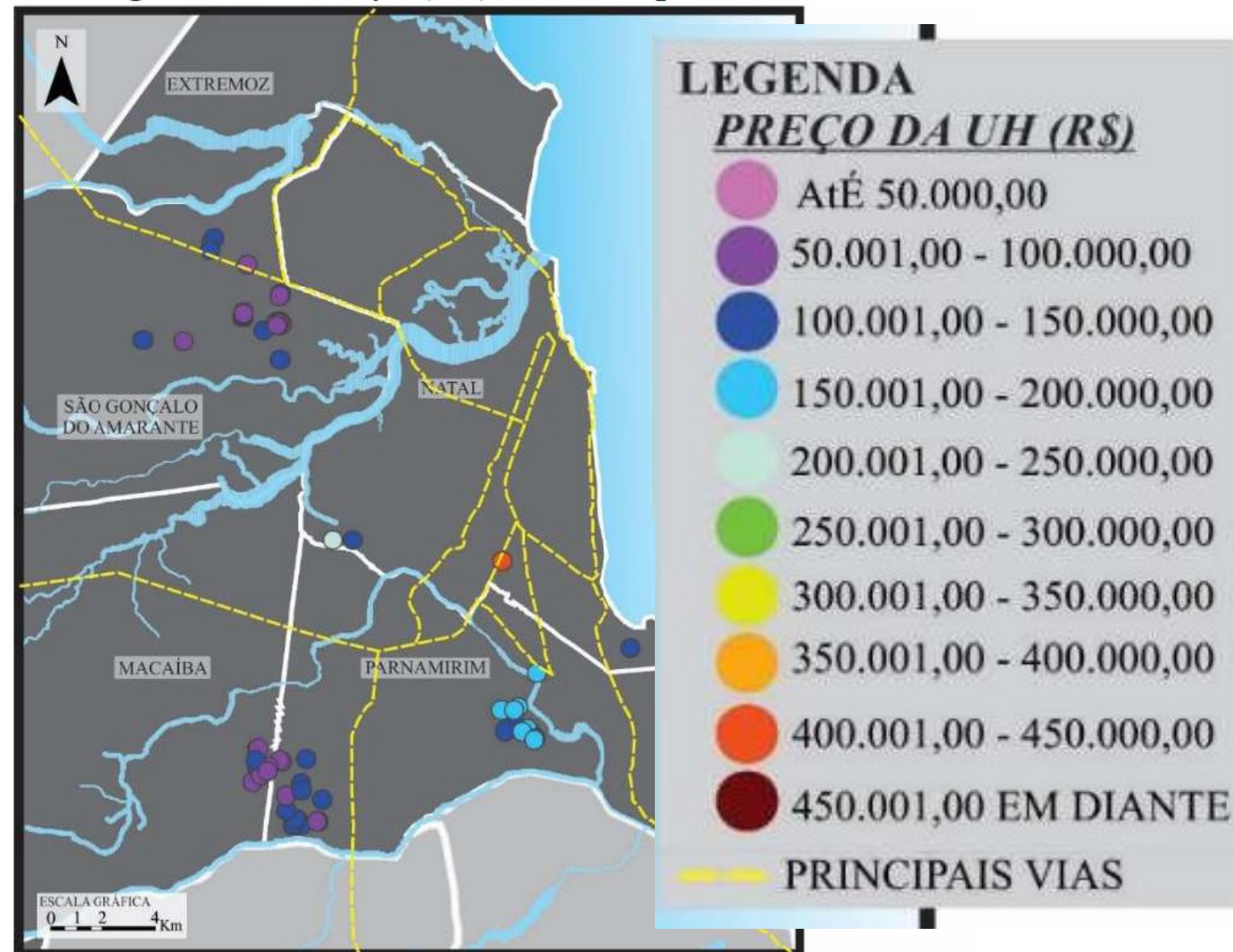
Nota: Terreno refere-se ao seu preço mínimo e máximo de comercialização. Oferta é o preço mínimo e máximo de

IMPORTANTE



AO COMPARAR O VALOR/PREÇO DOS TERRENOS POR M2 NOS MUNICÍPIOS VIZINHOS A NATAL É POSSÍVEL REFLETIR SOBRE UMA DAS MOTIVAÇÕES PARA HAVER MENOR QUANTIDADE DE UNIDADES HABITACIONAIS SENDO PRODUZIDAS NAS ÁREAS DE NATAL

Figura 57: Preço (R\$) da UH, tipo casa.



Fonte: A partir dos dados coletados em Cartórios de Registro Imobiliário.

Tabela 9: Lucro Bruto Presumido da MetrÓpole Funcional, tipologia casa.

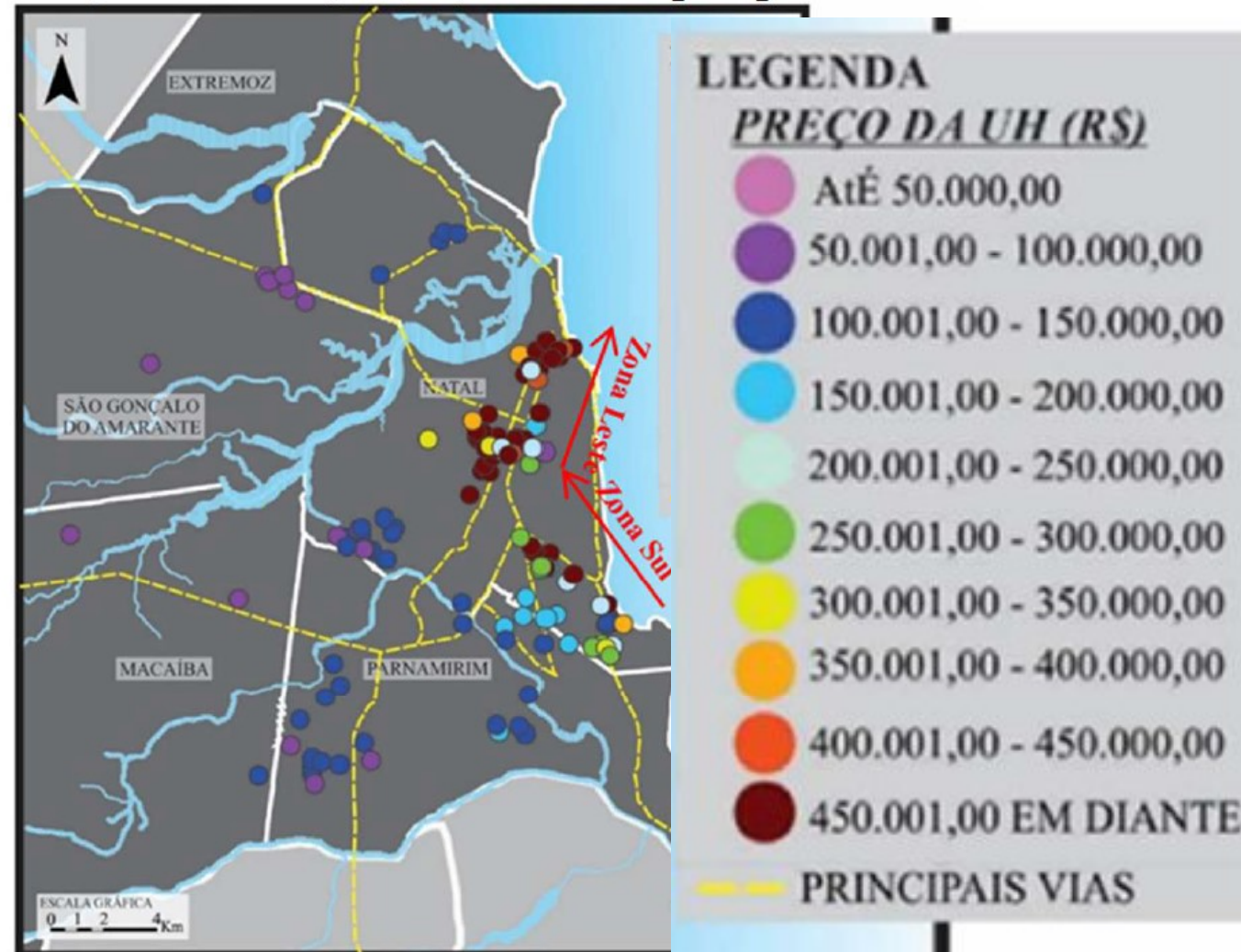
	Municípios				
	Natal	Parnamirim	S. Gonçalo	Macaíba	
<i>LBP (%) * Míximo</i>	16	2	0	0	Não houve registro
Preço de oferta (R\$)	150.000,00	167.900,00	99.999,00	100.000,00	
Custo** (R\$)	2.465.300,83	3.122.323,32	8.933.829,98	927.177,19	
Preço do Terreno (R\$)	645.000,00	317.000,00	150.000,00	73.250,00	
Número de UH	24	21	91	10	
Bairro	Ponta Negra (Zona Sul)	Parque das Árvores	Olho d'Água	Bela Vista	
<i>LBP (%) * Míximo</i>	100	59	101	0	
Preço de oferta (R\$)	450.000,00	159.000,00	100.000,00	84.900,00	
Custo** (R\$)	6.241.114,17	6.173.989,15	1.516.417,27	504.590,10	
Preço do Terreno (R\$)	1.425.690,00	125.000,000	73.806,39	5.000,00	
Número de UH	34	63	32	6	
Bairro	Neópolis (Zona Sul)	Parque das Nações	Santo Antônio	Bela Vista	

* Lucro Bruto Presumido e **Custo Global da construção

Fonte: A partir dos dados de Registro de Incorporação, coletados em Cartórios de Imóveis de Natal, de sites da própria incorporadora e/ou em classificados de imóveis.

EXEMPLOS DE DIFERENÇAS NO PREÇO DO TERRENO PARA UMA QTD SEMELHANTE DE UNID. HAB.

Figura 53: Preço (R\$) da UH, tipo apartamento.



Fonte: A partir dos dados coletados em Cartórios de Registro Imobiliário.

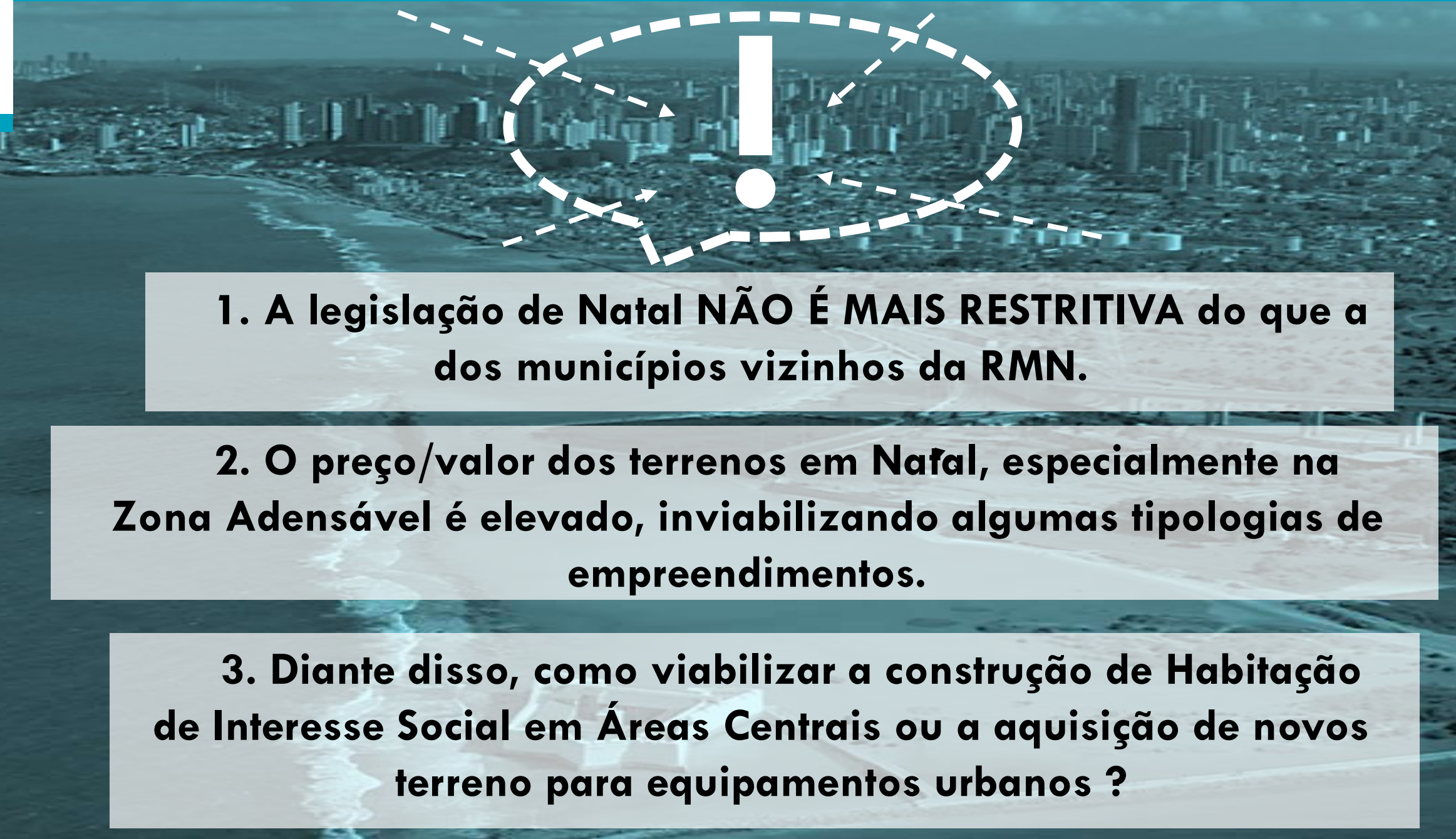
Tabela 10: Lucro Bruto Presumido da Metrópole Funcional, tipologia apartamento.

	Municípios				Extremoz
	Natal	Parnamirim	São Gonçalo	Maca�ba	
<i>LBP (%) * Mínimo</i>	2	1	-3	97	
Preço de oferta (R\$)	105.800,00	115.000,00	74.500,00	90.000,00	
Custo** (R\$)	6.470.000,00	300.432,19	26.312.000,00	8458634,67	
Preço do Terreno (R\$)	180.000,00	41.000,00	750.000,00	300.000,00	
Número de UH	64	3	352	192	
Bairro	Planalto (Zona Oeste)	Cajupiranga	Olho d'�gua	Campo da Mangueira	Não houve registro
<i>LBP (%) * M�ximo</i>	340	179	42	97	
Preço de oferta (R\$)	720.000,00	145.263,00	103.490,00	99.900,00	
Custo** (R\$)	26.445.660,00	32.335.148,44	100.316.756,15	5.311.349,18	
Preço do Terreno (R\$)	2.500.000,00	3.500.000,00	1.998.464,25	350.000,00	
Número de UH	177	688	1.408	112	
Bairro	Tirol (Zona Leste)	Nova Parnamirim	Jardins	Distrito Industrial	

**EXEMPLOS DE
DIFERENÇAS NA
QTD. DE UNID.
HAB. PARA UM
PREÇO PRÓXIMO
DE TERRENO**

* Lucro Bruto Presumido e **Custo Global da construo

Fonte: A partir dos dados de Registro de Incorporao, coletados em Cartórios de Imóveis de Natal, de sites da própria incorporadora e/ou em classificados de imóveis.



1. A legislação de Natal NÃO É MAIS RESTRITIVA do que a dos municípios vizinhos da RMN.

2. O preço/valor dos terrenos em Natal, especialmente na Zona Adensável é elevado, inviabilizando algumas tipologias de empreendimentos.

3. Diante disso, como viabilizar a construção de Habitação de Interesse Social em Áreas Centrais ou a aquisição de novos terreno para equipamentos urbanos ?

AS DISCUSSÕES NAS OFICINAS E GT'S DEVERÃO APROFUNDAR OS TEMAS E SUBTEMAS NA COSTRUÇÃO DA REVISÃO DO PD 2007

**MACROTEMAS E
SUBTEMAS**



GT 01 - MACROZONEAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- ✓ Limites de áreas adensáveis, de adensamento básico e Zonas de Proteção Ambiental.
- ✓ Prescrições Urbanísticas.
- ✓ Parcelamento do solo.
- ✓ Empreendimentos e atividades de impacto.
- ✓ Áreas permeáveis em projetos.
- ✓ Infraestrutura e serviços urbanos:
Mobilidade, Saneamento, Equipamentos e serviços públicos.

GT 02 – ÁREAS ESPECIAIS

- ✓ Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS).
- ✓ Áreas de Risco.
- ✓ Áreas Especiais de Controle de Gabarito.
- ✓ Áreas de Proteção ao Patrimônio histórico, arquitetônico e paisagístico.
- ✓ Rotas Acessíveis.

GT 03 - SISTEMA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E FUNDOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO.

- ✓ Desenvolvimento socioeconômico.
- ✓ Turismo e Gestão da Orla.
- ✓ Sistema de áreas verdes e arborização urbana (gestão ambiental).
- ✓ Instrumentos urbanísticos.
- ✓ Fundos de apoio ao desenvolvimento urbano (FURB, FUNAM, FUNHABINS).
- ✓ Compensação ambiental.

Obrigada por nos
ajudar a construir uma
cidade melhor!



FERREIRA, Angela Lúcia de Araújo. **De la Producción del Espacio Urbano a la Creación de Territorios en la Ciudad:** Un estudio sobre la constitución de lo urbano en Natal, Brasil. Barcelona, 1996. 600p Tese (Doutorado) - Universidad de Barcelona, Espanha. Barcelona, 1996.

LIMA, Pedro Antônio de. **Natal do século XX:** do urbanismo ao planejamento urbano. São Paulo: USP, 1999. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, 1998. 1v. 247f.

LIMA, Huda Andrade S. de. **Incorporando a Metrópole Funcional:** a produção imobiliária empresarial em Natal e nas cidades do entorno, período de 2011 a 2016. 2018. 230p. Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal.

NATAL. **Lei Complementar nº 82, de 21 de junho de 2007.** Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal e dá outras providências. Natal, 2007.

_____. Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. **Anuário de Natal 2013.** Natal: SEMURB, 2013.

_____. Secretaria Municipal de Tributação, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. **Banco de dados do cadastro imobiliário:** Imposto Predial e Territorial Urbano. Natal, 2018.

QUEIROZ, Luiz A. P. C. **Incorporações imobiliárias:** Ciclos, financeirizações e dinâmica espacial. 2012 (a). 270f. Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife.

QUEIROZ, L.A.P.C.; ROLIM, E.C.A; NAZÁRIO, L.C.S.; TORRES, L. e SOUZA, D.P.P. **Banco de Dados da produção de incorporações imobiliárias em Natal/RN.** Natal, 2018.

RIO GRANDE DO NORTE. Companhia de Águas e Esgotos do Rio Grande do Norte. **Plano de contingência e emergência** – Natal. Natal: CAERN, 2018.

_____. Companhia de Águas e Esgotos do Rio Grande do Norte. **Arquivos digitais das redes de esgotamento sanitário na extensão dwg e shp.** Natal: CAERN, 2019.

SANTOS, K.M.S.; QUEIROZ, L.A.P.C. **A densidade populacional nas incorporações imobiliárias em Natal/RN com base no Plano Diretor de 2007:** valores alcançados sob o parâmetro do coeficiente de aproveitamento. *In:* ENANPUR, 18., 2019, Natal. Anais [...]. Natal: UFRN, 2019. Disponível em: <<http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais-sts/>> Acesso em: 01 ago. 2019.

SANTOS, K.M.S.; ATAÍDE, R.M.C.; MORETTI, R.S.; TINOCO, A.F. **Conflitos socioambientais do adensamento urbano em Natal a partir do mapeamento do sistema de esgotamento sanitário atualmente implantado.** *In:* ENEPCP, 3., 2019, Natal. Anais [...]. Natal: UFRN, 2019. No prelo.

Para mais informações acesse:

www.natal.rn.gov.br/semurb/planodiretor/

Ou ligue:

(84) 3616-9915/ 9809

Outras Notícias

14/05/2019

Treinamento para grupos de trabalho (GTs) do Plano Diretor acontece nesta quarta, 15

10/05/2019

Treinamento com os Grupos de Trabalho do Plano Diretor acontece na próxima quarta-feira, 15
09/05/2019

Número de inscritos nos Grupos de Trabalho do Plano Diretor supera expectativa

Quem faz o Plano Diretor?

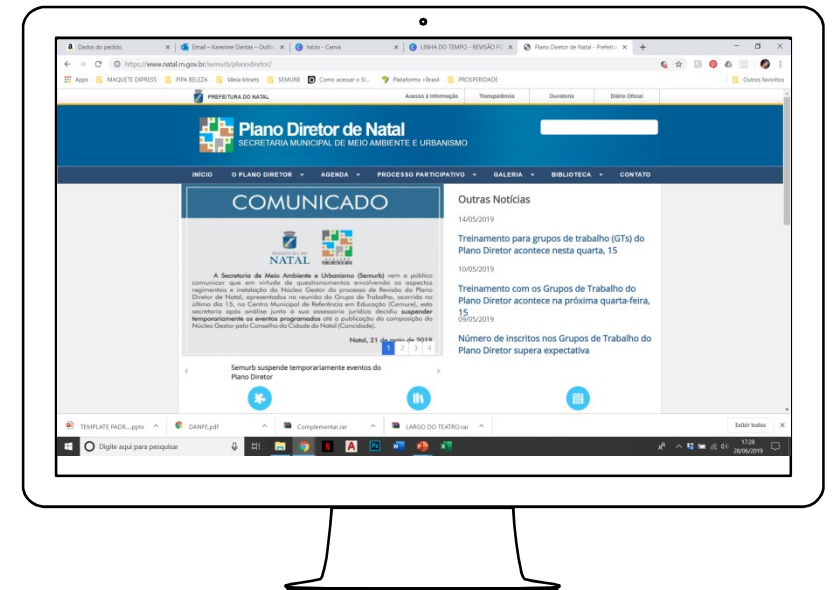
O estatuto da cidade estabelece que o Plano Diretor deve ser conduzido pela Prefeitura em conjunto com representantes da sociedade num processo democrático.

Como Participar?

Planejar a cidade que queremos não é só uma tarefa dos técnicos, mas de todos os moradores. Portanto, participar da revisão é seu dever também!

Etapas da Revisão

O plano diretor de Natal tem as seguintes etapas: atividades iniciais, leitura da cidade, elaboração da minuta de lei, votação e implementação.



Entenda

O Plano Diretor de Natal está passando por um processo de atualização, para o qual os cidadãos são convidados a participar. Entenda.

ACESSAR



Estudos

Acesse aqui as informações necessárias para participar deste processo de revisão e contribuir na construção das regras para melhorar a qualidade de vida em nossa cidade.

ACESSAR



Agenda

É importante que a sociedade fique atenta ao calendário dos eventos públicos e debates sobre o Plano Diretor, assim todos os segmentos terão voz ativa no processo de elaboração.

ACESSAR

Vídeos

