

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO ZONEAMENTO AMBIENTAL E  
URBANÍSTICO DA ZPA 9**

**NATAL/ RN  
14 DE JUNHO DE 2016**

Recebi em: 20/06/16  
Hora: 09:49 hs.  
Mat. 461865  
Ass. Quirino Dwy  
**SEMURB**

**SUMÁRIO**

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. FUNDAMENTOS LEGAIS DA PROPOSTA .....	14
3. CRITÉRIOS USADOS NA ELABORAÇÃO DO ZONEAMENTO .....	15
4. PROPOSTA DE REFERENCIAIS OBJETIVOS .....	15
4. CONCLUSÃO .....	21



## 1. INTRODUÇÃO

A presente proposta é uma contribuição ofertada por um dos proprietários de imóveis na Zona de Proteção Ambiental 09 (ZPA 09), cuja regulamentação está sendo feita pela SEMURB, através de zoneamento da área que engloba, entre outros aspectos, a criação de Subzonas de Preservação e Conservação, com seus respectivos índices urbanísticos.

A despeito do grandioso e minucioso trabalho que está sendo feito há anos pela SEMURB para a regulamentação da ZPA 09, não há como concordar integralmente com a metodologia e parâmetros usados na fixação de índices urbanísticos em determinadas Subzonas, que ficaram com um coeficiente de aproveitamento de apenas 0,1 (um décimo), ou seja, 10% (dez por cento), seguido de uma permeabilidade de 90% (noventa por cento), taxa de ocupação de apenas 10% (dez por cento) e gabarito de 7,5m (sete metros e meio)<sup>1</sup>.

O objetivo do zoneamento proposto, com o propósito de proteger área tão vulnerável é inquestionável e até elogiável, porém, não se pode concordar com a metodologia usada e com os índices urbanísticos sugeridos, como se verá adiante.

Portanto, a título de colaboração e no mais irrestrito exercício direito de soberania popular, máxime do princípio da participação social na gestão ambiental estabelecida na Constituição Federal (art. 225, *caput*) e no Estatuto da Cidade (art. 2º, II), serão aqui feitas algumas considerações e, ao final, proposições que se espera sejam acatadas.

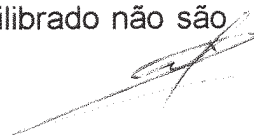
## 2. FUNDAMENTOS LEGAIS DESTA PROPOSTA

### JUSTIÇA AMBIENTAL

Primeiramente, é importante destacar que o exercício do direito de propriedade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado não são

---

<sup>1</sup> Índices fixados para a SC2 e SC7.



incompatíveis, como já prevê o art. 170 da Constituição Federal, a partir da evolução do conceito de *função social da propriedade*.

Igualmente não são incompatíveis o direito de propriedade e o direito de construir, principalmente a partir da evolução do conceito de *cidades sustentáveis*, dentro de um **ordenamento adequado do uso e ocupação do solo urbano**, assim como a **justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização**, como estabelecidos no Estatuto da Cidade (art. 2º, VI e IX).

Com efeito, se uma área por sua relevante importância estratégica, seja por que motivo for, se torna necessária ser protegida em benefício de todos, não é justo que somente um ou alguns poucos sejam onerados para esse fim.


No caso concreto, foi despendido pela SEMURB um enorme esforço para demonstrar a vulnerabilidade da área, o que talvez nem precisasse fazer no âmbito deste processo de zoneamento, uma vez que se trata praticamente de matéria inquestionável, beirando ao senso comum. Talvez, porém, a não tenha sido valorado corretamente a justa distribuição dos ônus e bônus decorrentes da proposta de zoneamento da área. É preciso que se ache uma forma adequada de reparti-los, pois **enquanto os benefícios ambientais para sociedade serão grandes e isentos de custos, para alguns proprietários apenas restarão a depreciação de seu patrimônio e os vultosos recursos para mantê-lo**.

## O DIREITO A UMA CIDADE SUSTENTÁVEL

Ao se promover o correto ordenamento municipal, a matriz de todo o planejamento é o que prevê a Lei Maior, *verbis*:

*Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*  
(grifos)

Nesse diapasão, o Plano Diretor de Natal (LC 82/07) prevê os seguintes objetivos:



Art. 3º.....

*I - a preservação, proteção e recuperação do meio-ambiente e da paisagem urbana, com vistas a garantir, além da manutenção equilibrada dos recursos naturais, qualidade de vida para os habitantes do Município, incentivo à atividade econômica sustentável e proteção ao patrimônio histórico e cultural da cidade;*

*V - a **redução da necessidade de deslocamentos entre a moradia e o trabalho** e a adequação dos espaços coletivos à acessibilidade urbana para todos os seus cidadãos;*

*VIII - a **harmonização do uso da cidade para obtenção da qualidade de vida** de seus habitantes, garantindo seu uso compatível com o desenvolvimento sustentável.*  
(grifos)

Para atingir tais objetivos, foram estabelecidas as seguintes diretrizes:

Art. 4º.....

*VI - o **incentivo à convivência de múltiplos usos em todas as áreas da cidade**, observando-se as diferentes características e funções do sistema viário, **as condições ambientais e de salubridade, considerando os impactos negativos advindos dessa implantação no entorno;***

*VII - o estabelecimento de um critério de **isonomia na fixação do potencial de aproveitamento dos terrenos;***

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

Tais princípios e objetivos legais estão relacionados com a necessária harmonia que precisa ser obtida entre o uso e ocupação do solo urbano de forma ordenada e planejada, privilegiando o uso misto, mas acima de tudo, **associando a defesa do meio ambiente, com o interesse social e o desenvolvimento econômico da cidade**. Quando um desses fatores estiver predominando em relação aos demais, o conceito de sustentabilidade acaba sendo prejudicado.

No caso concreto, a proteção ao meio ambiente foi devidamente valorada – natural por se tratar de uma zona de proteção ambiental – contudo,



o interesse social e econômico que deveriam ser contemplados no mesmo patamar foram de certa forma subestimados na proposta de zoneamento.

De fato, a ZPA 09, em especial no eixo da Av. Moema Tinoco e prolongamento da Av. Conselheiro Tristão precisam ser considerados conjuntamente como um importante **vetor de desenvolvimento urbano do município**, carente de infraestrutura, moradias e de áreas de lazer, com problemas graves de mobilidade urbana e crescimento desordenado. Esse eixo de desenvolvimento é o núcleo principal do projeto PRO TRANSPORTE do governo estadual, e **não foi devidamente considerado no relatório final do projeto de zoneamento** feito pela SEMURB (foi apenas citado em uma fotografia).

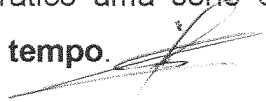
### 3. CRITÉRIOS USADOS NA ELABORAÇÃO DO ZONEAMENTO

Nesse pensar, é preciso se repensar o zoneamento até proposto.

É bem plausível sugerir que o zoneamento adequado dessa área de tamanha vulnerabilidade deveria ser baseado fundamentadamente em **ocupações ordenadas de baixo impacto, associado à criação de uma unidade de conservação de proteção integral**, ante a pressão imobiliária que inevitavelmente ocorrerá com o crescimento natural da cidade. Assim, é evidente que a ocupação ordenada e planejada da área é infinita vezes melhor que uma proposta de uso indevida ou indefinida.

Contrariamente, porém, o planejamento da SEMURB para a área é hoje lastreado na criação de uma **gigantesca subzona de preservação**, com centenas de hectares, muitas vezes maior do que o Parque da Cidade, **associada a fixação de subzonas de conservação com índices urbanísticos microscópicos**.

O efeito direto dessa metodologia usada no zoneamento, se ao final aprovado, irá praticamente **esvaziar o conteúdo econômico** das propriedades envolvidas, como a do aqui proponente, mantidas até o presente momento a custos bastante elevados, e que terá como resultado prático uma série de **invasões e a completa degradação da área ao longo do tempo**.





## DESAPROPRIAÇÃO “À BRASILEIRA”

A limitação administrativa é uma restrição ao direito de propriedade que pode ser feita pela Administração Pública, de forma genérica e abstrata, em nome do interesse público e da coletividade, perfeitamente legítima. Há, porém, restrições ao poder discricionário da Administração Pública de impor limitações, quando ela se aproxima de um ato expropriatório.

No caso da ZPA 09, ocorre o que se poderia chamar de *limitação administrativa às avessas*, uma vez que se aproxima de um ato de apossamento. Neste caso, a limitação administrativa é, por assim dizer, apenas formal, na medida em que **restringe com intensidade bastante as faculdades do domínio** (uso, gozo, disposição e possibilidade de retomada).

Quando um ato administrativo, sem tomada da posse, inviabiliza a livre e quase totalidade disposição do bem, gera a chamada *desapropriação à brasileira*<sup>2</sup>, traduzindo-se, pois, em um não uso do bem. Significa não conseguir dar a uma propriedade a principal destinação a que ele se propõe. **E esse impedimento gera um prejuízo indenizável<sup>3</sup>, na linha da tradicional desapropriação (in)direta.**

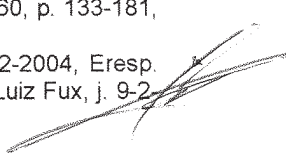
De fato, estipular índices mínimos, como nas subzonas de conservação 2 e 7, como coeficiente de aproveitamento de 0,1 (um décimo), seguido de uma permeabilidade de 90% (noventa por cento), taxa de ocupação de apenas 10% (dez por cento) e gabarito de 7,5m (sete metros e meio) é retirar da propriedade um de seus principais atributos, é esvaziar-lhe o conteúdo econômico. Por exemplo, se pegarmos apenas o primeiro índice, pode-se verificar que **ele é 1.200% menor do que o índice de aproveitamento básico da cidade!!!**

É natural que, sendo uma zona de proteção ambiental, os índices sejam realmente menores do que no restante da cidade, porém, as restrições precisam ter limites razoáveis e lógicos, sob pena de incorrerem em uma *desapropriação à brasileira*, como citado acima.

---

<sup>2</sup>HEINEM, Juliano. *Limitações administrativas e o conteúdo econômico da propriedade: uma “desapropriação à brasileira”*. In RDA – revista de direito administrativo, Rio de Janeiro, v. 260, p. 133-181, maio/ago. 2012.

<sup>3</sup> STF, RE 134.297 – SP, Rel. Min. Celso de Mello. Ainda: Eresp 122.114-SP, DJ 17-12-2004, Eresp. 519.365-SP, rel. min. Teori Albino Zavascki, j. 11-10-2006, Resp. 1.015.497- SC, rel. min. Luiz Fux, j. 9-2-2010.



Além disso, é preciso que o zoneamento se baseie em critérios técnicos bem definidos, fundamentação lógica e propostas factíveis de ser implantadas. A despeito, porém, do elevado conhecimento dos especialistas que fizeram a proposta de zoneamento, é possível fazer os seguintes questionamento.

O **primeiro deles** é o item 5.1 do “Relatório Final”, onde foi pontuado que os índices urbanísticos adotados foram obtidos através do *cruzamento de dados* da região para o zoneamento *aproximar-se da realidade local*. Mais adiante, são apresentados diversos mapas onde estão indicados os coeficientes de aproveitamento de áreas fora da ZPA para legitimar esse critério.

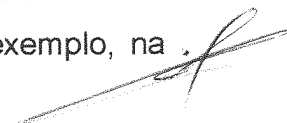
Tal metodologia, porém, é no mínimo questionável, pois se assemelha à conhecida técnica de primeiro definir os objetivos para depois os critérios para legitimá-lo, e não o contrário. Basta analisar o seguinte: e se fosse a área do entorno fosse atualmente densamente ocupada, com vários prédios? Qual então seria a justificativa para a adoção de índices tão reduzidos na ZPA?

O mesmo questionável critério foi usado para a escolha do **gabarito das subzonas de conservação**, ou seja, 7,5m (sete metros e meio). No item 5.4.1 do “Relatório Final”, foi dito que a adoção desse parâmetro ocorreu porque na região *há poucas edificações com 3 andares*, ou seja, com mais de 7,5m. Logo, optou-se por fixar como gabarito máximo na ZPA o limite de 7,5m.

Concluindo, é preciso considerar que a ZPA 09 e os bairros do entorno possuem dinâmica própria e certa autonomia. Não parece ser legítimo, portanto, fixar índices tão restritivos para a ocupação em determinadas áreas na ZPA com base na ocupação atual dos bairros do entorno e vice e versa. Como se trata de uma questão conjuntural, devido ao momento econômico que o país se encontra, é possível que em poucos anos esses mesmos bairros podem estar densamente ocupados, pois ali é uma zona de expansão, não há controle de gabarito e o coeficiente de aproveitamento é de 1,2.

O **segundo ponto** que pode ser questionado se refere ao modelo de zoneamento proposto, em que o principal referencial foi a geomorfologia do terreno (dunas, lagoas, áreas sedimentares, etc).

A bem da verdade **toda a área da ZPA** guarde uma mesma origem e uma indisfarçável semelhança geomorfológica, mas as áreas já invadidas e ocupadas tiveram um tratamento diferente no zoneamento. Por exemplo, na





SUR 1, o coeficiente de aproveitamento é 0,6, ou seja, chega a ser 600% maior que em algumas SC vizinhas. Em outras palavras, um dos principais critérios usados no zoneamento, o geomorfológico, na verdade, é apenas um critério político, pois não há justificativa técnica que explique porque a distinção tão grande de índices em áreas semelhantes. Basicamente se diferem pelo fato de terem sido invadidas ou não, pelo fato de alguns proprietários terem sido mais diligentes impedindo invasões e outros não.

## ZONEAMENTO E UNIDADES DE CONSERVAÇÃO

É importante ainda considerar que ao se criar uma imensa subzona de preservação e subzonas de conservação com índices urbanísticos mínimos, o município está **disfarçadamente criando uma unidade de conservação do tipo proteção integral**, em que apenas indiretamente se poderá usar os recursos naturais. É a definição de parque ou uma estação ecológica, segundo o art. 7º da Lei 9985/00. A diferença apenas é que nas unidades de conservação de proteção integral, há obrigatoriamente desapropriação e a imissão da posse pelo poder público para que elas possam ser administradas e protegidas. **Do modo que está sendo proposto, contudo, alguns proprietários da ZPA 09 é que ficarão individualmente com esse ônus.**

Como alternativa, chegou até a ser sugerido aos proprietários a criação de uma RPPN (reserva particular do patrimônio natural), uma das espécies de unidade de conservação do tipo uso sustentável. Tal medida, porém, não trará proveitos diretos aos proprietários, apenas consolidará a sobrecarga dos ônus individualmente a eles impostos, em benefício do interesse coletivo.

## ZONEAMENTO “EM FORMA DE ILHAS”

Outro questionamento que pode ser feito à proposta de zoneamento da ZPA 09, desta vez de **ordem estratégica e até prática**, é a criação de subzonas de conservação “em formas de ilhas”.

É perfeitamente compreensível concluir que a estratégia usada nesse caso teve como parâmetro único a geografia e características do terreno.

Na prática, porém, isso pode não vai funcionar.



Primeiramente porque terão que ser criados vários acessos entre uma “ilha”, onde teoricamente poderá haver edificações, e outra, passando por uma subzona de preservação, que assim perderá suas características.

Segundo porque naturalmente a tendência de ocupação do terreno será a união gradual das subzonas de conservação e preservação, ou seja, entre uma “ilha” e outra, com invasões ou “puxadinhos”. A tradicional dinâmica de ocupação da cidade e a deficiência da fiscalização permitem concluir isso.

É só uma questão de tempo.

Na figura abaixo, pode-se ver um recorte da SC1 e SC2, onde se observa uma **região bastante antropizada**, com edificações, picadas, plantações, etc.



figura 1

De igual modo se observa na SC7 a **antropização da área**, com acréscimo de uma estrada de duas pistas asfaltada e uma de picarro, com importante obra de terraplenagem.





figura 2

Como contribuição ao zoneamento, pode-se sugerir, não apenas o uso da geografia do terreno, mas uma **análise da dinâmica de ocupação e direcionamento da urbanização da área**, o que levaria a uma conclusão que essas **subzonas sejam contínuas entre si, sob a forma de faixas, com os mesmos índices de ocupação e não de “ilhas”**.

Esse tipo de zoneamento por faixas, é o que foi feito na ZPA 01 e ZPA 03, como se verá adiante.

#### 4. PROPOSTA DE REFERENCIAIS OBJETIVOS USADOS EM OUTRAS ÁREAS DAS PROXIMIDADES

As críticas acima deduzidas não estão sendo aqui feitas com o propósito de diminuir ou de alguma forma desmerecer o trabalho dos especialistas envolvidos no projeto de zoneamento. Ao contrário, o trabalho é digno dos maiores elogios, pela sua qualidade e da pesquisa empreendida. Talvez um dos poucos de sua categoria feitos no Brasil.

Apenas alguns aspectos da metodologia é aqui questionada.

Por isso, a par das críticas realizadas, é importante apresentar algumas propostas para colaborar com esse complexo projeto de zoneamento da ZP 09.

Como se viu acima, a fixação de limites das subzonas de conservação e dos índices urbanísticos a ela associados, além de não guardarem coerência e lógica com o propósito do zoneamento – harmonizar a proteção do meio ambiente, o interesse público e bem estar social, assim como o desenvolvimento da região – praticamente esvazia o conteúdo econômico de algumas propriedades, assemelhando-se a uma desapropriação.

Por essa razão, impõe-se a busca de parâmetros que sejam coerentes com a proposta de zoneamento pretendida e os demais usados em outras situações semelhantes.

Nesse particular, não há é necessário ir muito longe. De fato, em Natal já foram feitas **várias regulamentações de ZPA**, algumas polêmicas e conturbadas, outras nem tanto. Em nenhuma delas, porém, foram adotados índices tão rigorosos quanto os da ZPA que se pretende implantar.

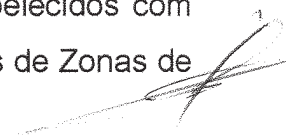
Além disso, é importante avaliar a plausibilidade de algumas propostas, pois a dinâmica de ocupação de Natal, como em muitas do Brasil, tem um enorme histórico de invasões, construções clandestinas e desmatamento. Muito provavelmente, se algumas propriedades da ZPA 09 deixarem de ter valor econômico, tais fatos irão se repetir. Além disso, a região é um importante eixo de desenvolvimento da cidade, pois é e ainda será mais ainda o principal acesso ao litoral norte do Estado.

Finalizando, é preciso lembrar que recentemente foi **regulamentada a APA de Jenipabu**, que é vizinho a ZPA 09, com geomorfologia de terreno e dinâmica de ocupação semelhantes.

Um bom planejamento precisa levar tudo isso em consideração, por isso, serão destacados com mais detalhes a seguir.

## REFERENCIAIS USADOS EM OUTRAS ZPA DE NATAL

Os critérios para o desenvolvimento da proposta foram estabelecidos com base no levantamento e comparação das prescrições urbanísticas de Zonas de





Preservação Ambiental (ZPA) 01, 03, 04, 05 já regulamentadas (Figura 3) com fragilidades ambientais semelhantes às da ZPA 09.

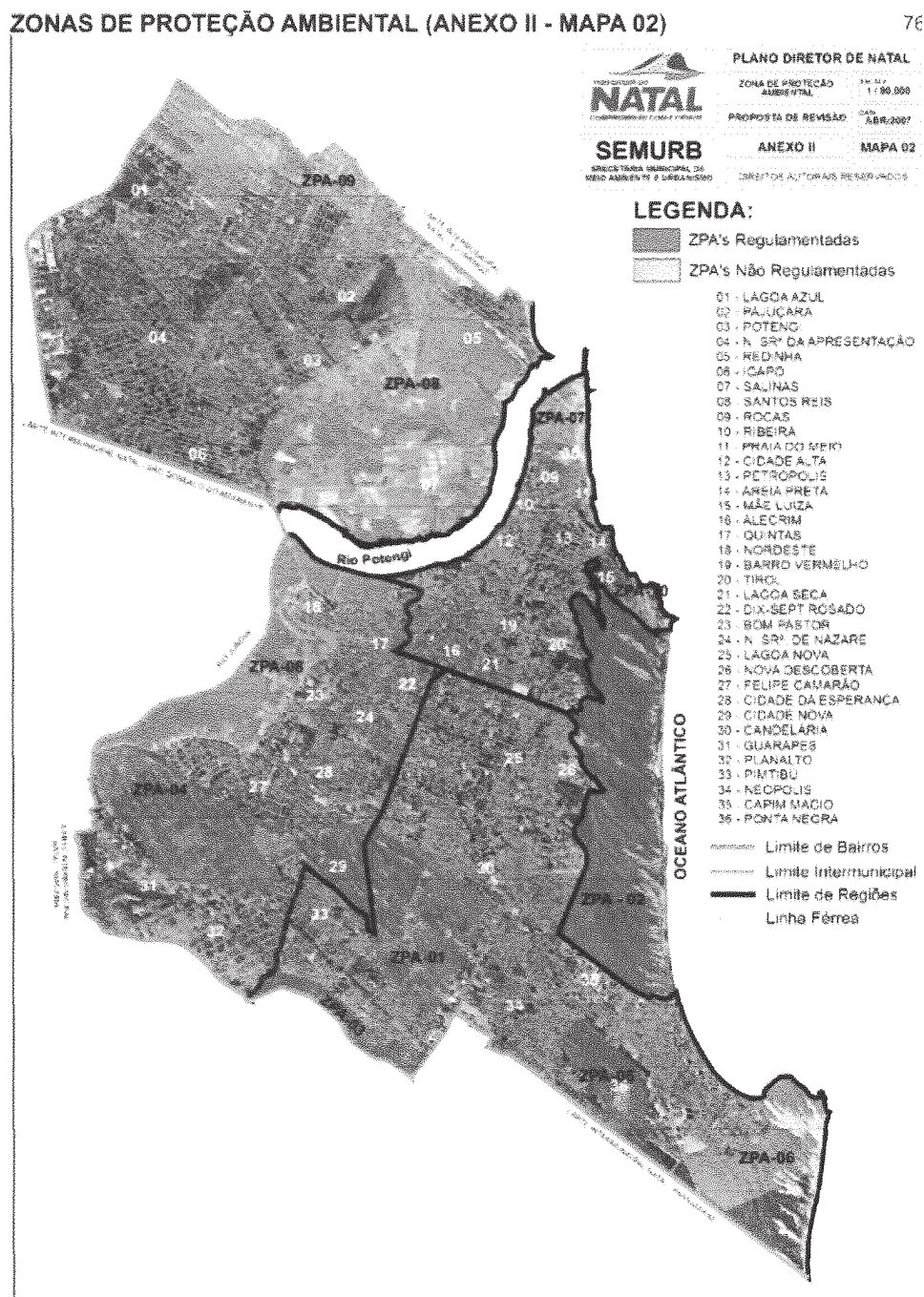


Figura 3: Plano Diretor de Natal, Zonas de Proteção Ambiental, Anexo II, 2007  
Fonte: Semurb



A **ZPA 01** (Zona de Preservação Ambiental 01), localiza-se nos bairros de Cidade Nova, Candelária e Pitimbu (Figura 03), e é regulamentada pela Lei nº4.664, de 31 de julho de 1995, que dispõe sobre o uso do solo, limites e prescrições urbanísticas (Tabela 01) do campo dunar desses bairros.



Figura

3

Fonte: Lei municipal 4.664 de 31 de julho de 1995

ZONA, ZPA – SUBZONA DE USO RESTRITO - SZ2							
DENSIDADE: 75 hab/ha							
LOTE		EDIFICAÇÃO					
ÁREA MINIMA (m <sup>2</sup> )	FRENTE MINIMA(m)	ÍNDICES URBANÍSTICOS			RECUELOS MÍNIMOS		
		COEFICIENTE APROVADO	OCUPAÇÃO	PERMEABILIZAÇÃO	FRONTAL	LATERAL	FUNDOS
800,00	20,00	0,80	40%	40%	5,00	1,50	3,00

Tabela 1 Prescrições Urbanísticas ZPA – 1  
Fonte: Lei municipal 4.664 de 31 de julho de 1995

A **ZPA 03** (Zona de Preservação Ambiental 03), por sua vez, fica no bairro de Pitimbu e foi assim zoneada, como se pode ver na figura 4 abaixo:

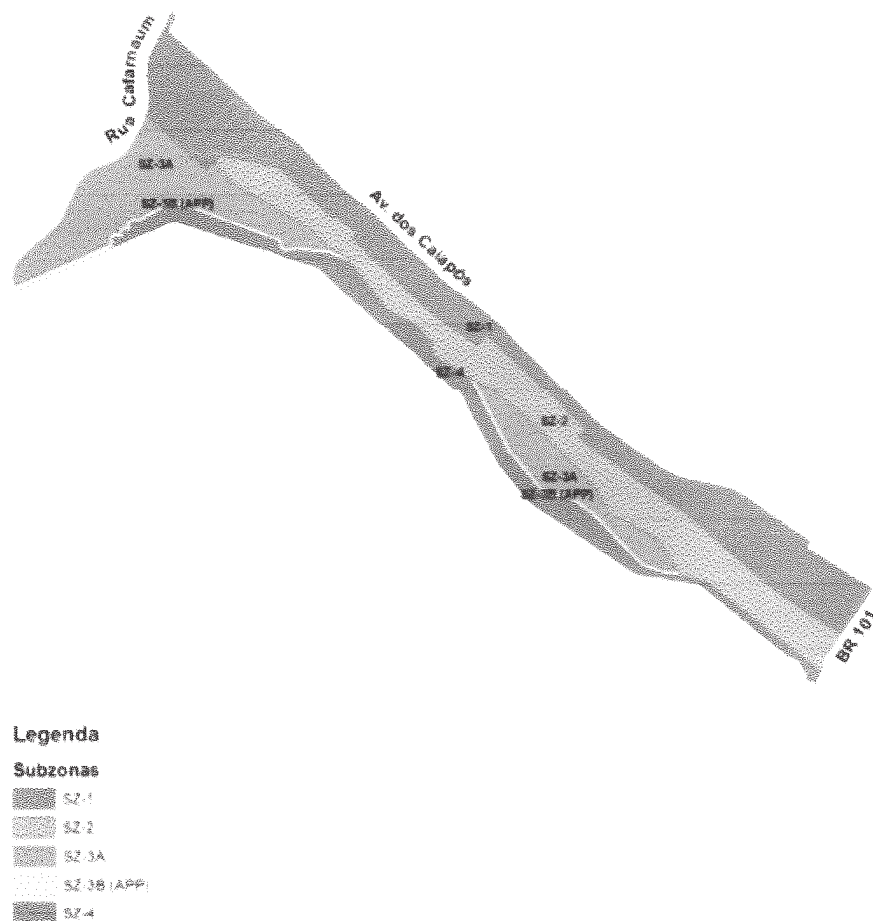


Figura: 4 Zoneamento ZPA – 3

Fon

ZONA: ZPA-3 – SUBZONA SZ1								
DENSIDADE 225 hab/ha = Zona de Adensamento Básico								
LOTE		EDIFICAÇÃO						
ÁREA MINIMA(m²)	FRENTE MINIMA(m)	ÍNDICES URBANÍSTICOS			RECUOS MÍNIMOS			OBS
		COEFICIENTE APROV	Ocupação	PERMEABILIZAÇÃO	FRONTAL	LATERAL	FUNDOS	
450,00	15,00	1,8	50 %	30 %	3,00	1,50	1,50	

te: Lei

Tabela 2 Prescrições Urbanísticas ZPA – 3 – SZ1  
municipal 4.664 de 31 de julho de 1995

A outra importante zona de preservação regulamentada é a **ZPA 04** que **fica no** A Zona de Preservação Ambiental 04, fica nos bairros de Felipe Camarão, Guarapes e Planalto. Ela foi dividida apenas em 3 subzonas: Subzona que compreende as dunas, os corredores dunares e corredores interdunares- SZ1; Subzona que corresponde o tabuleiro costeiro e corredores interdunares – SZ2; bem como Subzona que corresponde as feições planas ou suavemente onduladas de tabuleiro msteiro - SZ3.

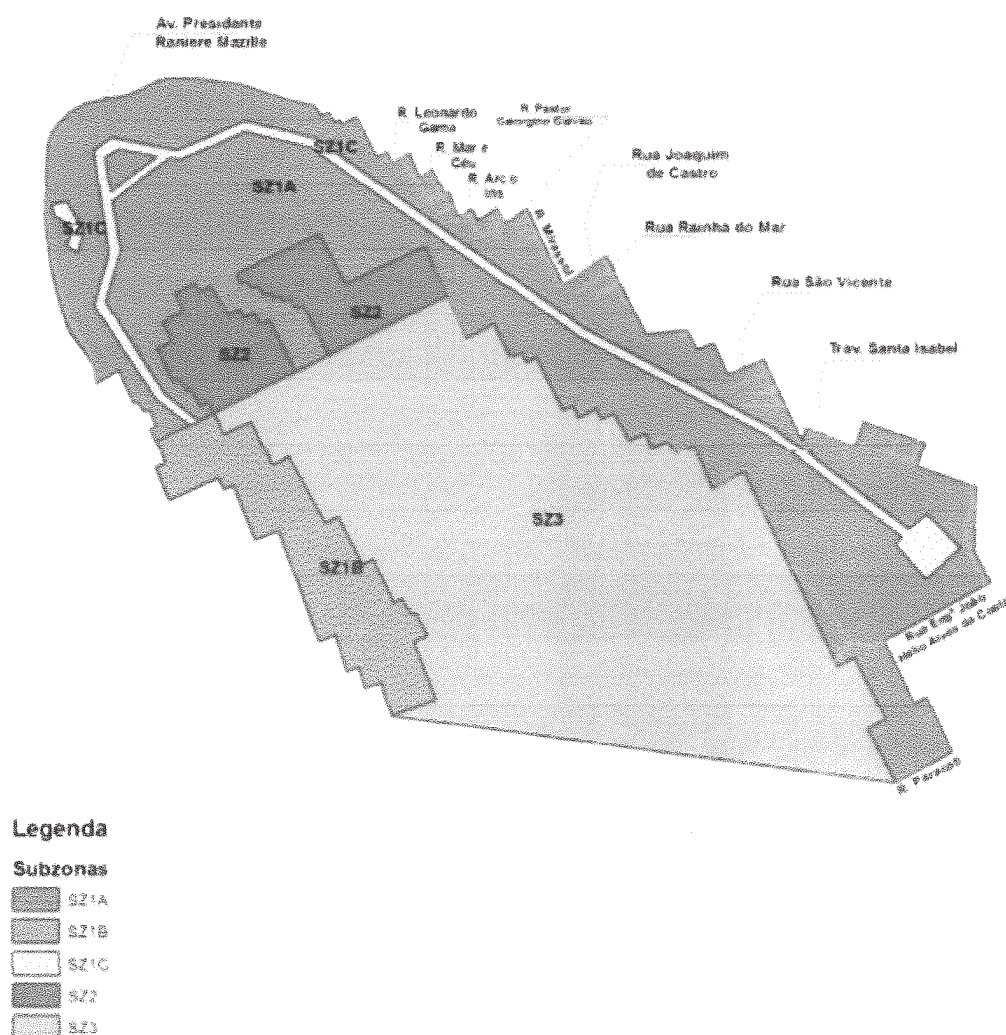


Figura 5: Zoneamento ZPA – 4  
Fonte: Lei municipal 4.664 de 31 de julho de 1995

ZONA ZPA-04 - SUBZONA SZ1-C								
DENSIDADE: 140								
LOTE			EDIFICAÇÃO					
AREA MINIMA (M <sup>2</sup> )	FRENTE MINIMA (M)	COEFICIENTE APROV	INDICES URBANISTICOS		RECUOS MINIMOS			OBS
			Ocupação	PERMEABILIZAÇÃO	FRONTAL	LATERAL	FUNDOS	
1.900	50	0,8	40 %	40 %	10,00	3,00	3,00	

Tabela 3: Prescrições Urbanísticas ZPA – 4 – SZ1-C  
Fonte: Lei municipal 4.664 de 31 de julho de 1995

A última zona de preservação tomada aqui como parâmetro é a **ZPA 05**, conhecida como Lagoinhas. Inicialmente foi estabelecido os seguintes ..... índices, como na figura 6 e tabela abaixo:



Figura 6: Zoneamento ZPA – 5

**ANEXO III**  
**PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS DA ZPA-5**

ZONA ZPA-5 - Subzona de Conservação - SZ2						
DENSIDADE: 90 Hab/ha						
LOTE	EDIFICAÇÃO					OBS
ÁREA MINIMA	ÍNDICES URBANÍSTICOS			RECUOS MÍNIMOS		
(m <sup>2</sup> )	C. APROV	OCUP	PERMEAB	FRONTAL	LATERAL	FUNDOS
2.500,00	0,4	20%	60%	5,00	5,00	5,00
NÃO SERÃO PERMITIDOS NOVOS PARCELAMENTOS DO SOLO						

Tabela 6: Prescrições urbanísticas da ZPA 5

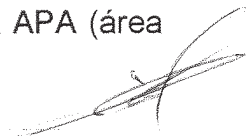
Na ZPA 05, posteriormente, foi aprovada uma nova regulamentação, a Lei Promulgada 228/04 – também chamada “Lei Pio Marinheiro”, aumentando a flexibilidade para a ocupação da área.

#### CRITÉRIOS ADOTADOS NAS ZPA JA REGULAMENTADAS

Concluindo, **não há nas regulamentações das demais ZPA em Natal a fixação de índices tão restritivos nas subzonas de conservação**, como no proposto para a ZPA 09, com coeficiente de aproveitamento de apenas 0,1 (um décimo), ou seja, 10% (dez por cento), seguido de uma permeabilidade de 90% (noventa por cento), taxa de ocupação de apenas 10% (dez por cento) e gabarito de 7,5m (sete metros e meio).

Como são zonas de preservação muito semelhantes, em termos de geomorfologia, como a de “Lagoinhas”, não faz sentido divergir completamente da metodologia até então utilizada para implantar uma restrição tão severa, como a adotada na ZPA 09.

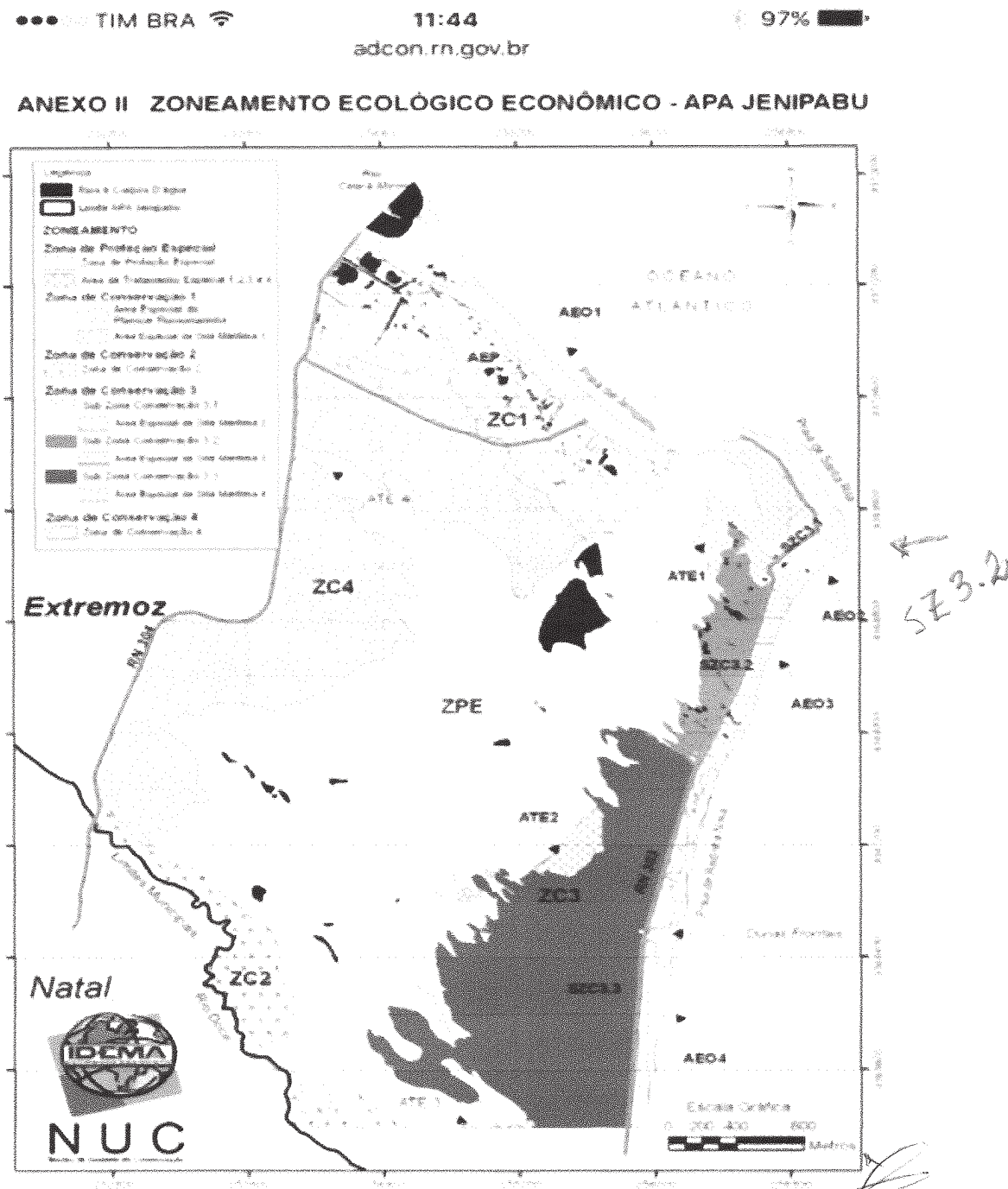
Há outros parâmetros que podem ser considerados, como a APA (área de proteção ambiental) de Jenipabu, como se poderá ver a seguir.





## APA DE JENIPABU

Outro parâmetro importante que pode ser levado em consideração é a regulamentação da APA (área de proteção ambiental) de Jenipabu.





A APA de Jenipabu é localizada a apenas algumas centenas de metros da ZPA 09, chegando a ser confrontantes em alguns trechos, mormente o do Rio Doce, que divide ambas. Possuem geomorfologia absolutamente semelhantes, como se pode ver na figura 8 abaixo.



Figura 8



Nesta área, a Lei Estadual 9.254/09, recentemente estabeleceu o zoneamento para a Subzona de Conservação SCZ 3.2, próximo a praia de Santa Rita, com características semelhantes e bem próximo à ZPA 09, com os seguintes critérios:

Coef. de aproveitamento	Taxa de ocupação	Permeabilidade	Gabarito
1,0	50%	50%	Sem restrição

Se for comparado apenas ao critério do coeficiente de aproveitamento, a SCZ 3.2 da APA é **1000% maior** que sua “prima” bem próxima na SCZ 2 e 7 na ZPA 09.

Há de se registrar ainda que se trata de uma **APA, ou seja, uma unidade de conservação, que, em tese, é destinada a uma restrição bem maior do que uma zona urbanística de proteção ambiental**. Esses índices foram aprovados por uma recente Lei Estadual, portanto, um referencial importante que também deve ser levado em consideração.

## 5. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, pode-se concluir que o zoneamento como hoje está proposto, com a fixação de subzonas e índices urbanísticos **não apenas retiram o conteúdo econômico de algumas propriedades, mas podem ter o efeito reverso de permitir uma ocupação desordenada da área e assim provocar uma maior degradação ambiental**.

É possível então fazer as sugestões a seguir apresentadas, com base nas demais ZPA regulamentadas de Natal e na APA de Jenipabu, entre os demais critérios discutidos acima nessa proposta.



## SUGESTÕES FINAIS PARA AS SUBZONAS DE CONSERVAÇÃO

Como já apontado anteriormente, usando como referencial outras ZPA de Natal, a APA de Jenipabu e a própria ZPA 09, é possível fazer as seguintes sugestões de prescrições urbanísticas:

<b>QUADRO COM PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS</b> <b>Subzona de Conservação 2 (SC2)</b>			
PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS	SEMURB	SUGESTÃO	COMENTÁRIO
ÁREA MÍNIMA	10.000,00 m²	<b>10.000,00 m²</b>	
FRENTE MÍNIMA	50,00 m	<b>50,00 m</b>	
COEF. DE APROVEITAMENTO	0,1	<b>0,6</b>	Esse valor está condizente com outras ZPA's, inclusive a própria ZPA 09 (SUR 1,2 e 3)
TAXA DE OCUPAÇÃO	10 %	<b>15 %</b>	Valor inferior as outras ZPA's
PERMEABILIZAÇÃO	90%	<b>60 %</b>	Valor condizente com outras ZPA's
RECUO MÍNIMO FRONTAL	10 m	<b>5 m</b>	Recuo condizentes com outras ZPA's
RECUO MÍNIMO LATERAL	5 m	<b>2,5 m</b>	Recuo condizentes com outras ZPA's
RECUO MÍNIMO FUNDOS	10 m	<b>5 m</b>	Recuos condizentes com outras ZPA's
GABARITO	7,5 m	<b>15 m</b>	Gabarito maior aqui proposto deixaria a aprovação de futuros projetos ao licenciamento, ante as diversas variáveis, como a cênico-paisagista

Tabela 7 Prescrições Urbanísticas SC2

<b>QUADRO COM PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS</b> <b>Subzona de Conservação 3 (SC 3)</b>			
PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS	SEMURB	SUGESTÃO	COMENTÁRIO
ÁREA MÍNIMA	10.000,00 m²	<b>10.000,00 m²</b>	
FRENTE MÍNIMA	50,00 m	<b>50,00 m</b>	
COEF. DE APROVEITAMENTO	0,2	<b>0,6</b>	Esse valor está condizente com outras ZPA's, inclusive a própria ZPA 09 (SUR 1,2 e 3)
TAXA DE OCUPAÇÃO	10 %	<b>15 %</b>	Valor inferior as outras ZPA's
PERMEABILIZAÇÃO	80%	<b>60 %</b>	Valor condizente com outras ZPA's
RECUO MÍNIMO FRONTAL	10 m	<b>5 m</b>	Recuo condizentes com outras ZPA's
RECUO MÍNIMO LATERAL	5 m	<b>2,5 m</b>	Recuo condizentes com outras ZPA's
RECUO MÍNIMO FUNDOS	10 m	<b>5 m</b>	Recuos condizentes com outras ZPA's
GABARITO	7,5 m	<b>15 m</b>	Gabarito maior aqui proposto deixaria a aprovação de futuros projetos ao licenciamento, ante as diversas variáveis, como a cênico-paisagista

Tabela 8 Prescrições Urbanísticas SC3

<b>QUADRO COM PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS</b> <b>Subzona de Conservação 7 (SC 7)</b>			
PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS	SEMURB	SUGESTÃO	COMENTÁRIO
ÁREA MÍNIMA	5.000,00 m²	<b>450,00 m²</b>	Imóvel próximo a BR 101 e Moema Tinôco, estímulo comercial
FRENTE MÍNIMA	50,00 m	<b>20,00 m</b>	
COEF. DE APROVEITAMENTO	0,1	<b>0,6</b>	Esse valor está condizente com outras ZPA's, inclusive a própria ZPA 09 (SUR 1,2 e 3)
TAXA DE OCUPAÇÃO	10 %	<b>15 %</b>	Valor inferior as outras ZPA's
PERMEABILIZAÇÃO	90%	<b>60 %</b>	Valor condizente com outras ZPA's
RECUO MÍNIMO FRONTAL	10 m	<b>3 m</b>	Recuo condizentes com outras ZPA's
RECUO MÍNIMO LATERAL	5 m	<b>1,5 m</b>	Recuo condizentes com outras ZPA's
RECUO MÍNIMO FUNDOS	10 m	<b>1,5 m</b>	Recuos condizentes com outras ZPA's
GABARITO	7,5 m	<b>15 m</b>	Gabarito maior aqui proposto deixaria a aprovação de futuros projetos ao licenciamento, ante as diversas variáveis, como a cênico-paisagista

Tabela 9 Prescrições Urbanísticas SC 7



Além dessas prescrições urbanísticas, é importante ainda rever a metodologia referente à criação de subzonas de conservação em forma de “ilhas”, **revendo ainda as áreas caracterizadas como dunas, em função de estarem em áreas amplamente antropizada**, como antes referido.

### SUGESTÕES FINAIS PARA AS SUBZONAS DE PRESERVAÇÃO

Para a subzona de preservação, área única de grandes proporções, envolvendo várias propriedades, caracterizada como um importante patrimônio ambiental com lagoas, dunas, corredores dunares, mata ciliar e outros, sugere-se a **criação de uma unidade de conservação de proteção integral**, na modalidade **parque municipal**.

Trata-se de uma área várias vezes maior do que o Parque da Cidade Dom Nivaldo Monte e, com isso, certamente haverá uma integral proteção à região tão vulnerável.

### TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Por último, e não menos importante, sugere-se que na **mesma lei que está sendo proposta para regulamentar a ZPA 09**, sejam estabelecidos critérios objetivos e práticos para aplicação imediata da “transferência de potencial construtivo”, instrumento essencial nesse contexto, instituído no Estatuto da Cidade e consagrado no Plano Diretor de Natal.

Infelizmente, este importante instrumento ainda não foi regulamentado em Natal, porém, como haverá restrições urbanísticas relevantes na regulamentação da ZPA 09, é **essencial que sejam logo estabelecidos critérios bem definidos para a sua aplicação imediata**.

Natal, 14 de junho de 2016

