



**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO
PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NATAL (Lei nº 82/2007)**

**CONTRIBUIÇÕES REFERENTES AO REGIMENTO E CRONOGRAMA
APRESENTADOS NA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA – 21 DE FEVEREIRO DE 2019**

Nome: **Leonardo Jorge Brasil de Freitas Cunha**

E-mail: **UFRN**

Instituição: **leonardo@infra.ufrn.br**

Bairro/Zona Administrativa: **Lagoa Nova/Zona Sul**

Regimento () Cronograma

Contribuição:

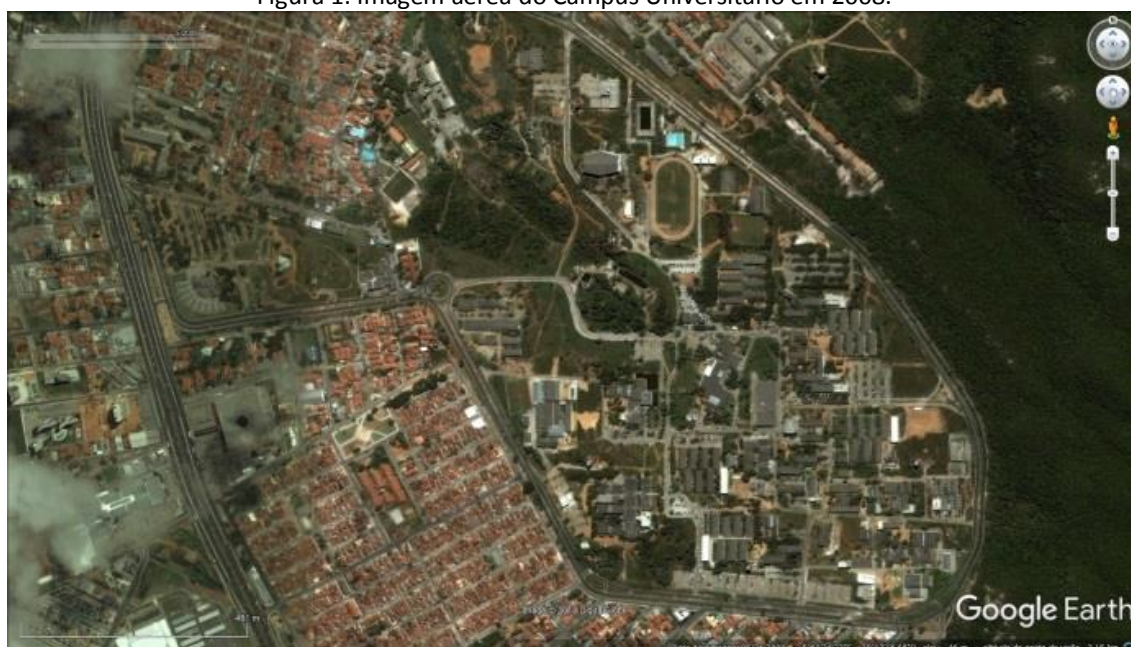
Proposta de revisão do Plano Diretor de Natal - Campus Universitário da UFRN

Aproveitando o momento oportuno de discussão do Plano Diretor de Natal (Lei 082/2017), apresentamos a proposta de revisão de gabarito para o Campus Universitário da UFRN, no bairro de Lagoa Nova em Natal/RN. A proposta buscou equacionar o interesse institucional de possibilidade de crescimento da infraestrutura instalada no Campus, com a manutenção da contemplação cênico-paisagística do Parque das Dunas, expressa na Sentença do Processo nº 001.07.216313-6 – Ação Civil Pública e incorporada ao Plano Diretor municipal. Assim, a proposta preza por um entendimento comum e valoroso às partes envolvidas, sem alterar substancialmente os instrumentos vigentes de ordenamento urbano.

1.1 Contextualização

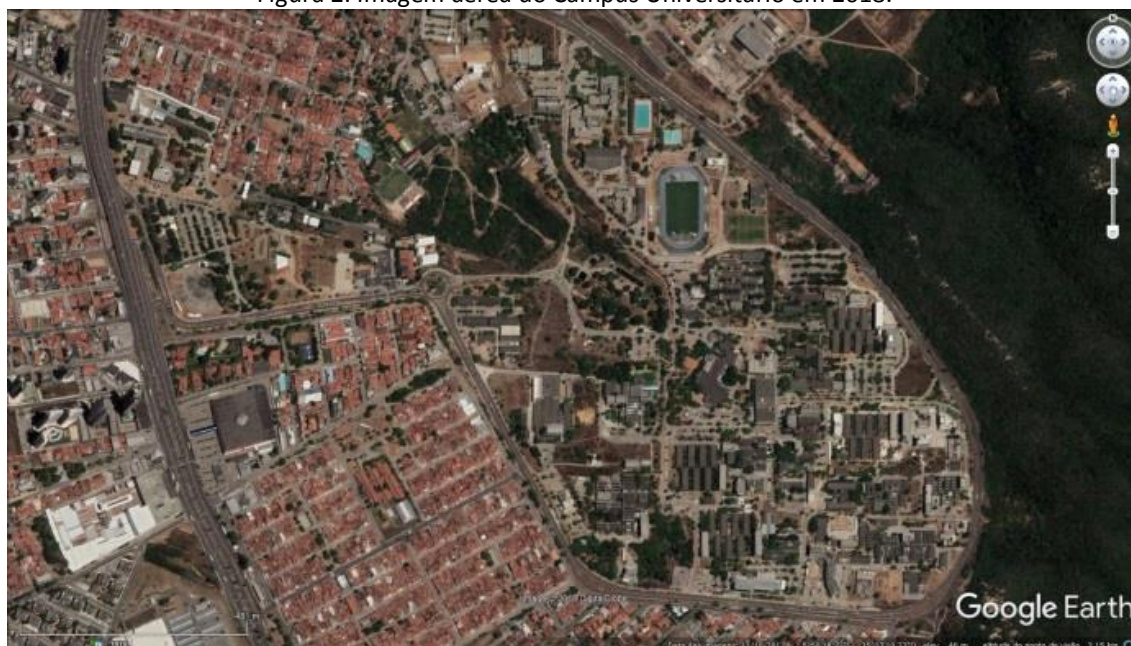
O decênio 2008–2018 foi caracterizado por um crescimento expressivo da estrutura física da instituição (Figura 1 a Figura 2). A limitação de quatro pavimentos, imposta pelo PD Campus (UFRN, 2007), implicou no rápido consumo do estoque de área edificável do Campus Universitário. A disponibilização de pátios de estacionamento anexos aos prédios, exigidos pelo órgão municipal de trânsito, também contribuiu para a redução das áreas disponíveis para construção.

Figura 1: Imagem aérea do Campus Universitário em 2008.



Fonte: Google Earth

Figura 2: Imagem aérea do Campus Universitário em 2018.



Fonte: Google Earth

1.2 Problemática

Observa-se um conflito na delimitação de gabarito prescrita nos Planos Diretores do Campus e municipal. Enquanto o primeiro limita os prédios a 4 pavimentos, o segundo determina a altura máxima de 12,0 metros para as construções no entorno do Parque das Dunas, conforme especificado no Quadro 2 do Anexo I¹. O conflito decorre da **inviabilidade técnica de propor entrepisos de apenas 3,0 metros em edificações institucionais**, as quais se caracterizam por ambientes de grandes vãos, os quais exigem elementos estruturais de maior dimensão, bem como os elementos das instalações prediais que precisam ficar embutidas entre o forro e a estrutura do pavimento superior.

Reflexo desse problema é a recorrência de Autuações Urbanísticas proferidas pela SEMURB/PMN, determinando a demolição do último pavimento em edificações que ultrapassam 12,0 m de altura, mesmo daquelas que dispõem de apenas quatro pavimentos. Verifica-se claramente nesses casos a inobservância da topografia onde essas edificações autuadas se situam. A exemplo do NIPPIT, que está sendo construído em área baixa do campus, sem interferir, portanto, na visualização do Parque das Dunas.

Outrossim, em 19 de junho de 2017 foi firmado o Acordo de Cooperação entre a UFRN e a SEMURB/PMN, com o objetivo de promover a regularização das construções do Campus Universitário, iniciando por aquelas sediadas na Zona Central. Logo, considerando a futura extensão desse Acordo para as demais zonas do Campus Universitário, preconiza-se a impossibilidade de regularização de alguns

¹ Em cumprimento à Sentença do Processo nº 001.07.216313-6 – Ação Civil Pública



prédios, inclusive daqueles construídos em data anterior à publicação da legislação urbanística vigente, a exemplo do Ginásio Poliesportivo. A esse respeito, deve-se considerar que o Ginásio Poliesportivo, inaugurado em 29/07/1976, compõe o grupo de edificações erguidas à época da implantação do Campus Universitário. Portanto, apesar de não ser formalmente tombada, trata-se de uma edificação de indiscutível o valor histórico, sendo impensável sua demolição para atendimento a prescrições urbanísticas promulgadas a posteriori.

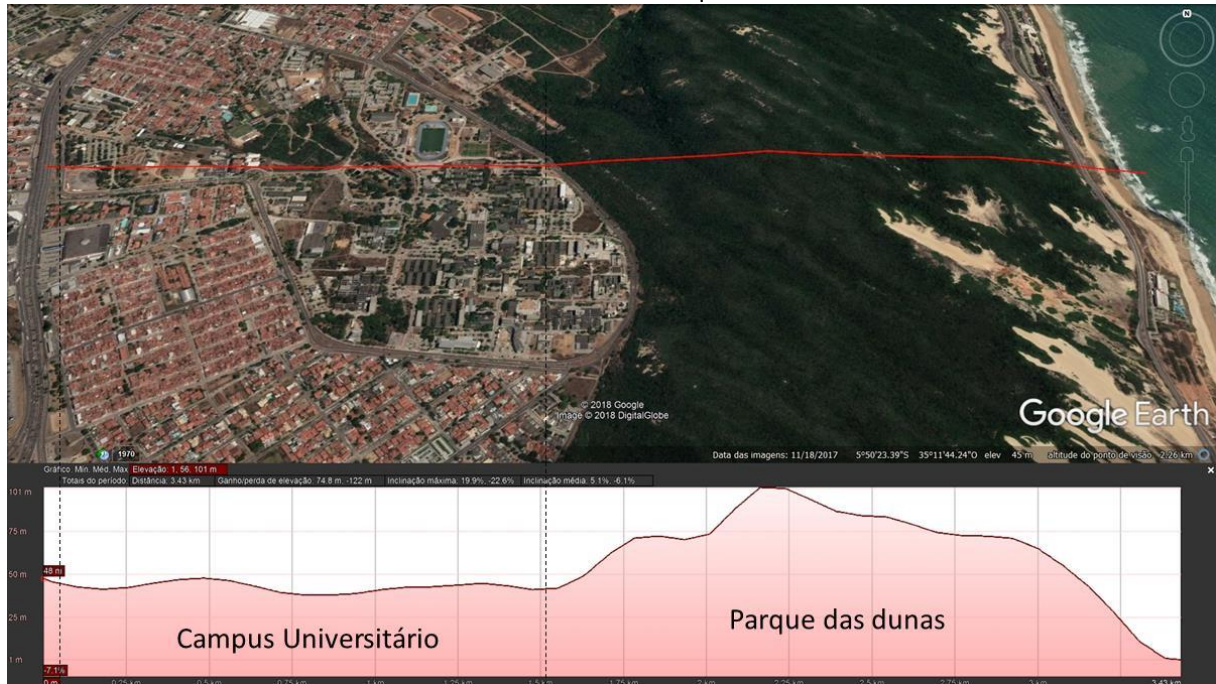
Diante do exposto, resume-se a seguir os principais itens observados pelo Setor de Licenciamento Urbanístico – SLU/DPO/INFRA/UFRN que impactam diretamente na regularização das edificações situadas no Campus Universitário.

- 1- A limitação de altura das edificações implicou no rápido consumo das áreas edificáveis do Campus Universitário e fará o mesmo com o estoque disponível;
- 2- A limitação de altura impede a regularização de edificações e de demais elementos construídos existentes, bem como subsidiam notificações de demolição do pavimento mais elevado das edificações em construção, ainda que estejam em conformidade com o PD Campus;
- 3- A imposição de altura máxima fixa em 12,0 m a todas as edificações não permite tirar partido da topografia em áreas baixas, onde prédios com quatro pavimentos não interfeririam na contemplação cênica do Parque das Dunas;

1.3 Proposta

A presente proposta de revisão do gabarito busca equacionar o conflito que existe entre as prescrições dos Planos Diretores municipal e do campus, permitindo que as construções tirem partido da topografia, porém preservando o aspecto cênico-paisagístico do Parque das Dunas. Com base nos recursos disponíveis, verifica-se que o trecho da Av. Sen. Salgado Filho tangente ao Campus Universitário apresenta cota média de 50,0 m, enquanto que no Parque das Dunas a cota típica é 100,0 m, com picos de 110,0 m (Figura 3).

Figura 3: Sessão transversal do trecho da cidade do Natal/RN, contemplando a Av. Senador Salgado Filho, o Campus Universitário da UFRN e o Parque das Dunas.



Fonte: Google Earth, adaptado.

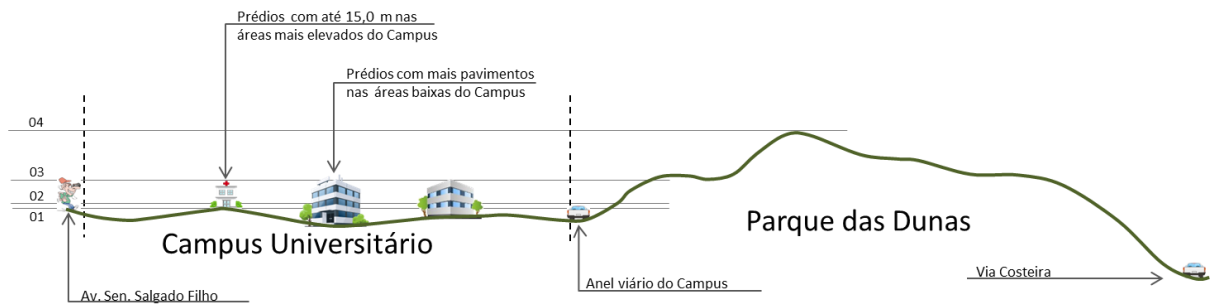
Assim, a presente Proposta de Revisão do Plano Diretor baseia-se em três pontos:

- 1- Propõe que seja aplicada à **Área 1b** do Anexo 1 – Quadro 2² o mesmo critério adotado na Área 2, ou seja o gabarito máximo de 15,0 metros, em função da proximidade e similaridade de ambas as áreas;
- 2- Estabelecer a cota máxima, ou seja, o “teto” sob o qual as edificações poderiam dispor de múltiplos pavimentos nos locais onde a topografia revela-se favorável. Esse teto consistiria na aplicação da altura de 15,0 m pretendida, contada a partir da cota mais elevada do Campus Universitário, a saber, a cota de 55,0 m no entorno do Restaurante Universitário. Portanto, a altura das edificações estaria limitada à cota 70,0 m;
- 3- Ficam excluídos da cota máxima proposta as estruturas de suporte à iluminação ou aparelhos de telecomunicações, equipamentos de caráter científico ou de geração de energia, estruturas temporárias e os reservatórios elevados de água.

A simulação da Figura 4 ilustra que a delimitação da cota-limite ora defendida não impede a contemplação do Parque das Dunas, a partir da Av. Senador Salgado Filho.

² Anexo I; Quadro 2, modificado por meio do Processo nº 001.07.216313-6 – Ação Civil Pública.

Figura 4: Simulação da proposta de gabarito para o Campus Universitário da UFRN.



Onde:

01 - Cota média da Av. Senador Salgado Filho na proximidade do Campus Universitário da UFRN: **50,0 m**;

02 - Cota mais elevado do Campus Universitário (entorno do Restaurante Universitário): **55,0 m**;

03 - Limite máximo proposto para as construções no Campus Universitário (cota mais elevada + 15,0 m): **70,0 m**;

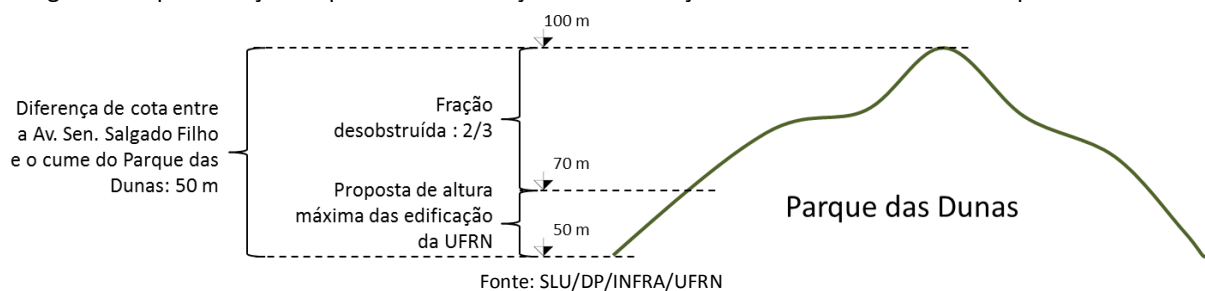
04 - Cota típica do Parque das Dunas na região vizinha ao Campus Universitário: **100,0 m**.

Fonte: SLU/DP/INFRA/UFRN

1.3.1 Aspectos a serem considerados

Deve-se considerar que a proposta em pauta não afronta os instrumentos vigentes de ordenação do espaço e preserva a visualização aproximadamente 2/3 da porção visível do Parque das Dunas, conforme ilustrado na Figura 5.

Figura 5: Representação esquemática da relação entre as frações obstruída e visível do Parque das Dunas.



Fonte: SLU/DP/INFRA/UFRN

Além disso, o 'estudo de visadas' traçadas a partir da Av. Sen. Salgado Filho permite identificar duas poções do Campus que possuem pouca interferência na visualização do Parque das Dunas, por se situarem a jusante dos conjuntos Potilândia e Mirassol (Figura 6). Isso reforça a tese de que as edificações do Campus Universitário trazem pouco impacto à contemplação do Parque das Dunas.

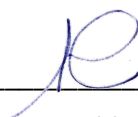
Figura 6: Delimitação das porções de não-interferência na contemplação do Parque das Dunas a partir das visadas da Av. Salgado Filho.



Fonte: Google Earth, modificado.

Diante do exposto e considerando a razoabilidade dos argumentos apresentados, submetemos a proposta de revisão do gabarito do Campus Universitário à apreciação das instâncias superiores. Agradecemos antecipadamente a atenção dispensada e colocamo-nos à disposição para esclarecimentos.

Natal/RN, 19 de fevereiro de 2019.



Leonardo Jorge Brasil de Freitas Cunha
Arquiteto e Urbanista – SLU/DP/ INFRA/UFRN
SIAPE 2718218

1.4 Referências

NATAL. **Código de Obras e Edificações do Município de Natal**: Lei complementar nº 055, de 27 de janeiro de 2004. In: C. E. Hora, F. A. Medeiros, & L. F. Capistrano, Instrumento de Ordenamento Urbano - Natal (2ª ed., p. 281 a 325). Natal, Rio Grande do Norte, Brasil: SEMURB.

NATAL. **Plano Diretor de Natal**: Lei complementar nº 082, de 21 de junho de 2007. In: F. A. Medeiros, C. E. Hora, & L. F. Capistrano, Instrumento de Ordenamento Urbano Natal (2ª ed., Vol. 1, p. 467 a 525). Natal, Rio Grande do Norte, Brasil: SEMURB. Fonte: <http://natal.rn.gov.br/semurb>.

UFRN. **Plano Diretor do Campus Universitário Central**, 2007. Disponível em <UFRN: <http://infra.ufrn.br>>. Acesso em 17 de novembro de 2017.