

---

## *SÍNTESE DO RELATÓRIO DE ENQUADRAMENTO*

A fazenda Califórnia, constitui uma gleba com 220 hectares, inserida na Zona de Expansão Urbana do município de São Gonçalo do Amarante. Sua extensão territorial confere à propriedade grande diversidade de paisagens e a possibilidade de implantação de várias atividades urbanas e agro-industriais. A área combina grandes possibilidades de uso, seja pelas condições ambientais, de clima, relevo e natureza circundante exuberante, como de infra-estrutura viária consolidada e em expansão, fornecimento de água e energia elétrica. A fazenda Califórnia se articula com os municípios da Região Metropolitana de Natal, à qual o município de SGA integra, por meio de acessos que podem ser realizados de diversos pontos, por rodovias federais: BR-406/101 (a partir de Natal e Ceará-Mirim) e BR-304/226 (a partir de Macaíba e Parnamirim). Convergindo também para o município, as rodovias estaduais, RN-311, RN-112, RN-132 e RN-160 e o acesso direto à fazenda é feito pela RN-310. A proximidade da fazenda com o aeroporto internacional de SGA, em construção, virá contribuir para a atração de empreendimentos de portes diferenciados, para cuja tendência de mercado, o empreendedor deverá estar sintonizado e preparado. A operação do Aeroporto de SGA demandará atividades múltiplas, espaços multifuncionais, dotados de habitação, comércio, serviços, facilidades para circulação de mercadorias e pessoas, além de lógica e estocagem de veículos de grande porte. Segundo o Plano Diretor e o Código de Meio Ambiente de SGA, a área está sujeita a alguns condicionantes de uso e ocupação, pertinentes à Zona de Expansão Urbana, assim como à incidência da Zona de Proteção Ambiental- ZPA III. De modo resumido, as prescrições de uso e ocupação para a área são as seguintes:

1. Todos os usos são permitidos, inclusive o uso rural e industrial;
2. Para cada modalidade de uso, devem ser atendidos os parâmetros urbanísticos quanto à:
  - 2.1. coeficiente de utilização 1 de 1,3, por meio de Outorga Onerosa;
  - 2.2. taxa de ocupação 70%;
  - 2.3. dimensão mínima dos lotes, dependendo do tipo do uso, variando de 200,00 a 4.000,00 m<sup>2</sup>;
  - 2.4. recuos;
  - 2.5. afastamentos.

Quanto ao gabarito não há controle ou restrição, a não ser na Zona de Proteção Aeroportuária, a qual não interfere nas prescrições de uso da Fazenda Califórnia, por prevalecerem as condicionantes relacionadas à ZPA-III. Da totalidade da área da Fazenda Califórnia, ou seja, dos 220 hectares, cerca de 70% poderá ser edificado; entretanto, o proprietário não perderá o potencial construtivo ou o direito de construir correspondente à área da ZPA-III, de 62 hectares.

Este potencial poderá ser transferido, para áreas receptoras de potencial, especificadas pelo Município, segundo procedimentos legais junto à Administração Pública.

O quadro 01 abaixo apresenta as áreas passíveis de uso e ocupação, e as ferramentas necessárias para a sua correta utilização.

### **QUADRO 01. Edificabilidade da Fazenda Califórnia**

| ÁREA                               | CARACTERÍSTICA   | ÁREA<br>HA | ÁREA<br>%    | FERRAMENTA  |
|------------------------------------|--|------------|--------------|---|
| ZPA III- reserva de Mata Atlântica | Reserva de vegetação de Mata Atlântica prevista no Plano Diretor | 62         | 28,20        | <b>Vetado o uso</b><br>Transferência de potencial construtivo |
| Área Edificável                    | Área plana central   | 149        | 67,71        | Potencial preservado e receptora de transferência             |
| Reservas de mata                   | Necessita de solicitação para supressão vegetal no IDEMA         | 9          | 4,09         | <b>Uso restrito</b><br>Potencial não transferível             |
| Total                              |  | 220        | 100          |   |
| <b>Total edificável</b>            |  | <b>149</b> | <b>67,71</b> |   |

Com relação à dimensão dos lotes, em função do tipo de uso a ser dado, temos que:

1. Para lotes de interesse social: 200,00m<sup>2</sup>;
2. Para lotes inseridos em loteamentos com fins urbanos: 300,00m<sup>2</sup>;
3. Para glebas destinadas a atividades de produção familiar (agrícola): Mínimo de 2.000, 00m<sup>2</sup>;
4. Para glebas destinadas a atividades agroindustriais: Mínimo de 2.000,00m<sup>2</sup>.

Para os demais usos não são especificados lotes mínimos, devendo prevalecer as prescrições gerais para a ZEU e os parâmetros complementares.(Quadro 02)

*QUADRO 02. Prescrições complementares do PDSGA*

| Macrozoneamento         | Frontal |                      | Lateral |                      | Fundos |                      |
|-------------------------|---------|----------------------|---------|----------------------|--------|----------------------|
|                         | Térreo  | Acima do Pav. Térreo | Térreo  | Acima do Pav. Térreo | Térreo | Acima do Pav. Térreo |
| Zona de Expansão Urbana | 3,50    | 3,0 + H/10           | 1,50    | 1,50 + H/10          | 1,50   | 1,50 + H/10          |

