

Diário Oficial do Município

Instituído pela Lei Nº. 5.294 de 11 de outubro de 2001

ADMINISTRAÇÃO DO EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO CARLOS EDUARDO NUNES ALVES

ANO VII - Nº. 1169 - NATAL/RN SÁBADO, 23 DE JUNHO DE 2007 - R\$ 0,50 - EDIÇÃO ESPECIAL

PODER EXECUTIVO

LEI COMPLEMENTAR Nº 082, DE 21 DE JUNHO DE 2007

Dispõe sobre o Plano Diretor da Cidade de Natal e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NATAL,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I – DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I – Dos Objetivos e Diretrizes

Art. 1º - O Plano Diretor da Cidade de Natal é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano sustentável do Município, bem como de orientação do desempenho dos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão do espaço urbano.

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.

Art. 3º - Os critérios que asseguram o cumprimento dos objetivos expressos nos artigos 1º e 2º desta Lei, nos termos do art. 119 da Lei Orgânica do Município do Natal, são:

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;

II - a distribuição equânime dos custos e benefícios das obras e serviços de infra-estrutura urbana e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos;

III - a racionalização e adequação do uso da infra-estrutura urbana instalada, evitando-se sua sobrecarga e ociosidade;

IV - a criação de condições para o estabelecimento de uma política habitacional que contemple tanto a produção de novas habitações, em localizações e condições dignas, quanto à regularização e urbanização dos assentamentos informais e parcelamentos irregulares, priorizando o interesse social;

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;

VI - a criação de condições para se estabelecer a participação da iniciativa privada nos investimentos destinados à implantação de parcerias em programas e projetos de interesse coletivo, no Município;

VII - a participação do cidadão no processo de construção da cidade.

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

Art. 4º - Para atingir tais objetivos, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - o uso e ocupação do solo serão submetidos à capacidade da infra-estrutura 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;

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;

IV - a concessão de incentivos especiais à produção de habitação de interesse social mediante o aumento da oferta e disponibilidade de utilização do solo urbano;

V - a definição de instrumentos que permitam regularizar os assentamentos informais e parcelamentos irregulares ocupados preferencialmente por população de baixa renda, permitindo a diversidade de formas de ocupação na cidade;

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;

VIII - o estabelecimento de mecanismos para atuação conjunta dos setores público e privado no alcance das transformações urbanísticas da cidade, especialmente na absorção de impactos gerados por empreendimentos de grande porte;

IX - a simplicidade da normativa urbanística com vistas à disseminação de sua aplicabilidade;

X - a adoção do BAIRRO como unidade territorial de planejamento urbano, utilizando referenciais conhecidos pela população.

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;

XIV - a garantia de que os bens públicos municipais atendam as necessidades essenciais de uso coletivo, nos termos dos artigos 9º a 15 da Lei Orgânica do Município do Natal.

Capítulo II – Da Função Sócio-Ambiental da Propriedade

Art. 5º - A propriedade urbana atenderá a sua função sócio-ambiental quando os direitos decorrentes da propriedade individual não suplantarem ou subordinarem os interesses coletivos e difusos, devendo satisfazer, simultaneamente, os seguintes requisitos, além de outros estabelecidos em lei:

I - uso para atividades urbanas, em razão compatível com a capacidade da infra-estrutura

instalada e suprimento de serviços públicos;

II - aproveitamento e utilização compatíveis com a qualidade do meio-ambiente, segurança e saúde dos usuários e propriedades vizinhas;

III - atendimento às normas fundamentais destinadas à ordenação da cidade expressa neste Plano Diretor e leis correlatas;

IV - preservação, de conformidade com o estabelecido em lei especial, da flora, da fauna, das belezas naturais, do equilíbrio ecológico e do patrimônio histórico e artístico, bem como proteção do ar e das águas de modo à manutenção da qualidade ambiental.

Parágrafo único. São atividades de interesse urbano aquelas inerentes às funções sociais da cidade, ao bem-estar da coletividade e a preservação da qualidade do meio ambiente, tais como: habitação, produção de bens e serviços, preservação do patrimônio histórico, cultural, ambiental e paisagístico, circulação de pessoas e bens, preservação, conservação e utilização racional dos recursos necessários à vida e dos recursos naturais em geral.

Capítulo III – Das Definições

Art. 6º - Para os fins desta Lei são adotadas as seguintes definições:

I - adensamento - a intensificação do uso do solo.

II - arborização urbana - é o conjunto da vegetação de porte arbóreo que reveste a cidade, quer em áreas públicas, quer em áreas particulares.

III - área construída - a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação.

IV - área não computável - área construída não considerada para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento, tais como, pergolados, beirais, caramanchões, guaritas, garagens, depósitos de lixo, depósitos de gás; casas de máquinas e sub-estações.

V - área de risco - área passível de ser atingida por processos naturais e/ou antrópicos que causem efeitos adversos, situada em vertentes e em torno destas, áreas suscetíveis de inundação e/ou alagamento, baixios topográficos, faixas de domínio de linhas ferroviárias, faixas de servidão de linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, áreas sobre linhas de canalização de gás, flancos dunares e adjacências, encostas e áreas de instabilidade sujeitas a desabamentos e/ou soterramentos.

VI - área especial - porção do território municipal, delimitada por lei, que se sobrepõe às zonas em função de peculiaridades que exigem tratamento especial.

VII - áreas especiais de interesse social (AEIS) - se configuram a partir da dimensão sócio-econômica e cultural da população, com renda familiar predominante de até 3 (três) salários-mínimos, definida pela Mancha de Interesse Social (MIS), e pelos atributos morfológicos dos assentamentos.

VIII - área permeável - área do lote onde é possível infiltrar no solo as águas pluviais, limitada em, no mínimo, 20% (vinte por cento) do terreno.

IX - área útil - a área interna total dos compartimentos com exceção das ocupadas pelas paredes.

X - bosque - conjunto natural ou implantado de árvores com metragem quadrada de massa verde (projeção de copas) não inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados), podendo ser encontrado em praças, unidades de conservação e áreas particulares na malha urbana.

XI - canteiro central - elemento físico construído como separador de duas pistas de rolamento, eventualmente substituído por marcas viárias.

XII - coeficiente de aproveitamento - o índice que se obtém dividindo-se a área construída pela área do lote.

XIII - coeficiente de aproveitamento básico - é o coeficiente de aproveitamento do solo para todos os terrenos estabelecidos no território do Município.

XIV - coeficiente de aproveitamento máximo - é o coeficiente máximo de aproveitamento do solo, permitido nas zonas adensáveis.

XV - compensação ambiental - é a contrapartida do empreendedor destinada a retribuir e compensar a coletividade pelos danos não mitigáveis causados ao meio ambiente, decorrentes da implantação de empreendimentos e atividades de interesse social ou de utilidade pública ou no caso de empreendimentos e atividades privadas de destinação coletiva, de forte impacto ao meio ambiente urbano, sem prejuízo de responsabilização civil, penal e administrativa por eventual dano ambiental.

XVI - concessão de direito real de uso - o contrato com prazo determinado pelo qual a Administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, com direito real resolúvel, para utilização em fins específicos de urbanização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social.

XVII - conservação ambiental - compreende a proteção, a manutenção, a restauração e a recuperação do ambiente natural, garantindo algumas características originais de determinado ecossistema, sendo possível à utilização humana sob regime de manejo sustentável.

XVIII - corredor ecológico urbano - porções de ecossistemas naturais ou seminaturais, ligando unidades de conservação, possibilitando entre elas o fluxo de genes e o movimento da biota, facilitando a dispersão de espécies e a recuperação de áreas degradadas, bem como a manutenção de populações que demandam para sua sobrevivência áreas com extensão maiores do que aquelas das unidades individuais.

XIX - diâmetro a altura do peito (DAP) - é o diâmetro do caule da árvore à altura de 1,30m (um vírgula metro) do solo;

XX - favela - assentamento habitacional com situação fundiária e urbanística, total ou parcialmente ilegal e/ou irregular, com forte precariedade na infra-estrutura e no padrão de habitabilidade, e com população de renda familiar menor ou igual a 3 (três) salários mínimos, sendo considerada como consolidada a partir do segundo ano de sua existência.

XXI - gabarito - distância vertical medida entre o meio-fio e um plano horizontal tangente à parte superior do último elemento construtivo da edificação.

XXII - habitabilidade - qualidade da habitação adequada ao uso humano, com salubridade, segurança e acessibilidade de serviços e infra-estrutura urbana.

XXIII - habitação de interesse social - aquela destinada a famílias que auferem renda inferior ou igual a 6 (seis) salários mínimos, que vivem em favelas, vilas, loteamentos irregulares e frações urbanas que apresentam fragilidade em termos de habitabilidade.

XXIV - horto/viveiro - áreas onde se cultivam plantas ornamentais ou florestais, que podem ser de propriedade privada ou pertencente a órgãos públicos.

XXV - logradouro público - espaço livre destinado pela municipalidade à circulação, parada ou estacionamento de veículos, ou à circulação exclusiva de pedestres e/ou, de ciclistas, tais como calçadas, praças, parques e áreas de lazer.

XXVI - loteamento clandestino - parcelamento do solo não aprovado pelo Município e não registrado em cartório.

XXVII - loteamento irregular - parcelamento do solo aprovado pelo Município, não registrado em cartório e/ou não executado conforme projeto licenciado.

XXVIII - lote padrão - o menor lote admitido para parcelamento, com exceção daqueles passíveis de intervenções em Áreas Especiais de Interesse Social.

XXIX - lotes ou glebas sub-utilizados - áreas públicas ou particulares, com edificação abandonada, ociosas ou utilizadas por alguma forma de ocupação transitória ou móvel ou ainda, cujo coeficiente de aproveitamento seja inferior a 0,1 (zero vírgula um) e que não atendam às funções sócio-ambientais da propriedade expressas nesta Lei.

XXX - mancha de interesse social (MIS) - focalização das áreas da cidade que abrigam famílias com renda familiar predominante de até 3 (três) salários mínimos.

XXXI - mobilidade urbana - conjunto de serviços que visem o deslocamento de pessoas, bens e mercadorias em todos os níveis, coordenados pelo Poder Público.

XXXII - parque - área verde com dimensões a partir de 10 (dez) hectares, destinada ao lazer passivo, à preservação da flora e da fauna ou de outros atributos naturais que possam caracterizar a unidade de paisagem na qual o parque está inserido, bem como promover a melhoria das condições de conforto ambiental na cidade.

XXXIII - poda - eliminação seletiva de ramos ou partes de ramos de uma planta, para disciplinar o desenvolvimento dos vegetais, objetivando sua adequação aos demais elementos urbanos (redes aéreas e subterrâneas), o equilíbrio da copa ou a defesa fitossanitária.

XXXIV - praça - área verde com dimensões, em geral, entre 100m² (cem metros quadrados) e 10 (dez) hectares, destinada ao lazer ativo ou passivo e para manifestações da sociedade, podendo ser dotadas ou não de vegetação.

XXXV - preservação ambiental - conjunto de métodos, procedimentos e políticas que visem à proteção, a longo prazo, das espécies, habitat e ecossistemas; garantindo suas características originais, sendo incompatível a ocupação humana.

XXXVI - recuo - a menor distância entre a divisa do terreno e o limite externo da projeção horizontal da construção, em cada um dos seus pavimentos, não sendo considerada a projeção de beirais e marquises, denominando-se recuo frontal quando se referir aos limites com logradouros ou vias públicas e recuos de fundos e laterais, quando se referir às divisas com outros lotes.

XXXVII - sistema de áreas verdes - conjunto dos espaços livres formados por parques, praças, verdes complementares ou de acompanhamento viário, jardins e pontas de rua, orlas marítimas, lacustres e fluviais, arborização de ruas, avenidas e grandes extensões de jardins privados, bem como de unidades de conservação públicas e privadas existentes na cidade.

XXXVIII - sistema viário - conjunto de vias, logradouros, acessos e travessias, destinados à circulação de veículos e pedestres, operacionalizado com elementos de fiscalização, sinalização e controle de tráfego.

XXXIX - sistema viário principal - sistema viário constituído pelos principais acessos do Município, permitindo articulações, deslocamentos, distribuições e apoios a suas vias.

XL - taxa de impermeabilização - o índice que se obtém dividindo-se a área que não permite a infiltração de água pluvial pela área total do lote.

XLI - taxa de ocupação - o índice que se obtém dividindo-se a área correspondente à projeção horizontal da construção pela área total do lote ou gleba, não sendo considerada a projeção de beirais e marquises.

XLII - unidades de conservação - áreas de espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídas pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração ao qual se aplicam as garantias adequadas de proteção.

XLIII - vegetação de porte arbóreo - vegetação composta por espécime ou espécimes vegetais lenhosos, com diâmetro do caule à altura do peito - DAP superior a 0,05m (zero vírgula zero cinco metros).

XLIV - verde de acompanhamento viário ou verde complementar - área verde onde se enquadram os canteiros centrais de ruas e avenidas, as rotatórias, trevos, passarelas e as pontas de rua.

XLV - vilas - o conjunto de casas contíguas, no mesmo lote, destinadas predominantemente a habitações de aluguel, com algum nível de precariedades urbanísticas e ambientais, caracterizadas pela implantação encravada no interior dos quarteirões ou no fundo de quintais.

XLVI - zonas - porções do território do Município delimitadas por lei e caracterizadas por suas funções social e físico-ambiental diferenciadas.

TÍTULO II - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I - Do Macrozoneamento

Art. 7º - Considera-se Zona Urbana todo o território do Município de Natal.

Art. 8º - O Macrozoneamento, constante no Mapa 1 do Anexo II, parte integrante desta Lei, divide a totalidade do território do Município em três zonas.

I - Zona de Adensamento Básico;

II - Zona Adensável;

III - Zona de Proteção Ambiental.

Art. 9º - Zona de Adensamento Básico é aquela onde se aplica, estritamente, o coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 10º - O coeficiente de aproveitamento básico para todos os usos nos terrenos contidos na Zona Urbana é de 1,2 (um vírgula dois).

§1º - Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento será subtraído da área de construção, o total da área não computável da edificação.

§2º - No caso de edifícios garagens serão subtraídos do cálculo do coeficiente 25% (vinte e cinco por cento) da área total do empreendimento.

Art. 11 - 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.

§1º - A Zona Adensável está definida conforme Mapa 1 do Anexo II e Quadro 1 do Anexo I, parte integrante desta Lei.

§2º - A cada dois anos o perímetro das zonas adensáveis e seus respectivos parâmetros de aproveitamento construtivo devem ser avaliados e revisados, observando-se os objetivos e diretrizes estabelecidos nesta Lei.

§3º - VETADO

§4º - VETADO

Art. 12 - Para os fins de aplicação do art. 11, considera-se infra-estrutura urbana:

I - sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário;

II - sistema de drenagem de águas pluviais;

III - sistema de energia elétrica;

IV - sistema viário.

Art. 13 - As concessionárias e órgãos públicos responsáveis pelos serviços de água e esgoto, energia elétrica, rede de gás, telefonia, televisão e drenagem urbana, ficam obrigadas a manter o Município informado, em relatórios e mapas detalhados, digitalizados e geo-referenciados, com informações anuais, bem como indicar a tendência de saturação da infra-estrutura urbana respectiva, estabelecida para cada bairro, como também, futuras melhorias e ampliações previstas.

§1º - Cabe ao Município monitorar os dados de novos licenciamentos para que, conjuntamente com os dados obtidos das concessionárias, permitam identificar a tendência de saturação de determinada área da cidade, assegurando a disponibilização de tais dados à sociedade;

§2º - Os dados relativos à infra-estrutura, à quantidade de edificações existentes e às licenças de novas construções expedidas para cada bairro da cidade devem ser publicados, anualmente, pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente no Diário Oficial do Município.

§3º - Considera-se configurada a tendência de saturação de um dos itens da infra-estrutura urbana, mencionada no artigo 12, quando utilizado 80% (oitenta por cento) da planta do sistema instalado, devendo o Município:

I - informar à população, mediante publicação no Diário Oficial do Município, em jornais de grande circulação e em outros meios de comunicação, passando a monitorar semestralmente o número de licenças expedidas na área tendente à saturação;

II - suspender a concessão de outorga onerosa e transferência do potencial construtivo na área tendente à saturação;

III - incluir na previsão orçamentária os recursos necessários para evitar a saturação da infra-estrutura urbana na área em questão.

IV - buscar junto às concessionárias de serviços públicos a adoção das medidas necessárias para evitar a saturação de sua respectiva planta.

Art. 14 - O Poder Público Municipal deverá estabelecer, no prazo de 2 (dois) anos, uma política municipal de utilização das vias e logradouros públicos, inclusive dos respectivos subsolo e espaço aéreo, para a implantação, instalação e manutenção de redes e equipamentos de infraestrutura urbana destinados à prestação de serviços públicos ou privados.

Art. 15 - Nas Zonas Adensáveis o Poder Executivo outorgará de forma onerosa ou através de transferência de potencial construtivo, autorização para construir área superior àquela permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico, estabelecido no artigo 10 desta Lei, até os limites definidos nos parâmetros máximos constantes nos Mapas 1 do Anexo II e Quadro 1 do Anexo I, para cada bairro.

Art. 16 - Fica o Poder Público autorizado a receber os imóveis de seu interesse, em dáção de pagamento da outorga onerosa de que trata esta Lei, desde que tais imóveis não estejam gravados de impedimentos legais; sendo os mesmos avaliados de acordo com o valor de mercado, exceto quando se tratar de limitações administrativas decorrentes da situação natural do bem.

Parágrafo único - Os imóveis recebidos em dáção de pagamento de outorga onerosa passarão a integrar o patrimônio do Município, devendo ser utilizados para implementação da Política Habitacional de Interesse Social do Município, com apreciação do Conselho Municipal de Habitação e Interesse Social - CONHABIN - de que trata o artigo 100 desta Lei, não podendo ter outra finalidade que não seja de interesse público e social.

Art. 17 - Considera-se Zona de Proteção Ambiental a área na qual as características do meio físico restringem o uso e ocupação, visando a proteção, manutenção e recuperação dos aspectos ambientais, ecológicos, paisagísticos, históricos, arqueológicos, turísticos, culturais, arquitetônicos e científicos.

Parágrafo único - O Poder Público poderá instituir novas Unidades de Conservação, nos termos das normas gerais previstas na Lei Federal nº. 9.985, de 18 de julho de 2000, que passarão a integrar as Zonas de Proteção Ambiental de que trata o caput deste artigo.

Art. 18 - A Zona de Proteção Ambiental está dividida na forma que segue, e representada no Mapa 2 do Anexo II e imagens do Anexo III:

a) ZPA 1 - campo dunar dos bairros de Pitimbu, Candelária e Cidade Nova, regulamentada pela Lei Municipal nº 4.664, de 31 de julho de 1995;

b) ZPA 2 - Parque Estadual das Dunas de Natal e área contígua ao parque, Avenida Engenheiro Roberto Freire e rua Dr. Sólón de Miranda Galvão, regulamentado pela Lei Estadual nº 7.237, de 22 de novembro de 1977;

c) ZPA 3 - área entre o Rio Pitimbu e a Avenida dos Caiapós (Cidade Satélite), regulamentada pela Lei Municipal nº 5.273, de 20 de junho de 2001;

d) ZPA 4 - campo dunar dos Bairros: Guarapes e Planalto, regulamentada pela Lei Municipal nº 4.912, de 19 de dezembro de 1997;

e) ZPA 5 - ecossistema de dunas fixas e lagoas do bairro de Ponta Negra (região de Lagoinha), já regulamentada pela Lei Municipal nº 5.665, de 21 de junho de 2004;

f) ZPA 6 - Morro do Careca e dunas fixas contínuas;

g) ZPA 7 - Forte dos Reis Magos e seu entorno;

h) ZPA 8 - ecossistema manguezal e Estuário do Potengi/Jundiá;

i) ZPA 9 - ecossistema de lagoas e dunas ao longo do Rio Doce;

j) ZPA 10 - Farol de Mãe Luíza e seu entorno - encostas dunares adjacentes à Via Costeira, entre o Farol de Mãe Luíza e a Avenida João XXIII.

Art. 19 - As Zonas de Proteção Ambiental descritas no artigo anterior, poderão estar subdivididas, para efeito de sua utilização, em três subzonas:

I - Subzona de Preservação, que compreende:

a) as dunas, a vegetação fixadora de dunas, a vegetação de mangue, os recifes e as falésias, nos termos do art. 3º do Código Florestal;

b) as nascentes, ainda que intermitentes, os chamados "olhos d'água", qualquer que seja sua situação topográfica num raio mínimo de 50 m (cinquenta metros) a partir do leito maior;

c) a vegetação presente nas margens dos rios e corpos d'água, numa faixa de 30m (trinta metros) a partir do nível da maior cheia (leito maior);

d) a cobertura vegetal que contribua para a estabilidade das encostas sujeitas à erosão e deslizamentos e demais áreas nos termos do artigo 3º do Código Florestal;

e) as áreas que abriguem exemplares raros, ameaçados de extinção ou insuficientemente conhecidos, da flora e da fauna, bem como aquelas que sirvam como local de pouso, abrigo ou reprodução de espécies;

f) as áreas definidas em regulamentações específicas das ZPA's.

II - Subzona de Conservação, que compreende:

Zona Especial de Preservação Histórica, definida pela Lei Municipal nº 3.942, de 17 de julho de 1990; Zonas Especiais de Interesse Turístico – ZET's, instituídas por legislação específica, incluindo a ZET 4 – Redinha;

áreas de controle de gabarito definidas nesta Lei;

áreas definidas em regulamentações específicas das ZPA's.

III - Subzona de Uso Restrito, que compreende:

a) área que se encontra em processo de ocupação, para a qual o Município estabelece prescrições urbanísticas, no sentido de orientar e minimizar as alterações no meio ambiente em consonância com o princípio do uso sustentável;

b) áreas definidas em regulamentações específicas das ZPA's.

§1º - As diretrizes de uso e ocupação da Zona de Proteção Ambiental e suas respectivas subzonas são definidas em regulamentação própria.

§2º - Aplicam-se aos terrenos situados na Zona de Proteção Ambiental o mecanismo de transferência de potencial construtivo, conforme disposto no Capítulo III do Título IV desta Lei.

§3º - Não serão permitidas construções em áreas situadas nas Zonas de Proteção Ambiental enquanto não houver a devida regulamentação.

Capítulo II – Das Áreas Especiais

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.

§1º - São consideradas também como áreas especiais as áreas non aedificandi.

§2º - O Poder Público poderá instituir novas áreas non aedificandi com objetivo de garantir o valor cênico-paisagístico, a preservação ambiental e ordenação urbanística de determinadas áreas, sendo facultada a transferência do potencial construtivo dos imóveis respectivos.

Art. 21 - Áreas de Controle de Gabarito – demarcadas no Mapa 3 do Anexo II, parte integrante desta Lei, são aquelas que, mesmo passíveis de adensamento, visam proteger o valor cênico-paisagístico, assegurar condições de bem estar, garantir a qualidade de vida e o equilíbrio climático da cidade, compreendendo:

I - Orla Marítima, do Forte dos Reis Magos até o Morro do Careca, de acordo com as normas fixadas em leis específicas – ZET-1, ZET-2 e ZET-3;

II - Entorno do Parque das Dunas, conforme delimitação estabelecida no Quadro 2 e Mapa, do Anexo I, partes integrantes desta Lei;

III - Área definida pelo perímetro estabelecido na margem esquerda do Rio Potengi, incluindo a Redinha – ZET- 4.

IV - Zonas de Proteção Ambientais – ZPA's, conforme as normas fixadas em leis específicas.

§1º - Fica limitado a 7,5m (sete metros e meio) o gabarito máximo para as áreas constantes nos incisos III deste artigo até sua regulamentação.

§2º - Os empreendimentos propostos para as áreas situadas na ZET-2 não poderão possuir gabarito máximo que ultrapasse o nível da Avenida Dinarte Mariz; ressalvadas as áreas em que a localização e as características topográficas do terreno já impeçam a visualização da paisagem, ficando nesses casos limitado em 7,5m (sete metros e meio) o gabarito máximo das construções.

§3º - Nos processos de licenciamento de empreendimentos previstos para as áreas de que trata o caput deste artigo, deverá ser apresentado relatório de impacto paisagístico por parte do empreendedor, com base em Termo de Referência emitido pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente.

Art. 22 - Áreas Especiais de Interesse Social, demarcadas no Mapa 4 do Anexo II, definidas na Mancha de Interesse Social e pelos seus atributos morfológicos, são aquelas situadas em terrenos públicos ou particulares destinadas à produção, manutenção e recuperação de habitações e/ou regularização do solo urbano e à produção de alimentos com vistas a segurança alimentar e nutricional, tudo em consonância com a política de habitação de interesse social para o Município de Natal, e compreende:

I - terrenos ocupados por favelas, e/ou vilas, loteamentos irregulares e assentamentos que, não possuindo as características das tipologias citadas, evidenciam fragilidades quanto aos níveis de habitabilidade, destinando-se à implantação de programas de urbanização e/ou regularização fundiária;

II - terrenos ocupados por assentamentos com famílias de renda predominante de até 3 (três) salários mínimos, que se encontram em área de implantação ou de influência de empreendimentos de impacto econômico e submetidos a processos de valorização imobiliária incompatíveis com as condições sócio-econômicas e culturais da população residente;

III - terrenos com área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) destinados à produção de alimentos de primeira necessidade voltada à população com renda familiar predominante de até 3 (três) salários mínimos, com objetivo de garantir o abastecimento destinado ao suprimento da cesta básica e ou da complementação nutricional diária;

IV - glebas ou lotes urbanos, isolados ou contíguos, não edificados, subutilizados ou não utilizados, com área superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados), necessários para a implantação de programas de habitação de interesse social.

V - os prédios desocupados ou subutilizados ou aqueles que possam causar risco ao entorno pela sua condição de degradação, localizados em áreas centrais da cidade, cujos projetos terão tratamento diferenciado, resguardando as características próprias de cada imóvel e sua importância histórica.

Art. 23 - As Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) constantes no Mapa 4 do Anexo II, ficam desde já criadas e aquelas identificadas posteriormente à data de entrada em vigor deste Plano serão instituídas através de lei, ouvido o CONHABIN e o CONPLAM.

Art. 24 - A regulamentação específica das AEIS estabelecerá critérios de remembramento ou desmembramento dos lotes, em consonância com o Plano de Urbanização aprovado e constará de:

I - padrões específicos de parcelamentos, uso e ocupação do solo para as edificações;

II - formas de participação dos moradores, proprietários, empreendedores, entidades públicas e demais organismos não governamentais, com observância dos princípios relativos à função sócio-ambiental da propriedade e do Direito Ambiental;

III - a fixação do preço, forma de financiamento, transferência ou aquisição das unidades habitacionais e serem produzidas;

IV - critérios de controle ambientais estabelecidos a partir das especificidades de cada área a ser regulamentada;

V - infra-estrutura em conformidade com a fragilidade ambiental da área ocupada ou a ser ocupada;

VI - quadro descritivo das obras de urbanização projeto de arborização e das melhorias habitacionais previstas, com os respectivos cronogramas físico-financeiros, orçamento das obras e indicação da fonte de recursos;

VII - projeto de arborização e paisagismo visando à melhoria de qualidade de vida e o aumento do conforto ambiental urbano.

Art. 25 - Enquanto não forem regulamentadas ficam proibidos nas AEIS, demarcadas no Mapa 4 do Anexo II:

I - novos desmembramentos ou remembramentos exceto para os usos institucionais e áreas verdes;

II - gabarito superior a 7,5m (sete metros e meio).

Art. 26 - O Poder Executivo deverá encaminhar, anualmente, à Câmara Municipal, em anexo à proposta orçamentária, programa de intervenção nas AEIS, com indicação dos recursos correspondentes.

Art. 27 - Para promover a regularização fundiária de habitações, o Poder Executivo poderá:

I - utilizar a concessão de direito real de uso ou concessão especial de uso para fins de moradia e outros instrumentos jurídicos e urbanísticos definidos em legislação municipal, estadual ou federal pertinente;

II - assegurar a assistência jurídica gratuita para a promoção de ações de usucapião para a população de até 3 (três) salários mínimos.

§1º - Em nenhum caso poderá ser utilizada a doação de imóveis para a promoção da regularização jurídica de habitações.

§2º - A delimitação das AEIS não exime os loteadores e demais ocupantes irregulares das penalidades previstas em lei.

Art. 28 - As Áreas de Operação Urbana, constantes do Mapa 5 do Anexo II, obedecerão a critérios de intervenção dispostos no Capítulo VII do Título V desta Lei.

Capítulo III – Das Prescrições Urbanísticas Adicionais

Art. 29 - Para garantir a ocupação do solo de forma adequada às características do meio físico, bem como o equilíbrio climático da cidade, serão observadas as seguintes normas urbanísticas adicionais:

I - taxa de ocupação;

II - taxa de impermeabilização;

III - recuos;

IV - gabarito.

§1º - As demais normas específicas para as construções estão definidas no Código de Obras e Edificações do Município.

§2º - O gabarito máximo de altura permitido para toda a cidade será de 65m (sessenta e cinco metros), exceto para as zonas adensáveis onde poderá ser permitido até 90m (noventa metros).

§3º - As Áreas Especiais de Controle de Gabarito deverão atender à legislação específica.

Art. 30 - A Taxa de Ocupação máxima permitida para todos os terrenos do Município, ressalvadas as regulamentações especiais são:

I – subsolo, térreo e 2º pavimento – 80% (oitenta por cento);

II - acima do 2º pavimento, a taxa de ocupação será em função da área resultante da aplicação dos recuos previstos no Quadro 3 do Anexo I desta Lei.

§1º - São consideradas construções no subsolo, aquelas cujo pavimento inferior aflore até 1,25m (um vírgula vinte e cinco metros) em relação ao nível médio do meio-fio, na testada correspondente do lote.

§2º - Nos terrenos em aclave ou declive com mais de uma testada voltada para logradouros públicos serão considerados construção no subsolo aquelas que não ultrapassarem 2,50m (dois vírgula cinqüenta metros) em qualquer ponto do terreno em relação ao meio-fio da testada correspondente.

§3º - Não serão computados, para efeito de ocupação, pergolados, beirais, marquises e caramanchões.

§4º - A taxa de ocupação de que trata o inciso I deste artigo poderá ser ultrapassada quando a área do terreno for inferior ao lote padrão estabelecido nesta Lei, desde que resultante de parcelamento efetuado há pelo menos 10 (dez) anos, comprovado através do cadastro imobiliário ou restituição aerofotogramétrica oficial do Município.

§5º - No cômputo do percentual da taxa de ocupação de que trata este artigo à instalação de guaritas, portarias, depósitos de lixo e de gás deverá observar o que estabelece o inciso III do §1º do artigo 32 desta Lei.

Art. 31 - A Taxa de Impermeabilização máxima permitida no Município será de 80% (oitenta por cento) do lote e seu descumprimento constituirá infração ambiental de natureza grave, sujeitando o infrator à penalidade de multa e à demolição da obra, além da determinação para reversão à situação anterior; sendo atendidas as normas processuais administrativas estabelecidas na legislação.

Parágrafo único - As águas pluviais que incidem em cada lote deverão ser filtradas no próprio lote, através de infiltração natural ou forçada, admitindo-se dispositivo extravasor para o escoamento de precipitações atípicas, nos termos das licenças expedidas pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente.

Art. 32 - Os recuos estabelecidos para todos os terrenos do Município são os constantes do Quadro 3 do Anexo I desta Lei.

§1º - Nos recuos frontais serão admitidos:

I - qualquer tipo de construção em subsolo nos termos estabelecidos no §1º e §2º do art. 30 desta Lei, desde que seja atendido o recuo mínimo de 3,00m (três metros);

II - marquise, toldos, beirais de coberturas e similares;

III - guaritas, portarias, depósitos, gás e lixo, subestação, desde que a somatória das áreas não ultrapasse 20% (vinte por cento) da área do recuo, observando-se, ainda, o limite máximo de 50,00m² (cinqüenta metros quadrados).

§2º - Sobre os recuos laterais e de fundos serão admitidas saliências, de 1,35m (um vírgula trinta e cinco metros) desde que sejam destinadas, exclusivamente, à circulação vertical e sua distância em relação às divisas do lote não seja inferior a 1,50 m (um vírgula cinqüenta metros).

§3º - Quando o lote for escoso e a fachada e a divisa do lote não forem paralelas será admitida à adoção do recuo médio como se segue:

I - o recuo frontal mínimo será aplicado no ponto médio da fachada, desde que a menor distância, entre o alinhamento referente a este recuo e o ponto mais próximo da fachada não seja inferior a 2/3 (dois terços) do recuo previsto no Quadro 3 do Anexo I desta Lei.

II - os recuos laterais e de fundos exigidos por Lei poderão ser aplicados no ponto médio da fachada correspondente, desde que a menor distância, entre este e a divisa do lote, não seja inferior a 1,50 + h/20.

§4º - Quando se tratar, exclusivamente, de circulação vertical, as edificações poderão conjugar o segundo pavimento (primeiro pavimento elevado) nas zonas não adensáveis e o terceiro

pavimento (segundo pavimento elevado) nas zonas adensáveis.

§5º - Nos empreendimentos constituídos por mais de uma edificação o afastamento entre os mesmos será, no mínimo, igual à soma dos afastamentos exigidos nas fachadas correspondentes.

Capítulo IV – Dos Usos e sua Localização

Seção I – Dos Usos

Art. 33 - Todos os usos serão permitidos no território do Município de Natal, mediante as normas específicas de licenciamento, observados os passíveis de autorização especial do CONPLAM, conforme estabelecido na Seção II deste Capítulo.

§1º - Os usos serão classificados em residencial e não residencial.

§2º - Os usos que, segundo a natureza, porte e grau de incomodidade, estiverem incompatíveis com o uso residencial, deverão obedecer aos critérios estabelecidos em legislação específica.

§3º - Serão permitidos os empreendimentos de uso misto (residencial/não residencial), desde que não seja ultrapassado o coeficiente de aproveitamento básico nas zonas não adensáveis nem os coeficientes máximos nas zonas adensáveis.

Seção II – Dos Empreendimentos e Atividades de Impacto

Art. 34 - Considera-se empreendimentos e atividades de impacto ao meio ambiente urbano todo e qualquer empreendimento:

I – que, quando implantados, venham a sobrecarregar a infra-estrutura urbana e provocar alterações nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança.

II - que, de forma efetiva ou potencial, causem ou possam causar qualquer alteração prejudicial ao meio ambiente ou acarretar uma repercussão significativa ao espaço natural circundante.

Parágrafo único. Para os fins previstos neste artigo entende-se por alteração prejudicial ao meio ambiente aquela que possa causar degradação da qualidade ambiental e poluição, nos termos dispostos no artigo 3º da Lei Federal nº. 6.938, de 31 de agosto de 1981 (Lei da Política Nacional do Meio Ambiente).

Art. 35 - Os empreendimentos e atividades de impacto ao meio ambiente urbano se classificam como:

I - empreendimentos e atividades de fraco impacto (EAFI);

II - empreendimentos e atividades de moderado impacto (EAMI);

III - empreendimentos e atividades de forte impacto (EAFI).

§1º - Para efeito de enquadramento em uma das classes de que tratam este artigo, os empreendimentos e atividades de impacto ao meio ambiente urbano serão avaliados conforme parâmetros estabelecidos no Quadro 4 do Anexo I;

§2º - As habitações unifamiliares que não estejam situadas em áreas especiais, nem sujeitas à legislação especial, se eximem do enquadramento de que trata o parágrafo anterior.

§3º - Na hipótese de haver empreendimentos e atividades que não se enquadrem em uma das classes previstas neste artigo caberá ao órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente a análise do requerimento de licenciamento urbanístico e ambiental e, no caso de empreendimentos de forte impacto, a apreciação e manifestação do CONPLAM.

Art. 36 - Os empreendimentos e atividades de que trata esta Seção se sujeitarão ao licenciamento ambiental e urbanístico, perante o órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente, nos termos da legislação em vigor e das demais normas previstas na legislação federal e estadual aplicável.

Parágrafo único - O órgão referido no caput deste artigo, ouvido o CONPLAM, não concederá licença a empreendimentos e atividades de natureza privada que causem forte impacto ao meio urbano e ao ambiente, cujas repercussões negativas não sejam passíveis de serem mitigadas ou reparadas em favor da coletividade.

Art. 37 - Para análise do pedido de licenciamento, os empreendimentos e atividades de moderado e de forte impacto deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme Termo de Referência expedido pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente mediante requerimento apresentado pelo interessado.

§1º - O EIV deverá ser executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - o adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - o uso e a ocupação do solo;

IV – a valorização imobiliária;

V - a geração de tráfego e a demanda por transporte público;

VI - a ventilação e a iluminação;

VII - a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural.

VIII – a drenagem urbana.

IX – o esgotamento sanitário

§2º - As demais exigências e procedimentos para a elaboração do EIV e os casos em que será obrigatória a realização de audiência pública estão determinados na legislação pertinente.

§3º - Será dada publicidade aos documentos integrantes do EIV e dos estudos ambientais exigidos para o licenciamento, que ficarão disponíveis para consulta, devidamente formalizada e motivada, por qualquer interessado, no órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente; resguardado o sigilo industrial.

§4º - A consulta de que trata o parágrafo anterior deverá se sujeitar às normas administrativas do órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente, de modo a não dificultar a análise técnica do empreendimento ou atividade.

§5º - Os empreendimentos e atividades considerados como de forte impacto (EAFI) deverão apresentar projeto de tratamento local de seus efluentes.

§6º - A elaboração do EIV não substitui a exigência de apresentação do estudo prévio de impacto ambiental (EPIA) de que trata o inciso IV do §1º do artigo 225 da Constituição Federal, nos termos previstos na legislação ambiental.

Art. 38 - A apresentação dos estudos ambientais necessários ao licenciamento de empreendimentos e atividades de impacto se rege pelas normas estabelecidas na Lei Complementar nº55, de 27 de janeiro de 2004 (Código de Obras e Edificações do Município de Natal), pelas normas de caráter geral editadas pela União e demais leis pertinentes.

Parágrafo único - A definição do estudo ambiental a ser apresentado no licenciamento, conforme a classificação do empreendimento e atividades de impacto se fará de acordo com o que prescreve o artigo 35 desta Lei.

Art. 39 – Nos casos de empreendimentos e atividades de moderado e forte impacto (EAMI e EAFI) de que trata o artigo 35, o estudo ambiental pertinente e o EIV podem ser apresentados em um só documento, atendendo aos requisitos para cada estudo e mediante orientação e exigências do órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente contidas no Termo de Referência.

Art. 40 – O órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente, ao classificar um empreendimento ou atividade como de impacto ao meio ambiente urbano, deverá elaborar parecer técnico, indicando as exigências a serem feitas ao empreendedor para que, às suas expensas, realize obras ou adote medidas mitigadoras e compensadoras do impacto previsível para a área e entorno.

Parágrafo único – Após a avaliação realizada pelo órgão municipal tratado no caput deste artigo o Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EPIA) de que trata o inciso IV do §1º do artigo 225 da Constituição Federal deverá ser encaminhado ao CONPLAM; assim como aqueles que o referido Conselho solicitar com fundamento em razões de interesse público ou social.

Art. 41 - Fica criada a compensação ambiental a ser aplicada nos casos de licenciamento de empreendimentos e atividades de forte impacto ambiental, de interesse social ou de utilidade pública, nos casos de danos irreversíveis ao meio ambiente e aos empreendimentos e atividades privadas de forte impacto ao meio ambiente urbano no caso de utilização de recursos naturais de destinação coletiva.

Art. 42 - Fica instituída, no âmbito do órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente, a Câmara de Compensação Ambiental, com a finalidade de analisar e propor a aplicação da compensação ambiental, para a aprovação da autoridade competente, de acordo com os estudos ambientais realizados por ocasião do licenciamento do empreendimento ou atividade.

Art. 43 - O Poder Executivo deverá regulamentar, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a aplicação do instituto da compensação ambiental e a composição e funcionamento da Câmara de Compensação Ambiental de que trata o artigo anterior.

Parágrafo único - Aplica-se à compensação ambiental criada por esta Lei as normas contidas na legislação federal e estadual pertinente até a regulamentação própria da matéria pelo Executivo Municipal.

Capítulo V – Do Parcelamento

Art. 44 - Para os fins desta Lei, o lote padrão admitido no parcelamento é de 200m2 (duzentos metros quadrados) de área e testada mínima de 8m (oito metros) em todo o território do Município.

§1º - O limite estabelecido no caput deste artigo não se aplica às AEIS, que obedecerão ao plano específico de urbanização e regularização fundiária de que tratam os artigos 24 e 27 desta Lei, atendendo às disposições contidas na legislação pertinente.

§2º - As demais prescrições a serem aplicadas aos projetos de parcelamento estarão sujeitas ao estabelecido em legislação própria, obedecendo aos princípios desta Lei e às normas de caráter geral contidas na lei federal de parcelamento.

§3º - Para o lote menor que o padrão, a definição das prescrições urbanísticas será dada caso a caso, pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente, levando em consideração a configuração urbanística do entorno, garantindo a infiltração das águas no próprio lote.

§4º - Os terrenos localizados na área foreira do município e que possuam carta de aforamento inicial concedida, poderão ser objeto de desmembramento desde que estejam edificados e comprovem a sua existência há pelo menos 10 (dez) anos, através de cadastro imobiliário ou voo aerofotogramétrico oficial do Município e registro de ligação de água ou energia.

§5º - Os condomínios urbanísticos, também denominados horizontais, passam a ser considerados uma modalidade de parcelamento do solo urbano, sujeitos à legislação própria.

TÍTULO III – DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES E ARBORIZAÇÃO URBANA

Art. 45 - O Sistema de Áreas Verdes do Município de Natal é composto pelo conjunto dos espaços livres formados por parques, praças, verdes complementares ou de acompanhamento viário, espaços destinados a áreas verdes nos planos de loteamentos e condomínios, jardins públicos e jardins privados com vegetação de porte arbóreo, áreas verdes situadas ao longo de orlas marítimas, lacustres e fluviais, áreas de preservação permanente, bem como de unidades de conservação de proteção integral ou de uso sustentável existentes na malha urbana.

Art. 46 - É de competência exclusiva do Município, projetar e executar a arborização nos logradouros públicos, sem prejuízo da colaboração que possa ser dada pelos particulares.

§1º - Compete ao órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente, executor da política ambiental do município, a aprovação e fiscalização dos projetos referidos no caput deste artigo.

§2º - O ajardinamento de passeios públicos poderá ser projetado, executado e conservado por terceiros, mediante licença do Município que se reserva à fiscalização desses serviços.

Art. 47 - Quando se tratar de projetos em áreas particulares, como condomínios e similares, correrá por conta dos respectivos proprietários a promoção e o custeio dos serviços de arborização que deverão obedecer a projeto elaborado pelo interessado e aprovado pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente.

Art. 48 - Qualquer árvore do Município pode ser declarada imune à supressão por motivo de sua localização, raridade ou antiguidade, de seu interesse histórico, científico ou paisagístico ou de sua condição de porta-sementes, ficando sua proteção a cargo do Poder Público.

Art. 49 - O Plano de Arborização Municipal será criado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data de publicação desta Lei, e deverá definir diretrizes e competências de gestão das áreas componentes do Sistema de Áreas Verdes, estabelecer metas e procedimentos relacionados ao manejo da arborização urbana e prever a divulgação periódica de relatórios técnicos do inventário florístico do Município.

Art. 50 - As Unidades de Conservação Municipal legalmente instituídas pelo Poder Público poderão ter seu planejamento e gestão compartilhada com Organizações Não-Governamentais (ONG's) ou Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIP's) que tenham a defesa do meio ambiente como um de seus objetivos estatutários e que não apresentem impedimento legal para o exercício desta atividade.

Parágrafo único - A forma de planejamento e gestão compartilhada de cada Unidade de Conservação e os critérios para seleção das instituições referidas no caput deste artigo serão definidos em regulamentação específica.

Art. 51 - Somente o Poder Executivo poderá realizar ou delegar a terceiros, as operações de plantio, transplantio, poda e supressão de árvores localizadas nos logradouros públicos, após orientação técnica e autorização do órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente.

Art. 52 - A remoção de árvores integrantes do Sistema de Áreas Verdes de que trata o artigo 45 desta Lei é condicionada à prévia autorização do órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente, ficando sujeita à compensação conforme critérios e diretrizes estabelecidos em legislação específica.

Art. 53 – Para o licenciamento de Empreendimentos de Forte Impacto (EAFI) definidos no art. 35 desta Lei, e empreendimentos localizados nas Zonas de Proteção Ambiental (ZPAs) definidas no Anexo II, Mapa 2, fica o empreendedor obrigado a apresentar Projeto Complementar de Arborização, conforme termo de referência a ser emitido pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente.

§1º - Nas ZPA's ficam excluídas da obrigatoriedade de que trata o caput deste artigo, as residências unifamiliares e condomínios multifamiliares com até três unidades habitacionais.

§2º - Em caso de impossibilidade de ser realizado, no local da edificação, o plantio de que trata o caput deste artigo, o Poder Público determinará outro local e as diretrizes de plantio de acordo com legislação própria e às expensas do proprietário do imóvel ou empreendedor.

§3º - A expedição das certidões de característica e habite-se dos empreendimentos de forte impacto fica condicionada à comprovação do plantio previsto no respectivo projeto tratado no caput deste artigo.

Art. 54 - A Licença de Operação (LO) definida no art. 34 do Código de Obras e Edificações do Município de Natal, só será emitida após comprovação da execução do Projeto Complementar de Arborização.

Art. 55 - Os canteiros centrais, verdes complementares, praças e outras áreas que apresentem vegetação nativa remanescente poderão exercer a função de corredores ecológicos urbanos. Parágrafo único - Para cumprir a função prevista no caput deste artigo fica o Poder Público encarregado de aprovar, prestar assistência ou executar projetos e programas que visem a implantação de vegetação composta por espécies nativas da flora regional, enfatizando sempre a diversidade de espécies, e/ou a substituição gradual da vegetação de origem exótica.

Art. 56 - As Zonas de Proteção Ambiental – ZPA's, definidas no Macro zoneamento de que trata esta Lei, poderão conter Unidades de Conservação Ambiental atendendo às normas de caráter geral contidas na Lei Federal nº. 9.985, de 18 de julho de 2000 - Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC.

TÍTULO IV – DA POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA

Art. 57 – A Política de Mobilidade Urbana será instituída pelo Poder Público Municipal no prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art. 58 - A Política de Mobilidade Urbana deverá:

I - ser instrumento de inclusão social ampliando a mobilidade da população, promovendo o acesso físico a serviços e equipamentos públicos, ao lazer e a integração social;

II - respeitar o meio ambiente priorizando a utilização de combustível não poluente ou de baixo teor de poluição;

III - preservar e promover a vida mitigando os conflitos e transformando as vias públicas em espaços seguros;

IV - promover o desenvolvimento econômico, minimizando desperdícios, racionalizando o transporte e reduzindo custos.

Art. 59 - Os planos e projetos específicos de mobilidade urbana deverão atender ao Plano Diretor de Mobilidade Urbana, instrumento básico da política de Mobilidade Urbana, considerando:

I - a utilização racional do espaço de circulação urbana através da priorização da circulação de pedestres em relação aos veículos e do transporte coletivo em relação ao transporte individual;

II - o fortalecimento de uma rede de transporte coletivo de qualidade e ambientalmente sustentável através da implantação progressiva de tecnologias não poluentes ou de baixo teor de poluição e acessíveis aos portadores de deficiência física e mobilidade reduzida, da integração física e tarifária, da melhoria das condições de conforto e segurança nos pontos de parada e da adoção de medidas de incentivo ao uso do sistema de transporte coletivo nos deslocamentos diários;

III - a implantação da rede viária do transporte não motorizado através da previsão de espaços seguros para a circulação de veículos não motorizados da ampliação de calçadas nas áreas de maior concentração de pedestres e da adoção de padrões construtivos para estas vias.

IV - a valorização e respeito, através da configuração do sistema viário, ao patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico e ambiental;

V - a regulamentação do tráfego de veículos de carga, na malha viária, minimizando seus efeitos negativos na circulação urbana e riscos ao patrimônio histórico e aos roteiros turísticos;

VI - a redução das dificuldades de deslocamentos na cidade, causadas por barreiras físicas naturais, mediante infra-estrutura de transposição e integração urbana;

VII - a adequação da rede viária principal com vistas à melhoria do desempenho da rede de transporte coletivo, em termos de rapidez, conforto, segurança e custos operacionais;

VIII - a criação de vias-parque que delimitem e protejam as áreas de interesse de preservação ambiental e se configurem em áreas de lazer.

Art. 60 - Para efeito da viabilidade da Política de Mobilidade Urbana os programas e projetos deverão considerar a hierarquização do Sistema Viário definida no Código de Obras e Edificações do Município de Natal.

TÍTULO V - DOS INSTRUMENTOS PARA A GESTÃO URBANA

Capítulo I – Do Fundo de Urbanização

Art. 61 - O Fundo de Urbanização – FURB criado pela Lei Complementar nº7, de 5 de agosto de 1994, se constituirá das receitas a seguir especificadas:

I - valores em dinheiro correspondentes à outorga onerosa de que trata o artigo 62 desta Lei;

II - quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados;

III - rendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos.

IV – 30% (trinta por cento) dos recursos provenientes do licenciamento urbanístico.

§1º - Os recursos do FURB atenderão aos seguintes critérios de gestão:

I - serão utilizados segundo plano específico encaminhado anualmente à Câmara Municipal simultaneamente à Lei Orçamentária Anual;

II - serão aplicados na execução de obras de infra-estrutura, nos pagamentos de desapropriações e demais despesas necessárias à implementação de projetos urbanísticos ou na aquisição de imóveis destinados à criação de novas AEIS, em consonância com a Política de Habitação de Interesse Social para o Município de Natal;

III - enquanto não forem efetivamente utilizados, poderão ser aplicados em operações financeiras que objetivem o aumento das receitas do próprio Fundo.

IV - no fortalecimento institucional do órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente.

§2º - O FURB será gerido pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente e terá sua regulamentação atualizada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da entrada em vigor desta Lei.

Capítulo II – Da Concessão da Outorga Onerosa

Art. 62 - Considera-se outorga onerosa a autorização para construção acima do coeficiente de aproveitamento básico de que trata esta Lei Complementar no artigo 10, nas zonas adensáveis, até os parâmetros máximos constantes no Mapa 1 do Anexo II e Quadro 1 do Anexo I, para cada bairro.

§1º - A outorga onerosa referida no caput deste artigo será objeto de regulamentação, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a entrada em vigor desta Lei, ouvido o CONPLAM.

§2º - VETADO.

Art. 63 - As edificações que ultrapassem a área autorizada no alvará de construção sujeitarão o infrator à multa de 100% (cem por cento) calculada sobre o total do valor pago para obtenção da outorga, sendo este valor recolhido para o Fundo de Urbanização, observado o que dispõe o parágrafo único.

Parágrafo único - A aplicação da multa de que trata o caput deste artigo não exime o infrator das penalidades de embargo e demolição que poderão ser aplicadas, atendidas as normas processuais administrativas previstas na Lei Complementar nº 55/2004.

Art. 64 - O valor em reais da Outorga Onerosa será obtido através da seguinte expressão:

$Vo = (AT - AP) \times CUB \times K$, onde:

Vo = Valor da Outorga

AT = Área Total construída subtraindo a área não computável;

AP = Área do terreno multiplicado pelo Coeficiente de aproveitamento básico;

CUB = Custo Unitário Básico (Construção Civil/RN);

K = índice de correção (conforme tabela abaixo)

1º ano (a partir da vigência da Lei)	2º ano	A partir do 3º ano
2% (dois por cento)	3% (três por cento)	4% (quatro por cento)

Parágrafo único - Os empreendimentos que apresentarem aplicação de tecnologias urbano-ambientais sustentáveis e características que valorizem o conforto ambiental urbano e a paisagem receberão descontos de até 70% (setenta por cento) do valor cobrado da outorga onerosa, conforme definido em regulamentação própria.

Art. 65 - A outorga onerosa será concedida gratuitamente para construção de habitação de interesse social situadas nas zonas adensáveis e/ou nas AEIS desde que observadas as limitações das prescrições urbanísticas inseridas nesta Lei, aprovação do Conselho Municipal de Habitação e Interesse Social – CONHABIN e atendidas as limitações da infra-estrutura instalada e os impactos cênico-paisagísticos.

§1º - A autorização de que trata este artigo, somente será feita mediante a aprovação do projeto de habitação de interesse social, pelo Conselho Municipal de Habitação e Interesse Social.

§2º - Os projetos aprovados pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente, nos termos do caput deste artigo, e executados em desacordo com os mesmos, sujeitarão o infrator à multa de 200% (duzentos por cento) do valor equivalente à outorga onerosa que seria aplicada, sendo este valor recolhido para o Fundo de Urbanização, após a apuração da infração conforme as normas processuais previstas na Lei Complementar nº. 55/2004.

Capítulo III – Da Transferência do Potencial Construtivo

Art. 66 - O proprietário de um imóvel impedido de utilizar o potencial construtivo básico definido nesta Lei, em razão de limitações urbanísticas relativas à proteção e preservação do patrimônio histórico, cultural, natural e ambiental, definidas pelo Poder Público, poderá transferir o potencial não utilizável desse imóvel, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal, com ou sem a transferência de titularidade do imóvel, obedecidas às disposições desta Lei.

§1º - Poderão ser objeto de transferência de potencial construtivo básico os imóveis situados em:

I - Zonas de Proteção Ambiental, especificamente nas sub-zonas de preservação, nos termos da lei que as regulamenta;

II - Zona Especial de Preservação Histórica, nos termos da Lei nº3.942, de 9 de julho de 1990;

III – áreas non aedificand;

IV – áreas necessárias à implantação de equipamentos públicos;

V – áreas destinadas a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§2º - Não se aplica o disposto neste artigo aos terrenos ou glebas situadas em sub-zonas das Zonas de Proteção Ambiental onde é permitida a utilização parcial do potencial construtivo.

Art. 67 - A transferência de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social e programas de recuperação ambiental e demais desapropriações de interesse social e utilidade pública.

Art. 68 - Nos casos tratados neste capítulo a transferência do potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente, previamente à emissão do licenciamento, sendo especificada, em metros quadrados, a quantidade de área a ser transferida, atendidos os limites desta Lei e da legislação pertinente.

Art. 69 - Aqueles terrenos objeto de transferência, cedentes de potencial construtivo, os quais os proprietários optem por transferir seu domínio pleno ao Município, terão incentivo definido em legislação específica, sendo transferidos ao patrimônio do Município e somente poderão ser utilizados conforme os usos legalmente previstos.

Art. 70 - A transferência do potencial construtivo será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula dos imóveis cedente e cessionário do potencial construtivo alienado.

Parágrafo único - A averbação do imóvel cedente de potencial construtivo deverá conter, além da descrição da área cedida, as condições de proteção, preservação e conservação, quando for o caso.

Capítulo IV - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo.

Art. 71 - O Poder Executivo poderá exigir do proprietário do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova o seu adequado aproveitamento sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, devendo fixar os prazos e condições para implementação dessas obrigações, considerando o cronograma apresentado pelo proprietário.

Art. 72 - Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação deste instituto, nos termos do §4º do artigo 182 da Constituição Federal, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados nas áreas adensáveis conforme Mapa 1 do Anexo II.

§1º - Excetua-se do disposto do caput deste artigo o imóvel que constitua a única propriedade do titular e os terrenos com área inferior a 400m² (quatrocentos metros quadrados).

§2º - Também se aplica o instituto previsto neste artigo a qualquer área situada no território do Município que não se constitua a única propriedade do titular, seja superior a 1.000m² (mil metros quadrados) e onde o Poder Público identifique a possibilidade de criação ou regulamentação de novas AEIS.

§3º - Os imóveis abrangidos por este instrumento serão identificados pelo Poder Público e notificados nos termos dos §2º e §3º do art. 5º da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

§4º - Os proprietários dos imóveis de que trata o parágrafo anterior, terão 1 (um) ano, a contar da data da notificação, para apresentar projeto de construção ou parcelamento e 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar sua execução.

Art. 73 – Àqueles imóveis que não atenderem as obrigações de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel nos prazos e condições de que tratam os artigos 71 e 72, poderá o Município proceder à aplicação do IPTU progressivo no tempo.

§1º - As alíquotas do IPTU Progressivo incidentes sobre os imóveis serão fixadas conforme o quadro abaixo:

1º ano a partir da vigência da Lei	2º ano	3º ano	4º ano	A partir do 5º ano
2%	3%	5%	8%	15%

§2º - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§3º - Após o 5º ano da cobrança do IPTU Progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização do imóvel, o Município poderá promover a sua desapropriação nos termos do art.8º da Lei Federal nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 74 - Na implementação dos institutos previstos neste capítulo aplicam-se as normas de caráter geral previstas na Lei Federal nº. 10.257/2001.

Capítulo V – Do Direito de Preempção

Art. 75 - Fica instituído o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 76 - Os imóveis objeto de aplicação do direito de preempção deverão, obrigatoriamente, ser oferecidos primeiramente ao Município, em caso de alienação onerosa de seu domínio.

§1º - Os imóveis de que trata o caput deste artigo serão identificados e relacionados pelo Poder Público no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados da data de entrada em vigor desta Lei.

§2º - Os imóveis declarados, pelo Poder Público, como objeto da aplicação do direito de preempção ficarão submetidos à exigência de que trata o caput deste artigo por um período de 1 (um) ano, que poderá ser renovado, uma vez, por igual prazo.

§3º - Ficam desde já declarados como possíveis de aplicação do direito de preempção, os imóveis localizados nas áreas non aedificandi.

Art. 77 - Os imóveis adquiridos pelo Poder Público em decorrência da aplicação do direito de preempção serão utilizados para os seguintes usos e destinações:

I - desenvolvimento de programas de regularização fundiária e urbanística;

II - execução de Programas e Projetos Habitacionais de Interesse Social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços livres públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Art. 78 - São passíveis da aplicação do direito de preempção todos os imóveis, edificados ou não, localizados nas seguintes áreas:

I - Zona de Proteção Ambiental, especialmente nas sub-zonas de preservação e conservação nas Zonas já regulamentadas identificadas no Mapa 2 do Anexo II, assim como nas que vierem a ser regulamentadas e estabelecidas pelo Poder Público;

II - Áreas Especiais de Interesse Social, delimitadas no Mapa 4 do Anexo II;

III - Zona Especial de Interesse Histórico, delimitadas no Mapa 6 do Anexo II;

IV - demais áreas, glebas ou imóveis do Município, identificados em Planos Setoriais, quando considerados necessários ao Poder Público, conforme previsão contida no artigo 77, incisos I ao VIII, desta Lei.

§1º - Para as áreas e zonas mencionadas neste artigo, o Executivo Municipal deverá, por meio de instrumento jurídico próprio, especificar em quais imóveis incide o direito de preempção, definindo as finalidades e procedimentos que justifiquem e ordenem sua aplicação.

§2º - O instrumento jurídico de que trata o parágrafo anterior poderá especificar e definir maiores exigências, detalhamentos e prescrições, de acordo com as características da área ou conforme o interesse público.

§3º - O Poder Público se obriga a dar publicidade ao instrumento jurídico de que tratam os parágrafos anteriores, ainda que de forma resumida, no Diário Oficial do Município do Natal e em, pelo período mínimo de dois dias.

Art. 79 - O proprietário do imóvel localizado em área objeto da utilização do direito de preempção deverá, necessariamente, informar ao Município sua intenção de alienar seu imóvel, através de carta de intenção devidamente protocolada no órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente.

§1º - Após o recebimento da carta de intenção tratada no caput deste artigo o Município terá 30 (trinta) dias para se pronunciar, informando ao proprietário de seu interesse de compra.

§2º - No caso da existência de terceiros interessado na aquisição do imóvel, o proprietário deverá anexar documento contendo proposta assinada por aquele, onde conste preço e condições de pagamento referentes ao imóvel.

§3º - A carta de intenção tratada no caput deste artigo deverá conter, no mínimo:

I - endereço residencial do proprietário e endereço do imóvel objeto de alienação;

II - cópia autenticada da certidão do Registro Imobiliário que comprove o domínio do imóvel;

III - preço da alienação e condições de pagamento;

IV - preço da alienação e condições de pagamento de terceiros interessados, se for o caso.

§4º - Deverá ser juntada à carta de intenção tratada neste artigo as certidões negativas de débitos federal, estadual e municipal, incidentes sobre o imóvel.

§5º - Na impossibilidade de atendimento total ou parcial da exigência contida no parágrafo anterior, o proprietário deverá apresentar uma alternativa de preço que considere o débito existente sobre o imóvel, que deve ser assumido pelo mesmo, assim como o ônus de sua regularização.

Art. 80 - No caso em que o Município não se pronuncie no tempo estipulado no §1º do artigo anterior o proprietário fica liberado para alienar seu imóvel para terceiros, nas mesmas condições da proposta apresentada ao Município.

§1º - Concretizada a venda do imóvel, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel, com o preço final e condições de pagamento.

§2º - A alienação a terceiros realizada em condições diversas da proposta apresentada ao Município será nula de pleno direito; caso em que o ente municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor venal da cobrança do IPTU ou pelo valor da proposta apresentada, o que for inferior.

Art. 81 - Na implementação do instituto previsto neste capítulo aplicam-se as normas de caráter geral previstas na Lei Federal nº.10.257/2001, especialmente os artigos 25 a 27.

Capítulo VI – Do Consórcio Imobiliário

Art. 82 - O Poder Executivo ou o proprietário de imóvel localizado em Área Especial de Interesse Social ou Zona Especial de Preservação Histórica poderá requerer o estabelecimento

de Consórcio Imobiliário, como forma de viabilização de um plano de urbanização ou de recuperação de imóvel edificado para fins de habitação de interesse social.

Art. 83 - No Consórcio Imobiliário o proprietário entrega seu imóvel ao Município a fim de ser urbanizado ou recuperado e, após a conclusão das obras, recebe como pagamento parte do imóvel devidamente urbanizado ou recuperado, correspondente ao valor original antes das obras realizadas com recursos públicos.

Parágrafo único - Caberá à Procuradoria Geral do Município a adoção das medidas necessárias à regularização das questões jurídicas decorrentes da implementação do instrumento tratado neste Capítulo.

Capítulo VII – Da Operação Urbana Consorciada

Art. 84 - Entende-se por Operação Urbana Consorciada (OUC) o conjunto integrado de intervenções e medidas urbanísticas que definem um projeto urbano para determinadas áreas da cidade, indicadas pelo Plano Diretor, coordenadas pelo Poder Público e definidas, através de lei municipal, em parceria com a iniciativa privada, instituições financeiras, agentes governamentais, proprietários, moradores e usuários permanentes, com a finalidade de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, levando em consideração a singularidade das áreas envolvidas.

n - Também podem ser realizadas Operações Urbanas Consorciadas com objetivo de promover melhorias urbanas, incentivar a função sócio-ambiental da propriedade, promover a justiça social, gerar habitabilidade digna, preservar valores histórico-culturais, cênico-paisagísticos e ambientais significativos para o patrimônio da cidade, promover adequação viária, produção ou melhoramentos na infra-estrutura, dos equipamentos coletivos e dos espaços públicos.

§2º - As áreas passíveis de Operação Urbana estão definidas no Mapa 5 do Anexo II.

Art. 85 - Na implementação das ações das OUC's poderá haver a modificação de coeficientes urbanísticos, regras sobre uso, ocupação e parcelamento do solo, procedimentos de regularização fundiária e urbanística, considerando-se o impacto ambiental delas decorrentes e desde que previamente discutidas e aprovadas em audiências públicas com os segmentos interessados e encaminhadas ao CONPLAM.

Art. 86 - Cada Operação Urbana Consorciada deverá ser regulamentada por lei específica e deverá conter, no mínimo:

I - justificativa, objetivos e metas;

II - definição de área de abrangência, perímetros e limites;

III - programa básico de ocupação da área, definindo normas e critérios de uso e ocupação e projetos previstos para a área;

IV - previsão de benefícios a uma Área Especial de Interesse Social (AEIS);

V - definição dos parceiros e formas de participação comunitária;

VI - prazo de validade;

VII - plano de avaliação e fiscalização, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil, coordenado por um conselho gestor, especificamente criado para cada OUC;

VIII - programa de atendimento econômico, social e de sustentabilidade ambiental, voltado para a população envolvida;

IX - estudos ambientais;

X - quadro de obras, metas e contrapartidas de cada promotor público e/ou privado envolvido e formas de alocação de recursos advindos da OUC;

XI - infrações e penalidades cabíveis, assim como as normas processuais aplicáveis.

Art. 87 - Para cada OUC será constituído Comitê Gestor, de caráter permanente, com direito à participação dos agentes envolvidos no projeto específico.

Parágrafo único - Os recursos auferidos nas OUC's serão destinados para fundo específico, e serão utilizados na área de influência de cada operação realizada, conforme plano de obras definido previamente, devendo o fundo ser extinto ao final da obra especificada de cada OUC.

Art. 88 - O Plano da OUC deverá prever a reacomodação, no seu próprio perímetro, de usos e atividades que precisem ser deslocados, em função das transformações aprovadas.

Art. 89 - Os estudos necessários para implantação e implementação da OUC, ouvido o CONPLAM, deverão constar de termo de referência, emitido pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente:

Capítulo VIII – Dos Planos Setoriais

Art. 90 - Os Planos Setoriais (PS) são instrumentos legais de planejamento urbano e ambiental que têm como objetivo detalhar o ordenamento do uso e ocupação do solo urbano de duas ou mais unidades territoriais contíguas da cidade, podendo ser de uma unidade territorial dependendo da área, densidade populacional e complexidade do lugar, com vistas a otimizar a função sócio-ambiental da propriedade e compatibilizar o seu adensamento à respectiva infra-estrutura de suporte.

Art. 91 - Os PS deverão ser elaborados e propostos com base em estudos aprofundados das condições existentes na sua área de abrangência, observando a inserção na bacia hidrográfica e no entorno e o papel desses espaços na funcionalidade da cidade, devendo:

I - definir o perímetro das áreas que abrange;

II - definir os mecanismos de estímulo ou de inibição ao adensamento;

III - respeitar necessariamente, o Plano Diretor de Mobilidade Urbana e a Política Habitacional de Interesse Social do Município do Natal;

IV - considerar infraestrutura existente;

V - respeitar os índices máximos e prescrições estabelecidas nesta Lei e demais regulamentações específicas que incidam na área.

VI – Os Planos Setoriais – PS – deverão ser elaborados de forma participativa respeitando as determinações da Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 92 - A partir dos estudos realizados na área, os PS devem indicar soluções urbanas, viárias, de transporte e trânsito, de infra-estrutura, localização e dimensionamento de equipamentos e serviços, levando em conta a população residente e usuária, a paisagem, o conforto ambiental urbano, a dinâmica do mercado, a implantação de grandes projetos públicos ou privados já previstos, além de indicar, quando possível, as fontes de recursos disponíveis.

§1º - A norma destinada à instituição dos PS deve incluir as propostas de regulamentação e atualização das legislações específicas quando incluírem áreas especiais de interesse social e zonas de interesse turístico ou de proteção ambiental.

§2º - Também deverão ser indicados na elaboração dos PS os imóveis passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, de direito de preempção, de IPTU Progressivo e de consórcios imobiliários.

TÍTULO VI – DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA DO MUNICÍPIO

Capítulo I – Generalidades

Art. 93 - O Sistema de Planejamento e Gestão Urbana do Município compõe-se, nos termos

do que dispõem as normas federais de desenvolvimento urbano e a Lei Orgânica do Município do Natal, de órgãos ou unidades administrativas de planejamento, política urbana e meio ambiente, trânsito, transporte e mobilidade urbana, habitação de interesse social e saneamento ambiental.

§1º - A participação da população será 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, mediante composição paritária garantindo os critérios de diversidade, pluralidade e representatividade, e através dos seguintes conselhos:

I - Conselho da Cidade do Natal – CONCIDADE

II - Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – CONPLAM

III - Conselho Municipal de Trânsito e Transportes Urbanos – CMTTU

IV - Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CONHABIN

V - Conselho Municipal de Saneamento Básico - CONSAB

§2º - Caberá a cada conselho articular-se com os demais conselhos nas matérias comuns, subsidiar tecnicamente o Conselho da Cidade, analisar as matérias pertinentes a sua área de atuação e votar os encaminhamentos propostos pelos órgãos aos quais se vincular.

Art. 94 - Além das atribuições dispostas na Lei Complementar nº31, de 10 de janeiro de 2001, e suas alterações, cabe ao órgão municipal de planejamento e orçamento, as seguintes atribuições:

I - articular os Conselhos de que trata o artigo anterior, em suas áreas específicas;

II - presidir outros Conselhos aos quais se encontre vinculado.

Seção I – Do Conselho da Cidade do Natal - CONCIDADE

Art. 95 - Fica criado o Conselho da Cidade do Natal, CONCIDADE/NATAL, órgão colegiado de caráter consultivo e deliberativo, vinculado ao Gabinete do Prefeito que objetiva articular políticas de desenvolvimento urbano sustentável, com a ampla participação da sociedade e em conformidade com as políticas regionais e federais.

§1º - O Conselho da Cidade será presidido pelo Prefeito Municipal.

§2º - O Poder Executivo Municipal assegurará a organização do CONCIDADE/NATAL, fornecendo os meios necessários para sua instalação e funcionamento.

Art. 96 - São atribuições mínimas do Conselho da Cidade do Natal:

I - propor, debater e aprovar diretrizes e normas para implantação dos programas a serem formulados pelos órgãos da Administração Pública Municipal relacionados à Política Urbana;

II - apreciar e propor diretrizes, formulação e implementação das políticas de desenvolvimento urbano e ambiental a nível municipal;

III - emitir orientações e recomendações referentes à aplicação da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e demais leis e atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano municipal.

IV - propor aos órgãos competentes medidas e normas para implementação, acompanhamento e avaliação da legislação urbanística e ambiental;

V - promover mecanismos de cooperação entre os governos da União, Estado, municípios vizinhos e Região Metropolitana e a sociedade, na formulação e execução da política municipal e regional de desenvolvimento urbano.

VI - elaborar e aprovar seu regimento interno e formas de funcionamento do Conselho e das suas câmaras setoriais, bem como a sua articulação e integração com os demais Conselhos Municipais específicos.

Parágrafo Único – Caberá à lei específica a definição das competências, composição e regulamento do CONCIDADE/NATAL, obedecendo a parâmetros e normas gerais definidas na legislação federal, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias da data da aprovação desta Lei, garantindo a participação social.

Capítulo II – Do Órgão Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Art. 97 - São atribuições do órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente, além daquelas que lhe competem pela legislação aplicável:

I - coordenar a elaboração do Plano Diretor e suas revisões, de forma participativa;

II - elaborar, apreciar, analisar e encaminhar proposta de alteração da legislação urbanística e ambiental do Município;

III - acompanhar o crescimento da cidade, observando as diretrizes constantes no Capítulo I do Título II desta Lei e propor alterações de limites das zonas adensáveis;

IV - emitir parecer técnico sobre os empreendimentos e atividades considerados de impacto e, quando necessário, encaminhá-lo ao CONPLAM;

V - identificar e propor a localização de equipamentos sociais coletivos, no âmbito de seu território, em consonância com as políticas setoriais de saúde, educação, cultura e lazer do Município;

VI - controlar e fiscalizar os usos incômodos no âmbito de seu território;

VII - presidir o Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – CONPLAM.

Seção I – Do Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente - CONPLAM

Art. 98 - Caberá ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente - CONPLAM, órgão dotado de caráter consultivo e deliberativo e participação social, nos termos do disposto no artigo 132 da Lei Orgânica do Município, as seguintes competências, além das estabelecidas em lei específica:

I - apreciar e opinar sobre projetos, diretrizes e normas de planejamento urbano e meio ambiente do Município de Natal;

II - funcionar como órgão consultivo e deliberativo sobre matérias não regulamentadas;

III - apreciar e opinar sobre alterações do Plano Diretor, antes de serem submetidos ao Poder Legislativo;

IV - analisar e emitir parecer com relação às propostas de Operações Urbanas Consorciadas;

V - elaborar, aprovar e reformar seu regimento interno, dispor sobre a ordem dos trabalhos e sobre a constituição, competência e funcionamento das câmaras em que se desdobra o Conselho Pleno;

VI - apreciar e deliberar sobre casos omissos porventura existentes na legislação urbanística e ambiental e nas regulamentações desta Lei.

VII - aprovar a proposta orçamentária do FURB;

VIII – acompanhar a aplicação dos recursos do FURB;

IX - estabelecer prioridades para o atendimento dos projetos a serem executados com recursos do FURB;

X - opinar, em cada caso, quanto à celebração de convênios, acordos, termos de parceria,

ajuste e aditivos para a aplicação dos recursos do FURB.

Parágrafo único - Caberá à lei específica definir outras atribuições, competências, composição e demais normas de funcionamento do CONPLAM, no prazo de 120 (cento e vinte) dias.

Capítulo III – Do Sistema Municipal de Habitação

de Interesse Social – SMHIS

Art. 99 – Fica instituído o Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social – SMHIS, que se destina a implementar a Política Habitacional de Interesse Social para o Município de Natal.

§1º - O SMHIS é composto por uma unidade administrativa, sua instância de gestão e controle, pelo Conselho de Habitação de Interesse Social – CONHABIN e pelo Fundo de Habitação de Interesse Social – FUNHABIN, seu instrumento econômico.

§2º - Cabe à unidade administrativa de Habitação de Interesse Social, além de outras contidas em legislação específica, as seguintes atribuições:

I - implementar a Política Habitacional de Interesse Social do Município;

II - presidir o CONHABIN e gerir o FUNHABIN;

III - elaborar Plano de Urbanização para cada uma das áreas de interesse social, que deverá ser aprovado pelo CONHABIN obedecendo ao disposto no artigo 24 desta Lei.

Parágrafo único. O Poder Público deverá no prazo máximo de 1 (um) ano da vigência deste Plano editar as normas necessárias à efetivação da Política Habitacional de Interesse Social para o Município de Natal.

Seção I – Do Conselho e do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – CONHABIN e FUNHABIN

Art. 100 - Fica criado o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CONHABIN, com caráter consultivo, deliberativo e participação social, destinado a apreciar e propor diretrizes, formulação e implementação das políticas e programas de habitação de interesse social, a nível municipal, assim como acompanhar sua execução.

Art. 101 - São atribuições do CONHABIN, além de outras atribuídas por lei:

I - apreciar planos e projetos de habitação de interesse social para fins de solicitação de gratuidade da outorga de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico;

II - acompanhar e fiscalizar a utilização dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FUNHABIN, em consonância com a Política Habitacional de Interesse Social para o Município - PHIS;

III - observar as faixas de atendimento dos programas do FUNHABIN, conforme definido nesta Lei;

IV - aprovar diretrizes e normas para a gestão do FUNHABIN;

V - aprovar programas habitacionais e outros propostos, assim como os programas anuais e plurianuais de aplicação dos recursos do FUNHABIN;

VI - aprovar a política de subsídios, assim como as normas de retorno dos financiamentos concedidos;

VII - aprovar a forma de repasse de recursos do FUNHABIN;

VIII - aprovar normas para a gestão do patrimônio vinculado ao FUNHABIN;

IX - acompanhar a execução dos programas e projetos financiados pelo FUNHABIN;

X - dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares relativas ao FUNHABIN;

XI - propor medidas de aprimoramento do desempenho do FUNHABIN, bem como outras formas de atuação, visando à consecução dos seus objetivos.

Art. 102 - Fica constituído o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FUNHABIN, destinado a dar suporte e apoio financeiro à implementação de programas habitacionais de interesse social desenvolvidos a nível municipal.

Art. 103 - O Poder Executivo deverá elaborar, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias da data da entrada em vigor desta Lei, as normas regulamentadoras do CONHABIN e do FUNHABIN.

Capítulo IV – Do Órgão Municipal de Transporte e Trânsito Urbano

Art. 104 - São atribuições do órgão responsável pelo transporte e trânsito do Município do Natal, além daquelas concedidas pela Lei Complementar nº20, de 2 de março de 1999, a elaboração do Plano Diretor de Mobilidade Urbana, observando normas e diretrizes estabelecidas na legislação federal e nesta Lei, no prazo máximo de dois anos.

Seção I - Do Conselho Municipal de Transporte e Trânsito Urbano - CMTTU

Art. 105 - O Conselho Municipal de Transporte e Trânsito Urbano – CMTTU, previsto na Lei Complementar nº20, de 2 de março de 1999, tem suas finalidades, composição e competências definidas pelo Decreto nº. 6.734, de 16 de maio de 2001.

Capítulo V – Da Agência Reguladora dos Serviços de Saneamento Básico do Município

Art. 106 - A Agência Reguladora dos Serviços de Saneamento Básico - ARSBAN, autarquia sob regime especial criada pela Lei Municipal nº. 5.346 de 28 de dezembro de 2001, se destina a regular a prestação de serviços públicos de saneamento básico.

Parágrafo único - A ARSBAN tem sua competência, atribuições e demais normas de organização e funcionamento estabelecidas na Lei tratada no caput deste artigo.

Seção I – Do Conselho Municipal de Saneamento Básico - CONSAB

Art. 107 - O Conselho Municipal de Saneamento Básico, órgão colegiado previsto na Lei Municipal nº. 5.250, de 10 de janeiro de 2001, com composição paritária representativa dos Poderes Executivo e Legislativo Municipal, bem como das empresas concessionárias operadoras de serviços e setores da sociedade civil, tem suas finalidades, composição e competências definidas pela Lei Municipal nº. 5.285, de 25 de julho de 2001.

Capítulo VI – Da Articulação com Outras Instâncias do Governo

Art. 108 - O Poder Executivo fica autorizado a participar, juntamente com outros órgãos governamentais, de ações que permitam uma integração e articulação com representantes da administração direta e indireta dos governos federal, estadual e de outros municípios, visando, principalmente:

I - o planejamento e gestão do sistema de transportes e vias estruturais;

II - o desenvolvimento de políticas de saneamento ambiental, recursos hídricos e meio ambiente;

III - o estabelecimento de política de localização industrial e turística, bem como a aprovação dos respectivos projetos;

IV - o estabelecimento de políticas de controle e fiscalização da poluição;

V - a realização de consórcios públicos para execução de ações de interesse comum.

Art. 109 - A gestão urbana assegurará meios de permanente consulta aos órgãos estaduais e federais com influência no espaço urbano, especialmente com os municípios da Região

Metropolitana, assegurando-se o acesso e voz dos representantes, de cada instância, nos diversos Conselhos definidos neste Título.

Art. 110 - Cabe ao Município de Natal a gestão, definição de uso, ocupação e parcelamento de áreas de propriedade pública localizadas em território municipal, ainda que pertencentes a outros entes federados.

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 111 - Ficam recepcionadas por esta Lei:

I – as normas existentes sobre parcelamento do solo, ficando o Município obrigado a revisar, somente aquelas incompatíveis com esta Lei, no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data da publicação desta Lei;

II – as normas em vigor relativas às zonas e áreas especiais de interesse social, ambiental, turístico, paisagístico, histórico e portuária, ficando o Município obrigado a revisar, somente aquelas incompatíveis com esta Lei, no prazo máximo de até 4 (quatro) anos a contar da data da publicação desta Lei.

§1º - As zonas de proteção ambiental ainda não regulamentadas deverão ter aprovadas sua regulamentação no prazo máximo de 2 (dois) anos e a Lei referente à ZPA-5 deverá ser revisada no prazo máximo de 6 (seis) meses.

§2º - O Poder Público deverá, no prazo de 60 (sessenta dias), estabelecer nova regulamentação para a Zona Especial de Interesse Turístico – ZET-1, respeitados os limites estabelecidos no Mapa 3 desta Lei.

§3º - No mesmo prazo de 6 (seis) meses, a contar da data da publicação desta Lei, deverá o Poder Público regulamentar a Área Especial de Interesse Social – AEIS da Vila de Ponta Negra.

Art. 112 – VETADO

§1º - VETADO

§2º - VETADO

Art. 113 - Ficam mantidas todas as normas em vigor na data da publicação desta Lei, referentes à competência, atribuições, composição e funcionamento do CONPLAM, até que seja elaborada a lei de que trata o parágrafo único do artigo 98 desta Lei.

Art. 114 – Com relação ao uso da superfície aérea, superficial e subterrânea, as concessionárias e órgãos públicos que prestam os serviços de água, esgoto, gás encanado, telecomunicações, eletricidade e drenagem urbana deverão, no prazo máximo de 3 (três) anos após a publicação desta Lei, fornecer ao órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente o cadastro técnico, mapas detalhados, digitalizados e georeferenciados, com informações das respectivas redes já implantadas.

Art. 115 - A outorga onerosa poderá ser aplicada às edificações existentes, em situação irregular, devendo ser avaliado, cada caso, pelo órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente, em consonância com o que determina o Estatuto da Cidade, os princípios desta Lei e regulamentação específica sobre a matéria.

Art. 116 - Este Plano e sua execução ficam sujeitos a contínuo acompanhamento, revisão e adaptação às circunstâncias emergentes e será revisto a cada 4 (quatro) anos, utilizando os mecanismos de participação previstos em legislação própria.

Parágrafo único - O prazo tratado no caput deste artigo não é fator impeditivo para que sejam promovidas alterações, através de legislações específicas, quando houver interesse público.

Art. 117 – O Poder Executivo Municipal elaborará a Política Habitacional de Interesse Social no prazo de 2 (dois) anos.

Art. 118 – Deverá ser elaborado em um prazo de 12 (doze) meses o Plano Setorial de Ponta Negra.

Art. 119 – Até a regulamentação do Plano Setorial de Ponta Negra fica estabelecido o seguinte:

I – Os parâmetros urbanísticos para todo o perímetro de que trata o caput deste artigo, sejam os referentes às áreas de adensamento básico, salvo as áreas especiais;

II – Fica proibido o remembramento e gabaritos superiores a quatro pavimentos, para os

parques residenciais de Ponta Negra e Alagamar;

III – Os índices urbanísticos regulamentados do plano setorial referido no caput deste artigo deverão considerar as condições de conforto ambiental e a disponibilidade de infra-estrutura e manutenção.

Art. 120 – São partes integrante desta Lei todos os Anexos que a acompanha, assim como os quadros e mapas ali inseridos, bem como as imagens das Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, com suas coordenadas.

Art. 121 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as Leis Complementares nº7, de 5 de agosto de 1994; nº22, de 18 de agosto de 1999 e nº.27, de 3 de novembro de 2000 e demais disposições em contrário.

Palácio Felipe Camarão, em Natal, 21 de junho de 2007.

Carlos Eduardo Nunes Alves

PREFEITO

SUMÁRIO

TÍTULO I – DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

CAPÍTULO II – DA FUNÇÃO SÓCIO-AMBIENTAL DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO III – DAS DEFINIÇÕES

TÍTULO II – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DO MACROZONEAMENTO

CAPÍTULO II – DAS ÁREAS ESPECIAIS

CAPÍTULO III – DAS PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS ADICIONAIS

CAPÍTULO IV – DOS USOS E SUA LOCALIZAÇÃO

SEÇÃO I – DOS USOS

SEÇÃO II – DOS EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES DE IMPACTO

CAPÍTULO V – DO PARCELAMENTO

TÍTULO III – DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES E ARBORIZAÇÃO URBANA

TÍTULO IV – DA POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS PARA A GESTÃO URBANA

CAPÍTULO I – DO FUNDO DE URBANIZAÇÃO

CAPÍTULO II – DA CONCESSÃO DA OUTORGA ONEROSA

CAPÍTULO III – DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS E DO IMPOSTO

PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO.

CAPÍTULO V – DO DIREITO DE PREENHÇAÇÃO

CAPÍTULO VI – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO VII – DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

CAPÍTULO VIII – DOS PLANOS SETORIAIS

TÍTULO VI – DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA DO MUNICÍPIO

CAPÍTULO I – GENERALIDADES

SEÇÃO I – DO CONSELHO DA CIDADE DO NATAL – CONCIDADE

CAPÍTULO II – DO ÓRGÃO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE

SEÇÃO I – DO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE – CONPLAM

CAPÍTULO III – DO SISTEMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - SMHIS

SEÇÃO I – DO CONSELHO E DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

– CONHABIN E FUNHABIN

CAPÍTULO IV – DO ÓRGÃO MUNICIPAL DE TRANSPORTE E TRÂNSITO URBANO

SEÇÃO I – DO CONSELHO MUNICIPAL DE TRANSPORTE E TRÂNSITO URBANO – CMTTU

CAPÍTULO V – DA AGÊNCIA REGULADORA DOS SERVIÇOS DE SANEAMENTO BÁSICO DO MUNICÍPIO

SEÇÃO I – DO CONSELHO MUNICIPAL DE SANEAMENTO BÁSICO – CONSAB

CAPÍTULO VI – DA ARTICULAÇÃO COM OUTRAS INSTÂNCIAS DE GOVERNO

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

DOM na Internet

www.natal.rn.gov.br/dom

ANEXO I
QUADRO 1

COEFICIENTES MÁXIMOS DE APROVEITAMENTO POR BAIRRO

REGIÃO ADMINISTRATIVA	ÁREAS RECEPTORAS DE POTENCIAL CONSTRUTIVO (BAIRRO)	COEF. MÁXIMO DE APROVEITAMENTO (m ²) PARA TODOS OS USOS
		INSTRUMENTO
		Outorga Onerosa (OO)
LESTE	ALECRIM	2,5
	BARRO VERMELHO	3,5
	LAGOA SECA	3,5
	CIDADE ALTA	3,0
	TIROL	3,5
	RIBEIRA	3,0
	PETRÓPOLIS	3,5
	ROCAS	2,5
	SANTOS REIS (EXCLUÍDA ZPA 7)	2,5
	AREIA PRETA	2,5
	PRAIA DO MEIO	2,5
OESTE	DIX-SEPT ROSADO	2,5
	NORDESTE (EXCLUÍDA ZPA 8)	2,5
	QUINTAS (EXCLUÍDA ZPA 8)	2,5
SUL	NOVA DESCOBERTA	3,0
	LAGOA NOVA	3,0

ANEXO I
QUADRO 2

CONTROLE DE GABARITO NO ENTORNO DO PARQUE DAS DUNAS

ÁREA	ALTURA MÁXIMA (G) (em Metros)	LIMITES DA ÁREA
1a	≤ 6	NORTE: Campus Universitário SUL: Avenida Engenheiro Roberto Freire e Avenida Senador Salgado Filho LESTE: Parque das Dunas OESTE: Rua das Gardêneas
1b	≤ 12	NORTE: Campus Universitário SUL: Avenida Capitão Mor Gouveia LESTE: Parque das Dunas OESTE: Avenida Senador Salgado Filho
2	≤ 15	NORTE: Avenida Bernardo Vieira SUL: Avenida Capitão Mor Gouveia e Campus Universitário LESTE: Parque das Dunas OESTE: Avenida Xavier da Silveira e prolongamentos
3	≤ 30	NORTE: Avenida Almirante Alexandrino de Alencar SUL: Avenida Bernardo Vieira LESTE: Parque das Dunas OESTE: Avenida Xavier da Silveira; Rua Dr. Nilo Bezerra Ramalho; Avenida Zacarias Monteiro
4a	≤ 9 até 100 metros do eixo da Avenida Hermes da Fonseca, lado direito no sentido BR 101 – Centro da Cidade	NORTE: Travessa General Sampaio SUL: Avenida Almirante Alexandrino de Alencar LESTE: Parque das Dunas OESTE: Avenida Senador Salgado Filho e Hermes da Fonseca
4b	≤ 15 a partir dos 100 metros	

De acordo com o mapa em anexo a este quadro e o mapa 07, do Anexo II Onde: Não serão consideradas para o cálculo do gabarito nesta área as caixas d' águas e as circulações verticais.

ANEXO I
QUADRO 3
RECUOS

RECUOS	FRONTAL		LATERAL		FUNDOS			
	ATÉ O 2º PAV.	ACIMA DO 2º PAV.	TÉRREO	2º PAV.	ACIMA 2º PAV.	TÉRREO	ATÉ 2º PAV.	ACIMA 2º PAV.
Zonas Adensáveis	3,00	$3,00 + \frac{H}{10}$	NÃO OBRIGATÓRIO	1,50 Aplicável em uma das laterais do lote	$1,50 + \frac{H}{10}$	NÃO OBRIGATÓRIO	NÃO OBRIGATÓRIO	$1,50 + \frac{H}{10}$
Zonas não Adensáveis				1,50 Aplicável em ambas as laterais do lote			1,50	

Onde:

1. H - a distância entre a laje de piso do 2º pavimento e a laje de piso do último pavimento útil.
2. 2º Pavimento – primeiro pavimento elevado.
3. Considerem-se todas as medidas em metros.

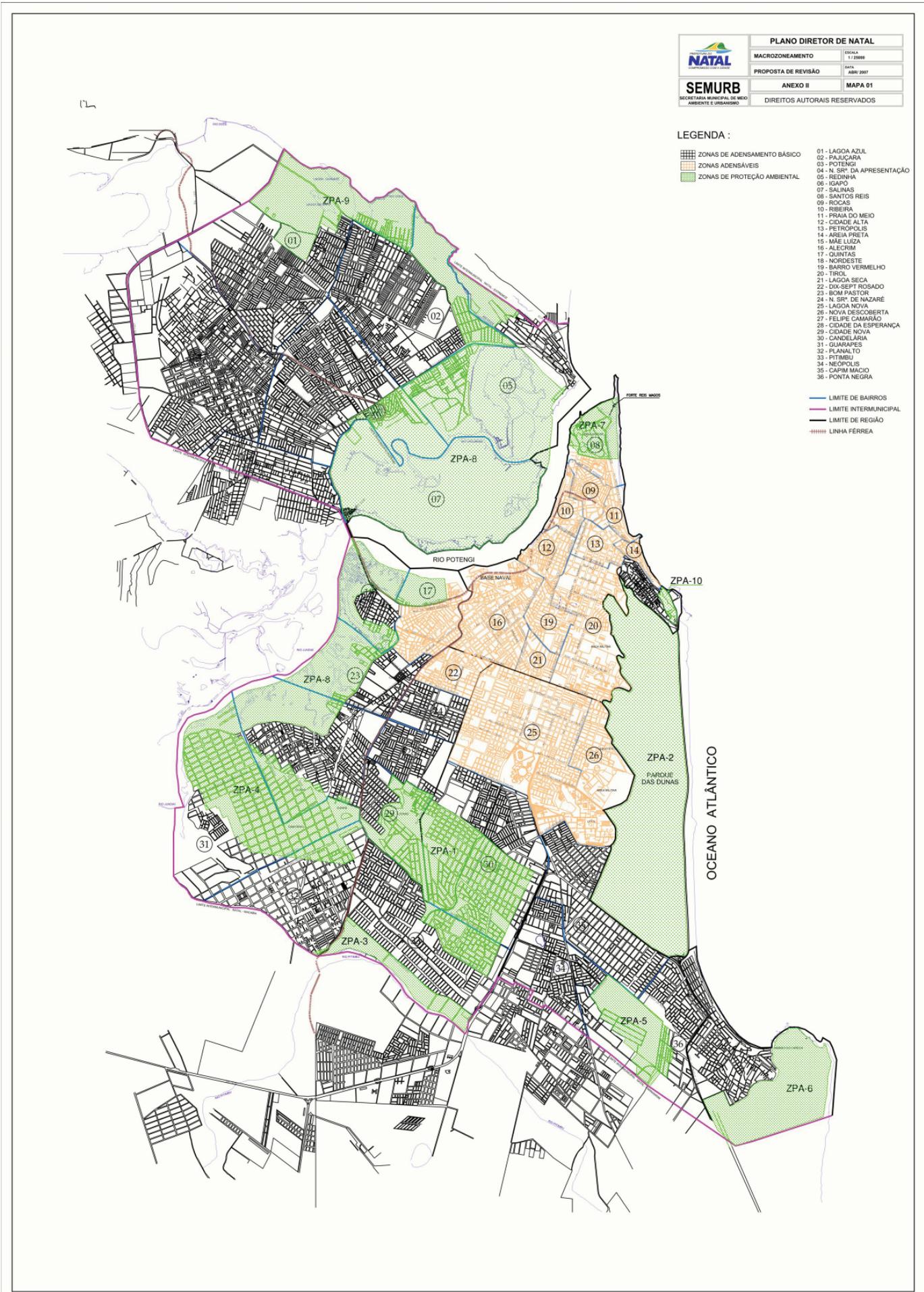
**ANEXO I
QUADRO 04**

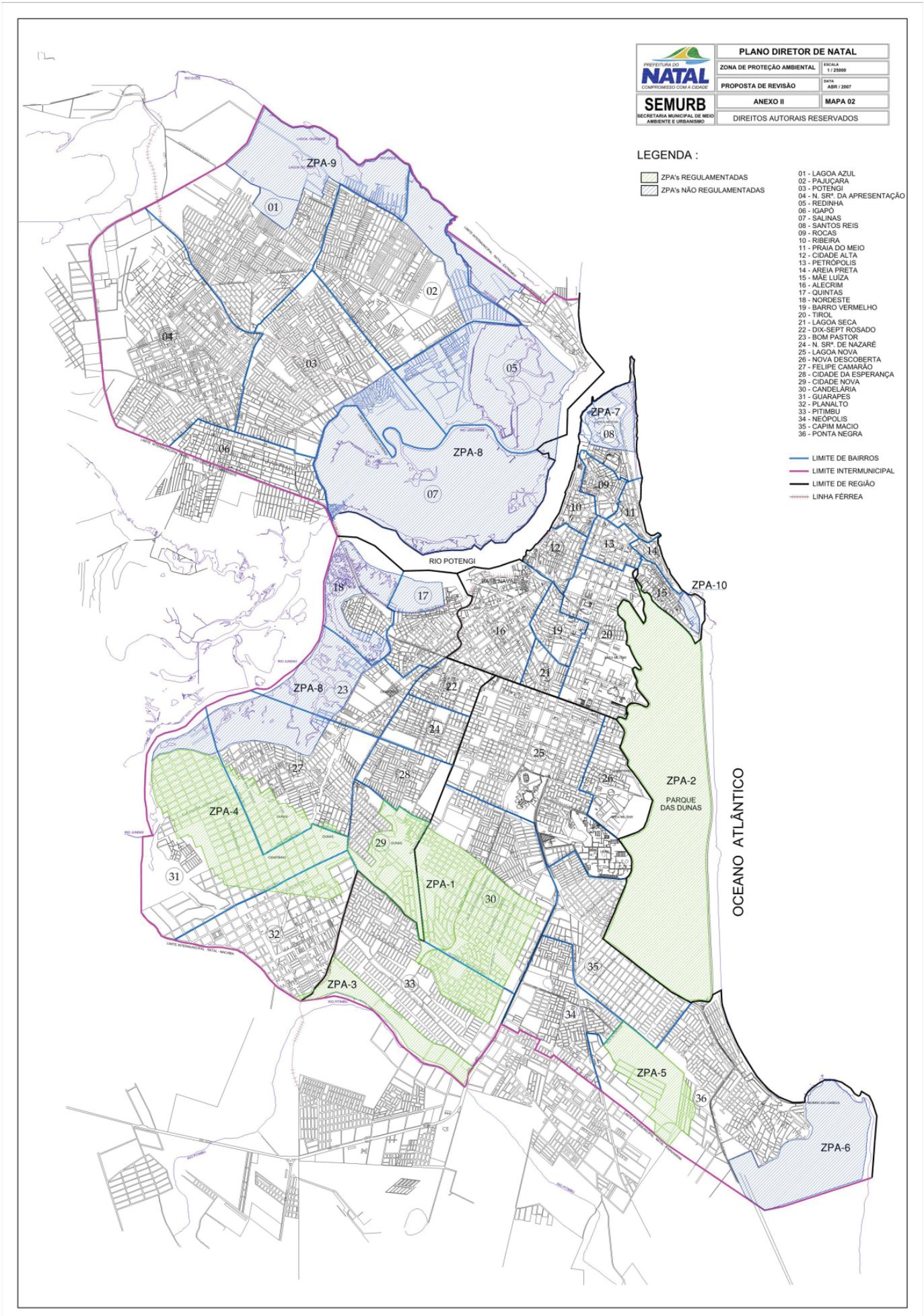
Art. 35

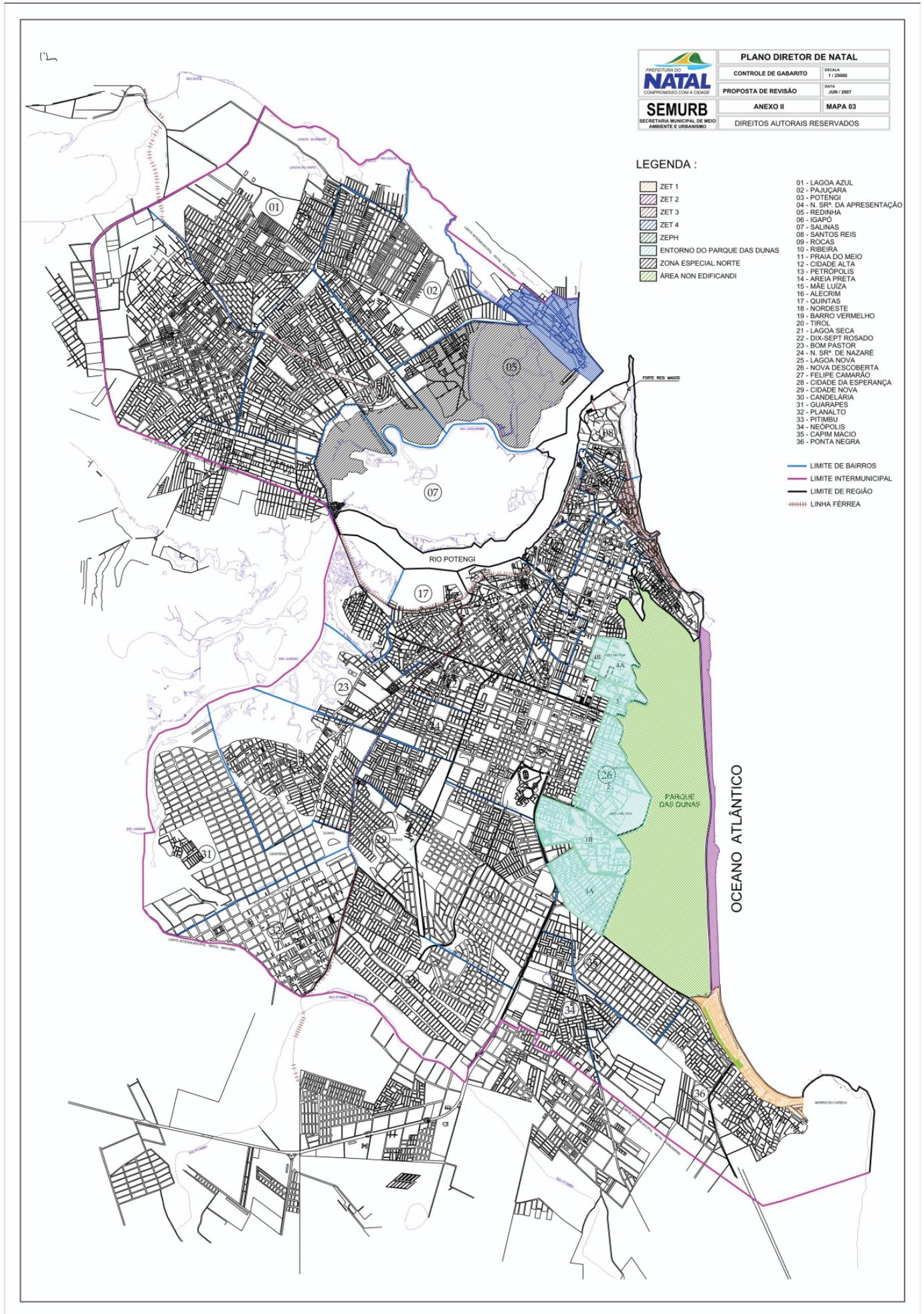
Recursos Ambientais e Urbanísticos	Potencial Poluidor/Degradador					
	Fraco		Moderado		Forte	
Ar Decibéis(dB)	Diurno < 40	Noturno < 35	Diurno $40 \leq a \leq 70$	Noturno $35 \leq a \leq 60$	Diurno > 70	Noturno > 60
Poluentes na atmosfera. CONAMA 342/03 e Odores	Ausência ou utilização de gás natural.		Emissão de odores e material particulado.		Queima de hidrocarbonetos, lenha, carvão, cascas e similares.	
Água CONAMA 357/05	Sem geração de efluentes líquidos ou com geração de apenas esgotos sanitários.		Geração de esgotos sanitários e de efluentes industriais sem óleos e graxas e sem substâncias presentes na tabela X da Resolução 357 CONAMA		Geração de efluentes industriais com óleos e graxas e com as substâncias da tabela X da Resolução 357 CONAMA.	
Solo/Subsolo Resíduos Sólidos.	Inertes, domésticos e de escritórios		Não perigosos e não inertes		Perigosos, incluindo serviços de saúde,	
Ocupação em m ²	Até 60 m ²		$60 \text{ m}^2 < a \leq 1800 \text{ m}^2$		$a > 1800 \text{ m}^2$	
Usuários	Até 4		$4 < a \leq 170$		$a > 170$	
Valor do investimento (em 1.000 REAIS)	Até 60		$60 < a \leq 6.500$		$a > 6.500$	

OBSERVAÇÃO: A classificação do empreendimento se dará em função das alternativas abaixo:

- Quando se enquadrar em 2 (dois) ou mais parâmetros de um mesmo grau, será classificado como pertencente ao mesmo;
- Quando ocorrer enquadramento dos parâmetros em 3 (três) diferentes graus, será classificado no grau intermediário.







 PREFEITURA DO NATAL COMPROMISSO COM A CIDADE SEMURB SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO	PLANO DIRETOR DE NATAL	
	ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL	ESCALA 1 : 25000
	PROPOSTA DE REVISÃO	DATA ABR / 2007
	ANEKO II	MAPA 04
DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS		

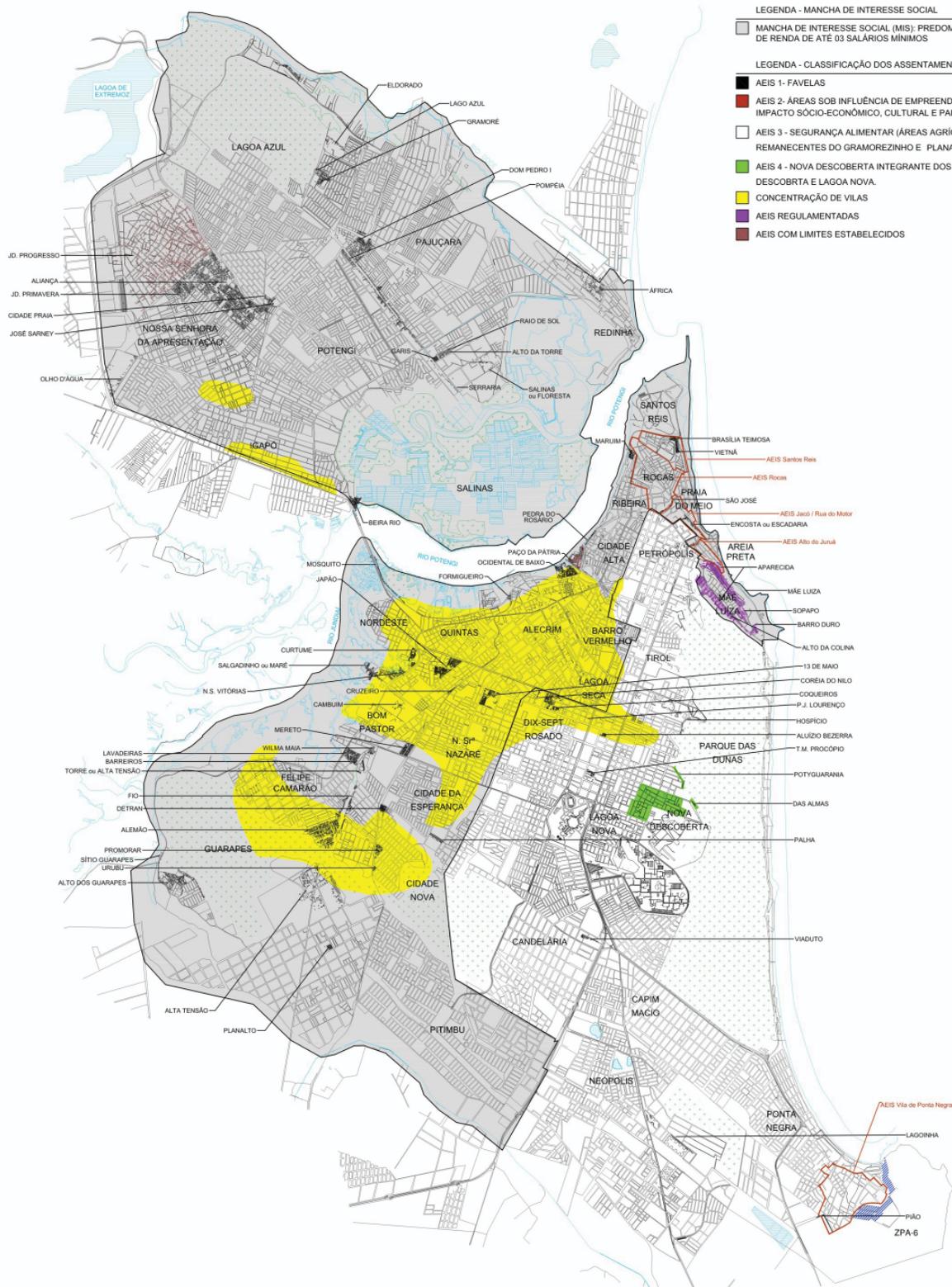
FONTE: POLÍTICA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PARA NATAL (SEMURB / UFRN / FUNPEC - 2005)

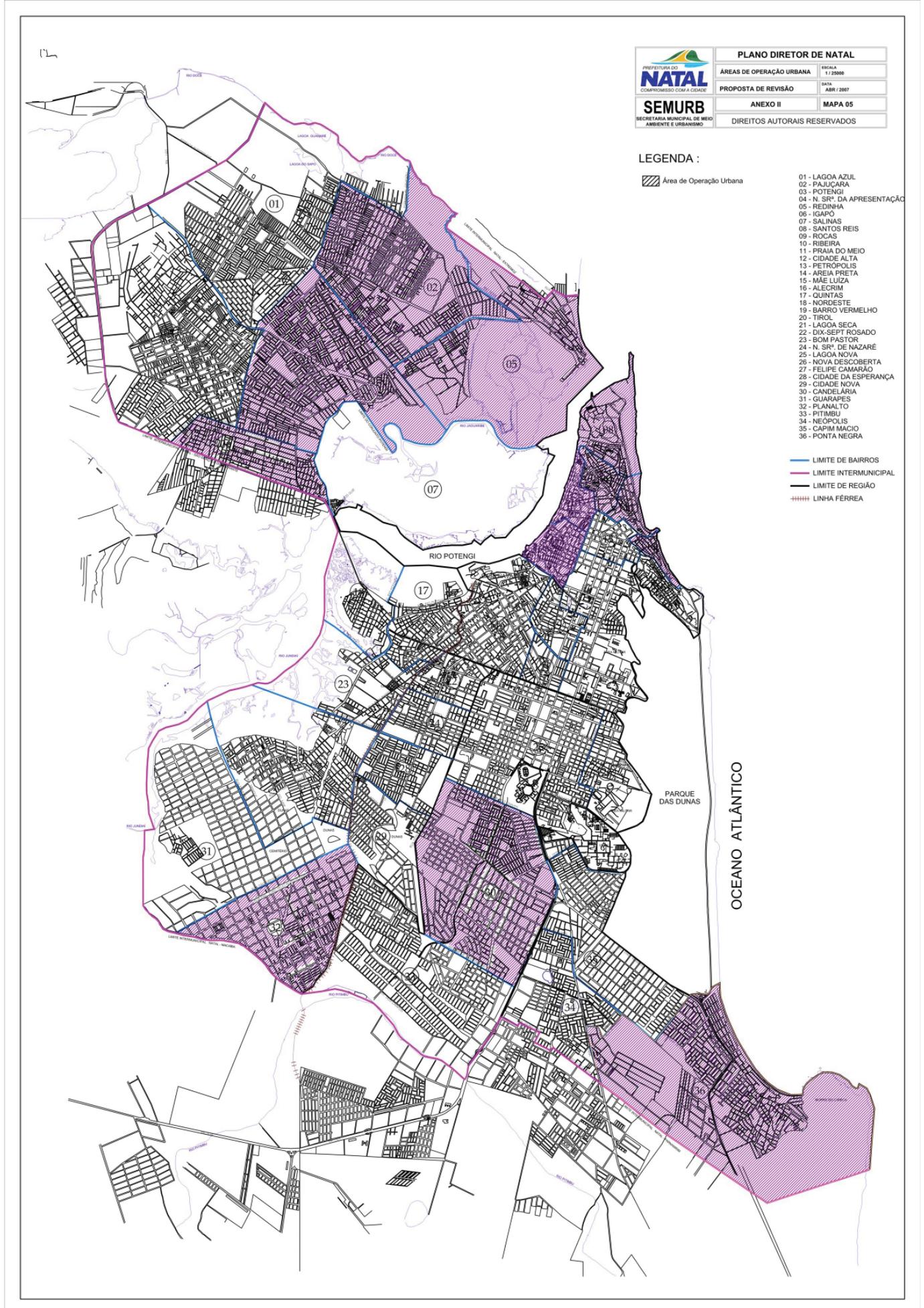
LEGENDA - MANCHA DE INTERESSE SOCIAL

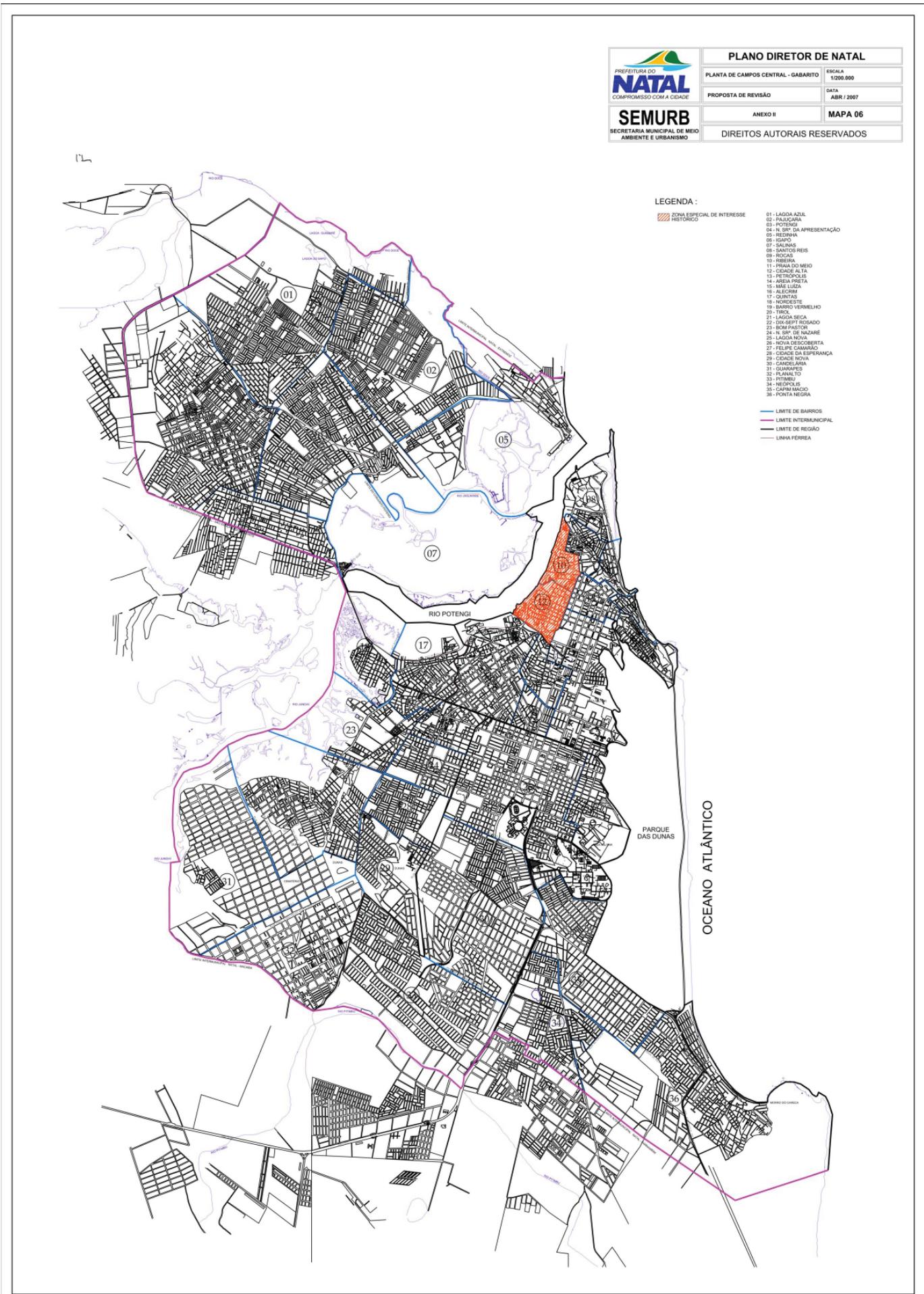
MANCHA DE INTERESSE SOCIAL (MIS): PREDOMINÂNCIA DE RENDA DE ATÉ 03 SALÁRIOS MÍNIMOS

LEGENDA - CLASSIFICAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS:

- AEIS 1- FAVELAS
- AEIS 2- ÁREAS SOB INFLUÊNCIA DE EMPREENDIMENTO IMPACTO SÓCIO-ECONÔMICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO
- AEIS 3 - SEGURANÇA ALIMENTAR (ÁREAS AGRÍCOLAS REMANESCENTES DO GRAMOREZINHO E PLANALTO, A DELIMITAR)
- AEIS 4 - NOVA DESCOBERTA INTEGRANTE DOS BAIRROS DE NOVA DESCOBERTA E LAGOA NOVA.
- CONCENTRAÇÃO DE VILAS
- AEIS REGULAMENTADAS
- AEIS COM LIMITES ESTABELECIDOS



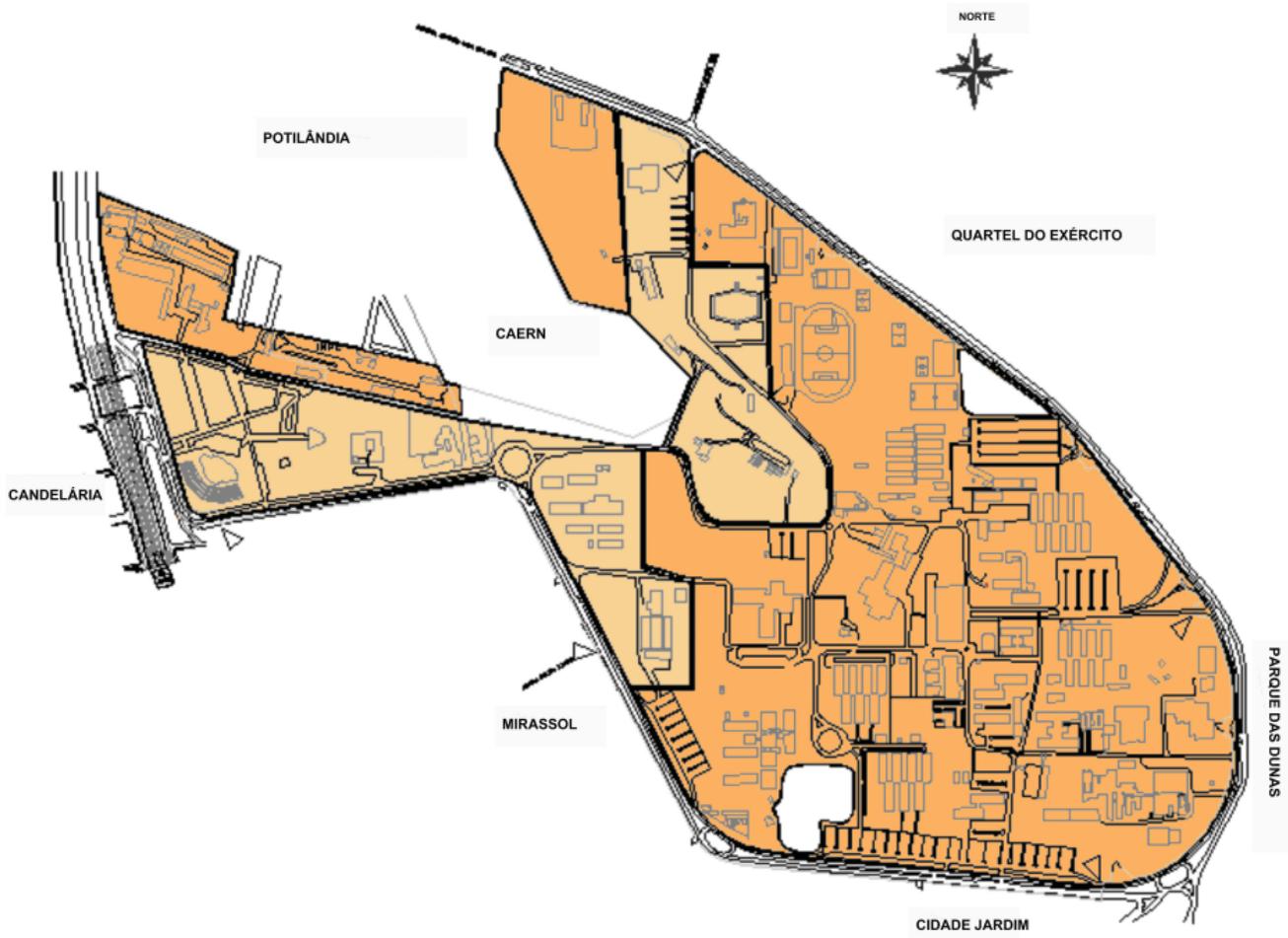




 PREFEITURA DO NATAL COMPROMISSO COM A CIDADE	PLANO DIRETOR DE NATAL	
	PLANTA DE CAMPOS CENTRAL - GABARITO	ESCALA 1:200.000
	PROPOSTA DE REVISÃO	DATA ABR / 2007
	ANEXO II	MAPA 07
SEMURB SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO		DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS

LEGENDA

-  ÁREAS NÃO EDIFICANTES
-  GABARITO DE 1 PAVIMENTO
-  GABARITO DE 4 PAVIMENTOS



MENSAGEM Nº 19/2007.

Em, 21/06/2007

Senhor Presidente

Comunico a Vossa Excelência que, nos termos § 1º, do art. 43, da Lei Orgânica do Município do Natal/RN, decidi vetar parcialmente o Projeto de Lei Complementar nº 008/06 aprovado, com Emendas, na sessão plenária realizada no dia 22 do mês de maio do corrente ano e que “Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal e dá outras providências”, pois os dispositivos ora vetados estão em descompasso, ou ferem frontalmente, os regramentos impostos pela Constituição da República de 1988 – CR/88, pelo Estatuto das Cidades - Lei Federal nº 10.257/01, pela Política Federal de Saneamento Básico - Lei Federal nº 11.445/07, pela Política Nacional de Meio Ambiente - Lei Federal nº 6.938/81, pela Constituição do Estado do Rio Grande do Norte, pela Política Estadual de Recursos Hídricos - Lei Estadual nº 6908/96 e Decreto Estadual 13.283/97, pela Lei Orgânica do Município de Natal/RN, pela Estrutura de Organização Administrativa do Município de Natal/RN - Lei Complementar Municipal nº 020/99, pelo Código de Obras e Edificações do Município de Natal/RN - Lei Complementar Municipal nº 055/04; além de serem contrárias ao interesse público de zelar pelo crescimento sustentável da cidade. Portanto, VETO-OS PARCIALMENTE na forma das RAZÕES adiante explicitadas.

Carlos Eduardo Nunes Alves

Prefeito.

A Sua Excelência, o Senhor

Vereador Dickson Ricardo Nasser dos Santos

Presidente da Câmara Municipal do Natal

Natal/RN

RAZÕES DE VETO PARCIAL

Trata-se de Projeto de Lei que dispõe sobre o Plano Diretor de Natal, objeto de aprovação, por parte do Legislativo Municipal, em 22 de maio de 2007.

Tal Projeto derivou de proposta enviada, em 6 de novembro de 2006, por este Poder Executivo, resultado de ampla consulta e participação da sociedade, e que teve como objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de modo a garantir o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do território municipal e assegurar a todos os habitantes da cidade condições de qualidade de vida, bem-estar e segurança, conforme dispõem os artigos 118 e 119 da Lei Orgânica do Município de Natal.

Importa frisar que, nos termos contidos na Constituição Federal de 1988, no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e na Lei Orgânica deste Município, o Plano Diretor, como instrumento básico da política territorial urbana (conjunto de regras para organizar o uso e ocupação do solo no território municipal) e parte integrante do processo de planejamento municipal, se constitui no mais importante instrumento para garantia do direito de cidades sustentáveis¹, onde não se pode pensar o desenvolvimento econômico desalinhado dos objetivos e diretrizes relativas à proteção ambiental e à justiça social.

Nessa compreensão da importância das normas do Plano Diretor para a garantia do direito à cidades sustentáveis se destaca a função sócio-ambiental da propriedade urbana e a função social da cidade, e se tem em conta a noção de cidade como recurso ambiental² limitado e esgotável³ considerado bem de uso comum do povo.

A seu turno, o Poder Público municipal se constitui o gestor da Política Urbana, devendo se orientar pelos preceitos normativos que consagram os princípios da função social da cidade, do desenvolvimento sustentável, do meio ambiente sadio como direito humano fundamental e da função sócio-ambiental da propriedade.

A compreensão dessas importantes noções de Plano Diretor, cidades sustentáveis e do papel e compromisso do gestor público municipal com os interesses coletivos e difusos da sociedade é que fundamenta as presentes razões de veto.

Nessa linha de pensamento é que consideramos que o Projeto aprovado pela Câmara Municipal contém alguns vícios que impedem sua sanção integral. O primeiro deles se refere à inserção dos §§ 3º e 4º no artigo 11, o segundo trata da ampliação do prazo para pagamento da outorga (§2º do artigo 62) e o terceiro, da alteração do artigo 112 por parte dessa Casa Legislativa.

Considerando a necessidade de evidenciar, de modo inequívoco, os aspectos que motivaram o veto às normas acima indicadas, passaremos a tratar de cada um deles de forma especificada, sendo feitas importantes considerações que solicitamos sejam levadas à devida apreciação dessa Casa Legislativa.

1 - DAS RAZÕES DE VETO AOS §§ 3º e 4º DO ARTIGO 11 REFERENTES AO MAIOR ADENSAMENTO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA NORTE E AO CONDICIONANTE DE APRESENTAÇÃO DE SOLUÇÕES INDIVIDUAIS DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO - CONTRARIEDADE AO INTERESSE PÚBLICO E INCONSTITUCIONALIDADES DAS NORMAS APROVADAS.

Através da Emenda Aditiva 3 ao Projeto enviado pelo Executivo, a Câmara Municipal inseriu ao artigo 11 os §§ 3º e 4º nos seguintes termos:

Art.11. 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 o correspondente aos parâmetros básicos de coeficiente de aproveitamento.

.....

§3º. A Região Administrativa Norte será considerada adensável, com coeficiente máximo de aproveitamento 2.5 (dois ponto cinco), desde que os empreendimentos apresentem solução de esgotamento sanitário, seja ela pública ou solução individual, através de tratamento de esgoto (ETE) locada dentro do próprio lote.

§4º. As soluções de esgotamento sanitário apresentadas no parágrafo 3º deste artigo, deverão ser aprovadas pela CAERN e SEMURB, cabendo ao empreendedor às suas custas, a execução, sob a fiscalização da Prefeitura Municipal de Natal

O Poder Legislativo acatou a seguinte justificativa, que foi objeto do Parecer favorável das Comissões Legislativas onde a mesma tramitou:

“A Região Administrativa Norte, com os investimentos em sistema de drenagem, pavimentação e com o advento da Ponte Newton Navarro, mais conhecida como a Ponte de Todos, se torna um bairro com toda a infraestrutura necessária para o adensamento desejável, sendo agora garantido o uso sustentável dos recursos hídricos provenientes do aquífero.”

Diante de todos os estudos técnicos apresentados durante o processo de discussão da referida

1 Entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações (art.2º, I, do Estatuto da Cidade)

2 Que abrange bens naturais, culturais e artificiais.

3 Em razão de sua exploração e uso desordenado.

emenda e pareceres técnicos remetidos posteriormente ao Executivo⁴, cujas conclusões ora são acatadas pelo Poder Executivo conforme argumentação posta a seguir, consideramos que os fundamentos utilizados para a aprovação da emenda que inseriu os §§3º e 4º ao artigo 11 do Projeto refletem uma posição equivocada dos fatos, não podendo, portanto, serem sancionadas tais normas. Vejamos as razões que fundamentam o veto ora levado ao conhecimento dessa Casa Legislativa.

1.1. DA CONTRARIEDADE AO INTERESSE PÚBLICO NA APROVAÇÃO DOS §§ 3º e 4º DO ARTIGO 11 DIANTE DOS ESTUDOS E MANIFESTAÇÕES TÉCNICAS APRESENTADAS CONTRA A EMENDA 3. As razões postas a seguir demonstram a contrariedade - dos §§3º e 4º do artigo 11 do Projeto - ao interesse público de zelar pelo crescimento sustentável da Região Administrativa Norte e proporcionar condições de qualidade de vida, saúde, bem-estar e segurança de seus habitantes.

1. A Zona Norte não possui a infra-estrutura necessária para se permitir um maior adensamento como aprovado pela Câmara Municipal vez que os investimentos em sistemas de drenagem e pavimentação, além de outros que estão sendo feitos naquela Região, vem apenas corrigir parte dos inúmeros problemas infra-estruturais existentes naquela área que, nos últimos vinte e cinco anos, teve um grande crescimento populacional⁵, naturalmente acompanhado de um boom habitacional, sem que houvesse o devido ordenamento gerencial daquele crescimento. Esse fato resultou num quadro onde se constata um grande e histórico passivo urbanístico e ambiental representado por um sistema viário desarticulado, um sistema de transporte coletivo ineficaz, um sistema de esgotamento sanitário inadequado, e a desigualdade de acesso à infraestrutura⁶; tudo isso somado a situações onde moradias foram instaladas em bacias hídricas e em áreas de interesse ambiental. Disso decorre que a Região Administrativa Norte possui um quadro de vulnerabilidade social, ambiental e urbanística que requer os devidos cuidados do Poder Público que, na medida de suas possibilidades (dado o alto custo do passivo urbanístico e ambiental existente naquela área), vem atuando no sentido de corrigir históricos déficits no planejamento urbano municipal, especialmente com relação aos problemas infra-estruturais ocorridos nos últimos 25 (vinte e cinco) anos; não sendo correta, portanto, a justificativa acatada para a aprovação da emenda.

2. Considerando que, para fins da aplicação do artigo 11 do Projeto de Lei em apreciação, considera-se infra-estrutura urbana: sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário, sistema de drenagem de águas pluviais, sistema de energia elétrica e sistema viário (conforme o artigo 12 do mesmo Projeto), os dados técnicos apresentados no processo de discussão da emenda incorporada ao texto remetido à apreciação do Executivo demonstram a inexistência de infra-estrutura adequada para se permitir um maior adensamento, como exige o caput do mesmo artigo 11. Em face dessa constatação não há como se admitir um maior adensamento daquela área (como prevê o §3º incorporado ao Projeto) sem a disponibilidade de infra-estrutura que exige o caput do artigo.

3. Através de estudos levados a público pela SEMURB⁷, a Região Administrativa Norte possui um tecido social e urbanístico frágil, representado por uma população de baixa renda⁸, baixos indicadores educacionais e pouco valor agregado nas construções. O aumento do valor do solo em alguns setores daquela Região irá alterar a dinâmica interna dos bairros. Assim, como não existem grandes áreas vazias de ocupação, a intensificação do uso do solo pelo mercado levará uma substituição de parte da população já assentada (pela venda de seus imóveis, especialmente na Redinha e nas margens da Avenida Dr. João Medeiros Filho) com o direcionamento dessas famílias para as áreas mais periféricas (nos bairros de Nossa Senhora da Apresentação e Lagoa Azul), resultando num quadro de aumento da pobreza e do déficit de infra-estrutura.

4. Com relação ao aspecto específico referente à infra-estrutura de saneamento básico evidente é o fato de que não foi observado, por grande parte dos Senhores Vereadores, todos os argumentos técnicos contra a modificação do texto original, postos pelo Conselho Municipal de Saneamento Básico – COMSAB, pela Agência Reguladora de Saneamento Básico do Município de Natal - ARSBAN, pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB, pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN, assim como as considerações postas pelo Ministério Público Federal, através de sua 45ª Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente. Tais fundamentações técnicas demonstram, em suma, que:

- a) a Zona Norte não possui a infra-estrutura de saneamento básico adequada para um adensamento de 2,5;
- b) as soluções individuais de esgotamento sanitário destoam das políticas de saneamento básico aplicadas no país, em especial, da Política Federal de Saneamento Básico (Lei Federal nº 11.445/07) que tem como um dos princípios fundamentais, de tendência universal, a universalização do acesso (também considerado direito social básico e dever do estado, acessível a todos mediante ampliação progressiva ao acesso)⁹;
- c) as soluções individuais de esgotamento em áreas urbanas populosas são retrógradas e contrárias ao serviço público de saneamento básico; contribuindo para fragmentar e enfraquecer o controle do sistema público de esgotamento sanitário;
- d) em face do sistema aquífero Dunas Barreiras da Zona Norte ser do tipo livre (conforme trabalho do Prof. José Geraldo Melo, denominado Avaliação dos Riscos de Contaminação e Proteção das Águas Subterrâneas de Natal, Zona Norte, de 1998), é necessário o

4 Tais estudos foram apresentados pela área técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo - SEMURB, pelo Conselho Municipal de Saneamento Básico - COMSAB, pela Agência Reguladora de Saneamento Básico de Natal - ARSBAN, pelo Ministério Público Estadual, através de sua 45ª Promotoria de Justiça de Meio Ambiente e pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte, através do Câmara de Recursos Hídricos e Saneamento do Departamento de Engenharia Civil.

5 Lembre-se que entre a década de 1990 a 2000 a taxa de crescimento da Zona Norte foi de 5,8% a.a (o que contribuiu decisivamente para a elevação da taxa de crescimento de Natal para 1,8% a.a).

6 Os estudos técnicos apresentados pela SEMURB indicam que dos 7 (sete) bairros da Zona Norte, 4 (quatro) possuem as mais baixas coberturas de atendimento de rede de água, 5 (cinco) possuem o mais baixo atendimento de coleta de lixo e 75% (setenta e cinco por cento) dos bairros não possuem adequado sistema de esgotamento sanitário; estando, ainda, na Zona Norte, 34% (trinta e quatro por cento) das favelas de Natal.

7 Na audiência pública realizada pela Câmara Municipal no dia 7 de maio próximo passado.

8 A renda média da Região Administrativa Norte é de 2,92 salários mínimos, abaixo inclusive da renda média da Zona Oeste da cidade.

9 Forte, Francisco Danilo Bastos. CONTROLE SOCIAL NO SANEAMENTO: perspectiva para uma cidade saudável à luz da Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, palestra apresentada no dia 31 de maio de 2007, em Simpósio realizado no auditório do Hotel Rífoles, nesta capital.

desenvolvimento de estudos complementares na área, sendo de fundamental importância a implantação, em nível global, de um sistema de saneamento com rede de esgotos sanitários no local;

e) os esgotos tratados nos sistemas instalados dentro dos lotes serão lançados no solo, prejudicando o aquífero (água subterrânea) já contaminado por nitrato naquela Região. Isto porque aproximadamente 30% (trinta por cento) da água que abastece a população da Zona Norte é proveniente do aquífero; sendo que dos 41 (quarenta e um) poços que abastecem a Zona Norte, 19 (dezenove) já apresentaram contaminação por nitrato¹⁰ (encontrado em níveis acima do permitido pela Portaria 518/04 do Ministério da Saúde, que estabelece o valor máximo de 10mg/l de N-NO3 -Nitrato). O nitrato é um composto químico causador de doenças, inclusive do câncer de estômago, segundo o próprio Instituto Nacional do Câncer (INCA);

f) não existem padrões legais de lançamento desses esgotos no solo vez que os padrões da Resolução nº.357/05 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) são para lançamento de esgotos tratados em águas superficiais (rios);

g) a Lagoa de Extremoz já alcançou seu limite máximo de exploração, não possuindo mais capacidade de lançar água de boa qualidade para diluir o nitrato das áreas afetadas na Zona Norte; o que faz com que grande parte da população daquela Região já esteja bebendo água imprópria para o consumo humano, nos termos da Portaria nº. 518/04 do Ministério da Saúde;

h) a Zona Norte possui 7 (sete) bairros: Nossa Senhora da Apresentação, Lagoa Azul, Potengi, Pajuçara, Igapó, Redinha e Salinas. Os 4 (quatro) primeiros já são os mais populosos de Natal. Apenas Igapó possui rede de esgotamento. A única forma de se garantir a fiscalização e o monitoramento da contaminação do aquífero é por meio de um único e eficiente Sistema Público de Esgotamento Sanitário;

i) as soluções individuais não são efetivas do ponto de vista da sustentabilidade econômica, social e ambiental; inexistindo estrutura de fiscalização e monitoramento dos sistemas individuais por parte do Município de Natal;

j) deve-se cobrar da CAERN um planejamento para a implantação de solução definitiva para o sistema público de saneamento básico e não, se permitir soluções individuais que, comprovadamente, irão causar prejuízo ao meio ambiente e à saúde da população;

k) a CAERN não pode licenciar Estação de Tratamento de Efluentes privada vez que, sendo prestadora de serviço público, a Companhia precisa ser fiscalizada e não fiscalizar;

l) para a introdução dos §§3º e 4º ao artigo 11 não foram realizados estudos técnicos acerca das características do solo, topografia, posição e velocidade das águas subterrâneas;

m) com objetivo principal de preservação do meio ambiente e da saúde da população, deve-se adotar medidas preventivas, desestimulando o adensamento de determinados bairros da cidade, até que haja infra-estrutura de saneamento básico adequada.

Através do Ofício nº35/07, o Ministério Público Estadual, através de sua 45ª PIMA, acresce às suas argumentações iniciais, os seguintes aspectos contra os §§3º e 4º ao artigo 11 aprovados pela Câmara Municipal:

1. que, segundo o trabalho denominado Estudo da Quantificação da Oferta Hídrica da Lagoa de Extremoz, elaborado pela Consultora Engensoft dentro do projeto PRÁGUA/SEMI-ÁRIDO em 2004: Atualmente, já é explorado da Lagoa de Extremoz mensalmente cerca de 650 l/s, equivalente a 1.700.000 m³/ mês de água. As simulações permitiram a estimativa de valores de exploração da lagoa para diferentes faixas de rebaixamento e níveis de exploração. Este valor pode chegar a 690 L/s, com 100% de garantia e rebaixamentos máximos da ordem de 3m, ou a 500 L/s para 100% de garantia e rebaixamento da ordem de 2m. Os níveis de exploração atualmente verificados na região da lagoa são da ordem de 650 L/s e estão limitados principalmente pelos rebaixamentos associados à exploração. Tendo em vista a necessidade de se restringir os rebaixamentos excessivos provocados por uma super-exploração da lagoa, as simulações realizadas apontam para níveis máximos de rebaixamento da lagoa em 3m, capacidade de exploração em torno de 690 L/s. Pelas informações técnicas transcritas, conclui-se que a Lagoa de Extremoz encontra-se praticamente em sua capacidade máxima de exploração e que são necessários estudos para avaliação de outras alternativas de abastecimento público de água da região. Autorizar o incremento da população da Zona Norte sem levar em conta os estudos das alternativas viáveis para o abastecimento de água, que deve ser realizado através de um Plano Diretor de Abastecimento de Água, é uma atitude precipitada e perigosa;

2. que qualquer decisão acerca de sistema de tratamento de efluentes de uma cidade deve ser tomada em consonância com a Política Estadual de Recursos Hídricos, que prevê, no art. 3º da Lei Estadual 6908/96, como diretriz o desenvolvimento de programas permanentes de conservação e proteção das águas subterrâneas, contra a poluição e a exploração excessiva ou não controlada. Ademais, o Decreto Estadual 13.283, de 22 de março de 1997, que disciplina a outorga do direito de uso dos recursos hídricos, em seu art. 8º, inciso II, estabelece que não será concedida outorga para o uso de água que se destine ao lançamento de contaminantes nas águas subterrâneas;

3. que "a Lei Orgânica do Município de Natal, em seu art. 135, VIII diz que incumbe ao Poder Público executar plano de saneamento básico, de forma a atender às necessidades de toda a população. Como visto, o saneamento proposto na Lei Orgânica é do tipo universal e não privado. Nesse sentido, vale mencionar que o Município de Natal já dispõe de um Plano Diretor de Esgotamento Sanitário, elaborado pela KL Engenharia em 2004, que já foi submetido à análise da Fundação Norte-Rio-Grandense de Pesquisa e Cultura, FUNPEC, pela ARSBAN e pelo Ministério das Cidades e pelo COMSAB e que está sendo analisado pelo IDEMA, sob o aspecto do licenciamento ambiental. O Plano precisa ser aprimorado para que possa ser implantado, uma vez que as opções de tratamento de esgotos previstas para todas as áreas da cidade são de natureza global e não contempla sistemas individuais e particulares;"

4. que a Câmara de Recursos Hídricos e Saneamento do Departamento de Engenharia Civil da UFRN elaborou um PARECER TÉCNICO, que foi referendado pela Plenária do Departamento de Engenharia Civil, no dia 1.6.2007, posicionando-se contra a emenda 3 e, portanto, recomendando seu veto;

5. que a alteração afeta o interesse público primário, considerado este como o bem geral. Como ensina HUGO NIGRO MAZZILLI¹¹, o interesse público primário é o interesse social (o interesse da sociedade ou da coletividade como um todo). O interesse público primário (bem geral) pode ser identificado com o interesse social, o interesse da sociedade ou da coletividade, e até mesmo com alguns dos mais autênticos interesses difusos (o exemplo por

10 Tendo como locais mais afetados os bairros de Pajussara, Guamoré, Lagoa Azul, Brasil Novo, Panatis, Amarante e Alvorada.

11 ¹¹ A defesa dos Interesses Difusos em Juízo. Saraiva, 16 ed. ver. ampl. atual. SP: Saraiva, 2003

excelência, do meio ambiente em geral;

6. que o dispositivo fere os art. 225 e 182 da Constituição Federal e os arts. 125 e 150 da Constituição do Estado do Rio Grande do Norte.

Com relação ao Parecer aprovado pela Câmara de Recursos Hídricos e Saneamento do Departamento de Engenharia Civil da UFRN (conforme citado no item 4 do parágrafo anterior), deve ser destacado no documento os seguintes trechos:

" 1. A justificativa apresentada não tem sustentação técnica, pois não é verdade que a região administrativa Norte dispõe de toda a infra-estrutura necessária para o adensamento pretendido e que seja capaz de garantir o uso sustentável dos recursos hídricos. Os professores presentes na reunião da Câmara entendem que o adensamento pretendido somente seria aceitável em áreas com completa infra-estrutura de saneamento básico, conteúdo sistemas públicos de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de limpeza pública e de drenagem urbana, o que não ocorre na maioria dos casos na região administrativa Norte, que conta com menos de 10% da rede de esgotos necessária e enfrenta outros problemas sanitários.

2. A eficiência e a efetividade de uma estação de tratamento de esgotos dependem sobretudo de sua operação. A emenda não se refere a quem caberia e em que termos seria exercitada a operação das unidades de tratamento de esgotos localizadas dentro do próprio lote, deixando indefinidas responsabilidades imprescindíveis para assegurar o funcionamento adequado das mesmas. Mesmo que a regulamentação para o projeto e para a execução das ETEs estivesse satisfatória e fosse exequível, não proporcionaria segurança suficiente, porque não se refere à operação e uma estação de tratamento de esgotos quando não é adequadamente operada não constitui solução de esgotamento sanitário capaz de preservar os recursos hídricos e a qualidade do meio ambiente em áreas com grande adensamento populacional.

3. A Câmara entende ainda que todos os esforços e iniciativas atualmente arrojados no sentido de dotar os futuros empreendimentos imobiliários de Natal de ETEs compactas localizadas dentro do próprio lote deveriam ser redirecionados para a realização de sistemas públicos de esgotamentos sanitários, contemplando redes coletoras, estações de tratamento e destino final adequado e seguro de seus efluentes.

Ressalta-se que o Parecer se encontra subscrito por renomados professores na área de saneamento básico na UFRN, quais sejam: Prof. Cícero Onofre de Andrade Neto; Prof. João de Carvalho; Prof. Lúcio Flavio Ferreira Moreira; Prof. Luiz Pereira de Brito; Prof. Manoel Lucas Filho; Prof. Maria del Pilar Durante Ingunza e Prof. Valmir Melo da Silva.

Diante de todos os argumentos colacionados, não há como se negar o fato de que as normas introduzidas ao artigo 11 pelos §§3º e 4º, por essa Casa Legislativa, são absolutamente contrárias ao interesse público de promover o crescimento sustentado da Região Administrativa Norte da cidade e proporcionar condições de qualidade de vida, saúde, bem-estar e segurança de seus habitantes; o que contraria a essência da proposta do Plano Diretor enviado pelo Executivo.

1.2. DAS INCONSTITUCIONALIDADES NA APROVAÇÃO DOS §§ 3º e 4º DO ARTIGO 11 - AFRONTA À CONSTITUIÇÃO FEDERAL E À CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DO RN.

Além do primeiro vício das normas introduzidas ao artigo 11 - contrariedade do interesse público - também é de se verificar suas flagrantes inconstitucionalidades.

A primeira inconstitucionalidade identificada na proposta aprovada pela Câmara Municipal reside no acatamento da solução individual de esgotamento sanitário através de estação de tratamento de esgoto dentro do próprio lote, mediante aprovação da CAERN e da SEMURB, desconsiderando o disposto no §1º do art.45 da Lei Federal nº 11.445/2007, em afronta ao disposto no artigo 182 c/c o artigo 21, XX, ambos da Constituição Federal. Vejamos.

Sabemos que o plano diretor é o instrumento básico de desenvolvimento e de expansão urbana, nos termos do §1º do artigo 182 da Constituição Federal. Em seu caput, o mesmo artigo 182 assim prescreve:

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.

Sabemos que na aplicação das normas referentes ao sistema de repartição constitucional de competências, cabe à União, no exercício de sua competência legislativa, editar normas gerais, aos quais devem atenção os estados e os municípios.

Em se tratando de saneamento básico, é competência da União instituir diretrizes gerais, nos termos contidos no inciso XX do artigo 21 da Constituição Federal. Nesse intento veio a Lei Federal nº.11.445, de 5 de janeiro de 2007, estabelecer diretrizes nacionais para o saneamento básico e para a política federal de saneamento básico. Em seu artigo 45 a referida Lei assim dispõe:

Art. 45. Ressalvadas as disposições em contrário das normas do titular, da entidade de regulação e de meio ambiente, toda edificação permanente urbana será conectada às redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário disponíveis e sujeita ao pagamento das tarifas e de outros preços públicos decorrentes da conexão e do uso desses serviços.

§1º. Na ausência de redes públicas de saneamento básico, serão admitidas soluções individuais de abastecimento de água e de afastamento e destinação final dos esgotos sanitários, observadas as normas editadas pela entidade reguladora e pelos órgãos responsáveis pelas políticas ambiental, sanitária e de recursos hídricos.

Observando os §§3º e 4º inseridos, pela Câmara Municipal, ao artigo 11 da proposta enviada pelo Executivo verifica-se, de pronto, a inobservância do que dispõe o §1º do artigo 45 da Lei Federal n.11.445/2007 vez que:

a) condiciona a permissão para soluções individuais de esgoto sanitário à CAERN (concessionária de serviço público, a quem cabe a responsabilidade pela prestação de serviços) e à SEMURB;

b) ignora a necessária precedência de normas editadas pela entidade reguladora (no caso do Município de Natal, a ARSBAN);

c) despreza totalmente as manifestações contrárias do COMSAB¹² e da ARSBAN¹³ quanto à proposta de soluções individuais de tratamento de esgoto. E mais: contraria a posição técnica de renomados especialistas na área de saneamento básico; tudo conforme acima já demonstrado.

Vale ressaltar que as diretrizes nacionais estabelecidas pela Lei Federal 11.445/2007 são de cumprimento obrigatório pelos demais entes federados, especialmente os municípios; não podendo o Município de Natal ignorá-las como se não existissem; como ocorreu quando da

12 Órgão consultivo em matéria de saneamento básico, criado nos termos da Lei Municipal nº.5.285, de 25 de julho de 2001 e regulamentado pelo Decreto Municipal nº. 6.877, de 19 de dezembro de 2001

13 Autarquia que tem como objetivo regular a prestação dos serviços de saneamento básico do Município e que exerce suas atribuições em conformidade com as políticas e diretrizes do COMSAB.

aprovação, por parte da Câmara Municipal, das normas ora vetadas.

Não fosse esse primeiro desrespeito às diretrizes gerais fixadas pela Lei Federal 11.445/2007, referente ao saneamento básico, também se observa que a introdução dos §§3º e 4º ao artigo 11 do Projeto de Lei enviado pelo Executivo desconsidera as diretrizes gerais da política urbana fixadas na Lei Federal nº. 10.257/2001, especialmente os artigos 1º, 2º e 39, nos termos abaixo considerados. Assim dispõem os referidos artigos:

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal será aplicado o previsto nesta Lei.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

.....

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

.....

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

.....

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

.....

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

.....

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

.....

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

.....

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

A partir da simples leitura das normas acima colacionadas constata-se que a permissão de um maior adensamento da Região Norte, sem uma preocupação com a sustentabilidade social, ambiental e urbanística da área, tudo conforme acima explicitado, e, especialmente, ignorando a notória situação de contaminação do aquífero e as implicações negativas da permissão para soluções individuais de esgotamento sanitário, contraria frontalmente todas as diretrizes gerais acima colacionadas, que devem ser adotadas pelo Município na execução da Política Urbana; configurando em afronta ao artigo 182 da Constituição Federal c/c os artigos 1º, 2º e 39 da Lei Federal nº.10.257/2001.

Não fosse a agressão que a introdução dos §§3º e 4º do artigo 11 traz às diretrizes gerais postas na Lei Federal 11.445/2007 (Saneamento Básico) e à Lei Federal 10.257/2001 (Política Urbana), também salta aos olhos a afronta às diretrizes gerais fixadas pela Lei Federal nº. 6.938/81 (Política Nacional de Meio Ambiente), nos termos abaixo especificados:

Assim dispõem os artigos 2º e 4º da citada Lei Federal 6938/81:

Art.2º. A Política Nacional do Meio Ambiente tem por objetivo a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando assegurar, no País, condições ao desenvolvimento socioeconômico, aos interesses da segurança nacional e à proteção da dignidade da vida humana, atendidos os seguintes princípios:

I - ação governamental na manutenção do equilíbrio ecológico, considerando o meio ambiente como um patrimônio público a ser necessariamente assegurado e protegido, tendo em vista o uso coletivo;

II - racionalização do uso do solo, do subsolo, da água e do ar;

III - planejamento e fiscalização do uso dos recursos ambientais;

IV - proteção dos ecossistemas, com a preservação de áreas representativas;

V - controle e zoneamento das atividades potencial ou efetivamente poluidoras;

VI - incentivos ao estudo e à pesquisa de tecnologias orientadas para o uso racional e a proteção dos recursos ambientais;

VII - acompanhamento do estado da qualidade ambiental;

VIII - recuperação de áreas degradadas;

IX - proteção de áreas ameaçadas de degradação;

X - educação ambiental a todos os níveis do ensino, inclusive a educação da comunidade, objetivando capacitá-la para participação ativa na defesa do meio ambiente.

....

Art. 4º - A Política Nacional do Meio Ambiente visará:

I - à compatibilização do desenvolvimento econômico social com a preservação da qualidade do meio ambiente e do equilíbrio ecológico;

II - à definição de áreas prioritárias de ação governamental relativa à qualidade e ao equilíbrio ecológico, atendendo aos interesses da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios;

III - ao estabelecimento de critérios e padrões da qualidade ambiental e de normas relativas ao uso e manejo de recursos ambientais;

IV - ao desenvolvimento de pesquisas e de tecnologia s nacionais orientadas para o uso racional de recursos ambientais;

V - à difusão de tecnologias de manejo do meio ambiente, à divulgação de dados e informações ambientais e à formação de uma consciência pública sobre a necessidade de preservação da qualidade ambiental e do equilíbrio ecológico;

VI - à preservação e restauração dos recursos ambientais com vistas à sua utilização racional e disponibilidade permanente, concorrendo para a manutenção do equilíbrio ecológico propício à vida;

VII - à imposição, ao poluidor e ao predador, da obrigação de recuperar e/ou indenizar os

danos causados, e ao usuário, de contribuição pela utilização de recursos ambientais com fins econômicos.

Art. 5º - As diretrizes da Política Nacional do Meio Ambiente serão formuladas em normas e planos, destinados a orientar a ação dos Governos da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios no que se relaciona com a preservação da qualidade ambiental e manutenção do equilíbrio ecológico, observados os princípios estabelecidos no art. 2º desta Lei.

Parágrafo único. As atividades empresariais públicas ou privadas serão exercidas em consonância com as diretrizes da Política Nacional do Meio Ambiente.

Considerando, ainda, a obrigatoriedade de que as normas municipais observem os princípios e diretrizes gerais da Política Nacional do Meio Ambiente, conforme acima destacado, e diante da constatação de que a aprovação, por parte da Câmara Municipal, dos §§3º e 4º do artigo 11, não levou em conta qualquer dos aspectos técnicos e legais que fundamentavam a não permissão para um maior adensamento da Região Administrativa Norte e a inviabilidade ambiental, social e econômica de soluções individuais de esgotamento sanitário, é de se entender como contrariadas também as diretrizes gerais postas pela referida Lei da Política Nacional do Meio Ambiente.

Somando-se aos argumentos acima destacados temos também a configuração de afronta ao disposto no artigo 116 da Constituição do Estado do Rio Grande do Norte, abaixo transcrito:

Art.116 – 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.

Desatendendo às diretrizes gerais fixadas pelas Leis Federais nº.11.445/2007, nº. 10.257/2001 e nº. 6.938/81, referentes ao saneamento básico, à política urbana e ao meio ambiente, respectivamente, nos termos supra considerados, é de se verificar também a evidente afronta ao disposto no artigo 116 da Constituição do Estado do Rio Grande do Norte.

Mais uma inconstitucionalidade se constata na inclusão dos §§3º e 4º ao artigo 11 do Projeto, qual seja: a afronta ao artigo 225 da Constituição Federal.

Art. 225 - Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Considerando que as normas que propõem um maior adensamento da Região Norte desconsideram os graves problemas ambientais e urbanísticos atualmente existentes naquela área (como já explicitado) e propõem soluções técnicas não acatadas pelos órgãos competentes, desatendendo ao disposto nas normas federais aplicáveis, se reconhece uma evidente afronta ao direito consagrado no artigo 225 da Constituição Federal, assim como ao dever do Poder Público de defender e preservar esse Direito para as presentes e futuras gerações.

Por essa mesma razão se configura também a agressão ao disposto no artigo 150 da Constituição do Estado do RN, que assim prescreve:

Art.150 – Todos tem o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo, e de harmonizá-lo, racionalmente, com as necessidades do desenvolvimento sócio-econômico, para a presente e futuras gerações.

Comprovado que a proposta do Município para a Região Administrativa Norte possibilita seu adensamento com coeficiente de aproveitamento básico de 1.2 e, portanto, não traz a estagnação do crescimento daquela área (como equivocadamente foi entendido por alguns edis) e que, com vistas a garantir a sustentabilidade ambiental e urbanística daquela área, devem ser adotadas medidas preventivas desestimulando o adensamento daquela área até que haja infra-estrutura de saneamento básico adequada - e não, permitir soluções de esgotamento individual que trarão sérias conseqüências negativas ao meio ambiente e à saúde da população - é de se concluir que a introdução dos §§3º e 4º ao artigo 11 no Projeto submetido à apreciação do Executivo não atende às prescrições contidas no artigo 150 da Constituição Estadual do RN.

Por fim, é de se reiterar que as argumentações postas para a aprovação da emenda que acresceu os §§3º e 4º ao artigo 11 se basearam em razões que não correspondem à realidade, quais sejam:

1. que a proposta do Executivo irá impedir o crescimento da Zona Norte; o que já se demonstrou não ser verdade vez que a proposta do Executivo para as Zonas de Adensamento Básico, onde se inclui a Zona Norte, prevê o coeficiente de aproveitamento básico 1.2, onde se permite, inclusive, a construção de edifícios de até 22 andares, ou 65 metros, como prevê o §2º do artigo 29 do Projeto em apreciação¹⁴;

II. que o condicionamento do maior adensamento da área a soluções individuais de esgotamento sanitário se constitui numa forma de parceria público-privada. Em nenhuma hipótese tais soluções individuais podem ser entendidas como formas de parceria público-privada (PPPs) vez que o instrumento das PPPs, regulado pela Lei Federal 11.079/04, se constitui um mecanismo (tipo de contrato administrativo) segundo o qual o Poder Público e a iniciativa privada compartilham a realização de projetos de interesse público considerados prioritários. O objetivo das PPPs é atrair a iniciativa privada para obras principalmente na área de transporte geral e metropolitano, segurança, educação, saúde, saneamento básico e habitação, para as quais não há recursos públicos disponíveis nem interesse de particulares em executá-las dentro do tradicional sistema de concessão. Dessa forma as PPPs são contratos de interesse público onde ocorre o compartilhamento de riscos entre concedente e concessionários (iniciativa privada) para execução ou prestação de serviços públicos ou de obras públicas; nada tendo haver com a construção de estações de tratamento de esgotos por empreendimentos privados, que se destinam a buscar apenas uma solução individual para seus efluentes, como previsto na proposta de que tratam os §§3º e 4º do artigo 11, ora objeto de veto pelo Executivo, por afronta ao interesse público e em razão das inconstitucionalidades verificadas.

2. DAS RAZÕES DE VETO INTEGRAL AO ARTIGO 112 APROVADO PELA CÂMARA MUNICIPAL - DA INCONSTITUCIONALIDADE E DA CONTRARIEDADE AO INTERESSE PÚBLICO

Usando de suas prerrogativas essa Casa Legislativa aprovou a Emenda Modificativa 2 cujo texto aderiu ao Projeto original nos seguintes termos:

Art.112. Os projetos que derem entrada na Secretaria Municipal de Trânsito e Transporte Urbano (STTU), no prazo de até 90 (noventa) dias após a sanção e publicação desta lei,

14 Também deve ser destacado que, por equívoco, foi encaminhado o quadro enviado pelo COMPLAN à Câmara Municipal (que incluía os bairros de Potengi e Igapó como Zona Adensável) vez que na proposta do Executivo, que compõe o Processo Administrativo nº.23077.009549/2006-75, se encontra o quadro correto aprovado na Conferência das Cidades, onde todos os bairros da Zona Norte foram excluídos do Quadro 1 do Anexo I referente à Zona Adensável.O equívoco foi prontamente corrigido pelo Executivo.

serão analisados de acordo com a legislação anterior, especialmente quanto às prescrições urbanísticas para edificação.

Parágrafo único. Os interessados poderão optar pela análise de seus projetos conforme as normas contidas neste Plano Diretor no prazo acima definido.

Inicialmente é de se considerar que a norma contida no artigo 112 trata do prazo de transição para análise dos projetos que forem submetidos à apreciação urbanística e ambiental do órgão competente. Segundo o texto do artigo, os projetos que derem entrada na STTU no prazo de noventa dias após a sanção e publicação desta Lei serão analisados de acordo com a legislação anterior. Entende-se que os projetos que derem entrada na STTU serão aqueles que apresentem a necessidade de Relatório de Impacto no Transito Urbano - RITUR (nos termos da Lei Municipal n.4.885/1997). Tais empreendimentos são aqueles de impacto no meio urbano especificados no artigo 2º da mesma Lei. Esses empreendimentos é que, conforme a norma aprovada, seriam analisados pela legislação anterior. Os demais seriam, de imediato, analisados de acordo com as novas normas constantes do Plano Diretor aprovado. Dessa primeira constatação decorre a primeira evidência quanto à afronta ao interesse público perpetrada pelo artigo 112 aprovado pela Câmara. Assim ocorre vez que os projetos que darão entrada na STTU serão os de maior impacto urbano e exatamente esses é que seriam analisados em conformidade com as normas mais permissivas contidas no Plano Diretor anterior, impedindo que a nova lei aprovada, que estabelece normas de planejamento urbano necessárias para o crescimento sustentado da cidade possam incidir, desde logo, para aqueles empreendimentos impactantes. Essa situação causará, sem qualquer sombra de dúvida, um enorme prejuízo na aplicabilidade das novas normas introduzidas pelo Plano Diretor e sua eficiência.

Não fosse o preocupante problema acima levantado, há uma preocupação ainda maior na aprovação do citado artigo 112 pela Câmara; que consiste no fato de que a entrada na STTU é feita para a análise do RITUR e como este documento e a sua análise não possuem prazo de validade, a consequência advinda da permissão contida no referido artigo 112 será a de que os projetos que derem entrada na STTU no prazo estipulado por aquele artigo poderão ser analisados de acordo com legislação anterior em prazo indeterminado após a sanção e publicação desta Lei; ou seja, não existirá um prazo real para as análises ambiental e urbanística daqueles empreendimentos pelas novas normas contidas no Plano Diretor; situação que inviabilizará totalmente a sua execução.

As situações acima colocadas refletem a enorme afronta ao interesse público de permitir a execução e aplicabilidade do instrumento de planejamento urbano que é o Plano Diretor, revisto em face de uma nova realidade urbana, social e ambiental sob a qual o mesmo foi gerado e que primam pelo crescimento sustentado da cidade de Natal.

Não fossem as evidentes afrontas ao interesse público, nos termos acima expostos, a norma encartada no artigo 112 por essa Câmara de Vereadores também padece de grave inconstitucionalidade, como passa a ser considerado.

Importante destacar que os projetos construtivos no Município de Natal se submetem à análise urbanística e ambiental¹⁵ que ocorre dentro de um mesmo procedimento administrativo, sendo a análise ambiental precedente à análise urbanística (vez que a primeira pode ser prejudicial à segunda). Tal análise é realizada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo - SEMURB que, nos termos do artigo 5, inciso XI, alíneas d, n, e, p, da Lei Complementar nº.20, de 2 de março de 1999, possui competência para tanto. Relevante o fato de que a SEMURB é órgão local do Sistema Nacional de Meio Ambiente - SISNAMA, nos termos do artigo 6º, inciso VI, da Lei Federal nº. 6.938/81 (Lei da Política Nacional do Meio Ambiente - PNMA), responsável, portanto, pelo controle e fiscalização de atividades capazes de provocar degradação ambiental.

Disso decorre o fato de que, além da norma aprovada pela Câmara, contrariar frontalmente as normas municipais referentes à definição da competência dos órgãos da Administração Municipal, há uma visível afronta ao disposto na referida Lei da PNMA (que se constitui norma geral a ser obrigatoriamente seguida pelos demais entes federados) vez que, conforme disciplina ali contida, somente os órgãos integrantes do SISNAMA possuem competência para proceder o licenciamento ambiental; o que, por consequência, impede que a STTU, órgão municipal de trânsito e transporte urbano, possa exercer tal atribuição, sob pena de cabal afronta ao princípio da legalidade encartado no artigo 37 da Constituição Federal de 1988, que assim dispõe:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impressoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte.

Em face dessas razões constata-se que o Executivo não tem outra alternativa senão a de vetar integralmente o artigo 112 aprovado pela Câmara. O veto integral ao artigo se justifica vez que, vetado o caput, fica sem objeto os respectivos parágrafos.

3. DAS RAZÕES DE VETO AO §2º DO ARTIGO 62 REFERENTE À AMPLIAÇÃO DO PRAZO PARA PAGAMENTO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - DA AFRONTA AO INTERESSE PÚBLICO

3.1. CONSIDERAÇÕES ESSENCIAIS SOBRE O INSTRUMENTO DA OUTORGA ONEROSA
A Emenda Modificativa 4 aprovada na Câmara, que ampliou o prazo para a quitação do valor da outorga e reduziu de seus percentuais, teve a seguinte justificativa: "os índices aplicados garantem não só a possibilidade real de pagamento por parte dos empreendedores e o não encarecimento dos imóveis construídos."

Entretanto, em todos os momentos em que foi analisado e discutido o instituto da outorga onerosa do direito de construir, ficou suficientemente esclarecido que:

- o Estatuto da Cidade prevê a aplicação do instituto da outorga onerosa pelo Município como um instrumento jurídico para alcançar o objetivo de sustentabilidade das cidades;
- a outorga é um instrumento de cunho redistributivo (social) que beneficia toda a sociedade e que a aplicação do instrumento, de forma justa, permite ao Município recuperar parte da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos;
- o valor da outorga no Município de Natal é um dos mais baixos do país;
- a cobrança da outorga onerosa não penaliza empreendimentos destinados à habitação social, neste caso inaplicável nos termos do artigo 65 do Projeto de Lei aprovado;
- os empreendimentos que apresentarem tecnologias urbano-ambientais sustentáveis e

¹⁵ Nos termos do artigo 32 da Lei Complementar nº55/2004 "são passíveis de Licença Ambiental todas as atividades utilizadoras de recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, conforme definido na legislação ambiental vigente, bem como os empreendimentos capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental no Município de Natal, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis"; só não se submetendo a tal licenciamento os imóveis de usos residenciais unifamiliares que não estejam localizados em Zonas Especiais de Preservação Ambiental, conforme §1º do mesmo artigo 32.

características que valorizem o conforto ambiental urbano e a paisagem receberão descontos de até 70% (setenta por cento) do valor cobrado;

f) os percentuais da outorga na proposta apresentada pelo Município não representariam impacto significativo ao custo dos empreendimentos¹⁶. E por outro lado, ainda que o custo decorrente do aumento do valor da outorga fosse repassado ao consumidor, não acresceria substancialmente o preço final dos respectivos imóveis (cujos compradores advém dos setores da classe média alta e de alta renda);

g) a diminuição dos percentuais da outorga não beneficiam a sociedade em geral, mas, ao contrário, priva a cidade de projetos urbanísticos, de interesse social, de obras de infraestrutura e de equipamentos públicos e sociais.

Desse modo, se constata que absolutamente impropriedades são os argumentos postos a favor da emenda que ampliou o prazo para pagamento do valor referente a outorga e reduziu seus percentuais, vez que tais normas passaram a beneficiar tão somente um setor econômico em prejuízo de toda a sociedade.

3.2. DO VETO AO §2º DO ARTIGO 62 REFERENTE À AMPLIAÇÃO DO PRAZO PARA PAGAMENTO DA OUTORGA ONEROSA

A Câmara Municipal aprovou emenda ao Projeto de Lei enviado pelo Executivo, acrescentando no texto do §2º do artigo 62 a expressão "podendo ser quitado até a concessão do habite-se", nos seguintes termos.

Art. 62 - Considera-se outorga onerosa a autorização para construção acima do coeficiente de aproveitamento básico de que trata esta Lei Complementar no artigo 10, nas zonas adensáveis, até os parâmetros máximos constantes no Mapa 1 do Anexo II e Quadro 1 do Anexo I, para cada bairro.

.....

§2º - Uma vez aprovado o projeto, o interessado deverá recolher, integralmente ou através de parcelamento indexado, o valor da outorga de autorização para construção de área adicional ao coeficiente de aproveitamento básico, com preço em moeda corrente do país, podendo ser quitado até a concessão do habite-se.

Atualmente o valor referente ao pagamento da outorga onerosa já pode ser parcelado tendo como limite máximo de meses o correspondente a 2/3 (dois terços) do prazo de execução da obra (não podendo ultrapassar 18 meses), nos termos do artigo 2º do Decreto nº. 6.634, de 23 de outubro de 2000, que assim prescreve:

Art.2º. A outorga onerosa prevista na legislação urbanística de Natal pode ser parcelada, tendo como limite máximo de meses o correspondente a dois terços (2/3) do prazo de execução da obra e, em nenhuma hipótese, superior a dezoito (18) parcelas, sempre cada uma delas de valor igual ou superior a R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Observa-se que a aprovação da Emenda Modificativa 4 pela Câmara Municipal, que permite a prorrogação do prazo para o pagamento da outorga onerosa (até a concessão do habite-se¹⁷ pela Administração, ou seja, até a conclusão completa da obra) é absolutamente prejudicial ao interesse público pois impede - por um longo tempo - o incremento dos recursos do Fundo de Urbanização - FURB em prol de obras de interesse público e social, beneficiando apenas um segmento econômico¹⁸.

Lembre-se que os empreendimentos que se utilizam do instrumento da outorga onerosa sempre são aqueles de maior porte, cuja construção geralmente ultrapassa o período de três anos. Também destaca-se que, nos termos do artigo 28 da Lei Complementar nº55/2004, uma vez "iniciada a construção do empreendimento, a validade do alvará de construção fica condicionado ao cumprimento do cronograma físico apresentado ou de uma declaração do proprietário com a previsão de prazo para o término da obra." Isso significa que não havendo prazo máximo para o término da construção de tais empreendimentos, também não haverá prazo para a quitação do pagamento da outorga onerosa. E mais: poderá o construtor quitar o valor total da outorga (ou seja, 100%) somente quando da emissão do habite-se, como permite a norma alterada pela Câmara Municipal.

Dessas constatações se conclui que a alteração feita pela Câmara Municipal, no §2º do artigo 62 do Projeto de Lei enviado pelo Executivo, é totalmente contrária ao interesse público já que impede a redistribuição social e justa do valor cobrado a título de outorga onerosa, em prejuízo de toda a sociedade; razão pela qual é objeto de veto deste Poder Executivo.

4. DAS DEMAIS CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES A RESPEITO DO PROJETO DE LEI ENVIADO PELA CÂMARA MUNICIPAL

4.1. DA INVIABILIDADE DE VETO AO ARTIGO 64 E DO PREJUÍZO SOCIAL DA REDUÇÃO DOS PERCENTUAIS

Com relação à redução dos percentuais da outorga onerosa do direito de construir, objeto da mesma Emenda 4, que culminou no artigo 64 enviado para apreciação do Executivo, é de se considerar que:

a. nos termos do §2º do artigo 43 da Lei Orgânica Municipal não é permitido ao Executivo vetar apenas uma parte na norma já que "o veto parcial abrange o texto integral do artigo, parágrafo, inciso, alínea ou item";

b. o veto integral ao artigo 64 aprovado pela Casa Legislativa importaria em suprimir os percentuais para cobrança da outorga onerosa do direito de construir vez que a norma anterior que trata do percentual se encontra inserida no §2º do artigo 16 da Lei Complementar nº7/1994 que está sendo integralmente revogada pelo Projeto sob apreciação.

Diante dos fatos acima considerados, não há como vetar o referido artigo 64 (referente à redução dos percentuais da outorga onerosa), ainda que se tenha evidente o prejuízo que essa norma causara à sociedade em geral.

4.2. DA ALTERAÇÃO DO INCISO II DO ARTIGO 21 - QUADRO 2 DO ANEXO I - DA ÁREA DE CONTROLE DE GABARITO DO PARQUE DAS DUNAS - DA INVIABILIDADE DE VETO

Nesta oportunidade é imprescindível considerar que a alteração do Quadro 2 do Anexo I de que trata o inciso II do artigo 21 (Área de Controle de Gabarito - Entorno do Parque das Dunas), fruto da aprovação da Emenda Modificativa 1, levou à diminuição da área de controle de gabarito do Parque das Dunas. Em face das alterações decorrentes da citada Emenda, nas áreas onde havia o controle de gabarito de, no máximo, seis pavimentos, poderá haver construção de até vinte e dois pavimentos.

Manifestando-se especificamente sobre aspectos jurídicos contrários à alteração perpetrada

¹⁶ Deve ser destacado que os empreendimentos que são construídos mediante o pagamento de outorga onerosa são sempre os de grande porte e que tais empreendimentos não ultrapassam 6% (seis por cento) do total das obras licenciadas.

¹⁷ A previsão de expedição de certidão de característica e habite-se encontra-se nos artigos 38 a 41 da Lei Complementar nº55/2004.

¹⁸ Lembre-se que ficou comprovado que não haverá encarecimento dos imóveis, ao contrário do que posto na justificativa que instrui o parecer favorável àquela emenda.

pela Emenda 1, disse o Ministério Público Estadual, através do citado Ofício n.35/2007:

a. "A Lei Orgânica do Município de Natal, em seu art. 135, V, determina que cabe ao Poder Público: definir o uso e a ocupação do solo, do subsolo e da água, através de planejamento que englobe diagnóstico, análise técnica e definição de diretrizes de gestão dos espaços, com a participação de entidades representativas das comunidades afetadas. A Câmara Municipal de Natal, ao diminuir o controle de gabarito do Parque das Dunas não apresentou nenhuma análise técnica que justificasse a alteração; não apresentou as projeções de como ficaria a proposta com as construções possíveis; não apresentou qualquer arrazoado sobre a ausência de impactos relativos à paisagem e ao conforto ambiental do local;

b. O Parque Estadual Dunas de Natal "Jornalista Luiz Maria Alves" foi criado em 1977 e é a primeira Unidade de Conservação implantada no Rio Grande do Norte. Integra a Reserva da Biosfera da Mata Atlântica Brasileira e é de grande importância para a qualidade de vida da população, porque ajuda na recarga do lençol freático da cidade e contribui para a qualidade do ar da cidade. Qualquer incremento de construções nas proximidades da Unidade de Conservação deve ser avaliado sob diversos aspectos, inclusive abrangendo os impactos sobre a biodiversidade do local, uma vez que existe no interior do Parque uma fauna nativa típica do ecossistema costeiro terrestre e Mata Atlântica."

Com relação aos aspectos técnicos referentes à modificação realizada pela Câmara Municipal, o Ministério Público juntou estudo técnico elaborado pelo Laboratório Conforto Ambiental do Centro de Tecnologia do Departamento de Arquitetura da UFRN (subscritos pelo Prof. Dr. Aldomar Pedrini, Chefe do LabCon; Profª Dra. Virgínia Maria Dantas de Araújo, Coordenadora da Base de Pesquisa em Conforto Ambiental e Eficiência Energética. Arq. Leonardo Jorge Brasil de Freitas, Mestrando do PPGAU, integrante do LabCon; Carla Varela de Albuquerque Araújo, Bolsista do LabCon), onde foram analisados os possíveis impactos no conforto ambiental da cidade e na paisagem e destacados os seguintes trechos:

a. A ventilação natural é a principal estratégia de conforto térmico para os habitantes da cidade objeto do estudo (ARAÚJO, 2001; COSTA;ARAÚJO, 2001; LAMBERTS, et al., 2004), e o seu comprometimento pode implicar em modificações microclimáticas como formação de ilhas de calor. Portanto, a ventilação deve ser maximizada no meio urbano e no interior do ambiente construído;

b. Medições em túnel de vento realizadas por Evans apud Bittencourt e Cândido (2005) mostraram que a influência das alturas e larguras não são diretamente proporcionais. Por exemplo, dobrando a altura do edifício implica no aumento da esteira (sombra) de vento em 120%;

c. Independente do método de avaliação, a análise da proposta de tratamento diferenciado das seis áreas ao redor do Parque das Dunas é incoerente quanto ao seu impacto na ventilação, porque as seis áreas apresentam similar tipo de obstáculo ao vento;

d. A formação de áreas de vento estagnado, ou sem vento, dependem primordialmente da forma das edificações. Quanto maior altura tiver um edifício, maior deve ser a área reservada ao seu redor para minimizar seu impacto. Por isso, recomenda-se: a definição de critérios baseados na relação entre o gabarito e o afastamento; a diferenciação dos afastamentos segundo as direções de vento predominantes; a diferenciação dos afastamentos segundo a geometria e sua implantação em relação ao vento predominante. Por exemplo, o comprimento da esteira (sombra) do vento pode variar em até 3,25 vezes, conforme..

e. Na questão em pauta deve-se ter em mente que não há nenhum elemento que justifique a liberação do gabarito diferenciado para determinada faixa a sotavento do Parque das Dunas, considerando os argumentos baseados na literatura técnica.

Foi destacado, ainda, que, segundo o Parecer do professor Paulo José Lisboa Nobre, M. Sc., doutorando do PPGAU: as correntes de ventilação são canalizadas a partir da Av. Eng. Roberto Freire, contornam o Parque e percorrem o seu entorno – área objeto do controle de gabarito em questão – para então atingirem os bairros localizados no extremo oposto da cidade. Quanto aos ventos vindos do mar, estes ultrapassam o Parque para então atingirem o nível das edificações e, para tanto, se faz necessária a existência de um espaço com edificações predominantemente horizontais, sob pena de se criar uma segunda barreira para esses ventos que tenderão a subir, criando-se ali uma zona com características de "ilha de calor urbana". Tais critérios científicos foram adotados (em 1994) para delimitar a extensão da superfície denominada "entorno do Parque das Dunas".

É de ser considerado que os estudos técnicos preliminares apresentados durante o processo de discussão da Emenda 1 já apontavam para graves danos às funções ambientais do Parque das Dunas, tais como: privatização da paisagem e da ventilação oceânica; aumento da temperatura nos bairros vizinhos; riscos a flora e a fauna do Parque, além de risco de aumento da carga poluidora e da contaminação das águas subterrâneas ali situadas. Ainda assim, essa Câmara aprovou a Emenda Modificativa 1 sem qualquer análise técnica preliminar e sem qualquer justificativa, como deveriam ser norteadas todas as decisões relativas à disciplina urbanística da cidade, como bem entendeu o Ministério Público Estadual através de entendimento consignado no citado Ofício 35/2007.

Ocorre que sugerir o veto ao inciso II do art.21 (Quadro 2 do Anexo I), objeto da Emenda Modificativa 1, implicaria em suprimir a área de controle de gabarito do entorno do Parque das Dunas, vez que a norma anterior que trata do controle de gabarito naquela área se encontra inserida na Lei Complementar nº7/1994 que está sendo integralmente revogada pelo artigo 119 do Projeto sob apreciação.

Desse modo, estando comprovado tecnicamente que a intensificação da verticalização no entorno do Parque das Dunas trará reflexos muito negativos relativos no aspecto climático - o que contraria gravemente as condutas mundiais destinadas à redução dos efeitos do aquecimento global - procedente é a sugestão feita pelo Ministério Público Estadual para que este Município, em regime emergencial, proceda a "realização e reunião de todos os estudos complementares sobre os impactos negativos decorrentes do aumento da verticalização que será permitida no Plano Diretor, com inclusão das projeções relativas aos impactos na paisagem nas quatro funções ambientais principais do Parque das Dunas: ventilação, paisagem, aquífero,

fauna e flora."

Assim, objetivando resguardar as condições de qualidade de vida e bem estar dos habitantes e a proteção ambiental daquela importante área da cidade, é que, com fundamento em tais estudos, deverá o Executivo, no menor espaço de tempo possível, remeter um Projeto de Lei Complementar para reverter a situação criada com a aprovação da Emenda Modificativa 1.

Acreditamos que, procedendo a devida análise da importante matéria de interesse público que a mesma alberga, poderão os edis repensarem e reverem a decisão tomada a respeito da área de controle de gabarito do entorno do Parque das Dunas, importante patrimônio ambiental de nossa cidade, das presentes e futuras gerações e considerando que a diminuição daquela área protegida vai na contramão das condutas mundiais destinadas à redução dos efeitos do aquecimento global.

5. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

Deve-se, ainda, considerar que não foi apreciada pela Câmara Municipal a emenda que criava o Sistema de Unidade de Conservação Municipal, objeto da Emenda Modificativa 9. Considerando a importância da matéria, entendemos que a criação de tal Sistema deve ser objeto de lei ordinária com o mesmo fim, ou alternativamente, ser incluída na revisão do Código de Meio Ambiente deste Município.

Por fim, não se pode omitir a grande preocupação que o Projeto aprovado pela Câmara Municipal causou na cidade, o que se expressou através de diversas manifestações sociais e institucionais, assim como em documentos encaminhados ao Executivo Municipal, pelo Ministério Público Estadual, pela UFRN, pelo COMSAB, pela ARSABAN e outros, todos contidos no Processo Administrativo nº23077.009549/2006-75 e cujas razões ali consignadas são levadas em consideração nas presentes razões de veto.

Com amparo a todas as posições técnicas e jurídicas que fundamentam as presentes razões, temos o fato de que a proposta construída pelo Município de Natal se compatibilizou com o movimento nacional, coordenado pelo Ministério das Cidades, para construção de cidades incluídas, democráticas e sustentáveis, que tem o lema "A cidade de todos, por meio da reforma urbana"¹⁹ onde se tem a clara noção do Plano Diretor como verdadeiro pacto sócio-territorial para transformação de fato da realidade de nossas cidades, no sentido de possibilitar a compatibilização do desenvolvimento econômico, com a justiça social e a proteção ambiental; evitando que as pressões imobiliárias suplantem as normas de planejamento urbano. Essa foi a tônica que inspirou todo o trabalho de revisão do Plano Diretor de Natal e que, entendemos, foi desprezada com a aprovação de algumas alterações à proposta original, nos termos considerados nas presentes razões.

A tudo isso se acresce o fato de que, considerando a indisponibilidade e impenhorabilidade do direito ao meio ambiente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, nos termos do artigo 225 da Constituição Federal de 1988, outra não pode ser a posição deste Executivo Municipal senão a de, com fundamento no §1º do art.43 da Lei Orgânica do Município, VETAR PARCIALMENTE O PROJETO, ESPECIFICAMENTE O §3º E O §4º DO ARTIGO 11, O §2º DO ARTIGO 62 E O ARTIGO 112 E SEUS PARÁGRAFOS, POR CONSIDERÁ-LOS CONTRÁRIOS AO INTERESSE PÚBLICO E EM FACE DAS EVIDENTES INCONSTITUCIONALIDADES VERIFICADAS, nos termos considerados no presente documento.

Acreditamos que, em face da fundamental importância do Plano Diretor do Município de Natal para o crescimento sustentável da nossa cidade, deverão os senhores vereadores concordarem com as razões aqui expostas, mantendo os vetos do Executivo.

Palácio Felipe Camarão, em Natal, 21 de junho de 2007.

Carlos Eduardo Nunes Alves

PREFEITO

19 Vide site www.cidades.gov.br/planodiretorparticipativo

PORTARIA Nº.1367/2007-A.P., de 22 de junho de 2007.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DO NATAL, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista o que consta do artigo 55, inciso XII da Lei Orgânica do Município do Natal,

RESOLVE:
Art. 1º. Nomear, CLARISSA BARROS DANTAS, para exercer, em comissão, o cargo de Execução de Serviços Especializados, símbolo SE, da Secretaria do Gabinete do Prefeito – SEGAP, criado pela Lei Complementar nº. 020, de 02 de março de 1999, modificada pela Lei Complementar nº. 061, de 02 de junho de 2005, alterada pela Lei Complementar nº. 081, de 21 de junho de 2007.

Art. 2º – Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo os seus efeitos ao dia 22 de junho de 2007.

Carlos Eduardo Nunes Alves

PREFEITO

João Felipe da Trindade

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO,

RECURSOS HUMANOS E PREVIDÊNCIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, RECURSOS HUMANOS E PREVIDÊNCIA

TOMADA DE PREÇOS Nº 041/2007 - SEMSUR

A Comissão Permanente de Licitação da SEMAD, conforme o estabelecido no artigo 109, da Lei 8.666/93 em sua atual redação, torna público o resultado do julgamento da Tomada de Preços Nº 041/2007.

Empresa ganhadora:

LANÇAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., no valor total de R\$ 263.197,29 (duzentos e sessenta e três mil cento e noventa e sete reais e vinte e nove centavos).

Natal, 22 de junho de 2007.

Janildo Pereira de Azevedo - Presidente da CPL

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO - EXPEDIENTE

Circula às terças, quartas, quintas e sextas, ou em edições especiais

PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL - PMN
PREFEITO CARLOS EDUARDO NUNES ALVES
Secretaria Municipal de Administração, Recursos Humanos e Previdência - SEMAD
Secretário João Felipe da Trindade

COMISSÃO GESTORA DO DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DO NATAL
Francisco Eduardo da Costa Júnior
PRESIDENTE