Lei Complementar 208/2022

Novo Plano Diretor de Natal

Cartilha Explicativa

Natal/RN - 2022

PREFEITURA DO
NATAL

SECRETARIA MUNICIPAL
DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO
(SEMURB)

PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL
PREFEITO ÁLVARO DA COSTA DIAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO
THIAGO DE PAULA NUNES MESQUITA

SECRETARIA ADJUNTA DE INFORMAÇÃO, PLANEJAMENTO URBANO E AMBIENTAL
EUDJA MARIA MAFALDO OLIVEIRA

DEPARTAMENTO DE IINFORMAÇÕES CARTOGRÁFICAS E PATRIMÔNIO
REGINALDO VASCONCELOS

EQUIPE TÉCNICA
DINARA REGINA AZEVEDO GADELHA
KARITANA MARIA DE SOUZA SANTOS
MARIA LUIZA SILVA FURTADO RODRIGUES
HIASMIN GABRIELLE FREIRE DANTAS
LUIS IZAÍAS VALENTIM DE AQUINO
RAYANNE DE FRANÇA PONCIANO

ELABORAÇÃO
DINARA REGINA AZEVEDO GADELHA

DIAGRAMAÇÃO
DINARA REGINA AZEVEDO GADELHA
KÍVIA ALFREDO SOARES PANDOLPHI
SOFIA JÚLIA COSTA DA SILVA

REVISÃO
ANA LÚCIA ARAÚJO

Sumário

Introdução 4
Como está estruturado o Plano Diretor? 6
Como funciona o zoneamento da cidade no novo PDN? 7
Quais são as camadas do Macrozoneamento? 8
Quais são as Áreas Especiais contidas no novo PDN? 11
Quais Áreas Especiais possuem regulamentação? 14
Quais prescrições eu devo adotar para licenciar uma obra? 18
Existe algum custo a mais para utilizar o Coeficiente de Aproveitamento acima do básico? 25
Como calcular a Outorga Onerosa? 26
Como calcular a Transferência de Potencial Construtivo (TCP) 29
Como identificar as prescrições do meu lote? 30
Como utilizar o mapa? 31
O que é o Estúdio no Plano Diretor de 2022? 37
O que é a Fruição Pública? 38
O que é a Arrecadação de Imóveis Abandonados? 39
O que é Projeto Urbano Local (PUL)? 40
O que são os Sistemas Urbanos e Ambientais? 41
Para saber mais 42

Introdução

A Prefeitura do Natal, por meio da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB), deu início ao processo de revisão do Plano Diretor de Natal (PDN), em junho de 2017, por meio da 1ª Audiência Pública, na qual foram apresentados o calendário de eventos, a minuta de Regimento Interno e a programação para o processo de revisão.

Durante a audiência foi levantado o questionamento sobre a regulamentação das Zonas de Proteção Ambiental - ZPAs (6, 7, 8, 9 e 10), que ainda não tinham sido regulamentadas, e que deveriam ser elaboradas antes do início do processo de revisão do Plano Diretor.

A SEMURB optou por priorizar as propostas de regulamentação, porém dando continuidade aos trabalhos internos para a revisão, através de levantamentos e estudos que subsidiariam a elaboração da lei. Após o encaminhamento das propostas de regulamentação das ZPAs para os Conselhos Municipais, a SEMURB retomou os eventos públicos para a revisão do Plano Diretor, em fevereiro de 2019, imprimindo a partir daí, um ritmo mais contínuo de atividades programadas em etapas.

Ao todo foram realizadas 14 oficinas, sendo nove nas Regiões Administrativas e quatro por segmentos da sociedade; seis audiências públicas; quatro seminários de aprofundamento técnico; dois seminários de capacitação para os delegados; e mais de 100 reuniões de grupos de trabalho. No total, foram recebidas mais de 4 mil contribuições.

O processo também passou pelos seis Conselhos Municipais: Conselho de Planejamento (CONPLAM), Conselho de Habilitação (CONHABINS), Conselho de Tecnologia (CONCIT), Conselho de Saneamento (CONSAB), Conselho de mobilidade (CMTMU) e no CONCIDADE.

Na Conferência Final, a sociedade através de seus 119 delegados, sendo 58% eleitos da sociedade civil organizada e 42% do poder público municipal, pôde novamente fazer ajustes, que foram votados e inseridos na Minuta Final.

O Plano Diretor foi para a Câmara dos Vereadores com todos os apontamentos feitos pelos grupos de trabalho que indicaram inconsistências formais, técnicas e jurídicas após a Conferência Final.

Essa novidade deu a oportunidade à Câmara de avaliar e redefinir aquilo que o Poder Legislativo achou necessário, conforme garante a Constituição Federal. A coordenação técnica, a Procuradoria Geral do Município e a SEMURB também deram o suporte necessário aos trabalhos da Câmara.

O texto proposto trouxe avanços significativos nas áreas do meio ambiente, social, econômica, de valorização do patrimônio natural, cultural e arquitetônico, no desenvolvimento do turismo e da orla, e na inclusão e humanização da cidade.

Publicada a lei do Plano Diretor, chegou o momento de implantá-lo. E para isto, o primeiro passo é trabalhar para que a sociedade civil e o Poder Público se apropriem do conteúdo da lei, de maneira a entender o que mudou, conhecer o que há de novo e aprender como aplicar.

Neste sentido, a SEMURB desenvolveu a presente cartilha, que está organizada sob a forma de perguntas e respostas, e tem o objetivo de abordar as principais modificações em relação à versão de 2007 do Plano Diretor, por exemplo, alterações no macrozoneamento, instrumentos urbanísticos e novos temas relativos a demandas contemporâneas, que necessitavam ser levadas em consideração, como a arrecadação de imóveis abandonados e mudanças climáticas.

Boa leitura!

Como está estruturado o Plano Diretor?

O Plano Diretor de 2022 está estruturado em cinco títulos:

Título I - Da Política Urbana e Ambiental
Aborda os princípios, objetivos e diretrizes do Plano, bem como os requisitos relativos para atendimento à função socioambiental da propriedade.

Título II - Do Ordenamento Territorial
Trata do Zoneamento Urbano da cidade, Prescrições Urbanísticas e Ambientais, Licenciamento, Parcelamento e Instrumentos para a Gestão Urbana e Ambiental.

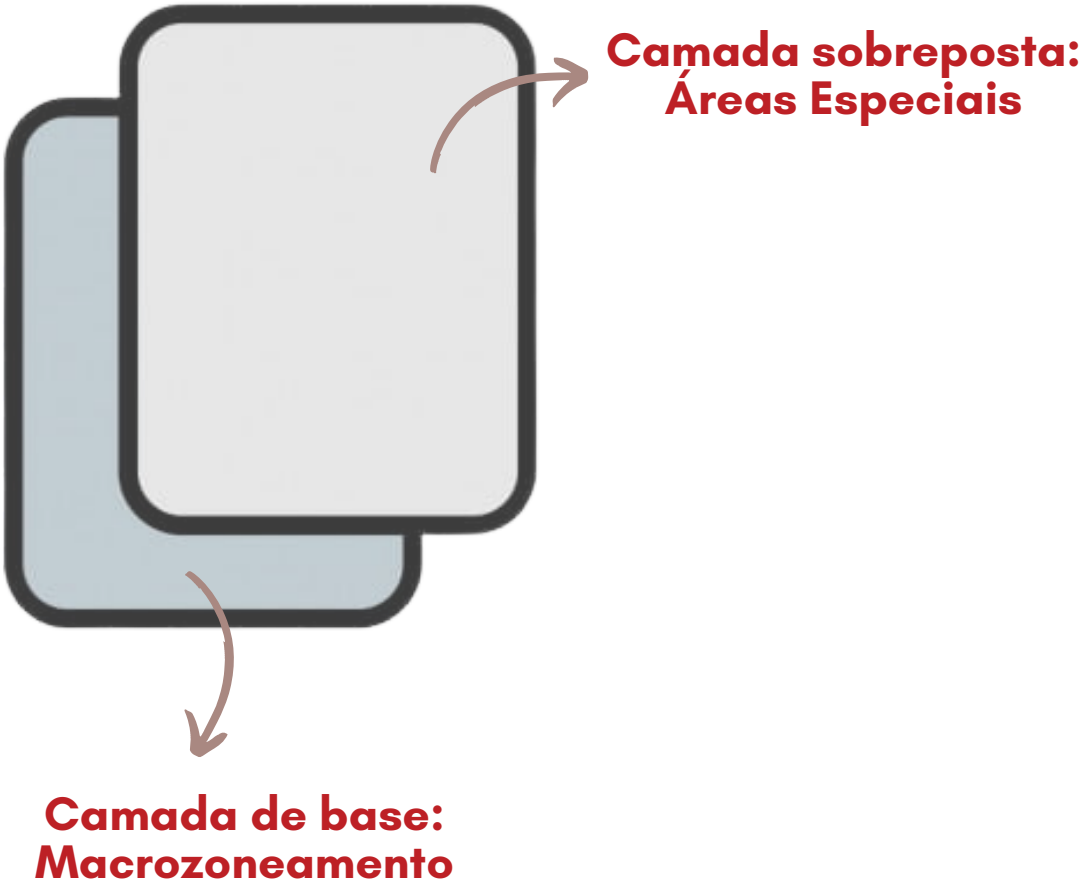
Título III - Dos Sistemas Urbanos e Ambientais
Novo no Plano Diretor, os Sistemas se relacionam direta ou indiretamente com questões de ordenamento territorial, como Infraestrutura e Serviços Urbanos, Mobilidade, Saneamento Básico e Iluminação Pública.

Título IV - Da Gestão Democrática do Planejamento Urbano e Ambiental e dos Fundos Municipais
Refere-se aos Conselhos Municipais e suas atribuições, bem como aos Fundos Municipais.

Título V - Das Disposições Finais e Transitórias
São dispositivos que complementam a lei, trazendo, por exemplo, regras de transição entre o Plano de 2007 e o atual.

Como funciona o zoneamento da cidade no novo PDN?

O zoneamento da cidade no Plano Diretor é dividido em duas camadas: Macrozoneamento e Áreas Especiais. Todos os terrenos estão contidos em uma das duas Zonas do Macrozoneamento, que são a Zona Adensável e as Zonas de Proteção Ambiental. No entanto, nem todos os terrenos estão contidos em Áreas Especiais. Isto ocorre porque as Áreas Especiais constituem-se em porções do território municipal que, em função de suas peculiaridades, exigem tratamento diferenciado, como é o caso, por exemplo, das áreas voltadas para a preservação do patrimônio histórico.



Quais são as camadas do Macrozoneamento?

O Plano Diretor de 2022 alterou o Macrozoneamento da cidade, retirando a Zona de Adensamento Básico prevista no Plano de 2007. O Macrozoneamento passou então a dividir-se em Zona Adensável e Zonas de Proteção Ambiental. Desta forma, todos os terrenos da cidade estão localizados dentro de uma das duas categorias de macrozona.

A 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.

A Zona de Proteção Ambiental: é aquela em que as características do meio físico restringem o uso e ocupação, visando à proteção, manutenção e recuperação dos aspectos ambientais, ecológicos, paisagísticos, históricos, arqueológicos, turísticos, culturais, arquitetônicos e científicos. Natal possui 10 Zonas de Proteção Ambiental distribuídas em seu território, sendo estas:

I – ZPA 1 – Campo Dunar dos Bairros Pitimbu, Candelária e Cidade Nova, regulamentada pela Lei Municipal nº 4.664, de 31 de julho de 1995;

II – ZPA 2 – Parque Estadual das Dunas de Natal e área contígua ao Parque, Avenida Engenheiro Roberto Freire e rua Dr. Sólon de Miranda Galvão, regulamentada pela Lei Estadual nº 7.237, de 22 de novembro de 1977;

III – 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;

IV – ZPA 4 – Campo Dunar dos Bairros Guarapes e Planalto, regulamentada pela Lei Municipal nº 4.912, de 19 de dezembro de 1997;

V – ZPA 5 – Ecossistema de dunas fixas e lagoas do Bairro Ponta Negra (Região de Lagoinha), regulamentada pela Lei Municipal nº 5.665, de 21 de junho de 2004;

VI – ZPA 6 – Morro do Careca e dunas fixas contínuas (passa a ser também Área Especial Militar a partir da Lei nº 208/2022 – Plano Diretor);

VII – ZPA 7 – Forte dos Reis Magos e seu entorno (regulamentada na Lei nº 208/2022 –Plano Diretor);

VIII – ZPA 8 – Ecossistema manguezal e Estuário do Potengi/Jundiaí; Teve os limites alterados no Plano Diretor de 2022;

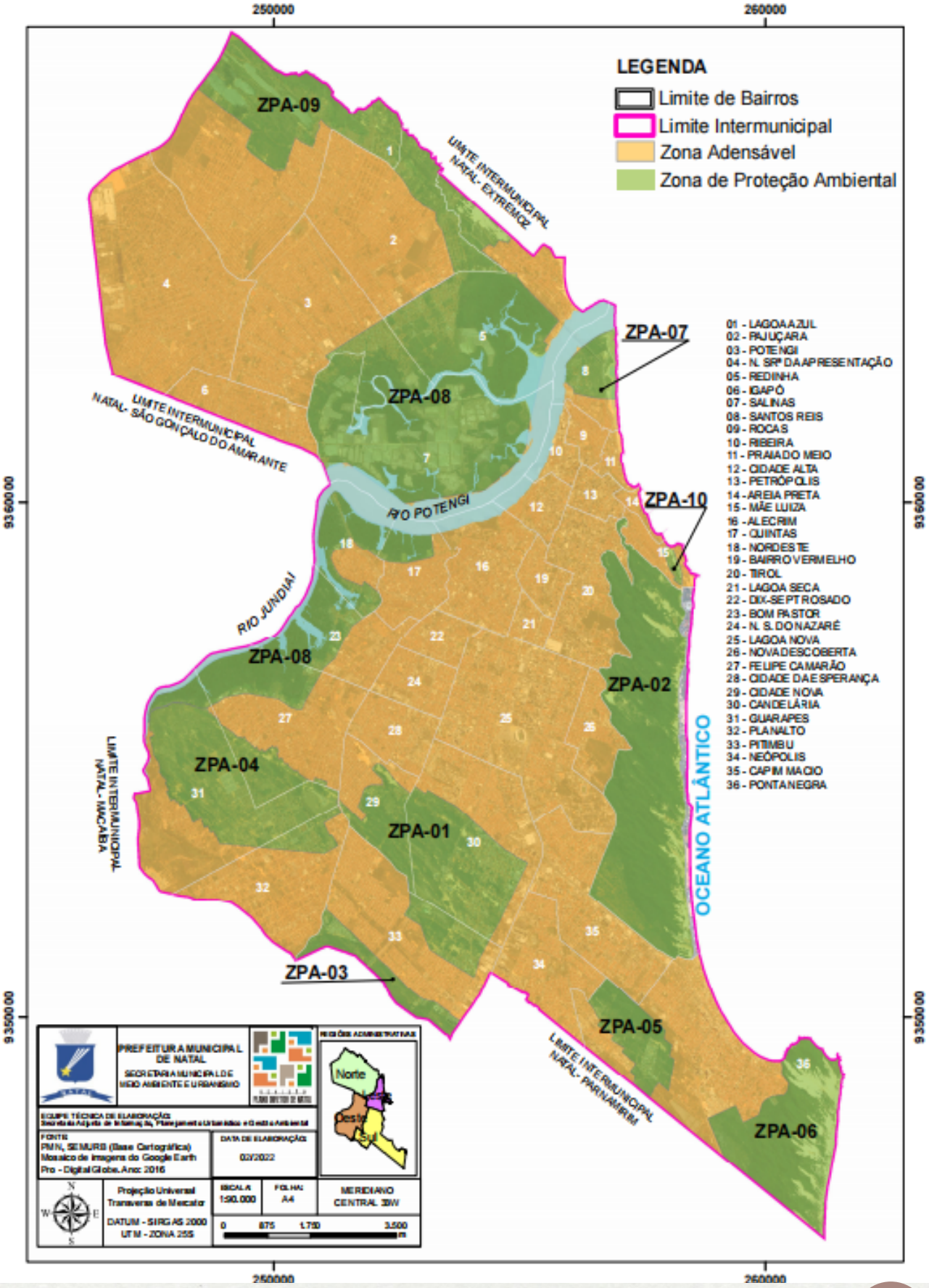
IX – ZPA 9 – Ecossistema de lagoas e dunas ao longo do Rio Doce;

X – 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. Teve os limites alterados no Plano Diretor de 2022

ANEXO Nº: III

MACROZONEAMENTO

MAPA Nº: 1



Quais são as Áreas Especiais contidas no novo PDN?

I- Área Especial Costeira e Estuarina (AECE): formada pela orla marítima e pelo estuário Potengi-Jundiaí. Criada para delimitar a área de atuação do Comitê Gestor da Orla. Pode ser visualizada no **mapa 19 do Anexo III** do Plano Diretor.

II-Áreas Especiais de Interesse Turístico e Paisagístico (AEITP): visam proteger o valor cênico paisagístico, assegurar condições de bem-estar, garantir a acessibilidade e a qualidade de vida e o equilíbrio climático da cidade e fortalecer a atividade turística. Correspondem às antigas ZET do Plano Diretor de 2007, que se dividiam em 4 zonas. Na atual versão do plano elas foram convertidas em Áreas Especiais e acrescentada uma quinta mancha, situada entre os bairros Guarapes e Felipe Camarão. As AEITP podem ser visualizadas no **mapa 5 do Anexo III** do Plano Diretor.

III-Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS): porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados e ao desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social nas áreas não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas, estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo. As AEIS podem ser visualizada no **mapa 4 do Anexo III** do Plano Diretor.

IV – Áreas Especiais de Operação Urbana (AEOU): Áreas destinadas à aplicação do instrumento de Operação Urbana Consorciada. Pode ser visualizada no **mapa 5 do Anexo III** do Plano Diretor.

V – Áreas Especiais com Potencial de Risco (AEPR): visam compor áreas prioritárias para gestão de risco no Município e compõem o Sistema Municipal de Redução de Riscos, Proteção e Defesa Civil (SIMPDEC). Subdividem-se em:

- Áreas Especiais com Potencial de Risco a Alagamento e Inundação Fluvial **(mapa 12 do Anexo III do Plano Diretor);**
- Áreas Especiais com Potencial de Risco a Contaminação de Água e Solo **(mapa 13 do Anexo III do Plano Diretor)**
- Áreas Especiais com Potencial de Risco a Erosão e Movimento de Massa **(mapa 14 do Anexo III do Plano Diretor);**
- Áreas Especiais com Potencial de Risco a Erosão Costeira **(mapa 15 do Anexo III do Plano Diretor);**
- Áreas Especiais com Potencial de Risco relativo a Rodovias e Linhas Férreas **(mapa 16 do Anexo III do Plano Diretor);**
- Áreas Especiais com Potencial de Risco Relativo a rede de Alta tensão e Subestações de Energia **(mapa 17 do Anexo III do Plano Diretor);**
- Áreas Especiais com Potencial de Risco Relativo a Gasoduto **(mapa 18 do Anexo III do Plano Diretor);**

VI – Área Especial de Preservação Cultural (AEPC): visa à preservação patrimonial da parcela do centro histórico. Apresenta limitação de gabarito no centro histórico e pode ser visualizada no **mapa 6 do Anexo III do Plano Diretor.**

VII – Áreas Especiais de Requalificação Urbana (AERU): áreas específicas nos bairros da Ribeira e Cidade Alta, com índices urbanísticos próprios, destinadas à requalificação urbana destes bairros históricos e parte integrante da Área de Operação Urbana Centro Histórico (Ribeira e Cidade Alta). Esta área oferta um benefício de acréscimo de coeficiente para habitações e uso misto e de interesse social. Pode ser visualizada no **mapa 25 do Anexo III do Plano Diretor.**

VIII - Área Especial Militar (AEM): áreas da União administradas pelas Forças Armadas com uso exclusivo militar. **Podem ser visualizadas no Anexo III do Plano Diretor**

IX – Áreas Especiais Portuárias (AEP): relativas à atividade portuária. **Pode ser visualizada no Anexo III.**

Para saber mais

Os mapas das Áreas Especiais encontram-se no Anexo III do Plano Diretor.

Quais Áreas Especiais possuem regulamentação?

As áreas especiais que possuem regulamentação são:

Áreas Especiais de Interesse Turístico e Paisagístico 1 (AEITP-1): Lei nº 3.607/87 (alterada pelo Plano Diretor de 2022)

Áreas Especiais de Interesse Turístico e Paisagístico 2 (AEITP-2): Lei nº 4.547/94

Áreas Especiais de Interesse Turístico e Paisagístico 3 (AEITP-3): Lei nº 3.639/87 (alterada pelo Plano Diretor de 2022)

Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS)

Mãe Luiza: Lei nº 4.663/95
Passo da Pátria: Lei nº 044/2002
Jardim Progresso: Lei nº 5.555/2004
Nova Descoberta: Lei nº 0246/2006
África: Lei nº 5.681/2005

LEMBRE-SE

Em caso de ZPA ou Área Especial regulamentada, prevalecem as prescrições da regulamentação.

Cabe ressaltar que o Plano Diretor de 2022 trouxe alterações que implicaram nas prescrições das AEITP, expressas no Art. 25, sendo estas:

- Gabarito máximo de 30 metros para a AEITP-4 (Redinha)
- Passa a ser permitido o uso misto e residencial multifamiliar nas AEITPs, inclusive na modalidade de condomínio em multipropriedade.
- Na AEITP-2, situada na Via Costeira, o uso residencial multifamiliar fica restrito à modalidade de condomínio em multipropriedade.
- Na AEITP-2, situada na Via Costeira, fica restrito à Modalidade de uso misto consorciada com atividades não residenciais previstas na AEITP-2, desde que garanta o acesso público à praia.
- Fica permitido o desmembramento dos lotes existentes na AEITP-2, limitando o lote mínimo a 2.000m² e taxa de ocupação de 60% do lote.
- Alteração do gabarito da AEITP-3, sendo a 1ª Quadra de 21m, 2ª Quadra de 27m e a partir da 3ª quadra, 60 metros, a partir do nível do terreno.
- Gabarito máximo de altura de 65 metros para a Subzona de Recuperação Urbana (SZ-3) da AEITP-3
- As novas edificações acima de três pavimentos na AEITP-3 terão licenciamento condicionado à aplicação de pelo menos 40% de telhado verde vegetado.
- As AEITP 1 e 3 passam a adotar os coeficientes de aproveitamento da bacia, e não da regulamentação.

O Plano Diretor também trouxe alterações em relação à forma como são abordadas as AEIS, que passaram a ser divididas em dois tipos:

AEIS 1 - são constituídas por territórios ocupados por população de baixa renda, precários do ponto de vista urbanístico e habitacional. Subdividem-se em 4 categorias:

Categoria A: relativa a terrenos ocupados por favelas, e/ou vilas, loteamentos irregulares e assentamentos que evidenciam fragilidades quanto aos níveis de habitabilidade;

Categoria B: terrenos ocupados por assentamentos com famílias de renda predominante de até 3 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 socioeconômicas e culturais da população residente;

Categoria C: terrenos com área mínima de 1.000m2 (mil metros quadrados) destinados à produção de alimentos de primeira necessidade associada à moradia de população com renda familiar predominante de até 3 (três) salários mínimos;

Categoria D: territórios ocupados por comunidades tradicionais litorâneas, que são responsáveis pela pesca artesanal.

AEIS 2 - são compostas de áreas dotadas de infraestrutura, com concentração de terrenos não edificados ou imóveis subutilizados ou não utilizados.

Quanto às AEIS não regulamentadas, as prescrições estão previstas no Art. 34:

Art. 34. Enquanto não forem regulamentadas ficam proibidos nas Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS demarcadas no Mapa 4 do Anexo III os novos desmembramentos e remembramentos que resultem em área superior a 300m² (trezentos metros quadrados), ficando liberado o limite de áreas para equipamentos públicos e habitação de interesse social, com a limitação de renda de até 3 (três) salários mínimos, desde que sejam executadas nos espaços subutilizados e vazios urbanos, de modo a favorecer os habitantes originários das Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS.
Parágrafo único. Nos vazios urbanos situados nas Áreas Especiais de Interesse Social 1 - AEIS 1, com áreas superiores a 400m2 (quatrocentos metros quadrados), serão permitidas construções de Habitação de Interesse Social - HIS - de até 3 (três) salários mínimos - com gabarito de até 7,5m (sete vírgula cinco metros) e coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2 (hum vírgula dois).

Gabarito em AEIS não regulamentada

O Art. nº 25 do Plano Diretor de 2007 trazia uma limitação de gabarito para AEIS não regulamentadas, mas no Plano de 2022 esta restrição foi retirada.

Quais prescrições eu devo adotar para licenciar uma obra?

O Plano Diretor possui prescrições gerais aplicáveis a todo o território municipal, no entanto, para os terrenos situados em Áreas Especiais prevalecem as prescrições da lei específica que regulamentou a referida área. A regra geral do Plano Diretor inclui as seguintes prescrições:

Coeficiente de Aproveitamento (CA): é o principal instrumento indicador da densidade construtiva no território urbano do Município, e um dos elementos definidores da morfologia urbana, uso e ocupação do solo. Corresponde ao índice que se obtém, dividindo-se o total da área construída computável pela área do lote.

O Coeficiente de Aproveitamento Básico nos terrenos contidos no território municipal é de 1.0 (um) e representa o limite de adensamento construtivo permitido para lotes sobre os quais não incidem determinações adicionais previstas nesta lei. Os Coeficientes de Aproveitamento Máximo são definidos pela intersecção entre elementos definidores das unidades territoriais: as Bacias de Esgotamento Sanitário – BES, os bairros e os Eixos Estruturantes.

LEMBRE-SE

Para calcular os coeficientes é necessário considerar as áreas não computáveis. O Plano Diretor de 2022 incluiu varandas como áreas não computáveis para efeito de cálculo do coeficiente até o limite de 10% por unidade imobiliária

Para identificar o coeficiente do lote é necessário consultar os quadros de 1.1 a 1.4 do Plano Diretor, bem como os mapas 2 e 2A. Além destes coeficientes, o Plano Diretor trouxe dispositivos modificadores, que atuam como benefícios, possibilitando o incremento dos valores previstos para cada lote. São estes:

Benefícios do Plano Diretor de 2022

BENEFÍCIO	DESCRIÇÃO	PREVISÃO
Área Especial de Requalificação Urbana (AERU)	Acréscimo de 20% do coeficiente de aproveitamento para habitações e uso misto e de interesse social, até o coeficiente de aproveitamento máximo de 5,0, dentro do perímetro da AERU	Art. 56
Lotes lindeiros a eixos estruturantes e estações ferroviárias	Acréscimo de 50% do coeficiente de aproveitamento até o máximo de 5,0	Art. 15
Quadras contiguas a Lotes lindeiros a eixos estruturantes	Acréscimo de 25% do coeficiente de aproveitamento até o máximo de 5,0	Art. 15
Uso misto e habitação de interesse social em eixos estruturantes	Acréscimo de 20% do coeficiente de aproveitamento até o máximo de 5,0	Art. 57
Fruição pública	Acréscimo de potencial construtivo básico equivalente a 200% (duzentos por cento) da área destinada à fruição pública, nunca excedendo o potencial construtivo máximo do lote.	Art. 62
Taxa de impermeabilização	A taxa de impermeabilização máxima permitida no Município é de 80% (oitenta por cento) do lote, podendo chegar a 90% (noventa por cento) em caso de adoção de sistema de infiltração no lote.	Art. 59

Além destes benefícios, aos lotes situados em bacias com menores coeficientes **é possível alcançar o coeficiente mais alto de outra bacia inserida no mesmo bairro**, desde que aprove junto à concessionária de abastecimento de água e esgotamento sanitário solução de esgotamento para as bacias adjacentes mais dotadas (art. 15, §2º).

Taxa de Ocupação: É 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. A taxa de ocupação máxima permitida para todos os terrenos do Município, ressalvadas as regulamentações especiais, são:

I - subsolo, térreo e segundo pavimento - 80%;
II - acima do segundo pavimento, a taxa de ocupação será em função da área resultante da aplicação dos recuos previstos no Quadro 2 do Anexo II desta Lei.
§ 1º São consideradas construções no subsolo aquelas cujo pavimento inferior aflore até 1,25m em relação ao nível médio do meio-fio, na testada correspondente do lote.
§ 2º Nos terrenos em aclive ou declive com mais de uma testada voltada para logradouros públicos, serão consideradas construções no subsolo aquelas que não ultrapassarem 2,50m 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.

Taxa de Impermeabilização: É o índice que se obtém dividindo-se a área que não permite a infiltração de água pluvial pela área total do lote. A taxa de impermeabilização máxima permitida no Município será de 80% do lote, podendo chegar a 90% em caso de adoção de sistema de infiltração no lote.

Recuos: É 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. O Plano Diretor prevê os seguintes recuos para a Zona Adensável

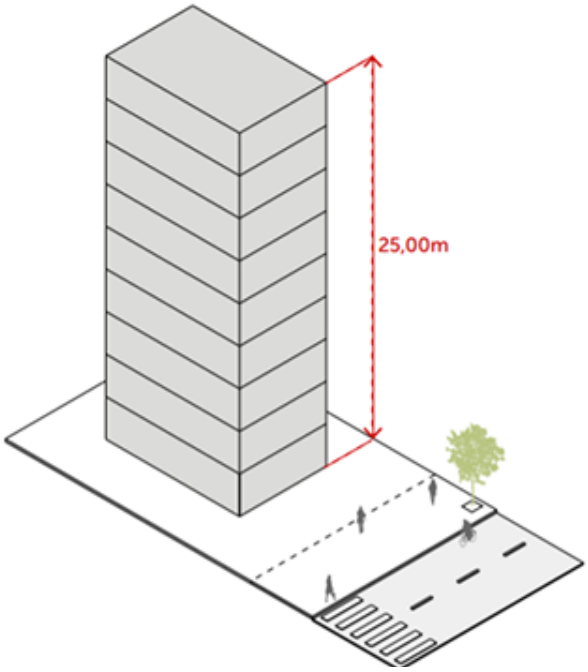
	RECUOS	ANEXO Nº : II QUADRO: 2	

ZONAS ADENSÁVEIS	FRONTAL		LATERAL			FUNDOS		
	ATÉ O 2º PVTO.	ACIMA DO 2º PVTO.	TÉRREO	2º PVTO.	ACIMA DO 2º PVTO.	TÉRREO	2º PVTO.	ACIMA DO 2º PVTO.
	3,00	3,00 + H/10	NÃO OBRIGATÓRIO	1,50 APLICÁVEL EM UMA DAS LATERAIS DO LOTE	1,50 + H/10	NÃO OBRIGATÓRIO	NÃO OBRIGATÓRIO	1,50 + H/10

Em caso de ZPA ou Área Especial, aplicam-se os recuos previstos na regulamentação específica.

Gabarito: É a distância vertical medida entre o topo do ponto de cota topográfica mais alta do meio-fio e um plano horizontal tangente à parte superior do último elemento componente, construtivo ou não construtivo, da edificação. **O gabarito máximo para toda a cidade é de 140 metros.**

Gabarito de 25,00m



IMPORTANTE

A Área Non Aedificandi de Ponta Negra foi extinta, porém o controle de gabarito permanece, **limitando-o ao nível da calçada**, excetuando os elementos de guarda- corpos, cujo fechamento seja executado de material transparente

Área mínima do lote: a menor área admissível para um lote corresponde a **200m²**.

Testada mínima: corresponde à largura do terreno que se encontra voltada para a rua. De acordo com o Plano Diretor, a menor dimensão admissível é de **8 metros**. Um lote de esquina ou que ocupe uma quadra inteira apresenta mais de uma testada.

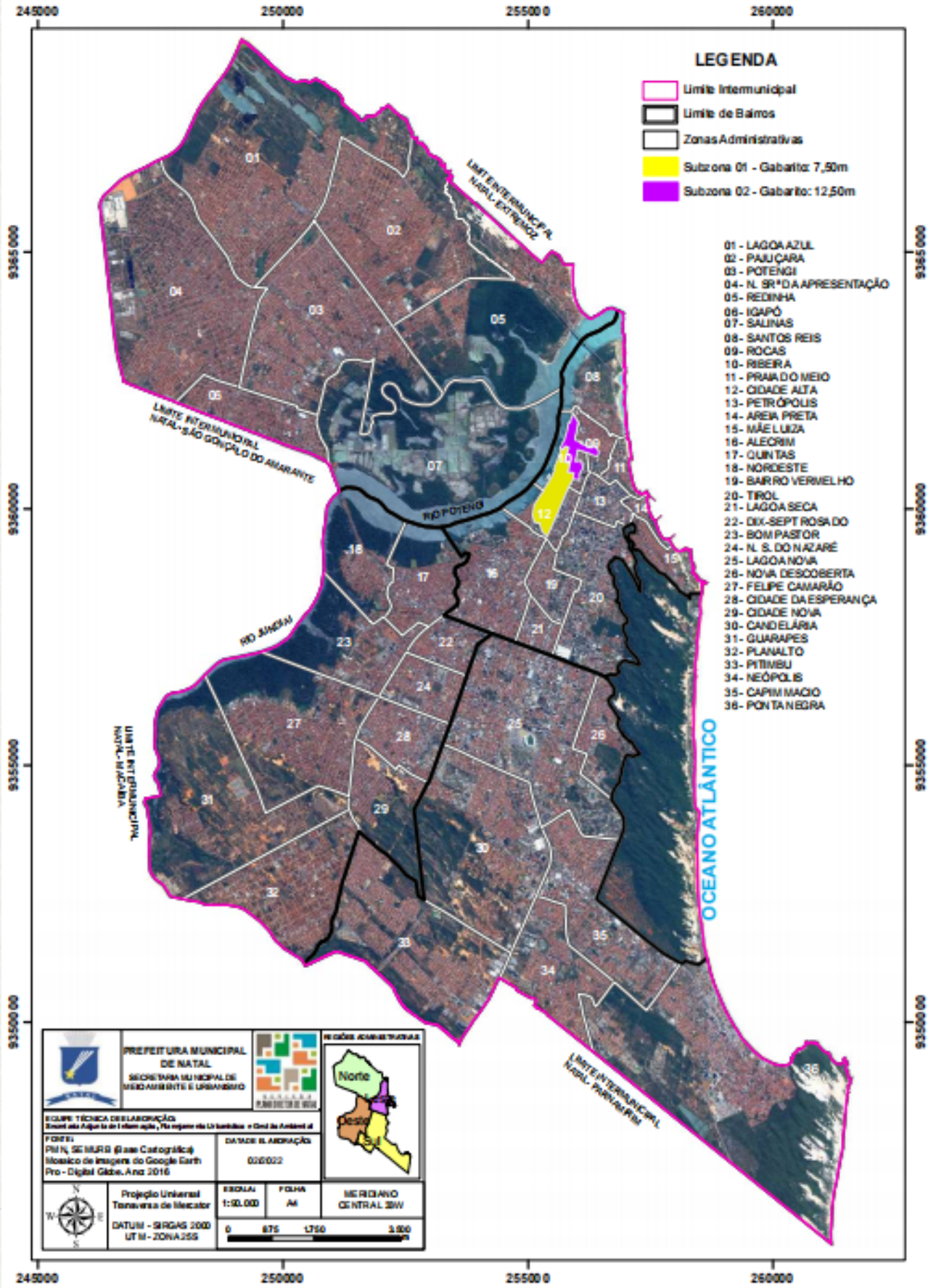
Não existe mais área de controle de gabarito no entorno do Parque das Dunas.

A AEPC manteve o controle de gabarito da antiga ZEPH, alterando apenas o perímetro da área.

ANEXO Nº: III

ÁREA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL - AEPC

MAPA Nº: 6



Existe algum custo a mais para utilizar o Coeficiente de Aproveitamento acima do básico?

Sim. A Lei Complementar nº 212 de 2022 prevê:

Art. 2º Em toda aquisição de potencial construtivo adicional, ou seja, ***acima do coeficiente de aproveitamento básico*** *previsto na Lei Complementar nº 208/2022, 80% (oitenta por cento) do total desejado será realizado por meio de Outorga Onerosa e 20% (vinte por cento) do total desejado se dará por meio de Transferência de Potencial Construtivo.*

Ou seja, para construir acima do Coeficiente Básico, é necessário aplicar dois instrumentos: Outorga Onerosa e Transferência de Potencial Construtivo.

Como calcular a Outorga Onerosa?

O valor em reais da Outorga Onerosa do Direito de Construir será obtido por meio da fórmula:

VR = (AE / CA Básico) x CUB x K, onde:

I–VR=Valores em reais a serem pagos como contrapartida financeira da concessão do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno;

II–AE=Área Excedente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, calculada por meio da fórmula:

AE = (AT * CAP) – (AT * CAB), onde:

a) AT = Área do Terreno;

b)CAP = Coeficiente de Aproveitamento do Projeto, que é igual à;

c)CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico;

d)CUB = Custo Unitário Básico atualizado na data da emissão da licença, divulgado pelo SINDUSCON/RN, calculado conforme NBR 12.721, de acordo com o enquadramento da tipologia da edificação, com divulgação mensal;

e) K = Coeficiente de correção variável em função da tipologia da edificação, sendo: K= 0,065 para as edificações com tipologia de baixo padrão construtivo, K= 0,075 para o padrão médio e K= 0,085 para o padrão alto.

Faremos o exemplo de um lote com 900m² no bairro de Ponta Negra, onde o CA básico é 1,0 e o CA que se pretende alcançar, na bacia NS, é de 3,5. Primeiro calculamos a Área Excedente:

AE = (AT * CAP) - (AT * CAB)
AE = (900 * 3,5) - (900 * 1,0)
AE = 3150 - 900
AE = 2.250 m²

Em seguida calculamos o valor da Outorga:

VR = (AE / CA Básico) x CUB x K
VR = (2.250/1) x 1.663,75 x 0,065
VR = R$ 243.323,44

Se eu desejar saber qual o valor da Outorga por m², basta dividir VR pela área do terreno:

Valor por m² = 243.323,44 / 900
Valor por m² = R$ 108,14

Obs.: O valor de K é dado pelo Art. 80 do Plano Diretor.
Para a simulação utilizou-se o CUB/RN (Jan/2022) Padrão Baixo R1 - R$1.663,75

Observação: os cálculos apresentados se tratam de uma simulação.

No entanto, conforme já vimos no item 8, a Lei Complementar nº 212/2022 prevê que 80% (oitenta por cento) do total desejado será realizado por meio de Outorga Onerosa e 20% (vinte por cento) do total desejado se dará por meio de Transferência de Potencial Construtivo. Para a Outorga então, fazemos cálculo considerando 80% da área do terreno:

AE = 2.250 x 80%
AE = 1800m²

VR = (AE / CA Básico) x CUB x K
VR = (1.800/1) x 1.663,75 x 0,065
VR = **R$ 194.658,75**

Uma outra forma de calcular seria simplesmente multiplicar o valor encontrado originalmente, quando considerou-se a área total do terreno, e em seguida
multiplicar por 80%:

R$ 243.323,44 x 80% = **R$ 194.658,75**

Observação: os cálculos apresentados se tratam de uma simulação.

Como calcular a Transferência de Potencial Construtivo (TPC)?

Vamos continuar usando o exemplo do terreno que calculamos no caso da Outorga Onerosa. A Transferência de Potencial se aplica a 20% da área do lote:

AE = 2.250 x 20%
AE = 450m²

Para encontrar o valor da TPC, basta multiplicar o VR encontrado inicialmente por 20%:

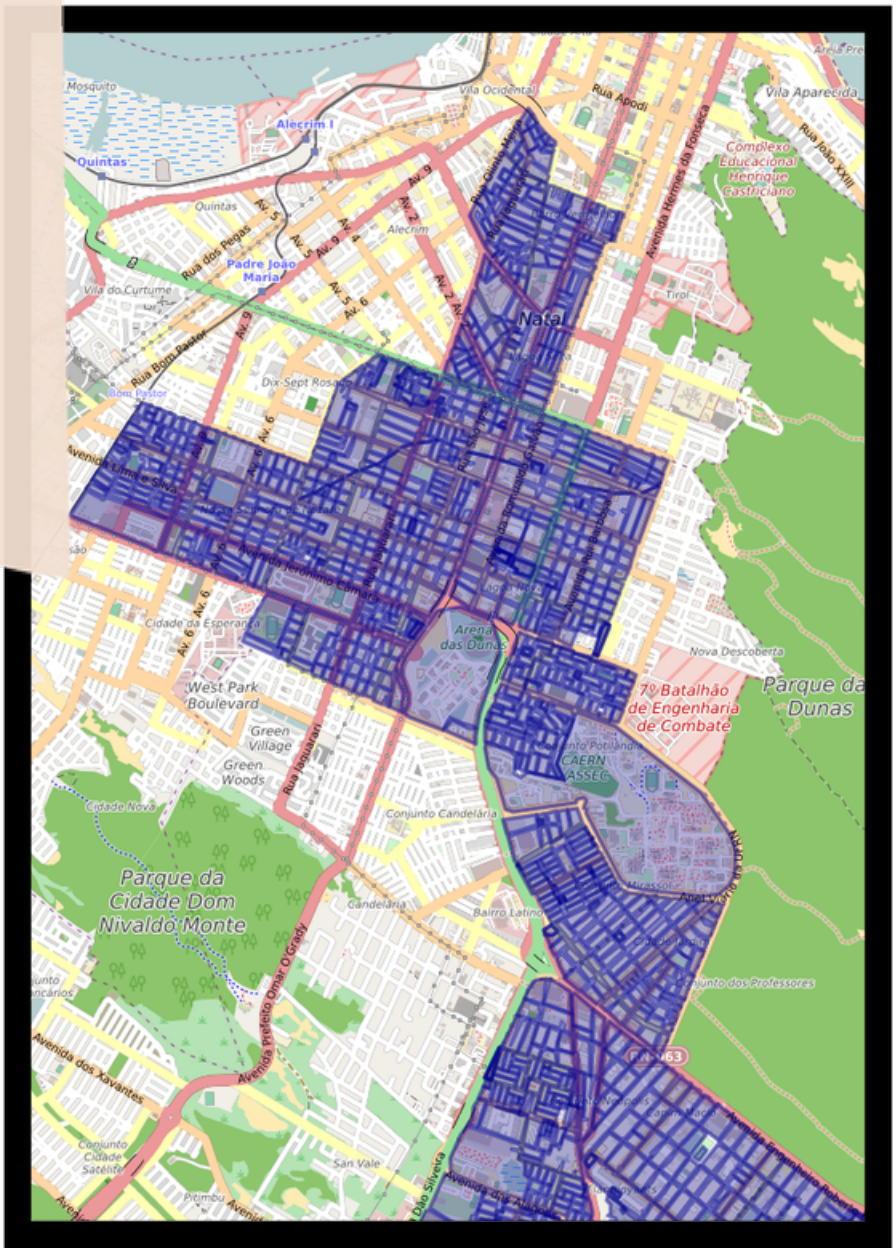
R$ 243.323,44 x 20% = **R$ 48.664,68**

A quantidade em m² a ser debitada do título do proprietário cedente é obtida a partir da divisão da TPC pelo valor do m² fornecido pela Secretaria Municipal de Tributação. Em nosso exemplo, o valor estimado do m² é de 133,46:

TPC = 48.664,68 / 133,46
TPC = 364,64m²

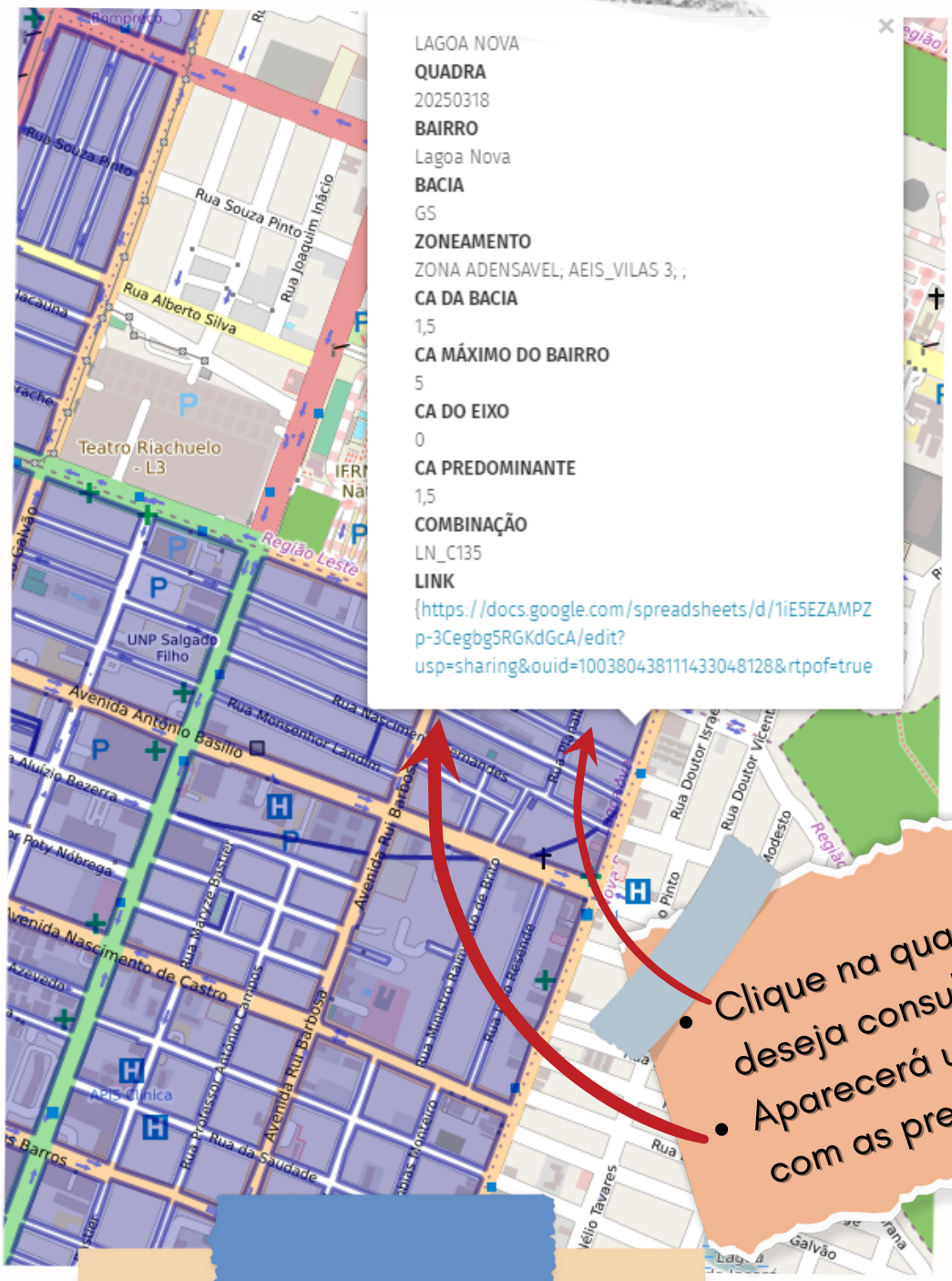
Como identificar as prescrições do meu lote?

A **SEMURB** desenvolveu um mapa contendo todo o zoneamento, através do qual é possível consultar as prescrições para cada quadra da cidade. Nele pode ser verificada em qual macrozona está inserida a quadra, bem como as áreas especiais incidentes sobre ela.



Recorte de um trecho do mapa

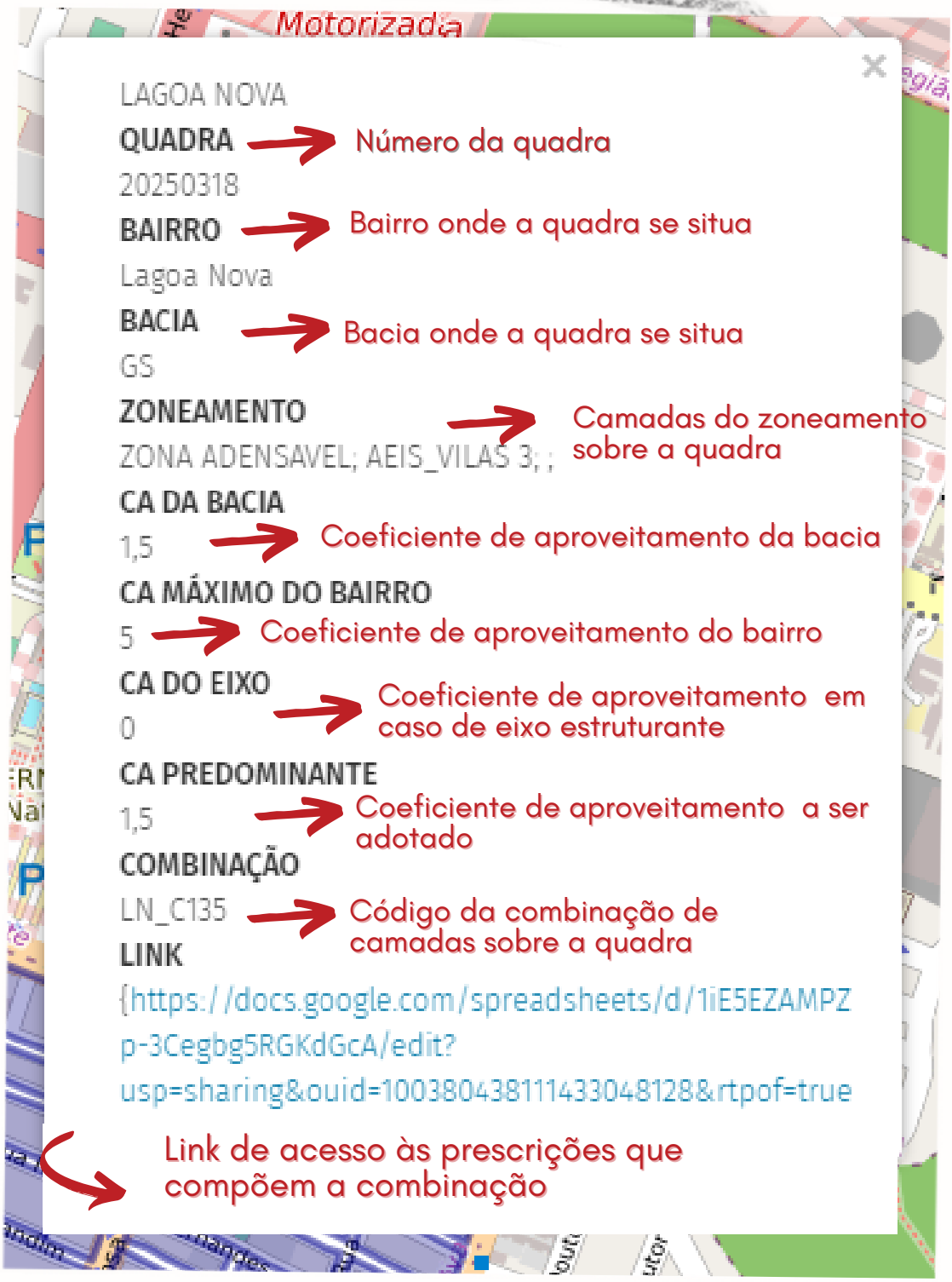
Como utilizar o mapa?

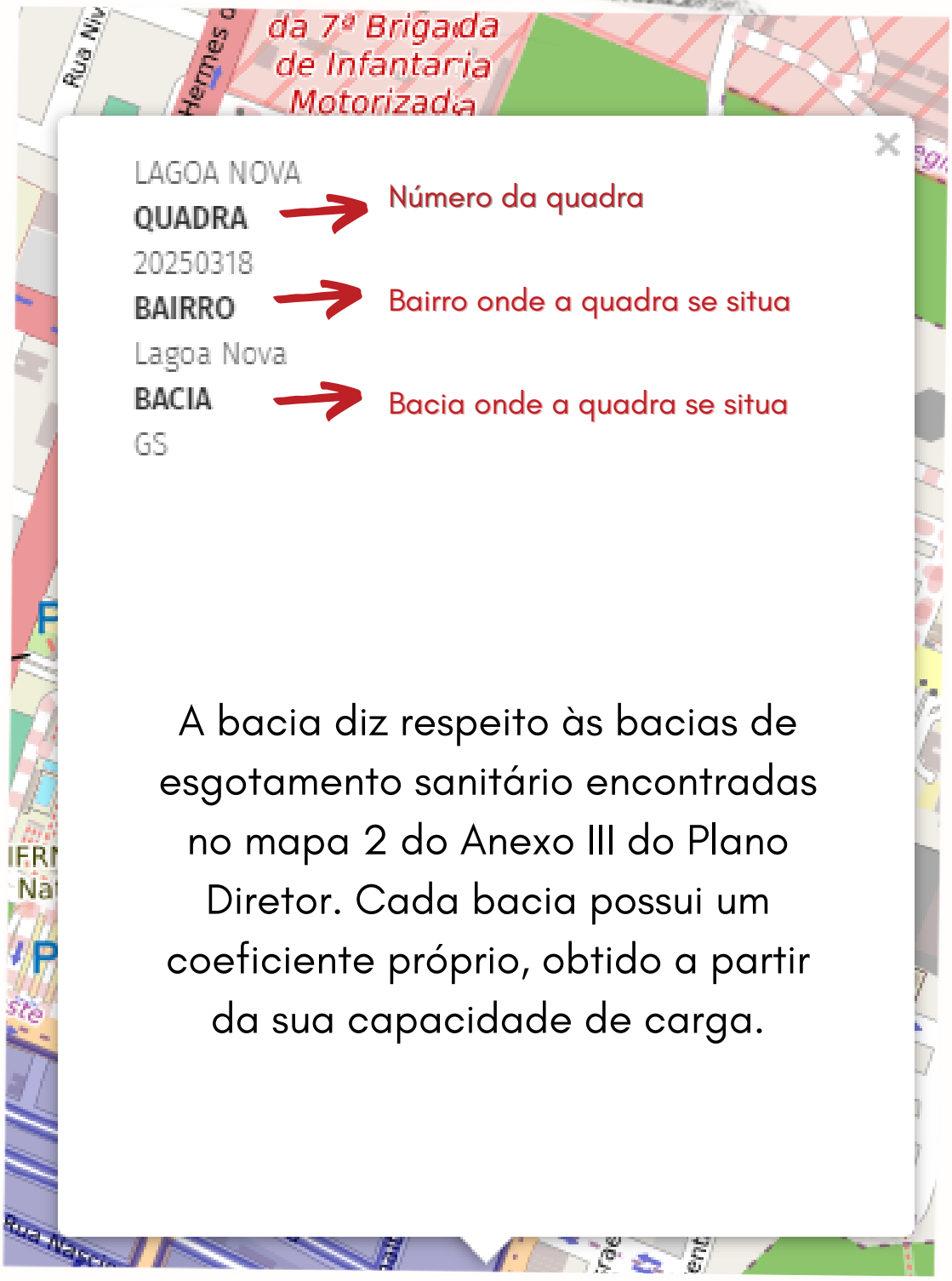


- Clique na quadra que deseja consultar
- Aparecerá uma pop-up com as prescrições

http://u.osmfr.org/m/782224/

Em resumo, a pop-up apresenta as informações abaixo:





A bacia diz respeito às bacias de esgotamento sanitário encontradas no mapa 2 do Anexo III do Plano Diretor. Cada bacia possui um coeficiente próprio, obtido a partir da sua capacidade de carga.

ZONEAMENTO → Camadas do zoneamento que se sobrepõem à quadra

ZONA ADENSAVEL; AEIS_VILAS 3; ;

CA DA BACIA

1,5 → Coeficiente de Aproveitamento da bacia

CA MÁXIMO DO BAIRRO

5 → Coeficiente de Aproveitamento do bairro

- O Zoneamento diz respeito às camadas do zoneamento urbano aplicadas na quadra selecionada. Por exemplo, Zona Adensável, AEIS, ou qualquer outra Área Especial.
- O bairro pode ser composto por mais de uma bacia, e cada bacia possui um coeficiente próprio. Em alguns casos é possível adotar o CA do bairro e não o da bacia, conforme prevê o §2º, Art. 15 do Plano Diretor:

§ 2º Faculta-se aos lotes situados em bacias com menores coeficientes de aproveitamento a possibilidade de alcançar o coeficiente de aproveitamento mais alto de outra bacia inserida no mesmo bairro, desde que aprove junto à concessionária de abastecimento de água e esgotamento sanitário solução de esgotamento sanitário para as bacias adjacentes mais dotadas.

CA DO EIXO

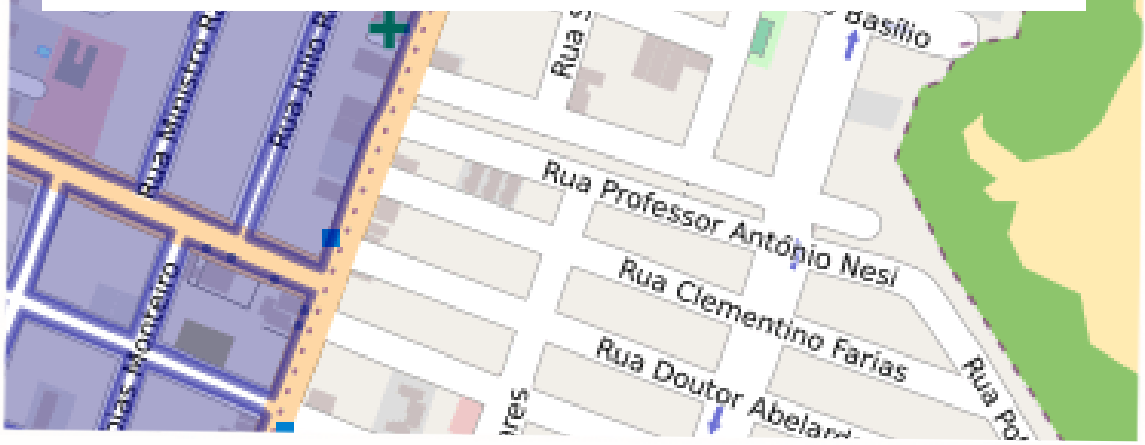
0 → Coeficiente de aproveitamento em caso de eixo estruturante

CA PREDOMINANTE

1,5 → Coeficiente de aproveitamento a ser adotado

- Quando as quadras se situam próximo a eixos estruturantes, é concedido o benefício de acréscimo de coeficiente, podendo variar entre 25% ou 50% quando se tratar de quadra contígua ou lindeira ao eixo (ver §§ 4º e 5º do Art. 15 do Plano Diretor).

- O CA predominante diz respeito ao Coeficiente que predomina em relação a todos os outros. Por exemplo, quando há eixo estruturante, este é predominante (exceto em áreas regulamentadas). Mas em sua ausência, a bacia predomina em relação ao bairro.



COMBINAÇÃO

LN_C135 → Código da combinação de camadas sobre a quadra

LINK

{https://docs.google.com/spreadsheets/d/1iE5EZAMPZp-3Cegbg5RGKdGcA/edit?usp=sharing&ouid=100380438111433048128&rtpof=true

Link de acesso às prescrições que compõem a combinação

- A combinação é o código que aponta quais camadas do zoneamento se aplicam na quadra (Zona Adensável, AEIS, AEITP, etc.)
- O link leva a uma planilha com todas as prescrições a serem adotadas na quadra.

Área mínima (m²)	Área Máxima (m²)	Frente mínima (m)	Coeficiente Máximo	Ocupação Máxima	Permeabilização Mínima	Índice de Conforto	Revegetação
200	22500	8	por bacia	80	20, podendo chegar a 10 em caso de sistema de infiltração no lote	XX	XX

O que é o Estúdio no Plano Diretor de 2022?

O Estúdio é um tipo de unidade residencial composta por pelo menos, quarto, banheiro, cozinha e área de serviço com área mínima de 30m² por unidade, com estacionamento. Pode ser construído apenas em edifícios multifamiliares localizados em eixos estruturantes.

O que é a Fruição Pública?

A Fruição Pública é um novo instrumento do Plano Diretor. Consiste na criação de área livre externa ou interna às edificações, localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos, sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos moradores:

I – deverá estar localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem qualquer obstrução de acesso de pedestres e não ocupada por construções, nem estacionamento de veículos;

II – deverá ter largura mínima de 4m, tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público;

III – deverá ter no mínimo 50m^2, sem exceder 20% da área do lote;

IV – deverá permanecer aberta e descoberta, com mobiliário urbano e equipamentos nos padrões estabelecidos pela SEMURB;

V – conservação e manutenção da parte do terreno ocupada pela fruição pública será responsabilidade do proprietário.

Poderá ser **acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 200% da área destinada à fruição pública,** nunca excedendo o potencial construtivo máximo do lote.

O que é a Arrecadação de Imóveis Abandonados?

A Arrecadação de Imóveis Abandonados é um novo instrumento do Plano Diretor, e visa contribuir para solucionar a problemática dos imóveis abandonados em território municipal.

Poderá haver arrecadação pelo Município de imóvel abandonado quando ocorrerem as seguintes circunstâncias:

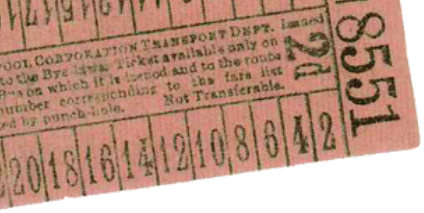
I – o imóvel encontrar-se vago, sem utilização e sem responsável pela sua manutenção, integridade, limpeza e segurança;

II – o proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;

III – não estiver na posse de outrem;

IV – cessados os atos de posse, estar o proprietário inadimplente com o pagamento dos tributos municipais incidentes sobre a propriedade imóvel.

A intenção referida no item II será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana por 5 anos.



O que é Projeto Urbano Local (PUL)?

É um novo instrumento do Plano Diretor, semelhante à Operação Urbana, porém limitado a uma área de intervenção de até 50.000m² com a possibilidade de ser proposto tanto pelo Poder Público quanto pela iniciativa privada.

Através do Projeto Urbano Local (PUL) se busca alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, valorização ambiental, garantir a acessibilidade, promover melhorias urbanas, incentivar a função socioambiental da propriedade, promover a justiça social, gerar habitabilidade digna, preservar valores histórico-culturais, cênico-paisagísticos e ambientais significativos para o patrimônio da cidade, promover a adequação viária, produção ou melhoramentos na infraestrutura, nos equipamentos coletivos e nos espaços públicos.

O que são os Sistemas Urbanos e Ambientais?

Os Sistemas são uma novidade no Plano Diretor de 2022, e estão relacionados com questões de ordenamento territorial, buscando trazer um conjunto de regramentos, objetivos e diretrizes para temas específicos. O Plano Diretor possui os seguintes sistemas:

- Sistema de Espaços Livres e Áreas Verdes;
- Sistema de Infraestrutura e Serviços Urbanos, composto pelos Sistemas de Mobilidade Urbana, Saneamento Ambiental, Saneamento Básico e Iluminação Urbana;
- Sistema de Uso dos Espaços Públicos;
- Sistema de Proteção do Patrimônio Cultural;
- Sistema Municipal de Redução de Riscos, Proteção e Defesa Civil;
- Sistema de Informações Urbanas e Ambientais

Para saber mais

Consulte o Plano Diretor por temas:

- AEIS: Art. 29 a 52
- AEITP: Art. 25 a 28; Art. 55, §3º
- Área Especial Costeira e Estuarina (AECE): Art. 22 ao 24
- Área Especial de Preservação Cultural: Art. 185; 274, §2º
- Área Especial de Requalificação Urbana: Art. 56
- Área Especial Militar: Art. 17, §2º; Art. 54
- Área non aedificandi: Art. 279 e 292
- Áreas de Operação Urbana: Art. 53 e 54; Art. 110 ao 115
- Arrecadação de imóveis abandonados: Art. 102 ao 108
- CMC: Art. 241 e 242
- CMTMU: Art. 237 e 238
- CMTur: Art. 249 e 250
- Coeficiente de aproveitamento: Art.11; Art. 13 ao 15; Art. 27; Art. 34; Art. 56; Art. 57
- COMCIT: Art. 247 e 248
- Comitê Gestor da Orla: Art. 245 e 246
- COMPDEC: Art. 243 e 244
- Compensação Ambiental: Art. 120 ao Art. 127
- COMSAB: Art. 239 e 240
- CONCIDADE: Art. 232
- CONHABINS: Art. 235 e 236
- CONPLAM: Art. 234
- Consórcio imobiliário: Art. 109
- Desenvolvimento econômico sustentável: Art. 5º ao 7º
- Direito de Preempção: Art. 95 ao 101
- Eixos Estruturantes: Art. 11, §3º; Art. 15; Art. 57; Art. 119
- Estúdio: Art. 64
- FACITEC: Art. 265 e 266
- FADEF: Art. 270 ao273
- FMSB: Art. 268 e 269
- FMTC: Art. 267
- Fruição Pública: Art. 62
- FUMPDEC: Art. 263 e 264
- FUNAM: Art. 257
- Função socioambiental da propriedade: Art. 8º
- FUNHABINS: Art. 258 ao 262
- FURB: Art. 256
- Gabarito: Art. 25; Art. 34; Art. 55, §2º; Art. 279
- IPTU Progressivo: Art. 91 ao 94

- Licenças e Autorizações Ambientais: Art. 72
- Licenciamento de empreendimentos e atividades especiais: Art. 65 ao 71
- Macrozoneamento: Art. 9º ao 21
- NUPLAMI: Art. 251 e 252
- Operação Urbana Consorciada: Art. 53 e 54; Art. 110 ao 115
- Outorga Onerosa: Art. 13, §5º; Art. 76 a 82
- Parcelamento: Art. 73 e 74
- Plano de Arborização Municipal: Art. 145 ao 153
- Plano de deslocamento urbano para pedestres: Art. 167ao 172
- Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica: Art. 155
- Plano Municipal de Espaços Livres e Áreas Verdes: Art. 154
- Plano Municipal de Mudanças Climáticas: Art. 156 ao 161
- Planos Setoriais Urbanísticos: Art. 116 ao 118
- Princípios, objetivos e diretrizes: Art. 1º ao 4º
- Projeto Urbano Local: Art. 128 ao 135
- Recuos: Art. 60
- Sistema de Espaços Livres e Áreas Verdes: Art. 136 ao 161
- Sistema de Gestão Democrática e Planejamento Urbano e Ambiental do Município: Art. 228 ao 273
- Sistema de Iluminação Urbana: Art. 181 e 182
- Sistema de Informações Urbanas e Ambientais: Art. 224 ao 227
- Sistema de Infraestrutura e Serviços Urbanos: Art. 162 ao 182
- Sistema de Mobilidade Urbana: Art. 164 ao 166
- Sistema de Proteção do Patrimônio Cultural: Art. 185 ao 218
- Sistema de Saneamento Ambiental: Art. 173 ao 177
- Sistema de Saneamento Básico: Art. 178 ao 180
- Sistema de Uso dos Espaços Públicos: Art. 183 e 184
- Sistema Municipal de Redução de Riscos, Proteção e Defesa Civil: Art. 219 ao 223
- Taxa de impermeabilização: Art. 59
- Taxa de Ocupação: Art. 25, §8º; Art. 58
- Transferência de Potencial construtivo: Art. 20; Art. 80, §4º; Art. 83 ao 90
- Zona Adensável: Art. 10; Art. 13
- ZPA: Art. 10; Art. 17 ao 21

Acesse a legislação completa no site do PDN:
https://planodiretor.natal.rn.gov.br/

PREFEITURA DO

NATAL