



REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NATAL

FICHA DE ENQUADRAMENTO: CONTRIBUIÇÕES NOS ARTIGOS

Etapa 3 do processo de revisão: Produto das Reuniões de Trabalho
Tarefa 03/05 das reuniões de trabalho:



Nº DA FICHA: GTIID-06/49-ART66

1. DADOS DO SUBTEMA

GRUPO DE TRABALHO:

GT_III

SUBTEMA:

° D. Instrumentos Urbanísticos

FACILITADOR:

ÉRICA GUIMARÃES

2. ARTIGO ORIGINAL DO PLANO 2007 FILTRADO POR SUBTEMA:

Tipo:

Alterar artigo

Nº do artigo:

66

* quando for o caso de criar novo artigo, não enumerar.

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 ædificand;
- 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

3. CONTRIBUIÇÕES PERTINENTES A ESTE ARTIGO:

Nº	FONTES DA CONTRIBUIÇÃO	LINHA	CONTRIBUIÇÃO
1	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE		<p>PROBLEMATICA: Areas de fragilidade ambiental no município de Natal, enquadradas como ZPA, vem sendo reduzida a cada ano, em razão de uma equivocada política preservacionista. As restrições urbanísticas impostas, quando a ZPA é regulamentada, pois em muitos casos não são, como a ZPA 9, inviabilizam a conservação da área, cujo proprietário tem que arcar sozinho com esse ônus, embora isso acabe beneficiando a toda a coletividade.</p> <p>Não há qualquer incentivo, muito pelo contrário, só descaso e omissão do poder público em estabelecer uma política própria para essas áreas.</p> <p>É preciso o uso de instrumentos urbanísticos mais modernos com foco em uma política conservacionista mais justa e eficaz.</p> <p>POTENCIALIDADES: Criar e estabelecer regras de APLICAÇÃO IMEDIATA de instrumentos urbanísticos de incentivo, no próprio plano diretor, como a transferência do potencial construtivo.</p> <p>Nesse sentido:</p> <p>1) Mudança no art. 66 do Plano Diretor que ficaria assim: “Art. 66 O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido nesta Lei, por limitações urbanísticas relativas à proteção e preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Ambiental definidas pelo Poder Público, inclusive tombamento, poderá transferir parcial ou totalmente o potencial não utilizável desse imóvel, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal.”</p> <p>2) Exclusão do § 2º do art. 66 e renumeração do § 1º para “parágrafo único”</p> <p>3) Nova redação ao art. 68: Art. 68 - O potencial construtivo transferível é determinado em metros quadrados de área computável e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula: $Pt = Pc \cdot Vmc \cdot Cc$ $Vmr \cdot Cr$ onde: PT= Potencial Construtivo Transferível PC = Potencial Construtivo VMc = Valor do </p>

1	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	183	O Ministério Público, por meio da 45ª Promotoria de Justiça e Defesa do Meio Ambiente vem, de forma preliminar, apresentar algumas contribuições ao processo de revisão do Plano Diretor. 1. Entende-se ser necessária a apresentação de uma fórmula para o uso da Transferência de Potencial Construtivo, previsto no Plano Diretor atual, de forma a tornar possível a aplicabilidade de tal instrumento; 2. A aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência de Potencial Construtivo deve ser melhorada, de modo a evitar a concorrência entre os instrumentos e tornar atrativa a Transferência do Potencial Construtivo; Registra-se, por hora, que tal contribuição é preliminar. O Ministério Público acompanhará todo o processo e se manifestará nos demais momentos oportunos.
2	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	178	Minuta anexada
3	Oficinas cartazes tabulados	178	Falta de regulamentação desse instrumento para que ele possa se aplicado.

4. PROPOSTA DO GRUPO

Nº	Descrição da proposta
1	<p>PROPOSTA 1: Art. 66º. O proprietário de um imóvel impedido de utilizar o potencial construtivo básico terá o direito de transferir parte ou a totalidade do potencial básico não utilizável desse imóvel, com ou sem a transferência de titularidade do imóvel, nos termos estabelecidos nesta lei.</p> <p>§ 1º A Macro unidade de planejamento aqui considerada é a cidade onde a necessidade de indenizar os proprietários impedidos de utilizar o potencial construtivo básico de seus imóveis, em face da prioridade do Poder Público Municipal em razões de limitações urbanísticas relativas à proteção e preservação do seu patrimônio histórico, cultural, natural e ambiental, é justificada com a transferência dos respectivos Potenciais Construtivos Básicos para outras áreas da cidade.</p> <p>§ 2º Poderão ser objeto de transferência de potencial construtivo básico os Imóveis:</p> <p>I – Situados em Zonas de Proteção Ambiental; II – Situados em Zona Especial de Preservação Histórica; III – Situados em áreas non ædificandi; IV – Situados em áreas necessárias à implantação de equipamentos públicos; V – Situados em áreas destinadas a programas de regularização fundiária; VI – Necessários a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda ou a construção de habitação de interesse social.</p> <p>PROPOSTA 2: Art. 66 O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido nesta Lei, por limitações urbanísticas relativas à proteção e preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Ambiental definidas pelo Poder Público, inclusive tombamento, poderá transferir parcial ou totalmente o potencial não utilizável desse imóvel, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal.”</p> <p>Parágrafo único - Poderão ser objeto de transferência de potencial construtivo básico os imóveis situados em:</p> <p>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 ædificand; 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.</p>

5. JUSTIFICATIVAS/EMBASAMENTOS TECNICOS:

Item	Descrição
1	PROPOSTA 1: COM BASE NA CONTRIBUIÇÃO ON LINE 178
2	PROPOSTA 2: FEITA PELO MPE, COM BASE NO PD DE CURITIBA - (Fonte Lei 9.803/00 – PM de Curitiba) e também de acordo com o Estudo do IBAM realizado em 2010.
3	Precisa de um maior aprofundamento técnico para se decidir qual a melhor redação.