

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NATAL

(LEI COMPLEMENTAR Nº 082/2007)

AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR



PREFEITURA DO
NATAL
A NOSSA CIDADE

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO
(SEMURB)



PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL

Prefeito Álvaro Costa Dias

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO

Secretário Daniel Nicolau de Vasconcelos Pinheiro

**SECRETARIA ADJUNTA DE INFORMAÇÃO, PLANEJ. URBANO E
GESTÃO AMBIENTAL**

Secretário Adjunto Thiago de Paula Nunes Mesquita

COORDENAÇÃO TÉCNICA

Thiago de Paula Nunes Mesquita

Eudja Maria Mafaldo Oliveira



PREFEITURA DO
NATAL
A NOSSA CIDADE

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO
(SEMURB)



EQUIPE:

DEPTO. DE PLANEJAMENTO, PROJETOS E PATRIMÔNIO (DPPP)

Eudja Maria Mafaldo Oliveira

DEPTO. DE CONSERVAÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL (DCRA)

Karenine Dantas

DEPTO. DE INFORMAÇÃO, PESQUISA E ESTATÍSTICA (DIPE)

Daniele Salviano

DEPTO. DE GESTÃO DE SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS (DGSIG)

Reginaldo Vasconcelos



TÍTULO I – DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES (Artigos – 1º ao 4º)

CAPÍTULO II – DA FUNÇÃO SÓCIO-AMBIENTAL DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO III – DAS DEFINIÇÕES



REVISAR

- **Dar Maior abrangência ao objetivo geral;**
- **Redefinir/Ajustar os objetivos específicos;**
- **Incluir/evidenciar os aspectos ambientais com base no Código de Meio Ambiente do Município e Política Nacional de Meio Ambiente.**

GT 01

GT 02

GT 03

TÍTULO I – DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES (Artigos – 1º ao 4º)

CAPÍTULO II – DA FUNÇÃO SÓCIO-AMBIENTAL DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO III – DAS DEFINIÇÕES

LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS A SEREM CONSULTADAS E INCORPORADAS À REVISÃO

Lei 10.257/2001: Atualizações do Estatuto da Cidade

Lei 13.146/2015: Lei Brasileira de inclusão da Pessoa com Deficiência – Acessibilidade – Diretrizes para o Planejamento de **Rotas Acessíveis**

Lei 11.977/2009 e MP 259/2017- Políticas de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária

Código de Obras

OUTRAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS PERTINENTES

TÍTULO I – DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES (Artigos – 1º ao 4º)

CAPÍTULO II – DA FUNÇÃO SÓCIO-AMBIENTAL DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO III – DAS DEFINIÇÕES

LEGISLAÇÕES AMBIENTAIS A SEREM CONSULTADAS E INCORPORADAS À REVISÃO

- Lei 12.608/2012: Política Nacional de Proteção e Defesa Civil - delimitação de áreas de risco e previsões para redução e mitigação
- Lei nº 12.651 / 2012: Novo Código Florestal
- Lei Federal nº 12.187/2009 – Política Nacional sobre Mudança do Clima
- Decreto Federal nº 7.390/2010 – Regulamenta a Política Nacional de Mudanças Climáticas
- Lei Federal nº 13.123/2015 – Regulamenta a Convenção da Diversidade Biológica
- Decreto Federal nº 8.576/2015 – Comissão Nacional para Redução das Emissões de Gases de Efeito Estufa Provenientes do Desmatamento e da Degradação Florestal
- Código de Meio Ambiente Municipal
- Resolução CONAMA Nº 10/87 – “Compensação Ambiental”
- Resolução CONAMA Nº 02/96 – Demais unidades de conservação beneficiada pelo recurso da Compensação Ambiental
- Lei 9.985/2000 (Decreto 4.430/02) – Regulamentação da Cobrança da Compensação Ambiental
- Resolução CONAMA nº 371/06 – Metodologia para a cobrança da Compensação Ambiental
- Decreto Presidencial 6.848/09 – Estabelece o teto de 0,5% e vincula a Compensação Ambiental ao valor do empreendimento.

OBS: está em tramitação no Congresso Nacional 3 projetos de lei que tratam da definição dos serviços ambientais e respectivas normas de regulamentação do pagamento por serviços ambientais (PL Nº 312/2015, PL Nº 795/2007 e PL Nº 276/2013)

OUTRAS LEGISLAÇÕES AMBIENTAIS PERTINENTES

TÍTULO I – DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

CAPÍTULO II – DA FUNÇÃO SÓCIO-AMBIENTAL DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO III – DAS DEFINIÇÕES (Artigo – 6º)



REVISAR

GT 01

GT 02

GT 03

- **Melhorar a redação na conceituação de alguns termos do glossário que geram dúvidas na aplicação da Lei;**
- **Incluir conceitos tais como:**
 - **Área Permeável**
 - **Serviços ambientais**
 - **Valoração de Serviços Ambientais**
 - **Pagamento por serviços ambientais**
 - **Questões relacionadas à mudanças climáticas**
 - **Trazer conceitos com base no Estudo de Dunas de 2019.**

TÍTULO II – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
CAPÍTULO I – DO MACROZONEAMENTO (7º ao 19)

CAPÍTULO II – DAS ÁREAS ESPECIAIS

CAPÍTULO III – DAS PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS ADICIONAIS

CAPÍTULO IV – DOS USOS E SUA LOCALIZAÇÃO

CAPÍTULO V – DO PARCELAMENTO



REVISAR

GT 01

GT 02

GT 03

- **Revisar o Mapa I (Macrozoneamento) – Área adensável, assim como da alteração do Coeficiente básico, considerando o comportamento do adensamento em relação ao que foi previsto no PD/2007 e a partir dos dados de: coeficiente real, densidades e infraestrutura instalada;**
- **Aprimorar forma de aquisição dos dados junto às concessionárias;**
- **Analisar possibilidade de imóveis recebidos em dação serem utilizados para a administração pública;**
- **Rever delimitação das ZPAs com base nos estudos de Dunas e nos Relatórios para regulamentação das ZPAs 7, 8 e 9;**
- **Incorporar/compatibilizar as leis de interesse histórico (ZEPH, ZEP, Operação Urbana/PD e Tombamento);**
- **Resolver conflito de superposição de limites de ZET x AEIS;**
- **Ajustar os enquadramentos SP, SC e SUR com base no Cód. Florestal e nos Relatórios para regulamentação das ZPAs 7, 8 e 9,, considerando as dificuldades na regulamentação das ZPAs;**

TÍTULO II – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DO MACROZONEAMENTO

CAPÍTULO II – DAS ÁREAS ESPECIAIS (Artigo – 20 ao 28)

CAPÍTULO III – DAS PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS ADICIONAIS

CAPÍTULO IV – DOS USOS E SUA LOCALIZAÇÃO

CAPÍTULO V – DO PARCELAMENTO



REVISAR:

GT 01

GT 02

GT 03

- **Ajustar terminologias - Áreas x Zonas;**
- **Falhas no mapeamento/representação de algumas áreas (gabarito, AEIS, etc);**
- **Avaliar possibilidade de alteração da mancha de interesse social em função do seu conceito;**
- **Melhorar a representação da mancha de interesse social;**
- **Avaliar critérios de inclusão de bairros nas Áreas de Operação Urbana;**

TÍTULO II – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DO MACROZONEAMENTO

CAPÍTULO II – DAS ÁREAS ESPECIAIS

CAPÍTULO III – DAS PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS ADICIONAIS (Artigo – 29 ao 32)

CAPÍTULO IV – DOS USOS E SUA LOCALIZAÇÃO

CAPÍTULO V – DO PARCELAMENTO



REVISAR:

GT 01

GT 02

GT 03

- **Verificar índices de Taxa de ocupação, taxa de permeabilidade com as definições constantes nos planos setoriais (drenagem, resíduos sólidos, etc);**
- **Revisar conceitos (Taxa de Ocupação, Taxa de Impermeabilização, Recuos, Gabarito);**
- **Avaliar conflitos nas áreas de controle de gabarito de 6,00m x viabilidade técnica de execução de dois pavimentos com telhado, considerando caixa d'água e elevador.**

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 (Artigo – 33 ao 43)

CAPÍTULO V – DO PARCELAMENTO



REVISAR:

GT 01

GT 02

GT 03

Verificar possibilidade de estabelecer classificação de usos para:

- **Direcionar uma categorização de usos na emissão dos Alvarás de Construção**
- **Viabilizar a elaboração de estatísticas de crescimento de cada tipo de uso**
- **Planejar proibições de usos específicos nas Áreas Especiais, com destaque para as ZPA's**

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 (Artigos – 33 ao 43)

CAPÍTULO V – DO PARCELAMENTO



REVISAR:

GT 01

GT 02

GT 03

- **Revisar a tabela de enquadramento – possibilidade de utilizar a Lei Estadual N° 272/2004;**
- **Avaliar a compatibilidade do EIV exigido pelo PDN e os estudos ambientais exigidos no Código de Obras;**
- **Apresentar andamento da proposta de regulamentação da Compensação Ambiental.**

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

CAPÍTULO V – DO PARCELAMENTO (Artigo – 44)



REVISAR:

GT 01

GT 02

GT 03

- **Rever (à luz da nova Legislação Federal) – Loteamentos Fechados e Condomínio de Lotes**
- **Lei 3.175/84 – Urgência de revisão**
- **Verificar a viabilidade de um direcionamento geral para as AEIS ou a importância de deixar para plano específico de regularização**

TÍTULO III – DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES E ARBORIZAÇÃO URBANA

Artigos 45 ao 56



REVISAR:

GT 01

GT 02

GT 03

- **Reestruturar o Título a partir de uma base ecológica do Município com vistas à uma maior abrangência dos aspectos ambientais.**

TÍTULO IV – DA POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA

Artigos 57 ao 60



REVISAR:

GT 01

GT 02

GT 03

- **Reestruturar o Título para ampliar os aspectos da infraestrutura e serviços urbanos do município, não se restringindo apenas à mobilidade.**

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS PARA A GESTÃO URBANA

CAPÍTULO I – DO FUNDO DE URBANIZAÇÃO (Artigo 61)

CAPÍTULO II – DA CONCESSÃO DA OUTORGA ONEROSA (Artigos 62 ao 65)

CAPÍTULO III – DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO (Artigos 66 ao 70)

CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS E DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITÓRIO URBANO PROGRESSIVO (Artigos 71 ao 74)

CAPÍTULO V – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO (Artigos 75 ao 81)

CAPÍTULO VI – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO (Artigos 82 ao 83)

CAPÍTULO VII – DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (Artigos 84 ao 89)

CAPÍTULO VIII – DOS PLANOS SETORIAIS (Artigos 90 ao 92)



REVISAR:

GT 01

GT 02

GT 03

- **Verificar as alterações em legislação específica (mais recentes);**
- **Criar mecanismos de controle e monitoramento desde a captação dos recursos até à sua aplicação.**

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS PARA A GESTÃO URBANA

CAPÍTULO I – DO FUNDO DE URBANIZAÇÃO (Artigo 61)

CAPÍTULO II – DA CONCESSÃO DA OUTORGA ONEROSA (Artigos 62 ao 65)

CAPÍTULO III – DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO (Artigos 66 ao 70)

CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS E DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITÓRIO URBANO PROGRESSIVO (Artigos 71 ao 74)

CAPÍTULO V – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO (Artigos 75 ao 81)

CAPÍTULO VI – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO (Artigos 82 ao 83)

CAPÍTULO VII – DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (Artigos 84 ao 89)

CAPÍTULO VIII – DOS PLANOS SETORIAIS (Artigos 90 ao 92)



REVISAR:

GT 01

GT 02

GT 03

- **Revisar a fórmula, considerando o valor da terra;**
- **Revisar sua aplicação em concorrência com a Transferência de Potencial Construtivo.**

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS PARA A GESTÃO URBANA

CAPÍTULO I – DO FUNDO DE URBANIZAÇÃO (Artigo 61)

CAPÍTULO II – DA CONCESSÃO DA OUTORGA ONEROSA (Artigos 62 ao 65)

CAPÍTULO III – DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO (Artigos 66 ao 70)

CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS E DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITÓRIO URBANO PROGRESSIVO (Artigos 71 ao 74)

CAPÍTULO V – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO (Artigos 75 ao 81)

CAPÍTULO VI – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO (Artigos 82 ao 83)

CAPÍTULO VII – DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (Artigos 84 ao 89)

CAPÍTULO VIII – DOS PLANOS SETORIAIS (Artigos 90 ao 92)



REVISAR:

GT 01

GT 02

GT 03

- **Compatibilizar sua aplicação para evitar concorrência com a Outorga Onerosa do Direito de Construir;**
- **Incluir parâmetros de avaliação para a Transferência de Potencial Construtivo.**

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS PARA A GESTÃO URBANA

CAPÍTULO I – DO FUNDO DE URBANIZAÇÃO (Artigo 61)

CAPÍTULO II – DA CONCESSÃO DA OUTORGA ONEROSA (Artigos 62 ao 65)

CAPÍTULO III – DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO (Artigos 66 ao 70)

CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS E DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITÓRIO URBANO PROGRESSIVO (Artigos 71 ao 74)

CAPÍTULO V – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO (Artigos 75 ao 81)

CAPÍTULO VI – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO (Artigos 82 ao 83)

CAPÍTULO VII – DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (Artigos 84 ao 89)

CAPÍTULO VIII – DOS PLANOS SETORIAIS (Artigos 90 ao 92)



REVISAR:

- **Criar um estrutura de gestão.**

GT 01

GT 02

GT 03

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS PARA A GESTÃO URBANA

CAPÍTULO I – DO FUNDO DE URBANIZAÇÃO (Artigo 61)

CAPÍTULO II – DA CONCESSÃO DA OUTORGA ONEROSA (Artigos 62 ao 65)

CAPÍTULO III – DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO (Artigos 66 ao 70)

CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS E DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITÓRIO URBANO PROGRESSIVO (Artigos 71 ao 74)

CAPÍTULO V – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO (Artigos 75 ao 81)

CAPÍTULO VI – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO (Artigos 82 ao 83)

CAPÍTULO VII – DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (Artigos 84 ao 89)

CAPÍTULO VIII – DOS PLANOS SETORIAIS (Artigos 90 ao 92)



REVISAR:

GT 01

GT 02

GT 03

- **Criar um estrutura de gestão e simplificar os procedimentos em função do que dita o Estatuto da Cidade..**

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS PARA A GESTÃO URBANA

CAPÍTULO I – DO FUNDO DE URBANIZAÇÃO (Artigo 61)

CAPÍTULO II – DA CONCESSÃO DA OUTORGA ONEROSA (Artigos 62 ao 65)

CAPÍTULO III – DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO (Artigos 66 ao 70)

CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS E DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITÓRIO URBANO PROGRESSIVO (Artigos 71 ao 74)

CAPÍTULO V – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO (Artigos 75 ao 81)

CAPÍTULO VI – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO (Artigos 82 ao 83)

CAPÍTULO VII – DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (Artigos 84 ao 89)

CAPÍTULO VIII – DOS PLANOS SETORIAIS (Artigos 90 ao 92)



REVISAR:

GT 01

GT 02

GT 03

- **Criar um estrutura de gestão em função dos resultados da Operação Urbana Ribeira.**

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

CAPÍTULO I – GENERALIDADES (Artigos 93 ao 96)

CAPÍTULO II – DO ÓRGÃO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE (Artigos 97 ao 98)

CAPÍTULO III – DO SISTEMA MUNICIPAL DE HABILITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – SMHIS (Artigos 99 ao 103)

CAPÍTULO IV – DO ÓRGÃO MUNICIPAL DE TRANSPORTE E TRÂNSITO URBANO (Artigos 104 ao 105)

CAPÍTULO V – DA AGÊNCIA REGULADORA DOS SERV. DE SANEAMENTO BÁS. DO MUNICÍPIO (Artigos 106 ao 107)

CAPÍTULO VI – DA ARTICULAÇÃO COM OUTRAS INSTÂNCIAS DO GOVERNO (Artigos 108 ao 110)



REVISAR:

GT 01

GT 02

GT 03

- **Relacionar o planejamento urbanístico e ambiental com o planejamento econômico (PPA, Orçamento Participativo, etc)**
- **Criar o sistema de monitoramento dos Instrumentos previstos no PDN;**
- **Definir com clareza a hierarquia, atribuições, competências e níveis de relação entre o CONCIDADE e os demais Conselhos Municipais;**
- **Definir fluxograma (no âmbito dos Conselhos) para aprovação das diversas regulamentações propostas no PDN de acordo com as competências definidas.**