



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-04/49-ART68

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:

68

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

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.

3. CONTRIBUIÇÕES PERTINENTES A ESTE ARTIGO:

Nº	FONTE DA CONTRIBUIÇÃO	LINHA	CONTRIBUIÇÃO
1	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	166	<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>3) Nova redação ao art. 68:</p> <p>Art. 68 - O potencial construtivo transferível é determinado em metros quadrados de área computável e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:</p> $Pt = Pc \cdot \frac{Vmc}{Vmr} \cdot \frac{Cc}{Cr}$ <p>onde:</p> <p>PT= Potencial Construtivo Transferível PC = Potencial Construtivo VMc = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial Vmr = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial Cc= Coeficiente de aproveitamento da zona ou setor onde está localizado o imóvel que cede o potencial Cr = Coeficiente de aproveitamento da zona ou setor onde está localizado o imóvel que recebe o potencial (Fonte Lei 9.803/00 – PM de Curitiba)</p>
2	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	183	<p>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.</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>Registra-se, por hora, que tal contribuição é preliminar.</p> <p>O Ministério Público acompanhará todo o processo e se manifestará nos demais momentos oportunos.</p>

4. PROPOSTA DO GRUPO

Nº	Descrição da proposta
1	<p>PROPOSTA 1: Art. 68º O Potencial Construtivo Básico cedente, passível de transferência, é determinado em metros quadrados e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte expressão: $PCBc = CABce \times Ac$</p> <p>Onde: PCBc - Potencial construtivo básico passível de transferência. CABce - Coeficiente de Aproveitamento Básico cerceado do imóvel cedente mediante Parecer Técnico definido no Art. 74º. Ac – Parcela cedente da Área total do lote.</p> <p>§ 2º Nas áreas onde o potencial construtivo básico não consegue ser determinado em virtude da inexistência de parcelamento, o Potencial Construtivo Básico cedente (PCBc) será calculado tomando-se por base a média aritmética dos coeficientes de aproveitamento básico das áreas limítrofes onde já exista essa definição de coeficiente de aproveitamento básico, pela seguinte expressão: $PCBc = 0,65 \times \text{Área da Gleba} \times \text{Média Aritmética dos Coeficientes de Aproveitamento Básicos das Áreas limítrofes.}$</p> <p>§ 3º Nos Condomínios Urbanísticos com potencial construtivo básico de seus respectivos lotes parcial ou totalmente afetados, o Potencial Construtivo Básico cedente (PCBc) será definido pela multiplicação da parcela afetada da área total do lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico, pela seguinte expressão: $PCBc = CABce \times Ac$</p> <p>Onde: PCBc - Potencial construtivo básico passível de transferência. CABce - Coeficiente de Aproveitamento Básico cerceado do imóvel cedente mediante Parecer Técnico definido no Art. 74º. Ac – Parcela cedente da Área total do lote.</p> <p>§ 4º Caso o proprietário afetado opte por doar ao Município parte ou o total do seu imóvel sem edificação, o Potencial Construtivo Básico cedente (PCBc) da parcela doada será acrescido em 15%.</p> <p>§ 5º Caso o proprietário afetado opte por não doar ao Município parte ou o total do seu imóvel com edificação, do Potencial Construtivo Básico cedente (PCBc) da parcela doada, será deduzida a área construída existente no imóvel.</p>

5. JUSTIFICATIVAS/EMBASAMENTOS TECNICOS:

Item	Descrição
1	PROPOSTA 1: ON LINE 178
2	PROPOSTA 2 : MPE
3	Proposta 3 : Relatório IBAM - 2010