EMENDA MODIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR NO. 009/2021

Emendas modificativas e supressivas dos artigos 79 a 85 *do Projeto de Lei Complementar nº 009/2021 que Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal, e dá outras providências.*

Art. 1º Altera-se o artigo 79 ao 85 que passam a ter a seguinte redação:

Art. 79. 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, observados os princípios de equiparação de valores dos terrenos cedentes e dos terrenos receptores

Art. 80. (...)

I - (...)

II - Situados em bacias de esgotamento sanitário diferente do imóvel cedente, que possua coeficiente de aproveitamento igual ou superior a 2,0 até o máximo previsto nesta mesma bacia e onde não se configure tendência de saturação por bacia, prevista no parágrafo 3 do artigo 150.

III - suprimido

Justificativa - Pressiona a infraestrutura da bacia, sem apontar o limite máximo. Em outro artigo, as vias estruturantes já são contempladas com aumento de potencialidade construtiva.

§ 1º O Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Lote Receptor de transferência de potencial construtivo básico está fixado no máximo previsto para Bacia, não podendo ultrapassá-lo.

§ 2º Os adicionais de edificabilidade autorizados por Transferência de Potencial deverão buscar a proporcionalidade entre, mínimo, de 15% (quinze por cento) ao máximo de 30% (trinta por cento) com a Outorga Onerosa do Direito de Construir, considerando os lotes receptores e o estoque de potencial a ser transferido das áreas cedentes.

§ 3º A SEMURB deverá publicar a cada três meses os estoques de potencial construtivo cedente e os respectivos valores de recepção considerando a proporcionalidade entre o instrumento da Transferência e da Outorga Onerosa do Direito de Construir, sendo que esta última poderá variar entre 85% (oitenta e cinco por cento) e 70% (setenta por cento) do coeficiente máximo dos lotes por Bacia.

Art. 81. O proprietário afetado pelo cerceamento do direito de edificar parte ou o total do Coeficiente de Adensamento Básico poderá requerer a SEMURB a emissão do Certificado de Potencial Construtivo anexando o Ato do Poder Público que desapropriou, tombou ou cerceou, totalmente ou parcialmente, o direito de edificar o potencial construtivo básico do imóvel.

§ 1º Deverá constar no Requerimento de Transferência de Adicional Construtivo os seguintes itens,

I - opção pela transferência do total do potencial construtivo básico do seu lote ou gleba, ou somente da transferência da parte afetada;

II - a Memória de Cálculo contendo a Área total do lote ou gleba (A), a Parcela cedente da Área total do lote (Ac), o Potencial construtivo básico total e afetado; o Potencial construtivo básico passível de transferência (PCBc); o Coeficiente de adensamento básico (CAB); o Coeficiente de Aproveitamento Básico cerceado do imóvel cedente (CABce);

§ 2º Para os casos de gleba considerar a Média Aritmética dos Coeficientes de Aproveitamento Básicos das Áreas limítrofes ao lote indicado.

§ 3º Caso deseje doar ou transferir o imóvel ao poder público, deverá especificar se em todo ou em parte, além de apontar a existência de edificações ou benfeitorias realizadas.

§ 4º Após análise pela SEMURB e SEMUT das informações da Requisição de TPC, e atendidos todos os procedimentos legais e urbanísticos necessários, o poder público poderá emitir Certificado de Potencial Construtivo apontando os adicionais máximos de edificabilidade a serem transferidos, inscrevendo este Certificado no Banco de Dados da SEMURB e SEMUT, para efeito de controle do Planejamento.

§ 5º A SEMURB deverá informar semestralmente o estoque virtual de TPC existente e a possibilidade de novas transferências a serem realizadas, considerando a proporcionalidade da utilização da Outorga Onerosa e a utilização dos estoques de TPC emitidas no semestre anterior, buscando a harmonização entre os instrumentos.

§ 5º Nos casos da bacia alcançar a alocação de área edificável adicional prevista por Outorga Onerosa, poderá ser autorizado a utilização de TPC em projetos licenciados urbanisticamente, desde que respeite o limite máximo da bacia.

§ 6º Nos casos das Transferências devidamente autorizadas pelo Poder Público Municipal, o Potencial Construtivo receptor deverá estar inscrito na matrícula imobiliária do lote ou gleba, sendo utilizada no processo de licenciamento urbanístico, sem necessidade da contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir, desde que respeite a proporcionalidade estipulada pela SEMURB.

Art. 82 (...)

§ 1º (...)

I - (...)

II - (...)

III - Área Total do Lote.

§ 2º SUPRIMIR

Justificativa - se a gleba nunca foi parcela, não possui edificabilidade. Não cabe a transferência pois não há o que transferir.

§ 3º SUPRIMIR

Justificativa - se é um condomínio urbanístico, o potencial econômico dele (total ou em parte) foi plenamente utilizado, o projeto foi autorizado, e a área verde ou afetada por restrição, já foi contabilizado pelo licenciamento. Neste caso, não é cabível realizar TPC como indenização, compensação ou algo similar, pois o proprietário utilizou seu imóvel, sem prejuízo de ganho econômico.

§ 2º SUPRIMIR

Justificativa - a própria TPC é o incentivo adequado para utilização, não cabe criar mais edificabilidade além do básico.

§ 5º SUPRIMIR

Justificativa - está dito isso acima.

§ 6º O Potencial Construtivo Básico cedente – PCBc e Potencial Básico Receptor - PCBr deverão ser averbados à margem das respectivas matrículas dos imóveis nos cartórios de Registro Imobiliário afins.

Art. 83 (...) *manter*

Art. 84 (...)

§ 1º Após protocolada no órgão municipal de planejamento urbano e meio ambiente, a avaliação será considerada justa, aceita e válida se não contestada pela Secretaria Municipal de Tributação - SEMUT no prazo de 90 (noventa) dias.

§ 2º Caso a SEMUT confirme o valor calculado anteriormente pelo poder público, e alvo da contestação, o interessado poderá concordar com o valor, retirar o pedido de Transferência, ou questionar sobre o parecer da SEMUT em outras instâncias administrativas ou jurídicas que definirá qual valor será a base praticada.

Art. 85 Respeitados os limites de infraestrutura, serão excepcionalmente admitidas operações de transferência de potencial construtivo dentro de uma mesma ZPA, em sub-zonas que permitam alguma edificabilidade, exclusivamente para viabilizar preservação de áreas de interesse ambiental ou de interesse público, até o limite máximo estipulado pela lei de regulamentação da ZPA ou conforme o plano de manejo da mesma.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Natal,

Plenário Vereador Érico Hackradt – Palácio Padre Miguelinho,
Natal, 17 de dezembro de 2021.



Brisa Bracchi
Vereadora PT

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente, Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

Senhor Presidente, Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

A concretização de uma política urbana perpassa pela elaboração de um Plano Diretor, sendo necessária sua revisão periódica para minimizar debilidades e deficiências de natureza técnica que não foram analisadas na legislação anterior. Desta forma, o Plano Diretor de Natal chega a esta Casa para ser revisado e passa a impor ao Poder Legislativo atenção especial para que a norma jurídica se efetive na vida das pessoas, considerando o enfrentamento às carências urbanas e proporcionando a minimização dos déficits urbanos.

Neste sentido, é necessário que o Plano Diretor de Natal tenha uma análise fulcral no que pertine à constitucionalidade, legalidade e aplicabilidade prática de seus dispositivos. Notadamente, o Plano Diretor deve fornecer às pessoas que usam a cidade um ambiente adequado, sem o comprometimento de áreas de proteção e com a efetividade do direito de usar e fruir do ambiente urbano.

Desta maneira, a presente emenda é proposta para adequar o texto legal à realidade vivenciada pela população e se adaptar aos instrumentos de política urbana.

Desta maneira, a modificação do dispositivo é medida *sine qua non* para a garantia de adequação do Projeto de Lei.

Sem mais para o momento e na certeza do atendimento, agradeço e reitero os protestos da minha perfeita estima e distinta consideração.



Brisa Bracchi
Vereadora PT