EMENDA MODIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº009/2021

ALTERA CAPUT, ACRESCENTA O INCISO I E O PARÁGRAFO ÚNICO AO ART. 20 DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 009/2021, ORIUNDO DA MENSAGEM DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO DE Nº 069/2021 AO QUAL "DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE NATAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou está emenda, que passa a integrar ao projeto de lei nº 009/2021, com a seguinte modificação:

Art. 1º - Altera o caput, acrescenta o inciso I e o Parágrafo Único ao art. 20, do Projeto de Lei Complementar nº 009/2021, ao qual passará a tramitar com a seguinte redação:

Art. 20 - A Zona de Proteção Ambiental nº 9 ficará regulamentada nesta lei, conforme abaixo:

I - ZPA 9: ANEXO C

Parágrafo único: O Poder Público fará estudos de reavaliação de novos limites, novas definições de Subzonas e revisão dos índices urbanísticos da referida ZPA, submetendo-os ao CONCIDADE e, suas Câmaras Técnicas e a população em geral, para discussão e apreciação na próxima revisão deste Plano Diretor.

Natal/Sala das Sessões, 17 de dezembro de 2021.

Raniere de Medeiros Barbosa
Vereador

JUSTIFICATIVA

A primeira consideração a se fazer no tocante ao zoneamento até então existente para a ZPA-09 é que o mesmo não respeita a própria orientação do Projeto de Plano Diretor, o qual, em seu art. 18, estabelece o sub zoneamento das Zonas de Proteção Ambiental – ZPA.

De acordo com o referenciado art. 18, 03 (três) são as espécies de subzonas possíveis em uma Zona de Proteção Ambiental – ZPA, quais sejam: Subzona de Preservação, Subzona de Conservação e Subzona de Uso Restrito.

Nesse sentido, e fazendo uso da própria descrição prevista na Proposta de Plano Diretor, toda a área que se encontra em processo de ocupação deve ser conceituada como subzona de uso restrito. Por esse motivo se justifica a criação de 02 (duas) novas Subzonas de Uso Restrito (SUR-04 e SUR 05).

Noutra via, como forma de atualizar os estudos realizados pela SEMURB há mais de 10 (dez) e submetidos às audiências públicas e aos conselhos municipais (inclusive o CONPLAN), adequando-se a evolução urbanística verificada na região, tais como ampliação e duplicação da Av. Conselheiro Tristão e Av. Moema Tinoco (considerados no Projeto de Plano Diretor como eixos estruturantes da cidade), bem como ao intenso processo de antropização da área ocorrido nos últimos anos, necessário se faz que se reveja os índices urbanísticos a serem adotados na ZPA-09, sobretudo nas subzonas de conservação.

Ainda no tocante à ZPA 09, merece destaque o tratamento urbanístico discriminatório que foi dado às subzonas de conservação quando comparadas as demais subzonas de conservação espalhadas por toda a cidade, senão vejamos.

Ora, conceitualmente, as subzonas de conservação servem como zonas de amortecimento de impacto ambiental às subzonas de preservação e/ou de uso restrito,

de modo que devem representar uma transição entre as zonas de adensamento básico e as subzonas de preservação. Esse conceito não existe sem fundamentação, representa toda uma lógica de que a suavização do processo de ocupação do solo urbano é vetor necessário para se conseguir a efetiva preservação.

Nesse sentido, não restam dúvidas da necessidade estratégica do ponto de vista ambiental e urbanístico da implantação das subzonas de conservação. O fato, no entanto, é que essas subzonas de conservação – pelo se próprio conceito – devem possuir restrições quanto ao uso e ocupação do solo, mas essas restrições não podem ser de tal maneira que as confunda com zonas de preservação, sob pena de não alcançarem a sua função de representar uma zona de amortecimento de impacto.

No caso da ZPA 09 o que se observa é que as Subzonas de Conservação possuem restrições de uso e ocupação tão severos que impedem de fato qualquer tipo de utilização da área, retirando dessas a sua característica de zonas de amortecimento e colocando em risco as zonas de preservação. Tais índices não são compatíveis com a conceituação de zona de conservação (zona de amortecimento entre áreas adensáveis e áreas de preservação). Ao contrário, trazem restrições que simplesmente inviabilizam o uso conceitual adequado das subzonas.

A irresignação quanto a tal aspecto, advém, sobretudo, do tratamento absolutamente discriminatório quando comparado aos índices urbanísticos das zonas de conservação de outras ZPA já regulamentadas, senão vejamos a título ilustrativo:

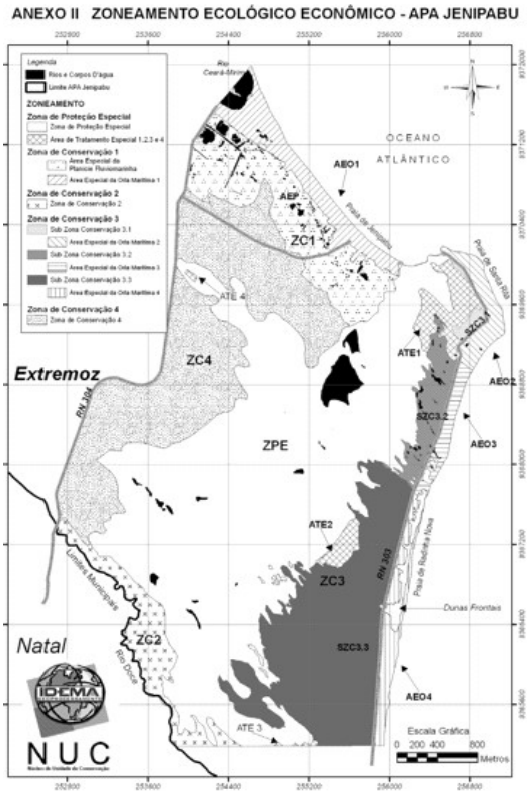
ZPA 04 – Subzona de conservação 01

ZONA ZPA 04 — SUBZONA - SZ1-C							
DENSIDADE: 140							
LOTE		EDIFICAÇÃO					
		ÍNDICES URBANÍSTICOS			RECUOS MÍNIMOS		
ÁREA MÍNIMA (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	COEFICIENTE APROVEITAMENTO	OCUPAÇÃO	PERMEABILIZAÇÃO	FRONTAL	LATERAL	FUNDOS
1.900	50	0.8	40%	40%	10.00	3.00	3.00

Percebe-se, nesse caso, que a área dos lotes diminui muito quando comparada com os lotes permitidos nas subzonas de conservação da ZPA 09, sendo tal diferença ainda mais evidente no tocante ao coeficiente de aproveitamento, que chega a 0,8 (zero vírgula oito) (em média 0,1/0,2 na ZPA 09) e a taxa de permeabilização que é de 40% (quarenta por cento) (em média 80%/90% na ZPA 09)

Ainda no mesmo sentido de comparabilidade, merece realce os índices previstos para a Área de Proteção Ambiental de Jenipabu:

ANEXO II ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO - APA JENIPABU



A APA de Jenipabu é **localizada a apenas algumas centenas de metros da ZPA 09**, chegando a ser **confrontantes em alguns trechos, mormente o do Rio Doce**, que divide ambas. Possuem geomorfologia absolutamente semelhantes, como se pode ver na figura abaixo.



Nesta área, a **Lei Estadual 9.254/09,** estabeleceu o zoneamento para a Subzona de Conservação SCZ 3.2, próximo a praia de Santa Rita, com características semelhantes e bem próximo à ZPA 09, com os seguintes critérios:

Coef. de aproveitamento	Taxa de ocupação	Permeabilidade	Gabarito
1,0	50%	50%	Sem restrição

Se for comparado apenas ao critério do coeficiente de aproveitamento, a SCZ 3.2 da APA de Jenipabu é bem maior que as apresentadas para a ZPA 09.

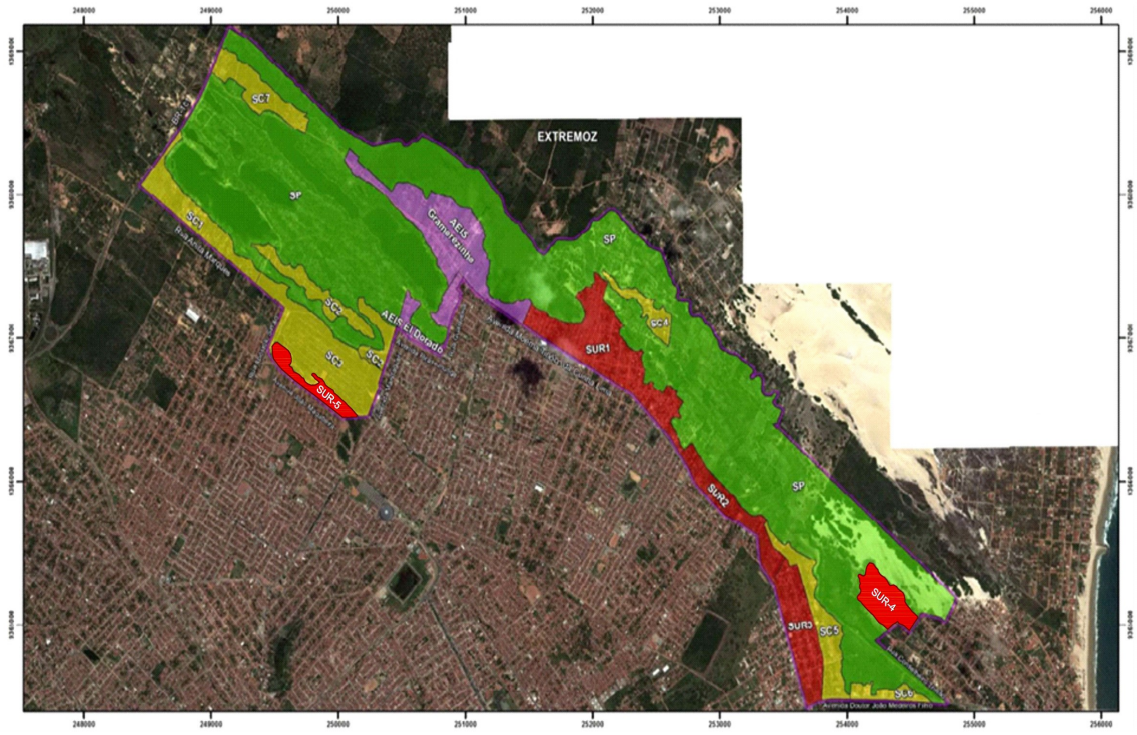
Há de se registrar ainda que se trata de uma **APA, ou seja, uma unidade de conservação destinada a uma restrição bem maior do que uma zona urbanística de proteção ambiental**. Esses índices foram aprovados por uma Lei Estadual, portanto, um referencial importante que também deve ser levado em consideração.

2. CONCLUSÃO

Conclui-se dessa forma, quanto ao pleito de alteração de sub zoneamento e alteração de índices urbanísticos, o seguinte:

- Todos os índices urbanísticos **propostos são bem menores que os índices básicos da cidade**, respeitando, por conseguinte, as características restritivas próprias de uma Zona de Proteção Ambiental;
- Todos os índices urbanísticos aqui propostos são compatíveis com os índices de outras áreas de ZPA já regulamentadas e inferiores aos índices urbanísticos da **APA estadual de Jenipabu**;
- Todos os índices urbanísticos aqui propostos para as diversas subzonas da ZPA 09 passam a guardar coerência entre si.
- Por último, a proposta ora apresentada é também compatível com o uso sustentável da região, em especial do bairro, conjugando a proteção ambiental com sua vocação urbanística, respeitando, portanto, os princípios

de justiça ambiental e a função social da propriedade, além de guardar consonância com o cenário urbanístico, ambiental e social atual



QUADRO DE PRESCRIÇÃO URBANÍSTICA PROPOSTO

ZPA 9 SUBZONAS	LOTE		EDIFICAÇÃO						
	ÁREA MÍNIMA (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	COEFICIENTE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	PERMEABILIZAÇÃO (%)	RECUO MÍNIMO FRONTAL (m)	RECUO MÍNIMO LATERAL	RECUO MÍNIMO DE FUNDOS (m)	GABARITO (m)
SUBZONA DE CONSERVAÇÃO 1 (SC 1)	5000,00	50,00	0.3	20	80.00	10.00	5.00	10,00	7.5
SUBZONA DE CONSERVAÇÃO 2 (SC 2)	450,00	15,00	0.6	70	30.00	3.00	1.50	1.50	7.5
SUBZONA DE CONSERVAÇÃO 3 (SC 3)	450,00	15,00	0.6	70	30.00	3.00	1.50	1,50	7.5
SUBZONA DE CONSERVAÇÃO 4 (SC 4)	1000,00	20,00	0.2	10	90.00	10.00	5.00	5,00	7.5
SUBZONA DE CONSERVAÇÃO 5 (SC 5)	450,00	15,00	0.6	70	30.00	3.00	1.50	1,50	7.5
SUBZONA DE CONSERVAÇÃO 6 (SC 6)	450,00	15,00	0.6	70	30.00	3.00	1.50	1,50	7.5
SUBZONA DE CONSERVAÇÃO 7 (SC 7)	450,00	15,00	0.6	70	30.00	3.00	1.50	1,50	7.5
SUBZONA DE USO RESTRITO 1 (SUR 1)	200,00	10,00	0.8	80	20.00	3.00	1.50	1,50	7.5
SUBZONA DE USO RESTRITO 2 (SUR 2)	1000,00	20,00	0.8	70	30.00	5.00	3.00	3,00	7.5
SUBZONA DE USO RESTRITO 3 (SUR 3)	450,00	15,00	0.8	70	30.00	3.00	1.50	1,50	7.5
SUBZONA DE USO RESTRITO 4 (SUR 4)	450,00	15,00	0.8	70	30.00	3.00	1.50	1,50	7.5
SUBZONA DE USO RESTRITO 5 (SUR 5)	450,00	15,00	0.8	70	30.00	3.00	1.50	1,50	7.5

NOTAS:

1- As quadras situadas nas SURS lindeiras à Avenida Moema Tinoco da Cunha Lima, poderão utilizar índices diferenciados na operação Urbana de que trata o Art. 6º, desta lei.

2- Nos lotes situados nas SURs lindeiros à Av. Moema Tinoco da Cunha Lima deverão obrigatoriamente acresce 2,00 metros aos seus recuos frontais.

3- Nos lotes com dimensões inferiores ao lote mínimo estabelecido neste quadro, serão permitidas edificações, desde que o proprietário comprove a existência da situação através de documentos definida pelo órgão licenciador com data anterior à publicação desta lei, ou o lote/ocupação esteja possível de identificação no registro de imagem aérea datada de 2012/2013 – Datum: Sirgas 2000.