"Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal, e dá outras providências."

Art. 1º Passa o art 78 a ter a seguinte redação:

Art. 78. 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 Cultural 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.

§ 1º Poderão ser objeto de transferência de potencial construtivo básico os imóveis situados em:

I - Zonas de Proteção Ambiental;
II - Área Especial de Preservação Cultural, conforme Mapa 6 do Anexo III;
III – Situados em áreas não edificáveis;
IV – áreas necessárias à implantação de melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social e programas de recuperação ambiental e demais desapropriações de interesse social e utilidade pública.;
V – áreas destinadas a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.
VI – Necessários à preservação do patrimônio cultural e natural;
VII – Situados em Áreas Especiais de Interesse Turístico e Paisagístico;

§ 2º A Transferência do Potencial Construtivo só pode ser recebida em lotes localizados na Zona Adensável do Município.

§ 3º A transferência de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal como forma de indenização, mediante acordo com os proprietários que optem por transferir o domínio pleno do imóvel referido no caput deste artigo ao Município.

§4º No caso dos imóveis em que ocorrer a transferência total do potencial construtivo, será promovida também a transferência de titularidade do imóvel.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Natal,
Plenário Vereador Érico Hackradt – Palácio Padre Miguelinho,
Natal, 26 de outubro de 2021.



Brisa Bracchi
Vereadora PT

JUSTIFICATIVA

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. Neste sentido, o artigo 78 cria a possibilidade de transferência do potencial construtivo de um imóvel para outro, todavia há uma problemática no que se refere à titularidade do imóvel que doou toda a sua capacidade construtiva. Vejamos que a desobrigação de transferência da titularidade do imóvel gera um duplo benefício aos proprietários.

Não há razão para que o município proceda com a transferência de potencial construtivo total do imóvel, sem que este imóvel passe a integrar o patrimônio público municipal, ou seja, além de beneficiar o proprietário com o uso do potencial construtivo, ainda o privilegia com a propriedade da terra.

De outra forma, se um proprietário de imóvel transferir todo o potencial construtivo para outro imóvel e permanecer como proprietário do imóvel, restará ainda obrigado ao pagamento do IPTU, o que pode levar invariavelmente a uma inadimplência que somente prejudica à Administração Pública.

Neste caso, sugestiona-se a modificação do artigo para condicionar a cessão da titularidade do imóvel ao município nos casos em que a transferência do potencial construtivo for total e impedir a utilização do imóvel para outras edificações.

Desta maneira, a modificação do art. 78 é medida *sine qua non* para a garantia de adequação do Projeto de Lei.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Natal,
Plenário Vereador Érico Hackradt – Palácio Padre Miguelinho,
Natal, 26 de outubro de 2021.



Brisa Bracchi
Vereadora PT