PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
CÂMARA MUNICIPAL DE NATAL

EMENDA MODIFICATIVA

Projeto de Lei Complementar nº 09/2021, que dispõe sobre o Plano Diretor de Natal.

Modificar o Projeto de Lei Complementar nº 09/2021, que dispõe sobre o Plano Diretor de Natal, de modo a fazer incluir no art.30 a pauta de proteção ambiental e recuperação do meio ambiente.

AUTOR: VEREADOR TÉRCIO TINOCO

Com base no Título III, Capítulo I Inciso I c/c Título V, Seção VII do Capítulo I, na Seção VIII, § 3º, do Regimento Interno da Câmara de Vereadores do Natal/RN, apresento a seguinte Emenda Modificativa:

Art. 1º Fica MODIFICADO o caput, do art. 30, do Projeto de Lei Complementar n.º 09/2021, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 30. A regulamentação específica das AEIS, quando necessária, dar-se-á mediante **Lei Municipal,** ouvido o Concidade/Natal, e estabelecerá critérios de remembramento ou desmembramento dos lotes, em consonância com o Plano de Urbanização aprovado, e constará de: (...)" **(NR)**

Sala das Sessões, 01 de dezembro de 2021.

Tércio Tinôco - PP
Vereador

Gabinete do Vereador Tércio Tinoco
Rua Jundiaí, nº 546, Tirol, Natal/RN, CEP 59020-120
(84) 98140-2111 | vereadortercio@cmnat.rn.gov.br
@terciotinoco

JUSTIFICATIVA

No que tange ao **artigo 30 da Minuta de Revisão do Plano Diretor** do Município de Natal a previsão de que a regulamentação das AEIS se dará mediante **Decreto do Executivo Municipal** vai de encontro às bases da política urbana instituída pela legislação de caráter nacional.

Para melhor compreensão da matéria, coligir-se-á o dispositivo legal em questão:

> ***Art. 30. A regulamentação específica das AEIS, quando necessária, dar-se-á mediante Decreto do Executivo Municipal****, ouvido o Concidade/Natal, e estabelecerá critérios de remembramento ou desmembramento dos lotes, em consonância com o Plano de Urbanização aprovado, e constará de:*

Primeiramente, deve-se ter em mira a **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**, a qual versa acerca do **parcelamento do solo urbano**, e que dispõe, em seu artigo 4º, § 1º, que cabe a lei municipal estabelecer os critérios básicos de zoneamento para cada área criada. Observe:

> *Artigo 4º. § 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.*

A lei em vergasto tem caráter nacional, razão pela qual suas disposições possuem observância obrigatória pelos demais entes federados, conforme determina o artigo 3º, inciso I, do Estatuto das Cidades.

Nessa esteira, cumpre observar que a despeito de o Plano Diretor do Município de Natal ser a lei que dita as normas de ordenamento geral da cidade, a regra é que a regulamentação de **vários aspectos específicos do uso do solo urbano fique a cargo de outras leis municipais, são as chamadas leis de zoneamento**.

Pois bem, ao tratar sobre as AEIS tanto o Plano Diretor vigente, quanto à Minuta do Plano Diretor do Município de Natal, trazem regulamentações gerais a serem aplicadas a todas as AIES até posterior regulamentação própria para cada zona criada.

Para melhor visualização do alegado transcrever-se-á o excerto legal correspondente:

> Art. 31. Enquanto não forem regulamentadas ficam proibidos nas AEIS demarcadas no Mapa 4 do Anexo III:

Gabinete do Vereador Tércio Tinoco
Rua Jundiaí, nº 546, Tirol, Natal/RN, CEP 59020-120
(84) 98140-2111 | vereadortercio@cmnat.rn.gov.br
@terciotinoco

> I– Novos desmembramentos e remembramentos que resultem em área superior a 300 m² (trezentos metros quadrados), ficando liberado do limite áreas para equipamentos públicos e habitação de interesse social;
>
> II- Gabarito superior a 7,5 m (sete metros e meio).
>
> Parágrafo único. Nos vazios urbanos situados nas AEIS 1, com áreas superiores a 400 m2 (quatrocentos metros quadrados), serão permitidas construções de Habitação de Interesse Social - HIS – de até 3 (três) salários mínimos – com gabarito de até 15 m (quinze metros) e coeficiente de aproveitamento máximo de 2,0 (dois vírgula zero), desde de que possuam infraestrutura compatível e aprovada pelo Conhabins.

Perceba que os critérios gerais trazidos pela Minuta de Revisão do Plano Diretor não suprem a exigência da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, em seu artigo 4º, § 1º, haja vista que tal diploma normativo torna **imprescindível a delimitação dos critérios específicos para cada zona criada.**

Acrescenta-se ainda que as disposições constantes no artigo 31 da Minuta do Plano Diretor apenas trazem restrições gerais, de modo a proteger temporariamente as áreas especiais de interesse social enquanto não sobrevierem as normas regulamentatórias específicas, portanto, não levam em consideração as características peculiares de cada área.

A exigência de lei municipal para traçar os principais aspectos de cada zona existente na cidade, incluindo as ZEIS (ou AEIS), torna-se evidente na explanação constante no Guia do Ministério das Cidades denominado: “Como Delimitar e Regulamentar Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de Vazios Urbanos”:

> *De acordo com a Lei nº 6.766/79, o conjunto de normas, parâmetros e requisitos urbanísticos específicos para o parcelamento do solo e edificação em empreendimentos habitacionais de interesse social deve ser aprovado por lei municipal e sua aplicação não é restrita às ZEIS.*

Vislumbre que não é sem razão que a lei federal cometeu a disciplina da ordenação das zonas urbanas à lei municipal, isso porque a regulamentação do uso do solo urbano é uma das questões mais importantes a cargo dos entes municipais e, como direito coletivo que é, necessita de ser regulamentada do modo mais democrático possível, sendo imprescindível que aspectos de maior relevo concernentes ao disciplinamento de cada zona urbana sejam submetidos ao Poder Legislativo Municipal, que é a casa do povo.

Ademais, é crucial que o ordenamento jurídico seja interpretado de forma integrada e sistêmica. Nesse sentido, é preciso entender que o Estatuto das Cidades é um verdadeiro divisor de águas, um marco legal em termos de direito urbanístico, tendo como uma das premissas básicas a gestão democrática de ordenação das cidades (artigo 2º e 43º da Lei nº 10.257, de julho de 2001).

Gabinete do Vereador Tércio Tinoco
Rua Jundiaí, nº 546, Tirol, Natal/RN, CEP 59020-120
(84) 98140-2111 | vereadortercio@cmnat.rn.gov.br
@terciotinoco

Deve-se ter a lume que o diploma em comento tem como intento ampliar o debate e a participação popular na ordenação das cidades.

Assim a participação dos conselhos municipais no debate sobre as propostas de regulamentação das áreas especiais de interesse social soma e agrega valor ao processo.

No entanto, é premente que se tenha em foco que a atuação dos conselhos é um mecanismo de soma ao processo democrático, mas jamais terá o condão de substituir a atuação do legislativo municipal, pois que a representatividade dos integrantes do parlamento decorre do mais democrático e expressivo instrumento de participação popular que é o voto do cidadão nas eleições.

Por todo o exposto, propõe-se a alteração do artigo 30, caput da Minuta **de Revisão do Plano Diretor de Natal de modo a estabelecer que a regulamentação específica das AEIS, dar-se-á mediante Lei Municipal**, ouvido o Concidade/Natal, e estabelecerá critérios de remembramento ou desmembramento dos lotes, em consonância com o Plano de Urbanização aprovado.

Sala das Sessões, 01 de dezembro de 2021.

Tércio Tinôco - PP
Vereador

Gabinete do Vereador Tércio Tinoco
Rua Jundiaí, nº 546, Tirol, Natal/RN, CEP 59020-120
(84) 98140-2111 | vereadortercio@cmnat.rn.gov.br
@terciotinoco