PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL

LEI COMPLEMENTAR N.: 00007/94

Autor: CHEFE DO EXECUTIVO MUNICIPAL
Data: 05/08/1994
Classif.: PLANO DIRETOR
Ementa:

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

Texto:

PLANO DIRETOR DE NATAL

SUMÁRIO

TÍTULO I - DA POLÍTICA URBANA
Capítulo I - Dos Objetivos de Diretrizes
Capítulo II - Da Função Social da Propriedade
Capítulo III - Das Definições

TÍTULO II - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Capítulo I - Do Macrozoneamento
Capítulo II - Das Áreas Especiais
Capítulo III - Das Prescrições Urbanísticas Adicionais
Capítulo IV - Dos Usos e sua Localização
Seção I - Dos Usos
Seção II - Dos Empreendimentos de Impacto
Capítulo V - do Parcelamento

TÍTULO III - DA POLÍTICA DE TRANSPORTES E SISTEMA VIÁRIO

TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS PARA A GESTÃO URBANA
Capítulo I - Do Fundo de Urbanização
Capítulo II - Da Administração dos Estoques de Área Edificável
Capítulo III - Da Transferência do Potencial Construtivo
Capítulo IV - Do Imposto Territorial Progressivo e Parcelamento ou Edificação Compulsórios
Capítulo V - Do Consórcio Imobiliário

TÍTULO V - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA
Capítulo I - Generalidades
Capítulo II - Do Órgão Central de Planejamento
Capítulo III - Dos Órgãos de Planejamento Descentralizados
Capítulo IV - Do Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Capítulo V - Da Articulação com outras Instâncias de Governo

TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXOS

Publicada no Diário Oficial de: 07/09/1994

O PREFEITO MUNICIPAL DE NATAL,
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I - DA PLÍTICA URBANA
Capítulo I - Dos Objetivos e Diretrizes

Art. 1º - O Plano Diretor da Cidade do Natal é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município, bem como de orientação do desempenho dos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão do espaço urbano.

Art. 2º - O Plano Diretor tem como objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, garantindo um uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do seu território de forma a assegurar a todos os seus habitantes condições de bem-estar e segurança, conforme dispõem os arts. 118 e 119 da Lei Orgânica do Município do Natal.

Art. 3º - Os critérios que asseguram o cumprimento dos objetivos expressos nos arts. 1º e 2º desta Lei, nos termos do art. 119 da Lei Orgânica do Município do Natal, são:
I - a preservação, proteção e recuperação do meio-ambiente e da paisagem urbana, com vistas a garantir qualidade de vida para os habitantes do município e incentivar o desenvolvimento da atividade turística;
II - a distribuição equânime dos custos e benefícios das obras e serviços de infra-estrutura urbana e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos;
III - a racionalização e adequação do uso da infra-estrutura urbana instalada, evitando-se sua sobrecarga e ociosidade;
IV - a criação de condições para o estabelecimento de uma política habitacional que contemple tanto a produção de novas habitações, em localizações e condições dignas, quanto a regularização e urbanização dos assentamentos populares - favelas, vilas e loteamentos irregulares;
V - a redução da necessidade de deslocamentos entre a casa e o trabalho;
VI - a criação de condições para se estabelecer a participação da iniciativa privada nos investimentos destinados à implantação de programas e projetos de urbanização dos espaços de uso coletivo;
VII - a participação do cidadão no processo de construção da cidade.

Art. 4º - Para atingir tais objetivos, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:
I - o uso e ocupação do solo será submetido à capacidade da infra-estura urbana instaladas, compatibilizando-a às condições do meio-ambiente, considerando-se, assim, áreas onde a ocupação pode

ser intensificada e outras, onde deve ser limitada;
II - a dinâmica de ocupação do solo será conduzida pela instalação e ampliação da capacidade da infra-estrutura e adequação às características físico-ambientais;
III - definição de áreas que deverão ser objeto de tratamento especial em função de condições de fragilidade ambiental, do valor cênico-paisagístico, hitórico-cultural e do interesse social;
IV - a concessão de incentivos especiais à produção de habitação de interesse social mediante o aumento da oferta e disponibilidade de utilização do solo urbano;
V - a definição de instrumentos que permitam regularizar os assentamentos populares, permitindo a diversidade de formas de ocupação na cidade;
VI - o incentivo à convivência de múltiplos usos em todas as áreas da cidade, observando-se as diferentes características e funções do sistema viário, e as condições ambientais e de salubridade;
VII - o estabelecimento de um critério de isonomia na fixação do potencial de aproveitamento dos terrenos;
VIII - o estabelecimento de mecanismos para atuação conjunta dos setores público e privado no alcance das transformações urbanísticas da cidade, especialmente na absorção de impactos gerados por empreendimentos de grande porte.
IX - a simplicidade da normativa urbanística com vistas à disseminação de sua aplicabilidade;
X - a adoção do BAIRRO como unidade territorial de planejamento, utilizando referenciais conhecidos pela população;
XI - a utilização de instrumentos urbanísticos que acompanhem a dinâmica da cidade;
XII - a criação de um sistema de planejamento de modo a tornar a gestão e aplicação deste Plano participativas e democráticas;
XIII - a criação de procedimentos operacionais que garantam o controle e a revisão sistemática deste Plano e da Política de Desenvolvimento Urbano;
XIV - Os bens público municipais devem assegurar as necessidades essenciais de uso coletivo, nos termos dos arts. 9° e 15 da Lei Orgânica do Município do Natal.

Capítulo II - Da Função Social da Propriedade

Art. 5º - Para cumprir sua função social, a propriedade urbana deve satisfazer, simultaneamente e segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, no mínimo, os seguintes requisitos:
I - uso para atividades urbanas, em razão compatível com a capacidade da infra-estrutura instaladas o suprimento de serviços;
II - aproveitamento e utilização compatíveis com a qualidade do meio-ambiente, segurança e saúde dos usuários e propriedades vizinhas;
Parágrafo Único - Atividades de interesse urbano são aquelas inerentes à função de moradia, produção e comércio de bens, prestação de serviços, circulação e preservação ambiental, nas condições estabelecidas pelos instrumentos deste Plano Diretor.

Capítulo III - Das Definições

Art. 6º - Para os fins desta Lei são adotadas as seguintes definições:
I - **Adensamento -** a intensificação do uso do solo;
II - **Área Edificada ou Construída -** a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação;
III - **Área Especial -** porção do território municipal, delimitada por lei, que se sobrepõe às zonas em função de peculiaridades que exigem tratamento especial;
IV - **Área Líquida -** a área total do bairro, excluídas as áreas verdes, as de preservação e os arruamentos;
V - **Área Útil -** a área construída do lote utilizada para o desenvolvimento das atividades predominantes do uso;
VI - **Coeficiente de Aproveitamento -** o índice que se obtém dividindo-se a área construída pela área do lote, não sendo computado, no seu cálculo, a área de garagem, desde que não exceda 25% (vinte e cinco

por cento) da área destinada ao uso principal, do empreendimento;
VII - **Coeficiente de Aproveitamento Básico -** o coeficiente de aproveitamento do solo para usos não residenciais estabelecidos para todos os terrenos do Município;
VIII - **Concessão de Direito Real de Uso -** o contrato pelo qual a administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, com direito real resolúvel, para que dele utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social;
IX - **Densidade -** a relação entre o número de habitantes e a área da unidade territorial considerada;
X - **Densidade Básica -** o limite de aproveitamento do solo para uso residencial estabelecido para todos os terrenos do Município;
XI - **Densidade Líquida -** a relação entre o número de habitantes e a área líquida da unidade territorial considerada;
XII - **Estoque de Área Edificável -** a totalidade da área em que é possível edificar em um determinado bairro, acima daquela correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento e Densidade Básicos;
XIII - **Favela -** comunidade com situação fundiária total ou parcialmente ilegal, infra-estrutura básica precária e com tempo de existência igual ou superior a 2 (dois) anos;
XIV - **Habitação de Interesse Social -** aquela destinada à família que vive em favelas, vilas ou loteamento irregulares ou a que aufere renda inferior a 10 (dez) salários mínimos;
XV - **Lote Padrão -** o menor lote admitido para parcelamento, com exceção daqueles passíveis de intervenções em áreas definidas no art. 25, desta Lei;
XVI - **Lotes ou Glebas Sub-Utilizados -** áreas públicas ou particulares com edificação abandonada ou utilizada por alguma forma de ocupação transitória ou móvel (trailler, barraca de acampamento, coberturas leves) ou cujo coeficiente de aproveitamento seja inferior a 0,005;
XVII - **Recuo -** a menor distância entre a divisa do terreno e o limite externo da projeção horizontal da construção em cada um dos seus pavimentos. Denomina-se frontal, conforme se refira aos limites com logradouros ou vias públicas, e de fundo e lateral, à divisa com outros lotes;
XVIII - **Sistema Viário -** o conjunto de vias, logradouros, acessos e travessias, destinado à circulação de veículos e pedestres, operacionalizado com elementos de fiscalização, sinalização e controle de tráfego;
XIX - **Sistema Viário Principal -** constituído pelos principais acessos do município, permitindo articulações, deslocamentos, distribuições e apoio à suas vias;
XX - **Taxa de Impermeabilização -** o índice que se obtém dividindo a área da parcela do lote ou gleba que não permite a infiltração de água pela área total do lote ou gleba;
XXI - **Taxa de Ocupação -** o índice que se obtém dividindo a área correspondente à projeção horizontal da construção pela área total do lote ou gleba;
XXII - **Vila -** o conjunto de casas contíguas no mesmo lote, destinadas predominantemente à habitação de aluguel caracterizada pela implantação encravada no interior dos quarteirões ou no fundo de quintais;
XXIII - **Zonas -** porções do território do município, delimitadas por lei e caracterizadas por suas funções social e físico-ambiental diferenciadas.

TÍTULO II - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Capítulo I - Do Macrozoneamento

Art. 7º - Considera-se Zona Urbana todos o território do Município de Natal.

Art. 8º - O Macrozoneamento, constante no Mapa 1 (Anexo 1), parte integrante desta Lei, divide a totalidade do território do município em três zonas:
I - Zona de Adensamento Básico;
II - Zona Adensável;
III - Zona de Proteção Ambiental.

Art. 9º - A densidade básica residencial para todos os terrenos contidos na zona urbana é de 180 (cento e

oitenta) habitantes por hectare.
Parágrafo Único - Para o cálculo do número de unidades habitacionais em um lote será considerado o índice da Fundação IBGE relativo ao número médio de habitantes por família no município.

Art. 10 - O coeficiente de aproveitamento básico para usos não residenciais para todos os terrenos contidos na Zona Urbana é 1,8 (um vírgula oito).

Art. 11 - A Zona de Adensamento Básico é aquela onde se aplica, estritamente, a densidade básica e o coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 12 - Zona Adensável é aquela onde as condições do meio físico, a disponibilidade de infra-estrutura e a necessidade de diversificação de uso possibilitem um adensamento maior de que aquele correspondente aos parâmetros básicos de Densidade e Coeficiente de Aproveitamento.
Parágrafo Único - A Zona Adensável está dividida para efeito dos critérios de sua utilização, em Zona Adensável 1 e 2, constante do Mapa 1 (Anexo 1) e Quadro 1 (Anexo 4), parte integrante desta Lei, obedecidos os limites de bairro estabelecidos pelas leis nºs: 214, 215, 216 e 217 de 5 de abril de 1992.

Art. 13 - O Estoque de Área Edificável é diferenciado por uso residencial e não residencial em função da potencialidade da infra-estrutura urbana instalada, do sistema viário, das tendências de localização dos usos e das políticas urbanas expressas nos objetivos e diretrizes desta Lei.
§ 1º - Os estoques de Área Edificável estão expressos no Quadro 1, parte integrante desta Lei;
§ 2º - Na zona de Proteção Ambiental serão estabelecidas restrições de acordo com o disposto nos artigos 20 e 21 desta Lei;
§ 3º - Os estoques estão previstos para serem aplicados ao total de lotes de um bairro e não a cada um dos lotes.

Art. 14 - Os parâmetros básicos, o perímetro das Zonas Adensáveis e o estoque de área edificável serão revistos a cada 2 (dois) anos, obedecendo-se aos critérios expressos neste Plano e aprovado pela Câmara Municipal.

Art. 15 - Em cada lote localizado nas Zonas Adensáveis a densidade e o coeficiente básicos poderão ser ultrapassados, desde que observado o limite estabelecido pelo Estoque de Área Edificável, parâmetro máximo constantes do quadro 1 (Anexo 4) do bairro de demais disposições legais para o uso e ocupação do solo.

Art. 16 - Nas Zonas Adensáveis do Poder Executivo outorgará de forma onerosa, autorização para construir área superior àquela permitida pela densidade ou coeficiente básico estabelecidos nos arts. 9º e 10 desta Lei, até o limite máximo constante do quadro 01 (anexo 04).
§ 1º - Os recursos financeiros provenientes da outorga onerosa referida neste artigo integrarão o Fundo de Urbanização criado por esta Lei.
§ 2º - O valor da outorga onerosa mencionada neste artigo será de 1% (um por cento) do valor do empreendimento, conforme orçamento apresentado quando do seu pedido, compatível com o Custo Unitário Básico - CUB, fornecido pelo Sindicato da Construção Civil - SINDUSCON-RN.

Art. 17 - Fica o Executivo autorizado a receber imóveis de interesse da Prefeitura, em pagamento da outorga onerosa de que trata o Art. 16 desta Lei, sendo os referidos imóveis avaliados, de acordo com a Planta Genérica de Valores do Município.
Parágrafo Único - A utilização dos imóveis recebidos como pagamento da outorga onerosa, será analisada pelo Conselho responsável pelo gerenciamento do Fundo de Urbanização.

Art. 18 - A autorização para construir Habitação de Interesse Social será outorgada pelo Executivo, para

os agentes promotores públicos e privados, de forma gratuita para todos os terrenos situados na Zona Adensável 1.
§ 1º - Esta autorização somente será feita mediante aprovação do Projeto de Habitação de Interesse Social pelo CONHABIM - Conselho de Habitação e Desenvolvimento Social de Natal, ouvido o CONPLAM - Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente;
§ 2º - Os agentes promotores deverão apresentar ao Executivo, além do projeto arquitetônico, os preços de venda ou aluguel das unidade, comprovando que este não ultrapassam um comprometimento de renda mensal nos mesmos critérios adotados pelos agentes financiadores do Governo.

Art. 19 - Nos bairros da Zona Adensável 2, abaixo discriminados, o uso não residencial que exceder ao Coeficiente Básico será outorgado gratuitamente:
I - Igapó;
II - Potengi;

Art. 20 - Considera-se Zona de Proteção Ambiental a área na qual a características do meio físico restringem o uso e ocupação do solo, visando à proteção, manutenção e recuperação dos aspectos paisagísticos, históricos, arqueológicos e científicos.

Art. 21 - A Zona de Proteção Ambiental está subdividida, para efeitos dos critérios de sua utilização, em duas subzonas:
I - Subzona de Preservação, que compreende:
a) a vegetação de mangue, as dunas, os recifes e as falésias;
b) as nascentes e as faixas marginais de proteção de águas superficiais;
c) as florestas e demais formas de vegetação situadas ao redor das lagoas ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;
d) as florestas e demais formas de vegetação situadas nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água", seja qual for sua topografia;
e) a cobertura vegetal que contribua para a estabilidade das encostas sujeitas à erosão e deslizamentos ou para a fixação de dunas;
f) as áreas que abriguem exemplares raros ameaçados de extinção ou insuficientemente conhecidos, da flora e da fauna, bem como aquelas que sirvam como local de pouso, abrigo ou reprodução de espécies;
g) Morro do Careca e dunas associadas;
h) Encostas dunares adjacentes à Via Costeira, entre o Farol de Mãe Luíza e a Av. João XXIII;
i) Parque das Dunas;
j) Riacho do Baldo;
II - Subzona de Conservação, que compreende:
a) estuário do Potengi;
b) campo dunas de Pitimbu, Candelária, Cidade Nova e Guarapes;
c) Av. Eng.º. Roberto Freire (área adjacente ao Parque das Dunas);
d) Área entre o Rio Pitimbu e a Av. dos Caiapós (Cidade Satélite)
e) Complexo de lagoas e dunas ao longo do Rio Doce;
f) Associação de dunas e lagoas do Bairro de Ponta Negra (região de Lagoinha)
g) Riachos das Quintas, Ouro e Prata;
h) Bacias de drenagem de águas pluviais;
i) Forte dos Reis Magos e seu entorno;
j) Farol de Mãe Luíza e seu entorno;
l) áreas verdes públicas;
m) praças;
n) salinas à margem esquerda do Rio Potengi;
o) a Zona Especial de Preservação Histórica definida pela Lei nº 3.942, de 17 de julho de 1990.

§ 1º - As diretrizes de uso e ocupação da Zona de Proteção e suas respectivas subzonas serão definidas no zoneamento ambiental, nos termos do art. 68 desta Lei, ouvido o CONPLAM.
§ 2º - Aplicam-se aos terrenos situados na Zona de Proteção Ambiental o mecanismo de Transferência de Potencial Construtivo, conforme disposto no art. 48 desta Lei, mediante adesão do interessado ao programa de preservação ou conservação previsto para a área.

Capítulo II - Das Áreas Especiais

Art. 22 - Áreas Especiais são porções da Zona Urbana, situada em zonas adensáveis ou não, com destinação específica ou normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendido:
I - Área de Controle de Gabarito;
II - Área de Operação Urbana;
III - Área Especial de Interesse Social;
Parágrafo Único - As Áreas Especiais estão demarcadas no Mapa 2 (Anexo 2), parte integrante desta Lei.

Art. 23 - Área de Controle de Gabarito - são aquelas que, mesmo passíveis de adensamento, visam a proteger o valor cênico-paisagístico de trechos da cidade, compreendendo:
I - Orla Marítima, do Forte dos Reis Magos até o Morro do Careca, de acordo com as normas fixadas pela regulamentação da Lei 3.175, de 29 de fevereiro de 1984, e delimitação das Zonas Especiais de Interesse Turístico - ZET-1, ZET-2 e ZET-3, incluindo a Redinha.
II - Entorno do Parque das Dunas, conforme delimitação estabelecida no Mapa 2 (Anexo 2) e Quadro 4 (Anexo 7), partes integrantes desta Lei.

Art. 24 - Área de Operação Urbana é aquela que, embora passível de adensamento, apresenta valores histórico-culturais significativos para o patrimônio da cidade e que carecem de forma de recuperação e revitalização.
§ 1º - Os Bairros da Ribeira e Cidade Alta constituem-se Áreas de Operação Urbana;
§ 2º - Entende-se por Operação Urbana o conjunto integrado de intervenções e medidas a ser coordenado pelo Poder Público através de plano específico, com a participação da iniciativa privada e comunidade local;
§ 3º - A Lei específica de Operação Urbana Ribeira/Cidade Alta estabelecerá um estoque de área edificável específico em função das modificações pretendidas e um programa de obras públicas previstas e necessárias, devendo este estoque ser adquirido onerosamente pelos proprietários e empreendedores interessados na operação.
§ 4º - Os recursos auferidos na forma prevista no § 3º deste artigo integrarão o Fundo de Urbanização, com destinação específica para aplicação na própria área da operação.
§ 5º - Alternativamente, à aquisição onerosa do estoque, os empreendedores interessados na operação poderão oferecer contrapartida em obras e equipamentos públicos para a área, desde que os mesmo estejam previstos no plano aprovado para a operação.
§ 6º - Deverá ser previsto no Plano de Operação Urbana, a reacomodação, no próprio perímetro da operação, de usos e atividades que precisem ser deslocados, em função das transformações aprovadas.
§ 7º - Deverão ser previstos nesse Plano, incentivos fiscais e outros para os proprietários que aderirem ao programa de intervenção nos lotes privados.
§ 8º - Deverá ser constituído o Comitê de Gestão da Operação com direito à participação dos agentes envolvidos no projeto específico.

Art. 25 - Áreas Especiais de Interesse Social destinam-se primordialmente à produção, manutenção e recuperação de habitações de interesse social e compreendem:
I - terrenos público ou particulares ocupados por favelas, vilas ou loteamentos irregulares delimitados no Mapa 2 (Anexo 2), integrante desta Lei, em relação aos quais haja interesse público em se promover a

urbanização e regularização jurídica;
II - glebas ou lotes urbanos, isolados ou contíguos, não edificados, subutilizados ou não utilizados, com área superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), necessários para implantação de programas habitacionais, destinados a grupos sociais de renda familiar de até 3(três) salários mínimos ou seu sucedâneo legal.

Art. 26 - O Poder Executivo deverá elaborar plano de urbanização para cada uma das Áreas Especiais de Interesse Social, que deverá ser aprovado pelo CONHABIM, ouvido o CONPLAM, o qual estabelecerá:
I - padrões específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo para as edificações;
II - formas de participação dos moradores, proprietários e empreendedores na viabilização do plano;
III - a fixação do preço, forma de financiamento, transferência ou aquisição das unidades habitacionais a serem produzidas.

Art. 27 - Para promover a regularização jurídica dos assentamentos situados em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), o Poder Executivo poderá:
I - utilizar a Concessão do Direito Real de Uso;
II - assegurar a assistência jurídica gratuita para a promoção de ações de Usucapião, Aforamento ou Enfiteuse para a população de até 03 (três) Salários Mínimos ou seu sucedâneo legal;
III - promover ações discriminatórias cabíveis, quando for o caso.
§ 1º - Em nenhum caso poderá ser utilizada a doação de imóveis;
§ 2º - A delimitação da AEIS não anistia os loteadores irregulares das penalidades previstas em lei.

Art. 28 - Depois de aprovado o plano da AEIS não será permitido o remembramento de lotes, exceto para a implantação de equipamentos comunitários coletivos.

Art. 29 - O Poder Executivo deverá encaminhar anualmente à Câmara Municipal, anexo à proposta orçamentária, o programa de intervenção na AEIS, com indicação dos recursos correspondentes.

Capítulo III - Das Prescrições Urbanísticas Adicionais

Art. 30 - Para garantir a ocupação do solo de forma adequada às características do meio físico, bem como garantir o equilíbrio climático da cidade, serão observadas as seguintes normas urbanísticas adicionais:
I - Taxa de Ocupação;
II - Taxa de Impermeabilização;
III - Recuos.
Parágrafo Único - As demais normas específicas para as edificações serão definidas pelo Código de Obras do Município.

Art. 31 - A Taxa de Ocupação máxima permitida para todos os terrenos contidos na Zona Urbana é de 70% (setenta por cento) da área do lote.
§ 1º - Se a Taxa de Ocupação não ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área do lote o proprietário terá redução de 20% (vinte por cento) sobre o valor da taxa de alvará de construção.
§ 2º - A Taxa a que se refere **caput** deste artigo, corresponde à área máxima do lote a ser ocupado pela construção no pavimento térreo.
§ 3º - A área máxima permitida para os pavimentos acima do térreo corresponde à área resultante da aplicação dos recuos estabelecidos, conforme art. 33 desta Lei.
§ 4º - A área máxima permitida para os pavimentos construídos no sub-solo, corresponde ao 80% (oitenta por cento) da área total do lote.
§ 5º - serão consideradas construções em sub-solo aquelas com altura máxima de 1,25m em relação ao nível do meio fio da calçada - medido no ponto médio da testada do lote;
§ 6º - Não serão computados para efeito de ocupação: pergolados, beirais, marquises e caramanchões.

Art. 32 - A Taxa de Impermeabilização máxima permitida para todos os terrenos contidos na Zona Urbana é de 80% (oitenta por cento) da área do lote.

Art. 33 - Os recursos mínimos estabelecidos para todos os terrenos do município são:
I - Frontal - de 3,00m;
II - Lateral - de 1,50m;
III - Fundo - 1,50m.
§ 1º - Os recuos a que se refere o **caput** deste artigo serão aplicados sobre os pavimentos 1º (térreo) e 2º.
§ 2º - Nas construções com mais de dois pavimentos, aos recuos mínimos será acrescido o seguinte recuo adicional:
Ra = h/7,5, onde:
Ra = Recuo adicional
h = Distância entre a laje de piso do 2º pavimento e a laje do piso do último pavimento útil.
§ 3º - Pa efeito de aplicação dos recuos, os lotes com mais de uma testada voltada para o logradouro públicos, terão, nessas testadas, considerados os recuos frontais.
§ 4º - As construções no sub-solo serão dispensadas dos recuos, observando o que determina o § 4º do art. 31, desta Lei.
§ 5º - As edificações do pavimento térreo poderão encostar nas divisas laterais e de fundos, desde que o somatório das mesmas não ultrapasse de uma vez a maior dimensão do lote, com uma extensão máxima de 50% (cinquenta por cento) em cada divisa.
§ 6º - Será permitido construção no recuo frontal, destinada a guaritas, portarias, casas de gás e de lixo, desde que o somatório das áreas não ultrapasse 20% (vinte por cento) da área de recuo, até o limite máximo de 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, e a altura seja igual ou inferior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

Capítulo IV - Dos Usos e sua Localização
Seção I - Dos Usos

Art. 34 - Todos os usos serão permitidos na Zona Urbana, observado os passíveis de autorização especial do CONPLAM, conforme estabelecido nos arts. 31 e 33 da Lei Municipal nº 4.100, de 19 de junho de 1992 - Código do Meio Ambiente.
§ 1º - Os usos serão classificados em Residencial, Comercial, Industrial, Institucional e Serviços de Pequeno, Médio e Grande Porte e as Vias em Estruturais, Coletoras e Locais, conforme Quadro 2 (Anexo 5), parte integrante desta Lei.
§ 2º - Os usos que, segundo a natureza, porte e grau de incomodidade estiverem incompatíveis com o uso residencial, deverão obedecer aos critérios estabelecidos quanto à sua localização, em ralação às características geométricas e função das vias componentes do sistema viário básico da cidade, conforme Quadro 2 (Anexo 5), parte integrante desta Lei.
§ 3º - Ficam sujeitos também a condição especiais, os Empreendimentos de Impacto, conforme estabelecido nos arts. 35, 36 e 37 desta Lei.

Seção II - Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 35 - Empreendimentos de Impacto são aqueles, públicos ou privados, que, quando implantados, venham a sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou, ainda, que tenham uma repercussão ambiental significativa provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança ou ao espaço natural circundante.

Art. 36 - São considerados Empreendimentos de Impacto:
I - os empreendimentos sujeitos à apresentação de RIMA - Relatório de Impacto do Meio-Ambiente, nos

termos da legislação ambiental federal, estadual ou municipal em vigor;
II - os empreendimentos sujeitos a licenciamento especial, nos termos dos arts. 31 e 33 da Lei 4.100, de 19 de junho de 1992;
III - aqueles com capacidade de reunião de mais de 300 pessoas simultaneamente;
IV - aqueles que ocupam mais de uma quadra ou quarteirão urbano;
V - qualquer empreendimento, exceto o uso residencial, cuja área construída ultrapasse 2% (dois por cento) do estoque de área edificável prevista para o uso pretendido, constante da Lei, para o bairro onde está localizado.
§ 1º - Os empreendimentos de que trata este artigo deverão apresentar Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV - para análise da concessão do alvará da construção nos termos deste artigo.
§ 2º - Os empreendimentos enquadrados nos incisos I a IV deste artigo deverão apresentar projeto de tratamento local dos seus efluentes.

Art. 37 - O Relatório de Impacto de Vizinhança deverá, obrigatoriamente, informar sobre:
I - a demanda de serviços de infra-estrutura urbana;
II - a sobrecarga na rede viária e de transportes;
III - os movimentos de terra e produção de entulho;
IV - a absorção de águas pluviais;
V - as alterações ambientais e os padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança.

Art. 38 - O IPLANAT, ao classificar um empreendimento como de impacto, deverá elaborar parecer técnico para análise do empreendimento pelo CONPLAM, devendo indicar as exigências a serem feitas ao empreendedor para que, às suas expensas, realize obras ou adote medidas no sentido de atenuar, compensar ou neutralizar o impacto previsível.

Capítulo V - Do Parcelamento

Art. 39 - Para os fins desta Lei, o lote padrão admitido no parcelamento é de 200,00m² (duzentos metros quadrados) para todo o território do município.
§ 1º - O limite estabelecido no **caput** deste artigo não se aplica a AEIS que obedecerá ao Plano Específico de Urbanização de que trata o art. 26 desta Lei.
§ 2º - As demais prescrições a serem aplicadas aos projetos de parcelamento estarão sujeitas ao estabelecido n o Capítulo V, da Lei nº 3.175, de 29 de fevereiro de 1984.

TÍTULO III - DA POLÍTICA DE TRANSPORTES E SISTEMA VIÁRIO

Art. 40 - A política de transportes que determina os planos e projetos dos respectivos sistemas tem por diretrizes:
I - priorizar a circulação dos pedestres em relação aos veículos e dos veículos coletivos em relação aos particulares;
II - capacitar e hierarquizar o sistema viário, permitindo condições adequadas de mobilidade e acesso nas vias estruturais, coletoras e locais;
III - disciplinar o tráfego de veículos de carga, nos equipamentos urbanos, minimizando os efeitos na fluidez do tráfego;
IV - reduzir as dificuldades de deslocamentos na cidade causadas por barreiras físicas naturais, mediante infra-estrutura de transposição e integração urbana, observando os critérios estabelecidos no art. 34 desta Lei;
V - ajustar a oferta à demanda de transporte, de forma a utilizar seus efeitos indutores e a compatibilizar a acessibilidade local às propostas de parcelamento, uso e ocupação do solo;
VI - priorizar a circulação do transporte coletivo na rede viária principal, sobretudo nos corredores de grande capacidade;

VII - adequar a rede viária principal à melhoria do desempenho da rede de transporte coletivo, em termos de rapidez, conforto, segurança e custos operacionais.

Art. 41 - O Sistema de Circulação e Transporte no Município, compreende o transporte coletivo e individual e a rede viária principal constante no Mapa 3 (Anexo 3), parte integrante desta Lei.

Art. 42 - Os planos, programas e projetos que dizem respeito ao Sistema de Circulação e de Transporte, serão desenvolvidos pelos órgãos competentes respectivos, em articulação com o órgão central de planejamento - IPLANAT, que os submeterá à apreciação do CONPLAM.
Parágrafo Único - Quando este planos, programas ou projetos modificarem a estrutura dos bairros, conjuntos habitacionais e AEIS, deverão ser também submetidos a consulta popular em cada uma das unidades fracionadas ou modificadas.

Art. 43 - Para efeito dos programas e projetos que dizem respeito ao Sistema de Circulação e Transporte, bem como para a definição dos critérios de localização dos usos expressos no art. 34 desta Lei, são consideradas as seguintes categorias e hierarquização do Sistema Viário:
I - Via Estrutural - forma a principal estrutura viária da cidade, compreendendo grandes volumes de tráfego e desenvolvimento de velocidades mais altas.
a) Via Estrutural - I (Penetração) - constitui os principais acessos a outros municípios/rodovias;
b) Via Estrutural - II (Articulação) - permite articulação e deslocamentos entre regiões extremas;
II - Via Coletora - a via de importância intermediária na articulação da malha urbana, estabelecendo ligação entre as demais vias e alimentadora das estruturais:
a) Via Coletora - I (Distribuição) - distribui os fluxos dos veículos entre as vias estruturais e locais;
b) Via Coletora - II (Apoio) - apóia a circulação da via estrutural;
III - Via Local - Caracteriza-se por baixo volume de veículos e desenvolvimento de baixas velocidades;
a) Via Local - I - usada como itinerário de transporte coletivo;
b) Via Local - II - usada para acesso direto a áreas residenciais, comerciais ou industriais.
§ 1º - É especial a via que atende a deslocamentos específicos, tais como: via para pedestre, bicicleta e ônibus, podendo ser exclusiva ou inserida na via de uso geral;
§ 2º - O Quadro 3 (Anexo 6), parte integrante desta Lei, relaciona as Vias constantes do sistema viário principal de Natal e suas respectivas categorias.

TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS PARA A GESTÃO URBANA
Capítulo I - Do Fundo de Urbanização

Art. 44 - Fica criado o Fundo de Urbanização, que se constituirá das receitas a seguir especificadas:
I - valores em dinheiro correspondente à outorga onerosa da autorização de construção de área superior à correspondente à densidade ou coeficiente básicos estabelecidos nos arts. 9º e 10 desta Lei;
II - quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados;
III - rendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos.
Parágrafo Único - Os recursos do Fundo de Urbanização atenderão aos seguintes critérios de gestão:
I - serão utilizados segundo o plano específico, encaminhado anualmente à Câmara Municipal, simultaneamente ao orçamento;
II - serão aplicados prioritariamente na execução do Programa de Áreas Especiais de Interesse Social, mencionado no art. 26 da presente Lei, e em investimentos em saneamento básico e ambiental do Município.
III - enquanto não forem efetivamente utilizados, poderão ser aplicados em operações financeiras que obtiverem o aumento das receitas do próprio Fundo.

Art. 45 - O Fundo de Urbanização será gerido por um Conselho Executivo integrado por representantes do poder público e da sociedade civil, nomeados pelo Poder Público Municipal e fiscalizado pelo

CONPLAM.

Capítulo II - Da Administração dos Estoques de Área Edificável

Art. 46 - Á outorga onerosa da autorização de construção acima da densidade e coeficiente básicos será concedida mediante o seguinte procedimento:
I - o interessado dá início ao processo, fazendo uma consulta prévia ao Executivo, para verificar a viabilidade urbanística do empreendimento e disponibilidade de estoque da área edificável para uso e bairro pretendidos.
II - O Executivo informará acerca da disponibilidade de estoque, do enquadramento ou não do empreendimento como empreendimento de impacto, bem como da gratuidade ou onerosidade com respectivo preço da concessão pretendida em UFR ou sucedâneo legal;
III - atestado a disponibilidade do estoque pelo Executivo, este fixará o prazo máximo para apresentação do projeto, nunca superior a 90 (noventa) dias, e fará a reserva do estoque necessário.
IV - uma vez aprovado o projeto, o interessado deverá recolher integralmente, ou através de parcelamento indexado, o valor da outorga de autorização da área adicional aos parâmetros básicos, como condição necessária à concessão do alvará de licença para construir;
V - o não pagamento integral do valor devido implicará em impossibilidade da obtenção do "Habite-se", da Licença de Funcionamento e da Certidão de Características;
VI - não sendo aprovado o projeto, a reserva de estoque será cancelada.
§ 1º - Os procedimentos previstos neste artigo serão da competência do IPLANAT.
§ 2º - Ainda que a outorga para construir acima dos parâmetros básicos seja gratuita, nos termos dos arts. 18 e 19, a área edificável outorgada deverá ser deduzida do estoque disponível.
§ 3º - Os projetos aprovados pelo IPLANAT nos termos do artigo 18 desta Lei e executados em desacordo com o mesmo, sujeitarão o infrator à multa de 1.000% (hum mil por cento) do valor equivalente à outorga onerosa, caso seja aplicada.

Art. 47 - As edificações que ultrapassarem a área autorizada no alvará de construção ou que estiverem em desacordo com o projeto aprovado sujeitarão o infrator à multa de 1.000% (hum mil por cento) calculada sobre o total da área construída em excesso, pelo valor de metro quadrado do terreno.
Parágrafo Único - Na hipótese de ocorrerem construções que excedam ao estoque disponível, utilizar-se-á o Poder Executivo dos institutos de embargo e da ação demolitória, além de outras cominações legais.

Capítulo III - Da Transferência do Potencial Construtivo

Art. 48 - O potencial construtivo do imóvel contido na Zona de Proteção Ambiental, assim como do imóvel impedido por esta Lei de utilizar a densidade ou coeficiente de aproveitamento básicos poderá ser transferido, por instrumento público, mediante prévia autorização do Executivo, para imóvel situado em Zona Adensável, onde haja disponibilidade de estoque.
§ 1º - A autorização para transferência fica condicionada ao cumprimento, pelo proprietário do imóvel cedente, das normas urbanísticas previstas para a zona onde o imóvel se situa.
§ 2º - A transferência do potencial construtivo para a zona adensável poderá ser concedida pelo Poder Executivo como forma de compensação, mediante acordo voluntário com o proprietário, nas desapropriações por interesse público ou social.
§ 3º - Para determinar a área edificável a ser transferida para um imóvel receptor de potencial construtivo, multiplica-se a diferença de área edificável do imóvel cedente para atingir o índice básico, pelo valor venal do metro quadrado do respectivo terreno e divide-se pelo valor venal do metro quadrado do imóvel receptor, obedecida a Planta Genérica de Valores do Município:

$$AR = \frac{AC \times VC}{VR}$$ onde:

AR = área edificável do imóvel a ser transferida;
AC = diferença da área edificável do imóvel cedente;
VC = valor venal do imóvel cedente;
VR = valor venal do imóvel receptor.
§ 4º - A área edificável de que trata o parágrafo anterior é calculada pelo coeficiente de aproveitamento, independente do uso.
§ 5º - A transferência do potencial construtivo poderá ocorrer apenas uma vez e não implica em transferência da propriedade.
§ 6º - Para efeito de controle do disposto no parágrafo anterior, o IPLANAT manterá um cadastro de transferência do potencial construtivo.

Capítulo IV - Do Imposto Territorial Progressivo e do Parcelamento ou Edificação Compulsórios

Art. 49 - As alíquotas do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU, incidente sobre os terrenos, serão progressivas na forma definida pela Legislação Tributária Municipal, a fim de assegurar a função social da propriedade.

Art. 50 - Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação sucessiva dos institutos do Parcelamento e Edificação Compulsórios e do Imposto Territorial Urbano progressivo no tempo, nos termos do art. 182 da Constituição Federal, os lotes ou glebas não edificados, subutilizado ou não utilizados localizados:
I - na Zona Adensável;
II - nas Áreas Especiais de Interesse Social mencionadas no inciso II do art. 25 desta Lei;
§ 1º - Excetuam-se do disposto neste artigo os imóveis com área do terreno de até 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) que sejam a única propriedade do titular;
§ 2º - Os imóveis notificados, de acordo com os critérios mencionados neste artigo, terão 2 (dois) anos para edificar ou parcelar, a contar da data da notificação;
§ 3º - O não cumprimento do disposto no parágrafo anterior implicará em pagamento do Imposto Territorial Progressivo no tempo.

Capítulo V - Do Consórcio Imobiliário

Art. 51 - O proprietário de imóvel localizado em Área Especial de Interesse Social poderá requerer ao Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização de um plano de urbanização.

Art. 52 - No Consórcio Imobiliário o proprietário entrega ao Poder Executivo seu imóvel e, após as obras realizadas por este, recebe como pagamento imóvel devidamente urbanizado, de valor correspondente ao valor original de seu imóvel antes das obras realizadas com recursos públicos.

TÍTULO V - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

Capítulo I - Generalidades

Art. 53 - O sistema de planejamento compõe-se nos termos dos arts. 131 e 132 da Lei Orgânica do Município do Natal, de um órgão central de planejamento urbano, Instituto de Planejamento Urbano de Natal - IPLANAT, do Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente - CONPLAM e dos órgãos descentralizados da Administração Direta e Indireta das Regiões Administrativas.

Capítulo II - Do Órgão Central de Planejamento

Art. 54 - São atribuições do Órgão Central de Planejamento Urbano, além daquelas que lhe compete pela

legislação aplicável:
I - coordenar a elaboração do Plano Diretor e suas revisões;
II - elaborar, apreciar, analisar e encaminhar proposta de alteração da legislação urbanística, ouvidos os órgãos de planejamento descentralizados;
III - rever os estoques de área edificável;
IV - propor a alteração do limite das áreas adensáveis, apreciada pelo CONPLAM e aprovada pela Câmara Municipal;
V - emitir parecer técnico sobre os empreendimentos considerados de impacto e encaminhar ao CONPLAM.

Capítulo III - Dos Órgãos de Planejamento Descentralizados

Art. 55 - Caberá ao órgão de planejamento descentralizado das Regiões Administrativas, executar e supervisionar a política de descentralização dos serviços municipais, na sua área de jurisdição.
Parágrafo Único - Caberá, também, ao órgão de que trata o **caput** deste artigo elaborar proposta de regulamentação, para ser submetida ao IPLANAT, CONPLAM e Câmara Municipal, depois de aprovada pelo Conselho de Representantes Local.

Art. 56 - São atribuições dos órgãos descentralizados, além daquelas que lhe competem por legislação aplicável:
I - encaminhar propostas de alteração da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, referentes ao seu território ou ao conjunto da cidade, nos termos do parágrafo único do artigo 55.
II - controlar e fiscalizar os usos incômodos no âmbito de seu território;
III - realizar o controle estatístico do estoque de área edificável atribuída ao seu território por lei, e encaminhar ao órgão central através de relatório bimestral;
IV - participar junto ao órgão central de planejamento de avaliação sistemática da aplicação da legislação vigente;
V - subsidiar o órgão central de planejamento na análise técnica, visando à revisão do estoque de área edificável e delimitação das áreas adensáveis, no âmbito de seu território;
VI - identificar e propor localização de equipamentos sociais coletivos, no âmbito de seu território.

Capítulo IV - Do Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Art. 57 - Caberá ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente - CONPLAM, além das competências definidas nos arts. 248 ao 250 da Lei nº 3.175, de 29 de fevereiro de 1984 e art. 99 da Lei nº 4.100, de 19 de junho de 1992, e nos termos dos arts. 81, 82, 83 e 132 da Lei Orgânica do Município, as seguintes competências:
I - apreciar planos e projetos de Habitação de Interesse Social para fins de solicitação de gratuidade da outorga de construir acima da densidade básica;
II - fiscalizar os recursos do Fundo de Urbanização, através do Conselho Executivo criado por esta Lei;
III - analisar e emitir parecer com relação as propostas, contidas no Plano de Operação Urbana;
IV - apreciar o parecer técnico encaminhado pelo Executivo sobre os empreendimentos de Impacto;
V - apreciar e deliberar sobre casos omissos por ventura existentes, na legislação urbanística e nas regulamentações desta Lei;
VI - analisar e emitir parecer sobre as propostas de alteração do Plano Diretor, antes de serem encaminhadas à Câmara Municipal;

Art. 58 - Caberá à Lei específica a definição da composição do CONPLAM, nos termos do art. 132 da Lei Orgânica do Município, garantida a representatividade dos conselhos locais.

Capítulo V - Da Articulação com outras Instâncias de Governo

Art. 59 - Fica o Executivo autorizado a participar de órgãos intergovernamentais que permitam sua integração com representantes da Administração Direta e Indireta dos governos federal, estadual e de outros municípios, visando principalmente a:
I - o planejamento e gestão do sistema de transportes e vias estruturais;
II - o desenvolvimento de políticas de saneamento básico, recursos hídricos e meio ambiente;
III - o estabelecimento de política de localização industrial e turística, bem como aprovação de projetos;
IV - o estabelecimento de políticas de controle e fiscalização da poluição;
V - a realização de consórcios intermunicipais, para execução de ações de interesse comum dos municípios associados.

Art. 60 - A gestão urbana assegurará meios de permanente consulta aos órgãos estaduais e federais com influência no espaço urbano, bem como aos municipais limítrofes, assegurando-se o acesso e voz dos representantes de cada instância mencionada no CONPLAM, em reunião convocada para esta finalidade.

Art. 61 - A gestão, definição de uso, ocupação e parcelamento de solos urbanos de propriedade pública localizados em território municipal - mesmo aqueles pertencentes a outras instâncias de governo - cabe ao município.

TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 62 - As prescrições urbanísticas relativas à Li 3.175, de 29 de fevereiro de 1984 e modificações posteriores ficam revogadas por esta Lei, com exceção daquelas a que se refere o **Capítulo V - do Parcelamento do Solo, Capítulo VII - Das Disposições Penais e Zonas Especiais** instituídas através de leis específicas.

Art. 63 - Os projetos que derem entrada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a publicação desta Lei serão analisados, no que couber, de acordo com a legislação anterior, quanto às densidades demográficas e prescrições urbanísticas para edificação.

Art. 64 - A outorga onerosa, a que se refere o artigo 16 poderá ser aplicada às edificações existentes em situação irregular em relação ao coeficiente de aproveitamento ou densidade básica, pelas disposições da legislação anterior, mediante parecer favorável do CONPLAM.
Parágrafo Único - Neste casos, o valor da outorga corresponderá a 4 (quatro) vezes o valor estabelecido pelo artigo 16.

Art. 65 - O Executivo regulamentará, no prazo de 90 (noventa) dias o disposto no art. 44 desta Lei.

Art. 66 - A planta Genérica de Valores deverá ser revista e atualizada no presente exercício, com vistas a adequar-se às exigências de aplicação prevista no Plano Diretor.

Art. 67 - Este Plano e sua execução ficam sujeitos a contínuo acompanhamento, revisão e adaptação às circunstâncias emergentes e será revisto anualmente, mobilizadas para tanto os mecanismos de participação previstos na legislação municipal.

Art. 68 - O Poder Executivo deverá no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da publicação desta Lei, definir mediante lei específica o limite e regulamentação da Zona de Proteção Ambiental e suas subzona.

Art. 69 - Serão objeto de revisão e elaboração de lei específica no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a

partir da publicação desta Lei, o Código de Obras e Edificações, a Lei de Parcelamento do Solo e demais disposições penais.

Art. 70 - O Executivo Municipal apresentará à Câmara Municipal, no prazo de 90 (noventa) dias da data de publicação desta Lei, projeto de lei de regulamentação de processo de relatório de impacto de vizinhança - RIV, fixando critérios para classificação e cumprimento dos artigos 36 e 37, bem como definindo os órgãos ou profissionais habilitados e responsáveis pelo documento.
Parágrafo Único - É de 60 (sessenta) dias o prazo para análise do RIV por parte dos órgãos municipais, importando a falta de manifestação nesse período na automática aprovação do projeto, cabendo ao interessado o pagamento das taxas e emolumentos devidos em função do alvará a ser expedido.

Art. 71 - As plantas anexas ao Plano Diretor devem ser elaboradas em escala adequada ao olho humano, demarcando e legendando por denominação de vias e estrutura viária principal e as vias delimitadoras da divisão de bairros.

Art. 72 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em Natal, 05 de julho de 1994.

Marcílio Carrilho - **Presidente**
Hermano Moraes - **Primeiro Secretário**
Urubatan Maia - **Segundo Secretário**

Publicada no Diário Oficial de: 07/09/1994