

## PARECER DA COMISSÃO TÉCNICA DO CONCIDADE ANÁLISE DA MINUTA DA ZPA-10

### I – RELATÓRIO:

A SEMURB elaborou minuta do Projeto de Lei, que disciplina e uso do solo, define as prescrições urbanísticas e delimita subzonas para a Zona de Proteção Ambiental 10, bairro de Mãe Luíza.

A minuta do anteprojeto de lei foi elaborada pela SEMURB, contando com assessoria do IBAM. Em seguida, foi objeto de duas audiências públicas, onde foram recebidas diversas contribuições, passando a ser esta a versão apresentada pela SEMURB para apreciação dos seguintes Conselhos Municipais: CONPLAM, CMTTU, CONHABINS e COMSAB. Posteriormente, a SEMURB realizou a sistematização das contribuições recebidas, bem como das demais oriundas da audiência pública, consolidando o anteprojeto de lei entregue ao CONCIDADE.

Em reunião realizada em 17 de março de 2014, no Auditório da SEGELM, foi solicitado à SEMURB, a elaboração de quadro analítico contendo as alterações propostas pelo CONPLAM, ao anteprojeto de lei com as observações pertinentes a cada artigo alterado, conforme documento de fls. 110 a 118 dos autos.

Em agosto de 2014, após instituída Comissão Técnica para análise dos autos e elaboração de Parecer para apresentação em Plenária do CONCIDADE, foi solicitada diligência à SEMURB, uma vez inexistir nos autos, o registro das considerações postas na audiência pública e/ou requerimentos pessoais formulados perante o órgão, em razão da proposta de uso e ocupação do solo, objeto da minuta do projeto de lei. Na mesma oportunidade, foi requerida também a juntada do levantamento das áreas de risco situadas na referida Zona de Proteção Ambiental. Quanto ao levantamento das áreas de risco, aduziu a SEMURB:

“ A ZPA-10 apresenta, segundo o Plano Municipal de Redução de Risco (PMRR – 2008) duas áreas de risco: **Aparecida e Barro Duro**. Nesse Plano há recomendações de medidas estruturantes e não estruturantes para as referidas áreas, dentre as quais a proposição de remoção parcial e reassentamento involuntário de moradias (vide anexo II – páginas 135-142). Complementar a este plano, há na esfera municipal o Estudo de diagnóstico do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS – 2ª etapa/2013), que, por sua vez, reafirma as indicações do PMRR-2008, classificando as comunidades em núcleos do tipo consolidável e não consolidável (vide anexo III, páginas 346-353). Por fim, objetivando apresentar a concordância entre a proposta de lei apresentada pela SEMURB e as indicações do PMRR, no anexo IV são expostos mapas das áreas críticas das áreas de risco encravadas no subzoneamento da ZPA-10 – onde se pode observar que coincidem áreas críticas e subzonas de conservação, em consonância ainda com as respectivas diretrizes constantes no art. 8º da minuta de lei.”

*Alcides*

A SEMURB, em atendimento à diligência solicitada fez a juntada das atas das audiências públicas realizadas e contribuições feitas perante o órgão. A primeira audiência houve a apresentação dos anteprojetos de lei, abrindo-se prazo para recebimento de contribuições e posteriormente realizada a segunda audiência, para discussão da minuta.

Em seguida, a Comissão Técnica realizou diversas reuniões, objetivando discutir a minuta apresentada tendo, inclusive, realizado vistoria no local, contando com a presença de representantes da SEMURB, SEMTAS e SEHARPE. Após a vistoria, constatou-se a necessidade de manifestação técnica por parte da Secretária Adjunta de Planejamento da SEMURB, objetivando esclarecer alguns pontos, os quais serão apresentados no curso do Parecer.

O Centro Sócio Pastoral Nossa Senhora da Conceição também apresentou contribuições, sugerindo a criação do "Parque Municipal do Idoso Sabino Gentili", havendo a definição de trilhas para pedestres, cadeirantes, mirantes, arborização para criação de áreas sombreadas, instalação de bancos e organização dos espaços de maneira agradável e segura para todos. Foi ainda sugerido que o proprietário seja indenizado com transferência de potencial construtivo para outra área da cidade, bem como, que membros da comunidade integrem a Comissão Técnica do CONCIDADE.

A SEMURB respondeu à diligência requerida pela Comissão Técnica, conforme Parecer de fls., passando os autos à análise da Comissão Técnica, conforme parecer a seguir

Eis o relatório. Passamos à análise específica dos dispositivos.

## II – ANÁLISE DA MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI:

### a) Metodologia da análise:

O ato normativo deve ser estruturado em três partes básicas: a) **Parte Preliminar**, composta da epígrafe (denominação, numeração e data); ementa (sintetiza o conteúdo da lei e deve permitir o conhecimento da matéria legislada; preâmbulo (declaração da autoridade e do fundamento legal); enunciado (primeiro artigo da lei que indicará o objeto e âmbito de aplicação do ato normativo); b) **Parte Normativa** (texto da norma que regulam o objeto definido na parte preliminar) e c) **Parte Final** (compreende as disposições pertinentes às medidas necessárias à sua implementação, as disposições transitórias, cláusulas de vigência e de revogação, fecho da lei, assinatura e referenda).

A Comissão Técnica designado para análise da minuta do anteprojeto de lei fez considerações acerca da parte preliminar e normativa, objetivando apresentar o conteúdo da proposta.

A Comissão Técnica apresenta, a seguir, os artigos da lei, nos termos aprovados pelo COMPLAM (versão apresentada ao CONCIDADE), seguida de comentários a respeito do texto da lei e, eventualmente, quando necessário, contando também a transcrição da versão originalmente elaborada pela SEMURB, mediante consultoria do IBAM. Tais transcrições objetivam comparar as versões, para fins de

*Pinheiro*

melhor análise da proposta objeto da análise.

**a) Análise da Parte Preliminar - emenda e enunciado:**

A proposta apresentada pela Comissão Técnica sugere a alteração da EMENTA DO PROJETO, substituindo alguns termos utilizados para terminologia jurídica mais adequada, nos seguintes termos:

<b>ANTEPROJETO DE LEI</b>
Regulamenta o uso do solo, traça prescrições urbanísticas e delimita subzonas para a Zona de Proteção Ambiental 10 (ZPA-10), bairro de Mãe Luíza, Região Leste do Município de Natal/RN, criada pela Lei Complementar Municipal nº 082, de 21 de junho de 2007, e dá outras providências.

<b>SUGESTÃO DA COMISSÃO TÉCNICA</b>
<b>Dispõe</b> o uso do solo, <b>estabelece</b> prescrições urbanísticas e delimita subzonas para a Zona de Proteção Ambiental 10 (ZPA-10), bairro de Mãe Luíza, Região Leste do Município de Natal/RN, criada pela Lei Complementar Municipal nº 082, de 21 de junho de 2007, e dá outras providências.

**b) Análise da Parte Normativa:**

A parte normativa do anteprojeto de lei traz, inicialmente, as regras gerais de uso do solo na ZPA-10. Em seguida, apresenta o zoneamento, com as especificações de uso e ocupação de cada uma das subzonas propostas e, por fim, as ações governamentais a serem executadas na ZPA.

**ARTIGO 1º – Objeto da Lei:**

<b>REDAÇÃO APROVADA EM AUDIÊNCIA E PELO CONPLAM</b>
<b>Art. 1º.</b> Fica estabelecida a regulamentação ambiental e urbana para a Zona de Proteção Ambiental 10 (ZPA-10), área que compreende o ambiente físico constituído predominantemente por cordões dunares, bem como por seu meio biótico, fauna, flora, relações ecológicas e ecossistemas decorrentes, além da área do Farol de Mãe Luíza e os terrenos adjacentes, todos de valor ambiental, ecológico, cênico-paisagístico e histórico, turístico, cultural e científico.
<b>Parágrafo único.</b> O território da ZPA-10 encontra-se delimitado pela linha poligonal cujos limites estão representados no Mapa 1 e na Tabela 1, constantes no Anexo I desta Lei e correspondem à descrição dos vértices identificados pelas seguintes coordenadas:

**Comentários:**

O artigo 1º da lei deve indicar, de forma específica, o objeto e âmbito de aplicação do ato normativo a ser editado, em conformidade com o conhecimento técnico e científico da área respectiva.

A minuta do artigo sofreu mudança na segunda audiência pública, acrescentando a descrição posta em negrito. Além disso, houve o acréscimo do

Parágrafo Único para incluir as coordenadas no texto da lei. A SEMURB pronunciou-se sobre o tema, entendendo que é importante a manutenção das coordenadas no texto da lei, objetivando dar "maior segurança legal às delimitações, definidas para esta ZPA" (fls. 11). Este assunto foi objeto de discussão no CONCIDADE, firmando-se o entendimento de que o Anexo integra o Ato Normativo, não havendo necessidade de manutenção das coordenadas no texto legal. A Comissão Técnica entende que essas coordenadas devem constar no anexo.

Quanto à redação do Artigo 1º, a Comissão Técnica considera relevante fazer pequenas alterações, conforme consta no Quadro Comparativo, que acompanha este Parecer.

#### **ARTIGO 2º – característica da área:**

---

#### **VERSÃO APROVADA NO CONPLAM**

---

**Art. 2º.** A ZPA-10 caracteriza-se em sua totalidade como Área de Preservação Permanente, regida como regra geral pela sua intocabilidade, sujeita às vedações das normas federais aplicáveis às Áreas de Preservação Permanente, e tem como objetivo manter a função ambiental e preservar os recursos hídricos, a paisagem natural e cultural do sítio e a visibilidade do mar, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

**Parágrafo único.** Ficam proibidas quaisquer atividades que afetem as funções ambientais destas Áreas de Preservação Permanente, que comprometam a função essencial das dunas na dinâmica da Zona Costeira, o controle dos processos erosivos e a formação e recarga de aquíferos, bem como as que afetem os objetivos de proteção estabelecidos para as Zonas de Proteção Ambiental, instituídas pela Lei Complementar Municipal nº 082, de 21 de junho de 2007 - Plano Diretor de Natal, ressalvadas as permissões constantes na presente Lei.

A título comparativo, a Comissão Técnica apresenta a minuta originalmente elaborada pela SEMURB, mediante consultoria do IBAM:

---

#### **MINUTA ELABORADA PELO IBAM:**

---

**Art. 2º.** A ZPA-10 de que trata esta Lei tem como objetivo proteger o remanescente de cordão dunar que se interliga com o Parque Estadual das Dunas, a paisagem natural e cultural do sítio, a visibilidade do Farol de Mãe Luíza e a área de mirante situada no platô dunar.

#### **Comentários:**

O artigo 2º traz a descrição da área da ZPA-10. A versão aprovada pelo CONPLAM considera toda área Área de Preservação Permanente - APP. De acordo com o Código Florestal, a Área de Preservação Permanente – APP é "área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas."

De acordo com o artigo 4º do Código Florestal, são consideradas APP:



Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

O Código Florestal ainda define o regime de proteção das áreas de preservação permanente, nos seguintes termos:

Art. 7º A vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

§ 1º Tendo ocorrido supressão de vegetação situada em Área de Preservação Permanente, o proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título é obrigado a promover a recomposição da vegetação, ressalvados os usos autorizados previstos nesta Lei.

§ 2º A obrigação prevista no § 1º tem natureza real e é transmitida ao sucessor no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural.

§ 3º No caso de supressão não autorizada de vegetação realizada após 22 de julho de 2008, é vedada a concessão de novas autorizações de supressão de vegetação enquanto não cumpridas as obrigações previstas no § 1º.

Art. 8º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta Lei.

§ 1º A supressão de vegetação nativa protetora de nascentes, dunas e restingas somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública.

§ 2º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente de que tratam os incisos VI e VII do caput do art. 4º poderá ser autorizada, excepcionalmente, em locais onde a função ecológica do manguezal esteja comprometida, para execução de obras habitacionais e de urbanização, inseridas em projetos de regularização fundiária de interesse social, em áreas

*M. Genecia*

urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda.

§ 3º É dispensada a autorização do órgão ambiental competente para a execução, em caráter de urgência, de atividades de segurança nacional e obras de interesse da defesa civil destinadas à prevenção e mitigação de acidentes em áreas urbanas.

§ 4º Não haverá, em qualquer hipótese, direito à regularização de futuras intervenções ou supressões de vegetação nativa, além das previstas nesta Lei.

Art. 9º É permitido o acesso de pessoas e animais às Áreas de Preservação Permanente para obtenção de água e para realização de atividades de baixo impacto ambiental.

De acordo com o Plano Diretor, considera-se ZPA "a área na qual as características do meio físico restringem o uso e ocupação, visando a proteção, manutenção e recuperação dos aspectos ambientais, ecológicos, paisagísticos, históricos, arqueológicos, turísticos, culturais, arquitetônicos e científicos" (artigo. 17).

A ZPA-10 abrange o Farol de Mãe Luíza e seu entorno – encostas dunares adjacentes à Via Costeira, entre o Farol de Mãe Luíza e a Avenida João XXIII.

As ZPAS podem ser divididas em subzonas, abrangendo a Subzona de Preservação; Subzona de Conservação e Subzona de Uso Restrito, conforme dispõe o artigo 19 do Plano Diretor de Natal (Lei Complementar nº 82/2007), nos seguintes termos:

Art. 19. As Zonas de Proteção Ambiental descritas no artigo anterior, poderão estar subdivididas, para efeito de sua utilização, em três subzonas:

I – Subzona de Preservação, que compreende:

a) as dunas, a vegetação fixadora de dunas, a vegetação de mangue, os recifes e as falésias, nos termos do art. 3º do Código Florestal;

b) as nascentes, ainda que intermitentes, os chamados 'olhos d'água', qualquer que seja sua situação topográfica num raio mínimo de 50 m (cinquenta metros) a partir do leito maior;

c) a vegetação presente nas margens dos rios e corpos d'água, numa faixa de 30m (trinta metros) a partir do nível da maior cheia (leito maior);

*Handwritten signature*

d) a cobertura vegetal que contribua para a estabilidade das encostas sujeitas à erosão e deslizamentos e demais áreas nos termos do artigo 3º do Código Florestal;

e) as áreas definidas em regulamentações específicas das ZPA's.

II – Subzona de Conservação, que compreende: Zona Especial de Preservação Histórica, definida pela Lei Municipal nº 3.942, de 17 de julho de 1990; Zonas Especiais de Interesse Turístico – ZET's, instituídas por legislação específica, incluindo a ZET-4 – Redinha; áreas de controle de gabarito definidas nesta Lei; áreas definidas em regulamentações específicas das ZPA's.

III – Subzona de Uso Restrito, que compreende:

a) área que se encontra em processo de ocupação, para a qual o Município estabelece prescrições urbanísticas, no sentido de orientar e minimizar as alterações no meio ambiente em consonância com o princípio do uso sustentável;

b) áreas definidas em regulamentações específicas das ZPA's.

§ 1º. As diretrizes de uso e ocupação da Zona de Proteção Ambiental e suas respectivas subzonas são definidas em regulamentação própria.

§ 2º. Aplicam-se aos terrenos situados na Zona de Proteção Ambiental o mecanismo de transferência de potencial construtivo, conforme disposto no Capítulo III do Título IV desta Lei.

§ 3º. Não serão permitidas construções em áreas situadas nas Zonas de Proteção Ambiental enquanto não houver a devida regulamentação.

O Plano Diretor de Natal traz ainda as definições de conservação e preservação, se não vejamos:

Art. 6º. Para os fins desta Lei são adotadas as seguintes definições:

XVII – conservação ambiental - compreende a proteção, a manutenção, a restauração e a recuperação do ambiente natural, garantindo algumas características originais de determinado ecossistema, sendo possível a utilização humana sob regime de manejo sustentável;

XXXV - preservação ambiental – conjunto de métodos, procedimentos e políticas que visem à proteção, a longo prazo, das espécies, habitat e ecossistemas, garantindo suas características originais, sendo incompatível a ocupação humana;

*W. K. S.*

Conforme descrito nos estudos relativos à ZPA-10, verifica-se que:

- a área da ZPA -10 encontra-se parcialmente inserida na ZET-3 e na AEIS de Mãe Luíza;
- de acordo com a Lei da AEIS de Mãe Luíza somente o trecho compreendido entre o Farol de Mãe Luíza e a Via Costeira integra a área de conservação (que por suas características de valor paisagístico, ecológico, histórico, cultural e turístico, só permitem usos relativos a pesquisa científica, aos projetos de desenvolvimento comunitário, desde que compatíveis com as exigências físicas ambientais da área e a prática de lazer contemplativo, tais como: a) a área do Farol de Mãe Luíza; b) as encostas adjacentes às Avenidas Governador Silvio Pedroza e Senador Dinarte Mariz, limitadas pelo prolongamento da Travessa Mundo Novo, pelo prolongamento da Rua Guanabara e pela Avenida João XXIII);

Buscando fazer o devido enquadramento legal, entende a Comissão Técnica que a área de preservação permanente correspondente à Subzona de Preservação - SP refere-se à área, cujo objetivo consiste em proteger contra a destruição ou qualquer forma degradação, um ecossistema, uma área geográfica definida ou espécies animais e vegetais ameaçadas de extinção, adotando-se medidas preventivas legalmente necessárias e as medidas de vigilância adequadas.

O Plano Diretor de Natal não trouxe a conceituação ou descrição do que se entende por Subzona de Conservação ou Subzona de Uso Restrito. Objetivando chegar a um conceito comum (que inclusive possa ser aplicado às demais Zonas de Proteção Ambiental), a Comissão Técnica propõe adotar como Subzona de Conservação, os usos compatíveis com as atividades de proteção, onde a fragilidade ambiental não admita um uso intenso, como unidades habitacionais com prescrições edilícias de baixo impacto ou atividades que sejam compatíveis com o caráter de proteção da área. Neste contexto, pode-se inserir, por exemplo, a implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre.

Quanto ao conceito de Uso Restrito, a Comissão Técnica propõe que nesta categoria sejam inseridas as áreas passíveis de ocupação, sejam em virtude de sua descaracterização ou de regularização fundiária.

Em conclusão, a Comissão Técnica entende que o subzoneamento proposto para a ZPA , ao admitir uso e ocupação em alguns trechos da área, caracterizada integralmente como área de preservação permanente (a despeito das ocupações consolidadas), conflita com o conceito de área de preservação permanente.

Além disso, quando dos esclarecimentos solicitados pela Comissão Técnica, a SEMURB entendeu tratar toda a ZPA-10 de área de preservação permanente, embora a presença de restinga como fixadora de duna e a declividade superior a 45°, somente se apresente na área compreendida no subzoneamento como SP e no trecho de propriedade particular na SC-3.

*M. L. S.*



Portanto, como primeira conclusão da Comissão Técnica propõe a retificação da redação do artigo 2º da minuta do anteprojeto de lei, nos seguintes termos:

### SUGESTÃO DA COMISSÃO TÉCNICA

**Art. 2º.** A ZPA-10, de que trata esta Lei, caracteriza-se como cordão dunar que se interliga com o Parque Estadual das Dunas, a paisagem natural e cultural do sítio, a visibilidade do Farol de Mãe Luíza e a área de mirante situada no platô dunar, e tem como objetivo manter a função ambiental e preservar os recursos hídricos, a paisagem natural e cultural do sítio e a visibilidade do mar, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e **assegurar a manutenção das ocupações consolidadas, resguardando-se o direito à moradia e a função social e ambiental da propriedade.**

- **Artigo 3º – pressupostos e ações:**

### VERSÃO ELABORADA PELO IBAM

**Art. 3º.** A proteção ambiental estabelecida nesta Lei tem por pressupostos e ações:  
I – definir o Zoneamento Ambiental, de acordo com o art. 19 da Lei Complementar Municipal nº 082/2007 – Plano Diretor de Natal, considerando os atributos bióticos, abióticos e sociais, bem como a fragilidade dos recursos ambientais da área e o potencial de usos sustentáveis;  
II – estabelecer diretrizes para o uso e ocupação do solo compatíveis com os objetivos da ZPA-10;  
III – indicar áreas propícias para a criação de Unidades de Conservação Ambiental em acordo com a legislação federal, estadual e municipal que regulam a matéria;  
IV – fomentar usos e atividades relacionadas aos objetivos da ZPA-10;  
V – definir as ações prioritárias para implementação dos objetivos de proteção referentes aos incisos anteriores.

### MINUTA APROVADA PELO CONPLAM

**Art. 3º.** A proteção ambiental estabelecida nesta Lei tem por pressupostos e ações:  
I – definir o Zoneamento Ambiental, de acordo com o art. 19 da Lei Complementar Municipal nº 082/2007 – Plano Diretor de Natal, considerando os atributos bióticos, abióticos e sociais, bem como a fragilidade dos recursos ambientais da área e o potencial de usos sustentáveis;  
II – estabelecer diretrizes para o uso e ocupação do solo compatíveis com os objetivos da ZPA-10;  
III – indicar áreas propícias para a criação de Unidades de Conservação Ambiental em acordo com a legislação federal, estadual e municipal que regulam a matéria;  
IV – o fomento à preservação, à manutenção, à utilização sustentável, à restauração e a recuperação do ambiente natural, **para que possa produzir o maior benefício à bases sustentáveis, às atuais gerações, mantendo seu potencial de satisfazer as necessidades e aspirações das gerações futuras e garantindo a sobrevivência dos seres vivos em geral;**  
V – a definição de medidas prioritárias para efetivação dos objetivos de proteção ambiental constantes na presente lei.  
VI – a mitigação dos impactos negativos sobre a ZPA, decorrente dos usos incompatíveis com a vulnerabilidade ambiental da área e com a legislação que rege as

*M. L. G.*

Áreas de Preservação Permanente.

**Comentários:**

A Comissão Técnica opina pelas seguintes alterações:

- suprimir no Inciso I, a referência ao Art. 19 da Lei Complementar Municipal nº 082/2007 – Plano Diretor de Natal, como técnica legislativa mais adequada, evitando a desatualização da lei numa eventual alteração do Plano Diretor.
- suprimir a finalidade especificada no Inciso IV;
- utilizar os verbos no infinitivo, adequando todo o dispositivo.

Desse modo, propõe a Comissão Técnica que o artigo 3º passe a ter a seguinte redação:

**SUGESTÃO DA COMISSÃO TÉCNICA**

Art. 3º. A proteção ambiental estabelecida nesta Lei tem por pressupostos e ações:

I – definir o Zoneamento Ambiental, considerando os atributos bióticos, abióticos e sociais, bem como a fragilidade dos recursos ambientais da área e o potencial de usos sustentáveis;

II – estabelecer diretrizes para o uso e ocupação do solo compatíveis com os objetivos da ZPA-10;

III – indicar áreas propícias para a criação de Unidade de Conservação Ambiental em conformidade com a legislação federal, estadual e municipal que regulam a matéria;

IV - fomentar atividades de preservação, manutenção, utilização sustentável, restauração e recuperação do ambiente natural;

V- definir as medidas prioritárias para efetivar os objetivos de proteção ambiental constantes na presente lei;

VI – mitigar os impactos negativos sobre a ZPA, decorrentes dos usos incompatíveis com a vulnerabilidade ambiental da área.

- **Artigo 4º – atividades proibidas na ZPA-10:**

**MINUTA APROVADA PELO CONPLAM**

**Art. 4º.** Na ZPA-10 ficam vedadas quaisquer atividades potencial ou efetivamente degradadoras, não podendo ser objeto de autorização ou licenciamento pelo órgão municipal competente, tais como:

- I - deposição de lixo e de entulho;
- II - utilização de fogo para qualquer finalidade;
- III - lançamento de efluentes sanitários sem o devido tratamento;
- IV - parcelamento do solo;
- V – destruição de dunas e da respectiva vegetação fixadora;
- VI – extração, corte ou retirada de cobertura vegetal existente; e
- VII – alteração do perfil natural do terreno.

*Handwritten signature*

## Comentários:

Observa-se que parte das atividades indicadas nos incisos V, VI referem-se à Subzona de Preservação e não a toda ZPA, razão pela qual opinou a Comissão Técnica pelo deslocamento de tais dispositivos no artigo atinente à Subzona de Preservação. Quanto ao parcelamento do solo, é importante registrar que o dispositivo de cada subzona traz o regime de parcelamento admitido ou proibido, tornando-se desnecessário constar no artigo 4º.

### SUGESTÃO DA COMISSÃO TÉCNICA:

**Art. 4º.** Na ZPA-10 ficam vedadas quaisquer atividades potencial ou efetivamente degradadoras, não podendo ser objeto de autorização ou licenciamento pelo órgão municipal competente, tais como:

- I - deposição de lixo e de entulho;
- II - utilização de fogo para qualquer finalidade;
- III - lançamento de efluentes sanitários sem o devido tratamento;
- IV - alteração do perfil natural do terreno.

Objetivando a melhor compreensão da matéria, a Comissão Técnica transcreve o dispositivo legal que trata do parcelamento do solo no âmbito municipal, uma vez se verificar a expressa proibição no artigo mencionado. De acordo com o artigo 118 da Lei 3.175/84, são admitidas as seguintes formas de parcelamento do solo:

Art. 118. Parcelamento do solo, por qualquer das formas a serem definidas, é o ato por que, mediante licença ou por iniciativa da Prefeitura, se efetue a divisão da terra em unidades juridicamente independentes e individualizadas, obrigatoriamente integradas à estrutura urbana e conectadas ao sistema viário municipal e às redes de serviços públicos existentes ou projetadas.

Parágrafo único – o parcelamento do solo revestir-se-á das seguintes formas:

- a) **arruamento**: divisão de glebas em quadras, mediante a abertura de novas vias e circulação ou de logradouros públicos ou pelo prolongamento ou ampliação dos já existentes;
- b) **desdobramento ou desdobro** – utilização de parte de área de um lote para formação de um ou mais novos lotes;
- c) **desmembramento** – repartição de um lote para formar novos lotes, com aproveitamento, sem qualquer alteração ou acréscimo do sistema viário existente ou a subdivisão de um lote em parcelas para incorporação a lotes adjacente.
- d) **loteamento** – segmentação de quadras, resultantes de arruamento aprovado ou em curso de aprovação, em lotes destinados a edificação, tendo todos eles testada para logradouros ou vias públicas;
- e) **reloteamento** – modificação em loteamento existente ou licenciado, em que, sem afetar a área total, alteram-se as

*mkuz*

dimensões o número de lotes;

f) **remembramento** – junção de dois ou mais lotes ou de parcelas de lotes adjacentes para constituir um único imóvel.

• **Artigos 5º a 9º – Subzoneamento:**

O artigo 5º apresenta a divisão da ZPA-10 em cinco subzonas, fazendo referência ao limite e ao Mapa e coordenadas, descritas no texto. Como aduzido anteriormente, a Comissão Técnica opina pela referência das coordenadas como Anexo.

**SUBZONEAMENTO PROPOSTO CONFORME APROVADO NO CONPLAM**

**Subzona de Preservação (SP)** – compreende a área que abrange toda encosta do cordão dunar e vegetação associada, limítrofe à Avenida Senador Dinarte Mariz.

Quadro de Prescrições:

Uso: preservação

Taxa de Ocupação: 0%

Gabarito: 0 pavimentos

Coefficiente de aproveitamento: 0,0

Permeabilização: 100%

**Subzona de Conservação 1 (SC1):** Compreende a área que abrange os lotes residenciais, limitados a Oeste pela Rua Guanabara, a Norte pelo bairro de Areia Preta, a Leste pela Av. Dinarte Mariz e a Sul também pela Subzona de Preservação (SP).

Quadro de Prescrições:

Uso: residencial

Taxa de Ocupação: 80%

Gabarito: 7,5m

Coefficiente de Aproveitamento: 1,0

Permeabilidade: 20%

**Subzona de Conservação 2 (SC2):** Compreende a área que abrange os lotes de uso residencial da localidade da Aparecida, limitados a Norte pela Rua Novo Mundo, a Leste pela Subzona de Preservação (SP) e pela Subzona de Conservação 1 (SC1), a Sul pela Subzona de Conservação 3 (SC 3) e pela Subzona de Preservação (SP), e a Oeste pela Rua Camaragibe.

Quadro de Prescrições:

Uso: residencial/não residencial

Taxa de Ocupação: 70%

Gabarito: 7,5m

C. Aproveitamento: 1,0

Permeabilidade: 30%

**Subzona de Conservação 3 (SC3):** abrange o platô dunar onde se localiza o Farol de Mãe Luiza e terras adjacentes.

*Assinatura*

Quadro de Prescrições:

Uso: institucional público

Taxa de Ocupação: 5%  
]Gabarito: 4,5 m  
C. Aproveitamento: 0,20  
Permeabilidade: 95%

Uso: militar

Taxa de Ocupação: 20%  
Gabarito: 7,5 m  
C. Aproveitamento: 0,50  
Permeabilidade: 80%

**Subzona de Conservação 4 (SC4):** Área que abrange os lotes de uso residencial da localidade do Barro Duro, limitados a Norte pela Subzona de conservação 1 (SC1), a Leste pela Subzona de Preservação (SP), a Sul pela Subzona de Conservação 2 (SC2), e a Oeste pela Rua Largo do Farol e a Rua João XXIII.

Quadro de Prescrições:

Uso: residencial/não residencial  
Taxa de Ocupação: 70%  
Gabarito: 7,5m  
C. Aproveitamento: 1,0  
Permeabilidade: 30%

**Subzona de Conservação 5 (SC5):** Área que abrange lotes de usos institucionais e de serviços, limitados ao Norte pela Subzona de conservação 2 (SC2) e Rua Largo do Farol, a Oeste Rua João XXIII, a leste Sul pela Subzona de Preservação (SP).

Quadro de Prescrições:

Uso: residencial  
Taxa de Ocupação: 80%  
Gabarito: 7,5m  
Coeficiente de Aproveitamento: 1,0  
Permeabilidade: 20%

Os artigos 6º, 7º, 8º e 9º trazem as prescrições das Subzonas. Além disso, os artigos fazem referência a alguns prazos procedimentais (fiscalização dos imóveis, regularização das construções), em cada artigo. Porém, o CONPLAM opinou, por questão de técnica legislativa, que tais prazos fossem remetidos para as Disposições Finais. A SEMURB manteve o posicionamento de que tais dispositivos sejam mantidos em cada artigo. A Comissão Técnica faz a apresentação deste conteúdo no momento da análise de cada subzona, objetivando a melhor compreensão, adotando a seguinte metodologia: conteúdo da proposta, delimitação, prescrições urbanísticas, considerações feitas em audiência pública, CONPLAM (parecer original e pedido de vista do representante da Marinha) e Grupo de Trabalho do CONCIDADE. No Quadro anexo, segue a minuta comparada, para facilitar a análise.

O anteprojeto analisado já levou em consideração a contribuição do Ministério Público Estadual, o qual procedeu as alterações relativas à caracterização da área, como área de preservação permanente e alterações no subzoneamento, no tocante principalmente à nomenclatura.

*Almeida*

Quanto aos mapas, a CT recomenda substituir o Mapa 2, pois não corresponde à subzona individualmente posta, mas a toda ZPA.

### MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI – SUBZONA DE PRESERVAÇÃO

compreende a área que abrange toda encosta do cordão dunar e vegetação associada, limítrofe à Avenida Senador Dinarte Mariz.

Breve Histórico:

a área corresponde a pequeno trecho da ZET-3, onde estava previsto o uso residencial para o local, porém encontra-se preservada.

O restante da área corresponde a Subzona de Conservação da AEIS de Mãe Luíza que por suas características de valor paisagístico, ecológico, histórico, cultural e turístico, só permitem usos relativos à pesquisa científica, aos projetos de desenvolvimento comunitário, desde que compatíveis com as exigências físico ambientais da área e a prática do lazer contemplativo, tais como:

- a) área do Farol de Mãe Luíza;
- b) as encostas adjacentes às Avenidas Governador Sílvio Pedroza e Senador Dinarte Mariz, limitadas pelo prolongamento da Travessa Novo Mundo, pelo prolongamento da Rua Guanabara e pela Avenida João XXIII.

Proposta de uso e ocupação:

- o órgão municipal competente poderá autorizar, mediante licenciamento ambiental, a intervenção eventual e de baixo impacto ambiental.
- Intervenção eventual ou de baixo impacto ambiental para efeito da Lei:
  - a) pesquisa científica, desde que não envolva extração de substância mineral e desde que não interfira com as condições ecológicas da área, nem enseje qualquer tipo de exploração econômica direta, respeitados outros requisitos previstos na legislação pertinente;
  - b) ações de conservação e de recuperação ambiental e paisagística;
  - c) plantio de espécies nativas do bioma Mata Atlântica adequadas ao local;
  - d) manejo de espécies exóticas invasoras.
- A intervenção eventual não poderá comprometer as funções ambientais desse espaço, especificamente:
  - a) a estabilidade das encostas;
  - b) a manutenção da biota;
  - c) a regeneração e a manutenção da vegetação nativa;
  - d) a qualidade das águas subterrâneas.
- Projeto de restauração e/ou manutenção das características do ecossistema, que contemple medidas que incluam:
  - a) recuperação das áreas degradadas da SP;
  - b) controle de acessos não pavimentados da área de forma a coibir o acesso indiscriminado que não esteja compatível com as atividades permitidas na SP;
  - c) demolição de todas as construções existentes;
  - d) recomposição das encostas e controle da erosão.Prazo: 730 dias.
- Poderão ser toleradas instalações provisórias licenciadas a título precário para apoio aos usos permitidos;

*Concórdia*

- Altera as regras da ZET-3 e da AEIS de Mãe Luíza.
- Prescrições urbanísticas:

Uso: preservação

Taxa de Ocupação: 0%

Gabarito: 0 pavimentos

Coefficiente de aproveitamento: 0,0

Permeabilização: 100%

#### Considerações da AS EMPREENDIMENTOS:

- A área está preservada graças a empresa;
- Não há estudos sobre o potencial turístico da área;
- Não houve uma preocupação em conciliar as atividades urbanas com a preservação ambiental
- Considera incabível a criação de um Parque Natural Municipal em área privada
- Requer o uso residencial e comercial para a área, em função das benfeitorias que já foram executadas na área
- Requer que o traçado que divide a SP da SC-3 será orgânico.

#### Considerações de Leonardo Tinoco:

- Que seja mantido o direito de construir assegurado para a ZET-3 no trecho conflitante.

#### Considerações do CONPLAM: O Parecer do CONPLAM sugeriu:

- inserir texto com o propósito da Subzona de Preservação, porém não foi feita esta inclusão pela SEMURB.
- embora tenha havido uma conciliação no CONPLAM, entre o Pareceres da Professora Cristina e o Representante da Marinha, é importante ressaltar que o Parecer do representante da Marinha ressaltou a necessidade de preservação integral de toda a ZPA, com a retirada das ocupações no entorno.

#### Considerações da Comissão Técnica:

- A Comissão Técnica considera desnecessária a inclusão da finalidade, sugerida pelo CONPLAM;
- a CT solicitou que a SEMURB avaliasse o limite da SP, em virtude das considerações da empresa AS Empreendimentos, tendo se posicionado contrariamente, uma vez que a modificação do limite da subzona iria possibilitar uma situação de risco iminente devido à proximidade com a encosta, mantendo-se o limite proposto.
- GT propõe a inclusão das seguintes proibições na SP, em virtude da sugestão de retirada de tais proibições em relação a toda ZPA:
  - a) a utilização de fogo para qualquer finalidade;
  - b) destruição de dunas e da respectiva vegetação fixadora;
  - c) extração, corte ou retirada de cobertura vegetal existente;
  - d) as seguintes modalidades de parcelamento do solo: arruamento, desdobro, desmembramento, loteamento, reloteamento e remembramento.
- a CT opina pela necessidade de definição de procedimento imediato notificação para imediata retirada das ocupações irregulares existentes na área, inclusive porque há decisão judicial nesse sentido.
- a CT sugere incluir a possibilidade de uso de utilidade pública;

#### MINUTA DE ANTEPROJETO – SUBZONA DE CONSERVAÇÃO 1

Compreende a área que abrange os lotes residenciais, limitados a Oeste pela Rua

Guanabara, a Norte pelo bairro de Areia Preta, a Leste e a Sul pela Subzona de Preservação (SP), e a Sul também pela Subzona de Preservação. (limites definidos pelo CONPLAM)

**Prescrições:**

- Nenhuma nova construção e/ou edificação e/ou ampliação poderá ser realizada no local;

**Procedimento de Fiscalização e Regularização:**

- Ação: cadastrar as edificações existentes no local e exigir dos responsáveis pelas ocupações existentes a apresentação do alvará de construção, de ampliação, de reforma, além da licença ambiental das edificações, que são documentos que comprovam a regularidade urbanística e ambiental das mesmas;

**Prazo:** 90 dias;

- No caso da não apresentação dos mencionados documentos, os responsáveis pelas edificações poderão requerer a regularização urbanística e ambiental das edificações no prazo determinado pelo órgão ambiental e este poderá regularizar as edificações, considerando os seguintes parâmetros:
  - a) Máximo de 7,5 m de altura a partir do nível do perfil do terreno no seu sentido de sua profundidade, passando pelo ponto de maior cota, registrado na carta topográfica, levando-se em consideração todos os elementos construtivos da edificação;
- No prazo de 180 dias, as edificações existentes que não tiverem com licenças ambiental e urbanística válidas não poderão ser mantidas no local, devendo o município adotar as medidas cabíveis para a remoção da edificação e recuperação da área.

**Permissão:**

- Poderá ser autorizado, mediante projeto técnico devidamente licenciado, intervenções destinadas a reformas arquitetônicas funcionais de alteração dos compartimentos internos das edificações; intervenção para a manutenção e conservação da qualidade de segurança e salubridade das edificações já existentes;

**Proibição:**

- Fica vedada escavação para mudança do nível do solo;
- Ficam proibidos novos loteamentos, desmembramentos e remembramentos do solo, bem como a abertura de novas ruas de circulação, logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação das ruas existentes.

• **Prescrições Edilícias:**

Uso: residencial  
Taxa de ocupação: 80%  
Gabarito: 7,5 m  
Coef. Aproveitamento: 1,0  
Permeabilidade: 20%

- Revogação da Lei da ZET-3, pois previa-se para a área as seguintes prescrições:

*Handwritten signature*



**SZ-2:**

Uso: residencial unifamiliar

Lote – área mínima 450,00 e frente mínima 15,00m;

utilização: 1,0

ocupação: 50%

conforto: 450,00

recuos: frontal: 5,00 m; lateral: 1,50m; fundo: 3,00m

**Considerações de Leonardo Tinoco:**

- Que seja mantido o direito de construir assegurado para a ZET-3 no trecho conflitante.

**Considerações da Comissão Técnica do CONCIDADE:**

- A CT opina pela impossibilidade de mudança de uso, devendo estar expressa tal proibição.
- a CT sugere eliminar o cadastramento inicial e já notificar os proprietários e ocupantes, alterando as regras de transição, conforme consta no quadro anexo.

**MINUTA DE ANTEPROJETO – SUBZONA DE CONSERVAÇÃO 2:**

Compreende a área que abrange os lotes de uso residencial da localidade da Aparecida, limitados a Norte pela Rua Novo Mundo, a Leste pela Subzona de Preservação (SP) e pela Subzona de Conservação 1 (SC1), a Sul pela Subzona de Conservação 3 (SC 3) e pela Subzona de Preservação (SP), e a Oeste pela Rua Camaragibe.

**BREVE HISTÓRICO:** compreende a AO-1 da Lei da AEIS de Mãe Luíza, com as seguintes prescrições:

Uso residencial:

Lote máximo: 200m<sup>2</sup>

C. Aproveitamento – 1,4

Taxa de Ocupação – 70%

Taxa de Permeabilização – 30%

Gabarito máximo: 7,5 m.

Uso não residencial:

Lote: 200 m<sup>2</sup>

C. Aproveitamento: 0,8

Taxa de Ocupação: 40%

Taxa de Permeabilização: 40%

Gabarito: 7,5 m

**Prescrições:**

- Ficam mantidas, excepcionalmente no local, as habitações existentes na área que se caracterizam como habitação de interesse social, nos termos da Lei 4.663/95 AEIS de Mãe Luíza, desde que edificadas de acordo com as prescrições urbanísticas a seguir:

a) Máximo de 7,5m de altura a partir do nível do perfil do terreno, registrado na carta topográfica constante no Mapa 8 do Anexo VIII, que integra a presente Lei, levando-se em consideração todos os elementos construtivos da edificação;

- Nenhuma nova construção e/ou edificação e/ou ampliação poderá ser realizada

*Handwritten signature*

no local em desconformidade com as seguintes prescrições:

- a) Máximo de 7,5m de altura a partir do nível do perfil do terreno, registrado na carta topográfica constante no Mapa 8 do Anexo VIII, que integra a presente Lei, levando-se em consideração todos os elementos construtivos da edificação;
- b) Taxa de ocupação máxima de 70% considerando a área do lote que se encontra inserida exclusivamente nas subzonas SC2 e SC4, desconsiderando a área inserida nas demais Subzonas;
- c) Taxa de permeabilidade de 30%.

#### Procedimento de Fiscalização e Regularização:

- O órgão ambiental municipal terá o prazo de 90 dias para cadastrar as edificações existentes na Subzona de Conservação 2 (SC2) e na Subzona de Conservação 4 (SC4) e notificar os responsáveis pelas edificações que estiverem em desacordo com as prescrições acima referidas para realizarem as adequações necessárias;
- No prazo de 365 dias da publicação desta Lei, as edificações existentes que não estiverem de acordo com as prescrições mencionadas nesta Lei para a SC2 e SC4 não poderão ser mantidas no local, devendo o município adotar as medidas cabíveis para a remoção da edificação e recuperação da área;
- O órgão ambiental competente poderá autorizar, justificadamente, intervenções destinadas a reformas arquitetônicas funcionais de alteração dos compartimentos internos das edificações, intervenções para manutenção e conservação da qualidade de segurança e salubridade das edificações já existentes, desde que respeitadas as prescrições estabelecidas nesta Lei.
- No prazo de 730 dias, o Município deverá implementar na integridade das Subzonas de Conservação 2 (SC2) e 4 (SC4), infraestrutura mínima de saneamento básico, entendida este como sistema de abastecimento de água potável, sistema de esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, drenagem e manejo de águas pluviais, nos termos do art. 3º da Lei 11.445/2007, devendo as soluções técnicas adotadas serem devidamente licenciadas, de forma a garantir, também, a preservação das características ambientais e a qualidade paisagística da ZPA.
- O Município deverá, no prazo de 90 dias, realizar atualização do mapeamento da área de risco e, no prazo de 365 dias, implementar um projeto de restauração e/ou manutenção das características do ecossistema local, que contemple:
  - a) realocação da população residente em área de risco;
  - b) recuperação da área degradada;
  - c) adoção de medidas de controle de erosão;
  - d) plantio de espécies nativas.
- Deve-se observar o Plano Municipal de Redução de Risco.

#### Proibições:

- Ficam proibidos remembramentos do solo acima de 200 metros e também novos loteamentos, desmembramentos, bem como a abertura de novas ruas de circulação, logradouros públicos, prolongamentos, modificação ou ampliação das ruas existentes;

#### Prescrições Edilícias:

Uso: residencial/não residencial

Taxa de ocupação: 70%

Gabarito: 7,5 m

Coef. De aproveitamento: 1,0

Permeabilidade: 30%

Parecer do CONPLAM: embora conciliado, a Marinha sugere a desocupação dessa área e a preservação permanente.

*Marcos*

- Considerações da Comissão Técnica do CONCIDADE:

- a CT propõe que a SC-2 passe a ser SUR – Subzona de Uso Restrito, uma vez tratar-se de área consolidada, com características de habitação de interesse social. S SEMURB, no entanto, sugere que a referida área passe a ser considerada SP, definindo-se para o restante da área onde serão mantidas as habitações de interesse social, a realização de projeto de regularização fundiária, conforme autoriza o Código Florestal.
- a CT entende que os parâmetros da AEIS são menos flexíveis do que os parâmetros da SC1 e SC5.
- A CT entende ser necessária a discussão com a comunidade em relação a esses parâmetros, pois restou evidenciado que as construções realizadas não atendem aos atuais parâmetros da Lei da AEIS de Mãe Luíza e que tais edificações tem ocorrido sem o prévio licenciamento, tanto que a proposta permite a manutenção das construções, desde que atenda ao requisito do gabarito, sem atendimento dos demais parâmetros, como a taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e dimensão máxima do lote em 200m<sup>2</sup>. Desse modo, sugere-se o dever de a Administração e/ou Comunidade propor projeto de regularização urbanística e fundiária das habitações de interesse social existentes no local, podendo ser fixado prazo para elaboração do projeto, mediante as seguintes etapas: a) diagnóstico: mediante levantamento da titularidade do imóvel e caracterização da edificação; b) elaboração da proposta, para solução do aspecto fundiário e urbanístico e c) prazo para execução das medidas, que pode ocorrer no prazo máximo de 730 dias, para solução da infraestrutura de saneamento ambiental e adequação das habitações pelos moradores e regra de licenciamento simplificado.
- A CT submeteu à SEMURB o seguinte questionamento acerca da possibilidade de imediata remoção das áreas de risco. No entanto, a SEMURB considerou relevante que fosse feito estudo das Subzonas 2 e 4, para identificação das áreas a serem removidas. Porém, é conveniente a inclusão de dispositivo para determinar que as áreas de risco desocupadas passam a integrar a Subzona de Preservação, devendo o Mapa ser atualizado, mediante Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

**MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI – SUBZONA 3:**

Compreende o platô dunar onde se localiza o Farol de Mãe Luíza e terras adjacentes

- Autorização, mediante licenciamento ambiental, a implementação de equipamentos públicos como:

a) Trilhas ecoturísticas, mantendo as características naturais do solo;

b) Mirante;

c) Equipamentos de segurança, lazer, cultura e esportes;

**QUADRO 5 – Subzona de Conservação 3 (SC3)**

Uso – institucional público

Taxa de ocupação – 5%

Gabarito – 4,5

Coefficiente de aproveitamento – 0,20

Permeabilidade – 95%

*Handwritten signature*

Uso- Instituição Militar (área da Marinha do Brasil)

Taxa de ocupação – 20%

Gabarito – 7,5

Coefficiente de aproveitamento – 0,50

Permeabilidade – 80%

Considerações da AS EMPREENDIMENTOS:

- A área está preservada graças a empresa;
- Não há estudos sobre o potencial turístico da área;
- Não houve uma preocupação em conciliar as atividades urbanas com a preservação ambiental
- Considera incabível a criação de um Parque Natural Municipal em área privada
- Requer o uso residencial e comercial para a área, em função das benfeitorias que já foram executadas na área
- Requer que o traçado que divide a SP da SC-3 será orgânico.

Considerações de Leonardo Tinoco:

- Que seja mantido o direito de construir assegurado para a ZET-3 no trecho conflitante.

Considerações da Comissão Técnica do CONCIDADE:

A CT sugere que em vez de uso institucional público, seja definido:

- Uso: atividades cultural, esportiva e turística, dentro dos padrões edifícios sugeridos.
- A CT entende ainda ser impossível o alinhamento da área em relação à SP, uma vez que os esclarecimentos da SEMURB deixarem claro tratar-se a referida área da SC-3 de app, pois "a modificação do limite da subzona iria possibilitar uma situação de risco iminente devido a proximidade com a encosta.
- Em virtude da característica do trecho da área como app, o referido trecho deveria ser alterado para SP ou, eventualmente, SC, desde que condicionado ao uso pretendido, de baixo impacto, compatível com a preservação da área.
- A CT questionou se existe projeto para a área. A SEMURB, atendendo proposta de mirante sugerida pela comunidade, elaborou projeto, evidenciando:

"O projeto de Mirante de Mãe Luíza, localizado dentro da área da ZPA-10, propõe uma estrutura leve, e não teria grande elevação acima da duna. O conceito proposto tem como prioridade a mínima intervenção no terreno, de forma a evitar o momento de terras. O estudo prevê a implantação de uma área de lazer e de turismo de contemplação, priorizando a apreciação do cenário ambiental natural, o mar, as praias, as dunas e vegetações secundárias do bioma da Mata Atlântica. O percurso desde a entrada da área intervencionada até a plataforma de contemplação (o mirante) é feita através da implantação de uma estrutura de caminhos sobre-elevados, em madeira do tipo deck reciclado, sobre o terreno. Esta estrutura permite a permeabilização de 100% do terreno, além de não afetar a vegetação nativa existente. Todo o caminho está acessível para pessoas com mobilidade reduzida. A área envolvente ao mirante é contemplada com uma proposta de arborização com o uso de espécies nativas, o que proporciona espaço de sombreamento para atividades ao ar livre e implantação de equipamentos para atividade física e mobiliário urbano do tipo bancos e mesas."

*Mirante*

**MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI – SUBZONA 4:**

Compreende os lotes de uso residencial da localidade do Barro Duro, limitados a Norte pela Subzona de conservação 1 (SC1), a Leste pela Subzona de Preservação (SP), a Sul pela Subzona de Conservação 2 (SC2), e a Oeste pela Rua Largo do Farol e a Rua João XXIII

As Prescrições são iguais à SC-2 - -

A Comissão Técnica do CONCIDADE sugere alterar para SUR., além das demais sugestões relativas à SC-2.

**MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI – SUBZONA 5:**

Compreende os lotes de usos institucionais e de serviços, limitados ao Norte pela Subzona de Conservação 2 (SC2) e Rua Largo do Farol, a Oeste Rua João XXIII, a Leste Sul pela Subzona de Preservação (SP)

As Prescrições são iguais à SC-1.

**Prescrições:**

Uso não residencial

Taxa de ocupação: 80%

Gabarito: 7,5m

Coef. Aproveitamento: 1,0

Permeabilidade: 20%

- A Comissão Técnica do CONCIDADE sugere alterar para SUR, uma vez tratar-se de uso consolidado, com a presença, inclusive, de escola pública.
- A CT entende que não faz sentido ser restrito o uso e o congelamento da edificação, devendo ser admitida nova construção e/ou reforma, desde que atendidas as prescrições da Lei.
- A CT opina pela possibilidade de uso residencial;
- A CT sugere a possibilidade de destinação da área para construção de habitações de interesse social.

- Artigos 10 e 11 – Esgotamento Sanitário:

O artigo 10 e 11 trazem normas a respeito do esgotamento sanitário e instalação de empreendimentos:

**MINUTA DO ARTIGO 10 e 11 – Esgotamento Sanitário**

Art. 10. A instalação de qualquer empreendimento nas Subzonas de Conservação SC1, SC2, SC3, SC4 e SC5, dependerá da disponibilidade de serviços públicos de

*Milena*

saneamento básico, conforme a Lei Federal nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007.

§ 1º. Na ausência dos serviços públicos referenciados deste artigo, cabe ao empreendedor, às suas custas, ampliar os sistemas até o empreendimento ou implantar sistema individual, com projeto devidamente aprovado pela concessionária do serviço público de abastecimento de água e esgotamento sanitário e licenciado pelo órgão público competente.

§ 2º. As soluções de esgotamento sanitário, inclusive através de sistema individual de que trata o § 1º deste art. serão permitidas somente após estudos que comprovem o não comprometimento do aquífero, sendo o empreendimento obrigado a interligar o sistema à rede pública coletora logo que essa for disponibilizada.

Art. 11. A instalação de empreendimentos referidos no artigo anterior está condicionada à observância dos parâmetros relativos à classificação de "empreendimentos e atividades de fraco impacto (EAFI)", prevista no art. 35 da Lei Complementar nº 082/2007, Plano Diretor do Natal, especificamente aqueles relacionados à contaminação da atmosfera, da água e do solo/subsolo.

- Artigos 12 a 22 – Disposições Gerais:

### Disposições Gerais

**Art. 12.** O município deverá, no prazo de até 1095 dias, realizar e implementar projeto de restauração e/ou manutenção das características do ecossistema da ZPA, que contemple medidas que incluam recuperação de áreas degradadas de toda ZPA- 10.

**Art. 13.** A proibição de desmembramento não se aplica quando o domínio da área couber ao município para intervenções permitidas na presente Lei.

**Art. 14** Todos os imóveis situados na ZPA-10 são objeto do direito de preempção, nos termos dispostos na Lei complementar nº 082/2007 – Plano Diretor de Natal.

**Art. 15.** Poderão ser objeto de transferência do potencial construtivo básico, os imóveis situados na ZPA-10, onde esteja impedida a utilização total do potencial construtivo, conforme lei complementar nº 082/2007 – Plano Diretor de Natal e legislação específica pertinente.

**Art. 16.** Nas áreas delimitadas pelas Subzonas de Preservação (SP) e de Conservação (SC), poderão ser criadas Unidades de Conservação, conforme diretrizes do Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC e do Código de Meio Ambiente do Natal, mediante estudo técnico e consulta pública prévia, que permitam identificar a localização, as dimensões e os limites mais adequados.

**Art. 17.** Quaisquer usos e/ou ocupações a serem implantados na ZPA-10 de que trata esta Lei deverão ser aprovados pelo órgão ambiental municipal, com base em estudos ambientais cabíveis, sem prejuízo de outras licenças ou autorizações pertinentes.

*M. Costa*

**Art. 18.** O órgão ambiental municipal identificará, na ZPA-10, áreas ou projetos a serem receptores das compensações ambientais e/ou sociais, que deverão ser submetidas à apreciação da Câmara de Compensação Ambiental, instituída conforme Lei complementar nº 082/2007 – Plano Diretor de Natal.

**Art. 19.** Para o alcance dos objetivos estabelecidos no art. 2º desta Lei serão implementadas ações governamentais prioritárias a serem executadas pelo órgão ambiental municipal, tais como:

I - divulgação das normas legais de regulamentação da ZPA-10, sob a forma de cartilha, associada à campanha de educação ambiental e à implantação de sinalização ecológica;

II - realização de vistoria pormenorizada em toda a ZPA-10, com vistas a notificar proprietários e moradores das medidas necessárias para adequação às normas legais e os respectivos prazos para cumprimento das exigências;

III - concepção e execução de projeto paisagístico, priorizando a revegetação das áreas de encosta e do platô dunar com plantio de espécies nativas de dunas e restinga, ecossistema característico da ZPA-10;

IV - elaboração de estudos para identificação de áreas receptoras de medidas mitigadoras ou compensatórias com vistas à recuperação ambiental, paisagística e florística e/ou implantação de infraestrutura e equipamentos de uso público;

V - concepção e implantação de programas para monitoramento da recuperação ambiental e florística da área;

VI - concepção e implementação de Plano de Rotina de Fiscalização específico com vistas ao cumprimento das normas legais objeto da presente Lei com publicização das ocorrências verificadas.

**Art. 20.** O órgão ambiental municipal definirá, no prazo de até 365 dias contados a partir da publicação desta Lei, cronograma físico-financeiro para a realização dos programas e projetos de que trata esta lei.

**Parágrafo único.** O órgão ambiental municipal deverá alocar, anualmente, recursos orçamentários e financeiros, que deverão ser contemplados nas legislações orçamentárias do município para realização dos programas e projetos mencionados no caput deste artigo.

**Art. 21.** As infrações à presente Lei, bem como as demais normas de proteção ambiental, sujeitarão os infratores às sanções legais cabíveis, sem prejuízo da obrigação de reparação e indenização dos danos.

**Art. 22.** Em todos os casos deverá ser dada ampla publicidade às intervenções pretendidas e licenciamentos para esta ZPA.

**Art. 23.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

*M. S. S.*

**Comentários:**

Sobre os mencionados dispositivos, a Comissão Técnica tem a considerar:

- Direito de Preempção: necessidade de excluir SC-2 e SC-4 e definir a finalidade em relação às demais subzonas
- A proibição não deve ser do desmembramento, mas de parcelamento, quando o terreno for municipal.

**III – CONCLUSÃO:** -----

Em atendimento à designação do CONCIDADE, a Comissão Técnica apresenta este Parecer Preliminar acerca da análise da minuta do anteprojeto de Lei, que disciplina a Zona de Proteção Ambiental – 10, requerendo a realização de audiência pública na Comunidade, para apresentação das considerações ora apresentadas e discussão para inclusão de eventuais propostas e contribuição da sociedade civil no ordenamento urbano-ambiental da Cidade de Natal.

Natal, 08 de abril de 2016.

-----  
*Cássia Bulhões de Souza*  
CÁSSIA BULHÕES DE SOUZA  
Coordenadora da Comissão Técnica

ANA ADALGISA DIAS PAULINO  
Membro da Comissão Técnica

JAIR MARINHO COTA  
Membro da Comissão Técnica

-----  
-----