

SOLICITAÇÃO – A ANEXAR AO PROCESSO Nº 057829/2014-08.

ALTERAÇÃO/SUGESTÃO NO RELATÓRIO: *Preenchimento obrigatório.* Especificar abaixo resumidamente (e em anexo se for o caso) qual(is) página(s) e justificativa(s) para alteração/sugestão. Caso não haja, declarar abaixo.

X X X

ALTERAÇÃO/SUGESTÃO NA PROPOSTA DE LEI: *Preenchimento obrigatório.* Especificar abaixo resumidamente (e em anexo se for o caso) qual(is) artigo(s) e justificativa(s) de alteração/sugestão. Caso não haja, declarar abaixo.

ALTERAÇÃO DOS ARTIGOS: 6º, 8º, 17 e 20, VIDE ANEXO.

Kyria

DESCRIÇÃO DO(S) ANEXO(S): *Preenchimento obrigatório.* Especificar abaixo quantos e de que trata o(s) anexo(s) a este formulário. Caso não haja anexo(s), declarar abaixo.

Natal, 08 de Abril de 2016.

Interessado: Kyria BRANDÃO E. COHEs
CPF: 007.847.154-08

Assinatura: Kyria Brandão E. CoheS

RECEBIDO EM 12/04/16 POR:
Receber até dia 12 de abril de 2016.

Cristiana
Cristiana Nascimento da Cruz
Central de Atendimento
Mat. 46.189-5 - SEMURB

Carimbo e assinatura do servidor

ALTERAÇÃO NA PROPOSTA DE LEI –

ART. 6º. (...)

§4º (acrescentar) – é permitida a atividade industrial destinada ao beneficiamento de alimentos, inclusive com a armazenagem em câmaras frigoríficas.

ART. 8º. (...)

Substituir parágrafo único por §1º, e acrescentar §2º.

§2º - é permitida a movimentação de terra (terraplenagem) quando necessária para as práticas aqui previstas, tais como: agricultura orgânica, implantação de serviço de saneamento básico, implantação de áreas destinadas a educação e interpretação ambiental, ao ecoturismo de baixo impacto ambiental e necessários a facilitar o acesso de pessoas.

ART. 17º. (...)

Parágrafo único (acrescentar). Poderão ser concentrados em uma ou mais subzona os coeficientes de aproveitamento de um mesmo imóvel, desde que não ultrapasse o coeficiente de aproveitamento de 0,6 e a taxa de ocupação de 40%.

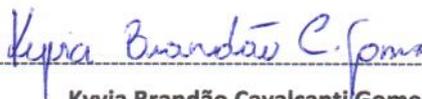
ART. 20º. (...)

Substituir parágrafo único por §1º, e acrescentar §2º e 3º.

§2º - não haverá necessidade de apresentação dos projetos para o Conselho Gestor da ZPA9 nos casos de habitação de interesse social, conforme a Resolução CONAMA nº 412, de 13 de maio de 2009.

§3º - enquanto não implantado o Conselho Gestor da ZPA9, quando a SEMURB julgar necessário, os projetos deverão ser submetidos ao COMPLAN para a sua aprovação.

Natal, 08 de abril de 2016,



Kyvia Brandão Cavalcanti Gomes

Arquiteta e Urbanista

CAU A67805-8

PARECER TÉCNICO URBANÍSTICO

LOTEAMENTO "CAIANA"

PROPRIETÁRIO: JOSÉ DA SILVA BASTOS FILHO

CPF: 002.557.264-49

TÉCNICO RESPONSÁVEL:

KYVIA BRANDÃO CAVALCANTI GOMES

CAU A67805-8

NATAL-RN

2016



Criative Arquitetura e Urbanismo

CNPJ. 22.886.641/0001-28, tel. 99982-0446, email:kyvia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO URBANÍSTICO

LOTEAMENTO "CAIANA"

PROPRIETÁRIO: JOSÉ DA SILVA BASTOS FILHO

CPF: 002.557.264-49

TÉCNICO RESPONSÁVEL:

KYVIA BRANDÃO CAVALCANTI GOMES

CAU A67805-8

NATAL-RN

2016



PARECER TÉCNICO URBANÍSTICO

Este Parecer Técnico se refere à análise das prescrições urbanísticas propostas pela Minuta de Regulamentação da ZPA9, município de Natal/RN, no que se refere ao loteamento abaixo especificado, denominado de CAIANA, com 867 lotes, implantado em área de 795.059 m²/79ha no bairro de Pajuçara, segundo os termos das leis abaixo citadas, visando a comprovação da inexigibilidade do que sugere o documento "PROPOSTA DE REGULAMENTAÇÃO DA ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 9" elaborado pela SEMURB – Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal, e requerendo novas prescrições, conforme se encontra no final deste documento.

- ✓ LEI N.º 6.766 DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979 - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências;
- ✓ LEI N.º 7.803 DE 18 DE julho DE 1989 - Altera a redação da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e revoga as Leis nºs 6.535, de 15 de junho de 1978, e 7.511, de 7 de julho de 1986;
- ✓ PROPOSTA DE REGULAMENTAÇÃO DA ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 9 - elaborado pela SEMURB.

➤ **DADOS DO PROPRIETÁRIO:**

PROPRIETÁRIO: JOSÉ DA SILVA BASTOS FILHO

CPF: 002.557.264-49

➤ **DADOS DO EMPREENDIMENTO APROVADO:**

NOME: Loteamento Caiana

ENDEREÇO: Bairro Pajuçara, Natal/RN

ALVARÁ: 3119/81 de 27 de agosto de 1981

ÁREA DO TERRENO: 795.059 m² ou 79,50ha (100%)

ÁREAS VERDES/INSTITUCIONAL: 118.259,00m² ou 11,83ha (15,00%)

ÁREA SISTEMA VIÁRIO LOCAL: 226.452,00m² ou 22,64ha (28,36%)

ÁREA LOTEADA: 450.366,50m² ou 45,03ha (56,64%)

NÚMERO DE LOTES: 867

NÚMERO DE QUADRAS: 36

1. LEI N.º 6.766/1979 – PARCELAMENTO DO SOLO

De acordo com a análise feita desta lei, fez-se necessário ressaltar alguns de seus artigos, conforme segue abaixo:

• **CAPITULO II – DOS REQUISITOS URBANISTICOS PARA LOTEAMENTO**

- ✓ No artigo 4º, inciso II, a lei de parcelamento do solo fala que os lotes deverão ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- ✓ Ainda no mesmo artigo, §1º, diz que a legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

OBSERVAÇÕES

1. Ora, o tamanho mínimo dos lotes do loteamento Caiana é de 450,00m² (15x30), apresentando testada mínima de 15m, estando, portando, perfeitamente dentro do que exige a lei 6.766/79;
2. Quanto ao município delimitar suas zonas, entende-se que definição de parâmetros urbanísticos feitas posterior a aprovação e implantação de empreendimentos, como no caso do Loteamento Caiana, não devem retroagir, de modo a interferir o traçado e parcelamento urbano já consolidados.

• **CAPITULO V – DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

- ✓ O art. 12 diz que o projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal;
- ✓ No §1º do mesmo artigo, menciona que o projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação;
- ✓ Ainda no mesmo artigo, §3º, é vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada.

OBSERVAÇÕES

3. O projeto do loteamento Caiana foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Natal, na data de 27 de agosto de 1981 sob o documento nº 3119/81;
4. O projeto do Loteamento Caiana começou a ser executado em 1981, logo após a emissão do alvará e concluído em 15.01.82;
5. A área do loteamento Caiana à época de sua aprovação, não era considerada área de risco, tão pouco no próprio documento elaborado pela SEMURB quanto a regulamentação da ZPA9.

• **CAPITULO VI – DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

- ✓ O Art. 18 fala que quando aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação

OBSERVAÇÕES

6. Para que um loteamento seja registrado em cartório, alguns documentos são exigidos (art. 18) dentre eles, a cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, como a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais e da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras. Dessa forma, se o proprietário possui esse documento em mãos, nada mais tem-se a dizer quanto a legalidade da aprovação desse loteamento, bem como sobre os parâmetros urbanísticos adotados em seu parcelamento.
7. Além disso, a data de registro do referido loteamento foi em 11 de março de 1982, a margem da matrícula 4.812 do 3º ofício de notas.

CONCLUSÃO

Infelizmente, não são poucos os loteamentos aprovados ao longo dos anos que não observaram a faixa legal *non aedificandi* das áreas de preservação permanente, com previsão de lotes em áreas com forte inclinação ou mesmo à margem dos cursos d'água, o que inviabiliza sua ocupação, à luz da legislação federal ambiental e de parcelamento do solo urbano em vigor. Contudo, esse não é o caso do Loteamento Caiana, conforme se verifica em seu partido urbanístico.

Entende-se que no caso do Loteamento Caiana, o proprietário teria direito adquirido para edificar conforme projeto de parcelamento consoante com a legislação em vigor à época da sua aprovação do loteamento (1979), estando atuando de boa-fé, diante da existência de um ato administrativo de aprovação do empreendimento, ainda mais, quando se trata de área urbana com ocupações antrópicas já consolidadas.

Sabe-se, também, que o direito de propriedade não é absoluto, havendo de ser exercido em prol do interesse coletivo e da preservação do meio ambiente, respeitando-se, logicamente, as limitações administrativas instituídas no interesse comum. Contudo, percebe-se claramente que o princípio da função socioambiental da propriedade, da gleba onde foi feito o loteamento Caiana, foi totalmente respeitado no momento em que acatou a faixa legal *non aedificandi*, lotes de 450,00m², maiores do que o mínimo proposto por legislação federal (125,00m²) e até mesmo do lote padrão que vem sendo adotado em todo o município de Natal, que é de 200,00m², proporcionando assim, menor densidade na região. Além disso, mesmo naquele ano de sua

aprovação, a porcentagem de área verde disponibilizada foi de quase 15%, valor este superior ao que vem se adotando hoje em novos loteamentos, que é de 10%.

Diante do exposto acima, este parecer sugere que o Loteamento Caiana, aprovado e implantado anterior a Lei Municipal do Plano Diretor, assim como, a lei em processo de elaboração e regulamentação da Zona de Proteção Ambiental 9, não deve seguir os parâmetros urbanísticos sugeridos em sua minuta, a qual recomenda lotes mínimos de 1.000,00m² para a subzona (SUR2) em que está inserido o referido loteamento.

Recomenda-se, dessa forma, que todo o limite do loteamento seja desconsiderado da nova proposta da ZPA9, através de ressalvas em sua lei em elaboração, ou que seja totalmente considerado dentro da **Subzona de Uso Restrito 3 (SUR3)** proposta, para a qual foi sugerido lote mínimo de **450,00m² (ver quadro abaixo)**, conforme o próprio loteamento objeto de estudo, uma vez que os requisitos exigidos na legislação em vigor na época de sua aprovação e implantação, foram atendidos, conforme observações feitas e já citadas anteriormente, de modo a atender ao seu direito individual já adquirido, associado aos direitos difusos ao meio ecologicamente equilibrado e à vida em uma cidade sustentável.

Finalmente, vários lotes foram alienados a terceiros, os quais anseiam por sua regulamentação a mais de 20 anos. No caso de ser aprovada legislação em desacordo com o partido urbanístico aprovado e registrado, haverá uma grande soma de ações judiciais, haja vista, a impossibilidade de reparcelamento, pois teria que fundir-se (lembrar) lotes de proprietários diversos.

ANEXO II - QUADRO DE PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS - ZPA 9

SUBZONAS	ÍNDICES URBANÍSTICOS								
	LOTE		EDIFICAÇÃO						
	ÁREA MÍNIMA (m ²)	FRENTE MÍNIMA (m)	C.A	T.O.%	PERMEABILIZAÇÃO	RECUE MÍNIMO FRONTAL	RECUE MÍNIMO LATERAL	RECUE MÍNIMO FUNDOS	GABARITO
SUBZONA DE CONSERVAÇÃO 1 (SC-1)	5.000,00	20,00	0,2	10	80,00	10,00	5,00	10,00	7,5
SUBZONA DE CONSERVAÇÃO 2 (SC-2)	10.000,00	50,00	0,1	10	90,00	10,00	5,00	10,00	7,5
SUBZONA DE CONSERVAÇÃO 3 (SC-3)	10.000,00	50,00	0,2	10	80,00	10,00	5,00	10,00	7,5
SUBZONA DE CONSERVAÇÃO 4 (SC-4)	1.000,00	20,00	0,2	10	90,00	10,00	5,00	5,00	7,5
SUBZONA DE CONSERVAÇÃO 5 (SC-5)	450,00	15,00	0,4	40	60,00	5,00	3,00	3,00	7,5
SUBZONA DE CONSERVAÇÃO 6 (SC-6)	5.000,00	20,00	0,2	10	90,00	10,00	5,00	10,00	7,5
SUBZONA DE USO RESTRITO 1 (SUR-1)	200,00	10,00	0,6	80	20,00	3,00	1,50	1,50	7,5
SUBZONA DE USO RESTRITO 2 (SUR-2)	1.000,00	20,00	0,6	70	30,00	5,00	3,00	3,00	7,5
SUBZONA DE USO RESTRITO 3 (SUR-3)	450,00	15,00	0,6	70	30,00	3,00	1,50	1,50	7,5

NOTAS:

- 1 - As quadras situadas nas SURs lineares à Avenida Moema Tinoco da Cunha Lima, poderão utilizar índices diferenciados definidos na Operação Urbana de que trata o Art. N° 6, desta
- 2 - Nos lotes situados nas SURs lineares à Av. Moema Tinoco da Cunha Lima deverão obrigatoriamente acrescer 2,00 metros aos seus recuos frontais.
- 3 - Nos lotes com dimensões inferiores ao lote mínimo estabelecido neste quadro, serão permitidas edificações, desde que o proprietário comprove a existência da situação através de documentação definida pelo órgão licenciador com data anterior à publicação desta lei, ou o lote/ocupação esteja passível de identificação no registro de imagem aérea datada de 2012/2013 - Datum:Sirgas 2000.

Mudar frente de 15 para 12

Natal, 08 de abril de 2016,

Kyvia Brandão C. Gomes

Kyvia Brandão Cavalcanti Gomes

Arquiteta e Urbanista

CAU A67805-8



PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL

Secretaria Municipal de Planejamento

ALVARÁ N.º 3119/81

Natal, 27 de agosto de 1981

Registro na ficha N.º 3119/81
Em, 27 de agosto de 1981
Funcionário

O Secretário Municipal de Planejamento e Coordenação Geral da Prefeitura do Natal, resolve conceder licença a JOSÉ DA SILVA BASTOS FILHO, para lotear um terreno de sua propriedade, sito à Margem Esquerda da Estrada Natal/Redinha, conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no livro de nº 72 às folhas 16/18v, Escritura Pública de Ratificação e Ratificações lavrada no livro de nº 73 às folhas 3v/5 embas do 2º Cartório Judiciário de Natal/RN, Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no livro de nº 751 às folhas 78v/82v do 3º Ofício de Notas desta capital e Certidão de Desmembramento e Transferência das Obrigações do Aforamento Registrado no 3º Ofício de Notas desta capital, medindo a área total do terreno 795.058,00m² sendo: a) 226.432,50m² de área de vias- 28,4%, b) 118.259,0m² de área verde-14,9%, c) área de lotes 450.366,50m²- 56,7%, tudo de conformidade com a documentação e projeto anexada ao processo de nº 51969/81, datado de 17 de julho de 1981.....

NOTA: Este alvará substitui o de nº 3984/79 (por revalidação).....


 Manoel Pereira dos Santos
 Secretário Municipal de Planejamento.

MATRÍCULA N.º 4.812

DATA 11 / 03 / 1982

O imóvel constituído por um terreno situado à margem esquerda da estrada NATAL-REDINHA, e também à margem da estrada para GENIPABU, na área Urbana desta capital, Circunscrição deste Registro Imobiliário - da Primeira Zona, com a área total de 795.058,00 m² (setecentos e noventa e cinco mil e cinquenta e oito metros quadrados), com os seguintes confrontantes e dimensões: AO NORTE, com Francisco Jeremias - da Câmara, com 250,00m (duzentos e cinquenta metros); AO SUL, com a Estrada Natal-Redinha, com 1.321,00m (hum mil, trezentos e vinte e um metros); a LESTE, com herdeiros de Clemente de Carvalho, com ... 1.827,00m (hum mil oitocentos e vinte e sete metros) e ao OESTE, com a estrada para Genipabú (Rua Projetada 34) com 880,00m (oitocentos e oitenta metros), - cujo imóvel constitui o denominado LOTEAMENTO CAIANA, objeto do registro a seguir lançado. -

Proprietario:- JOSÉ DA SILVA BASTOS FILHO, brasileiro, casado, funcionário público estadual aposentado, CPF/MF sob o nº 002.557.264-49, residente e domiciliado nesta capital

Titulos aquisitivos:- a) Parte havida por compra feita a Fernando - José Santiago Montenegro e sua mulher, Su- edar D'Avila Botelho Montenegro, conforme escritura publica de compra e venda lavrada em notas do Segundo Cartório Judiciário desta cidade, em 06 de maio de 1963, no livro numero 72, fls. 16 a 18, devidamente registrada neste Ofício Imobiliário, em 1º de outubro de ... 1963, no LIVRO "3-CM", de "Transcrição das Transmissões" sob numero de ordem 21.919, fls. 67v a 68, cuja escritura foi retificada e ratificada pela escritura publica lavrada também em notas do Segundo Ofício desta cidade, no livro 73, fls. 3 a 5, em 19 de setembro de 1963, devidamente averbada, em 1º de outubro de 1963, na margem competente daquele aludido Registro n. 21.919, fls. 67v/68 do aludido Livro n. "3-DM": b) Parte por compra feita a Maria Madalena Teixeira de Carvalho, viuva, conforme escritura publica lavrada em notas deste 3º Ofício, em 10 de outubro de 1974, no Livro n. 751, fls. 76v a 82v, - devidamente registrada, em 11 de outubro de 1974, no LIVRO "3-DU", - de "Transcrição das Transmissões", sob numero de ordem 30.006, fls. - 96v a 98. NOTA:- A parte de terreno de marinha e acrescido de marinha adquirida pelo sr. José da Silva Bastos Filho por compra a Maria Madalena Teixeira de Carvalho, na forma da escritura registrada no aludido Livro 3-DU, sob n. 30.006, teve as obrigações do aforamento = transferidas para o mesmo José da Silva Bastos Filho, conforme certidão do respectivo Termo de Desmembramento e transferencia fornecida = pelo Serviço do Patrimonio da União, neste Estado, devidamente registrada neste Ofício, em 22 de novembro de 1976, no LIVRO n. 2, de Registro Geral, sob o número R-1-606, referente à Matrícula 606

O referido é verdade e dou fé

Anotada no Livro nº 4 Natal, RN, em 11 de março de 1982
Indicador Real
Ficha nº 017

Guimarães
Oficial do Registro

R-1-4.812 -

REGISTRO DO LOTEAMENTO CAIANA

Fica registrado, sob o nº R-1-4.813, o LOTEAMENTO CAIANA, promovido pelo sr. JOSÉ DA SILVA BASTOS FILHO e esposa, abaixo qualificados, de conformidade com o respectivo Processo de Loteamento = que fica arquivado neste cartório, em pasta especial, cujo processo obedeceu aos preceitos contidos na vigente Lei 6,766, de 19 de dezembro de 1979, tudo na forma da Petição, Memorial e documentos a seguir transcritos: - PETIÇÃO:- "Ilmº sr. Oficial do Registro de Imóveis da 1ª Zona Imobiliária da Comarca de Natal - RN. JOSÉ DA