

REVISÃO DO PDN - LEI 082/2007

SEMINÁRIO DE CAPACITAÇÃO TÉCNICA (DEZ/19)

QUAL ERA A NOSSA VISÃO DE FUTURO?

CIDADES INSUSTENTÁVEIS

PROCESSO DE URBANIZAÇÃO ACELERADA;

CRESCIMENTO DESORDENADO;

OCUPAÇÃO DE MARGENS DE RIOS E DUNAS;

FALTA DE POLÍTICAS DE MANUTENÇÃO DO HOMEM NO CAMPO;

DESEMPREGO, VIOLÊNCIA, CIDADE ILEGAL.

NECESSIDADES ILIMITADAS X RECURSOS ESCASSOS

X

O QUE PODEMOS PROVOCAR NA VIDA DAS PESSOAS ?

Antes



Depois



MODELO HABITACIONAL DEPENDÊNCIA DE PROGRAMAS FEDERAIS: MCMV

VILLAGE DE PRATA



MODELO HABITACIONAL DEPENDÊNCIA DE PROGRAMAS FEDERAIS: MCMV

VIVENDAS DO PLANALTO



VILLAGE DE PRATA



PROJETO URBANIZAÇÃO DO MARUIM



**GERAÇÃO
DE RENDA**

**RESIDENCIAL
SÃO PEDRO**



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ZONA NORTE

(DES)NECESSIDADE DE CRIAÇÃO DE ZEIS (AEIS)

Art. 18. O Município e o Distrito Federal poderão instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.



§ 2º A Reurb **não está** condicionada à existência de ZEIS

→ Para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios (Art. 11, § 1º).

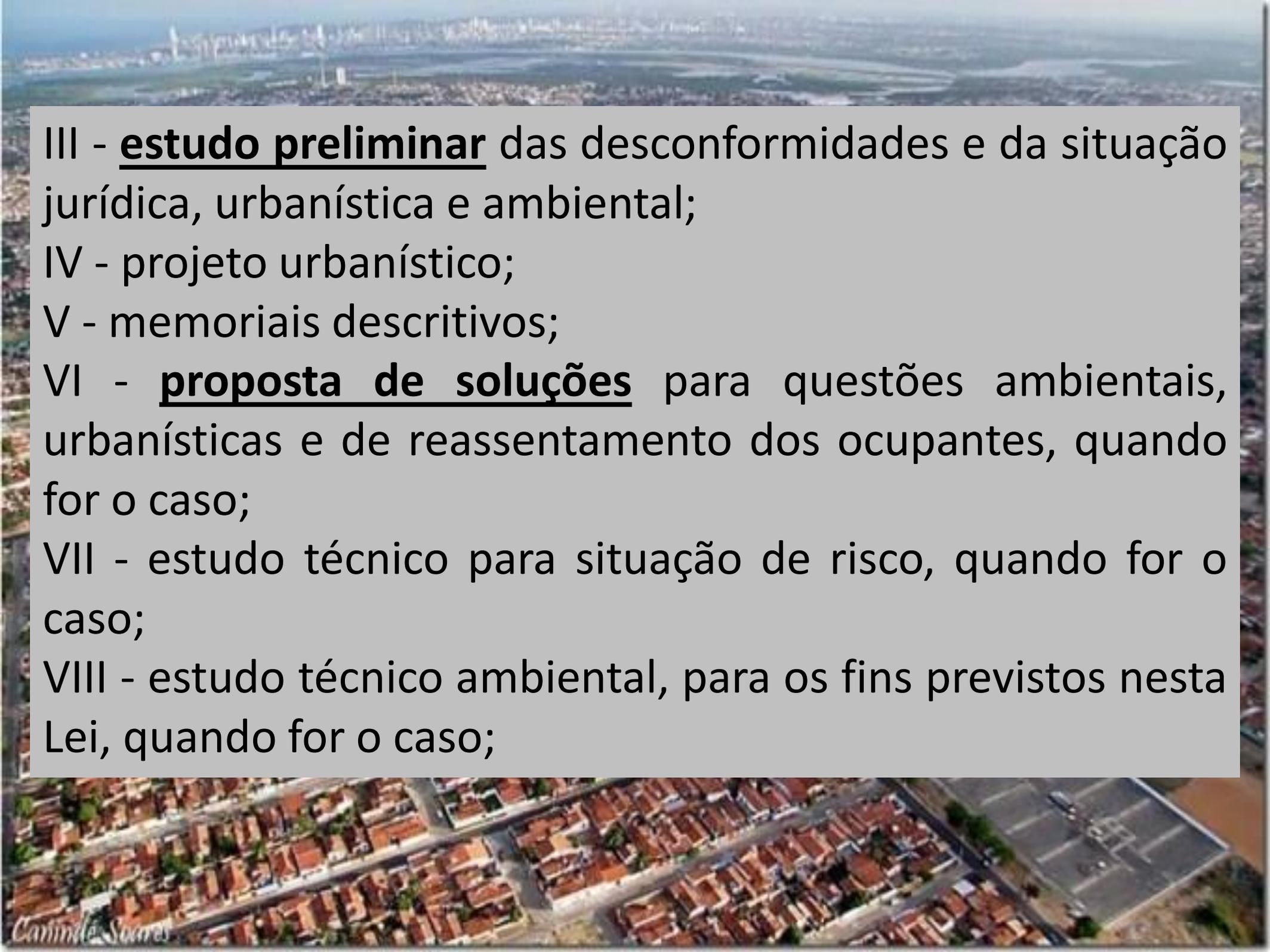


PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

→ Conteúdo mínimo (Art. 35)

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;



III - **estudo preliminar** das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

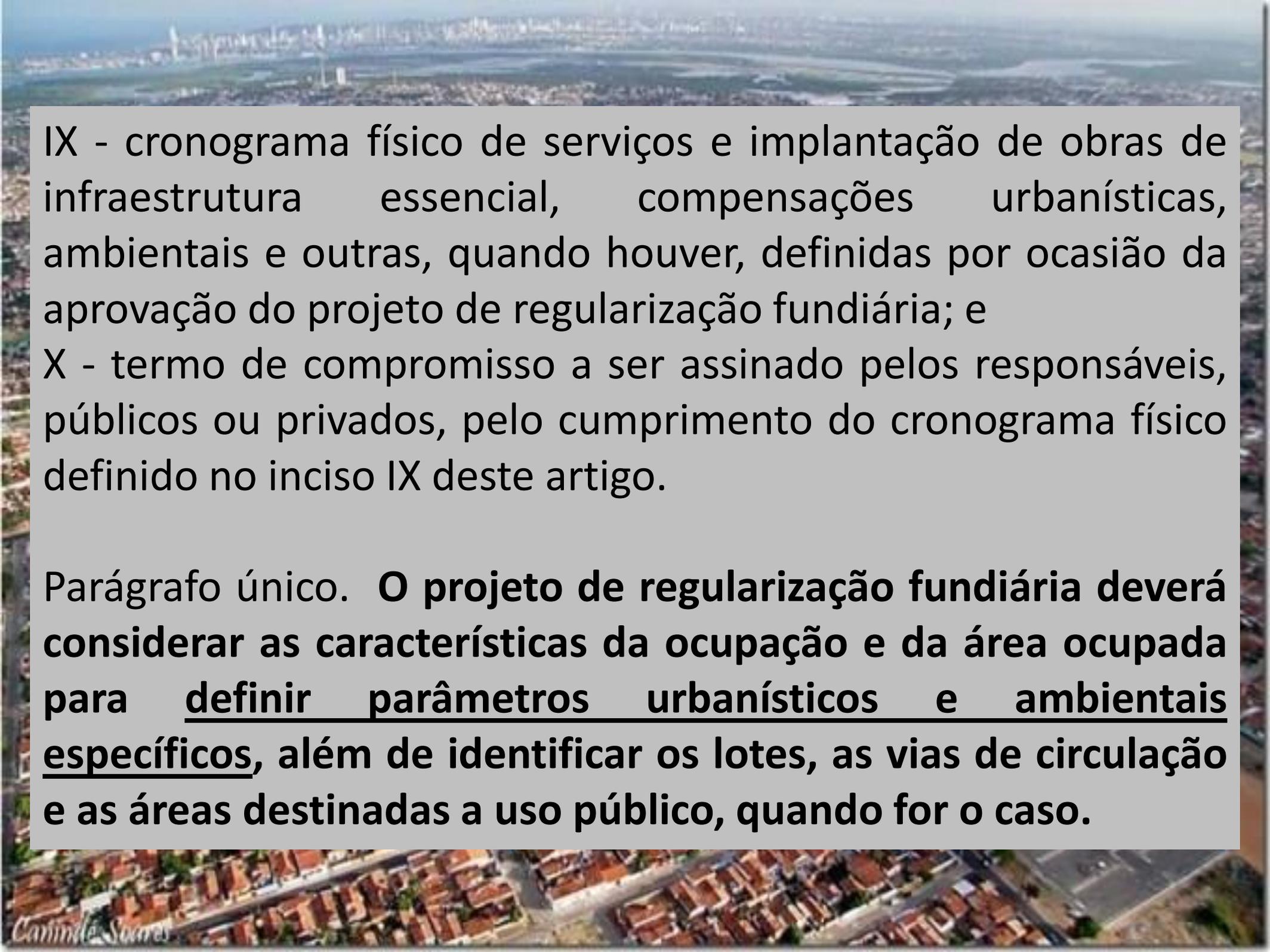
IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - **proposta de soluções** para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

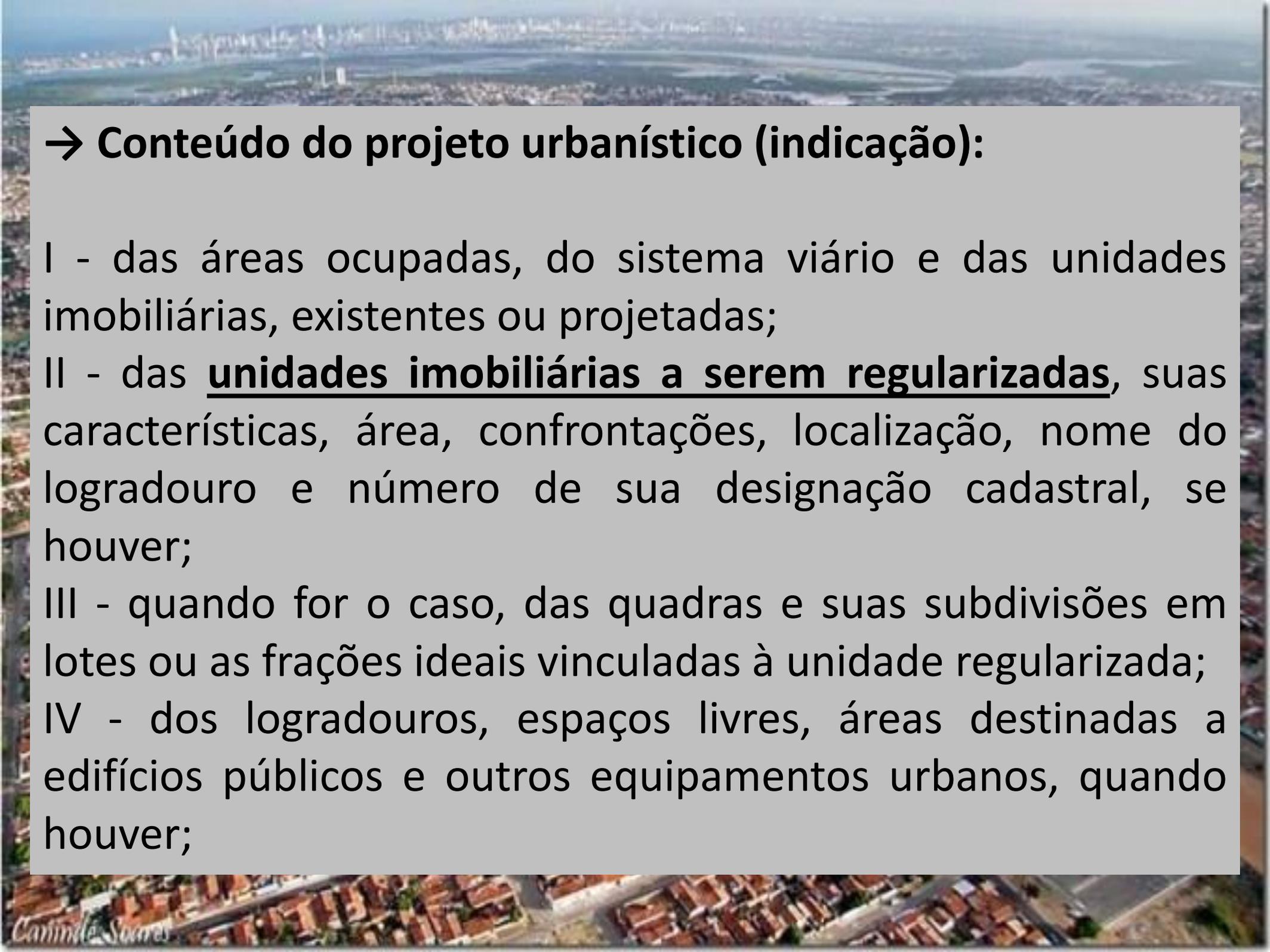
VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;



IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.



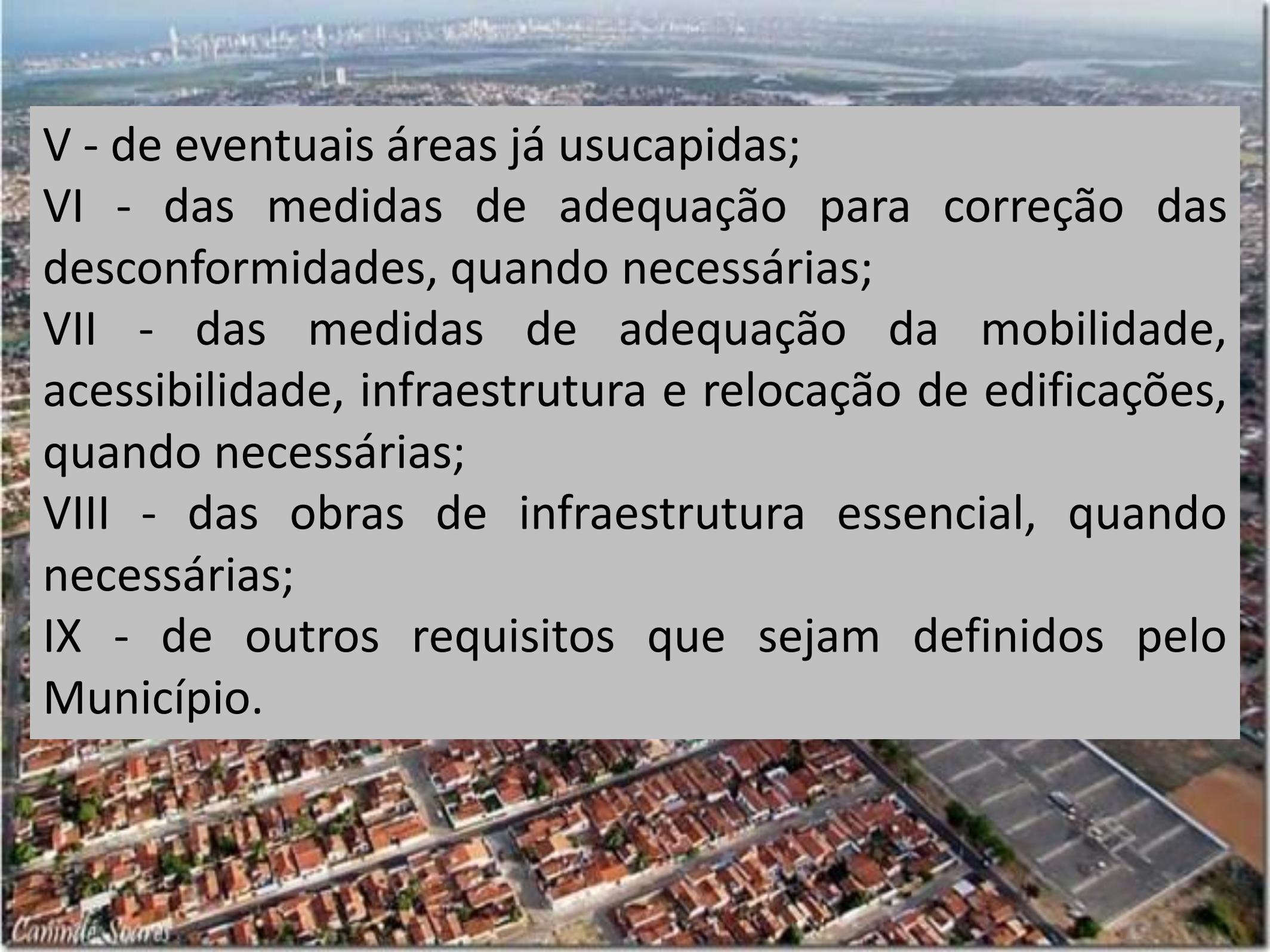
→ **Conteúdo do projeto urbanístico (indicação):**

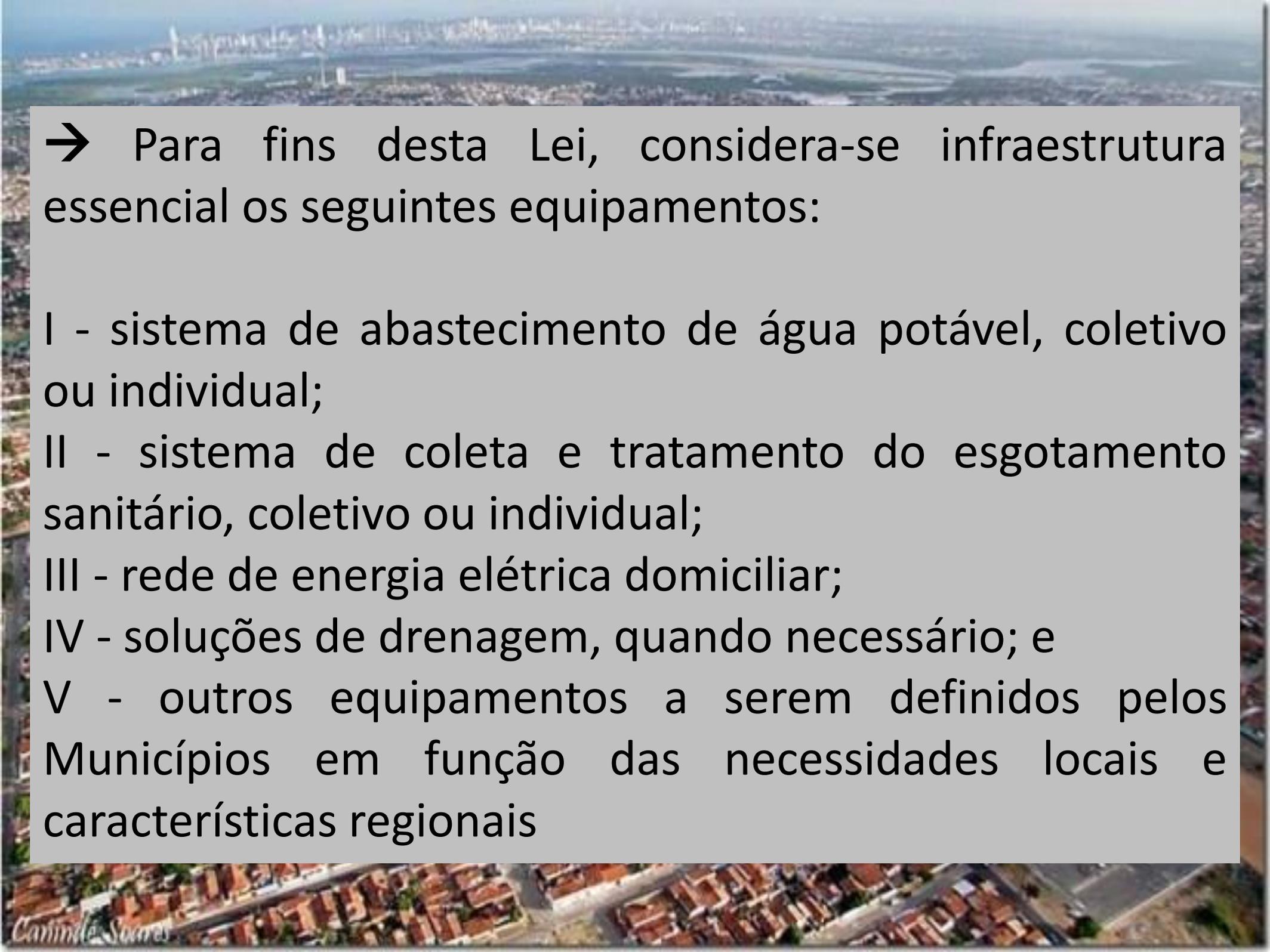
I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

- 
- V - de eventuais áreas já usucapidas;
- VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
- IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.



→ Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

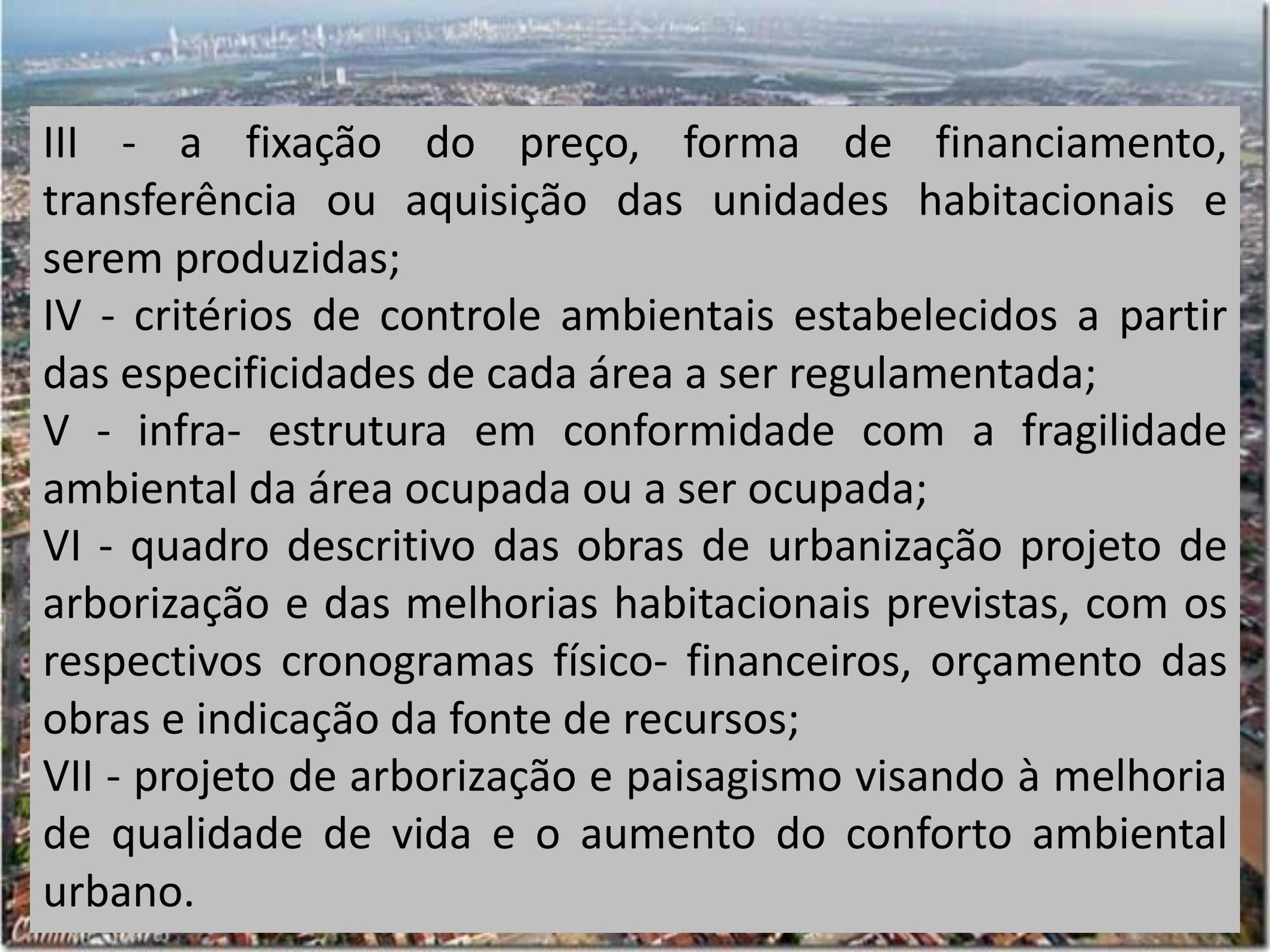
IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais

PLANO DIRETOR DE NATAL

Art. 24 - A regulamentação específica das AEIS estabelecerá critérios de remembramento ou desmembramento dos lotes, em consonância com o Plano de Urbanização aprovado e constará de:

- I - padrões específicos de parcelamentos, uso e ocupação do solo para as edificações;
- II - formas de participação dos moradores, proprietários, empreendedores, entidades públicas e demais organismos não governamentais, com observância dos princípios relativos à função sócio - ambiental da propriedade e do Direito Ambiental;



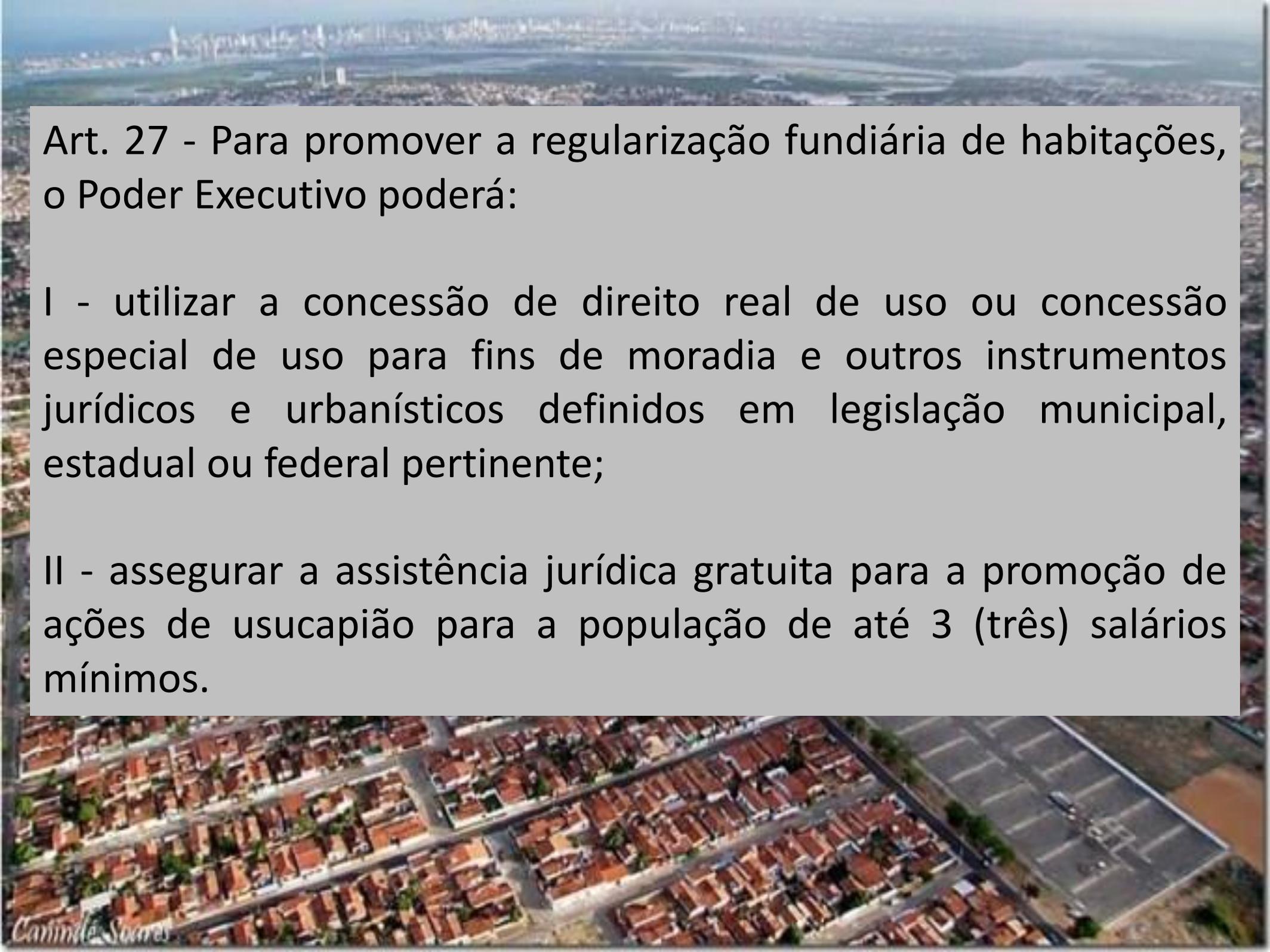
III - a fixação do preço, forma de financiamento, transferência ou aquisição das unidades habitacionais e serem produzidas;

IV - critérios de controle ambientais estabelecidos a partir das especificidades de cada área a ser regulamentada;

V - infra-estrutura em conformidade com a fragilidade ambiental da área ocupada ou a ser ocupada;

VI - quadro descritivo das obras de urbanização projeto de arborização e das melhorias habitacionais previstas, com os respectivos cronogramas físico- financeiros, orçamento das obras e indicação da fonte de recursos;

VII - projeto de arborização e paisagismo visando à melhoria de qualidade de vida e o aumento do conforto ambiental urbano.



Art. 27 - Para promover a regularização fundiária de habitações, o Poder Executivo poderá:

I - utilizar a concessão de direito real de uso ou concessão especial de uso para fins de moradia e outros instrumentos jurídicos e urbanísticos definidos em legislação municipal, estadual ou federal pertinente;

II - assegurar a assistência jurídica gratuita para a promoção de ações de usucapião para a população de até 3 (três) salários mínimos.





§1º - Em nenhum caso poderá ser utilizada a doação de imóveis para a promoção da regularização jurídica de habitações.

→ **Conflito com a legitimação fundiária?**

§2º - A delimitação das AEIS não exime os loteadores e demais ocupantes irregulares das penalidades previstas em lei.



Proposição: Adequação da disciplina do Plano Diretor em matéria de regularização fundiária à Lei 13.465/17.

- Discussão acerca do conteúdo do Projeto de Regularização Fundiária (o que se tem hoje é suficiente?);
- Revisitação do conceito de AEIS, a fim de deixar de ser mencionada como condição para regularização fundiária;
- Delegação ao Prefeito de Natal da competência de regulamentar, mediante Decreto, o procedimento local de Reurb (atribuições entre as Secretarias envolvidas);



→ Capítulo V – Do Parcelamento

Art. 44 - Para os fins desta Lei, o lote padrão admitido no parcelamento é de 200m² (duzentos metros quadrados) de área e testada mínima de 8m (oito metros) em todo o território do Município.

§1º - O limite estabelecido no *caput* deste artigo não se aplica às AEIS, que obedecerão ao plano específico de urbanização e regularização fundiária de que tratam os artigos 24 e 27 desta Lei, atendendo às disposições contidas na legislação pertinente.



An aerial photograph of a densely populated city. In the center, there is a large, circular stadium with a dark, textured roof. To the right of the stadium is a large, rectangular parking lot with many empty spaces. The city is characterized by a grid of streets and numerous buildings with reddish-brown roofs. In the background, a body of water and a distant city skyline are visible under a clear sky.

FIM

MUITO OBRIGADO!