



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
45ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

**CONSIDERAÇÕES REFERENTES AO PARECER DA COMISSÃO DE  
LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE  
VEREADORES SOBRE O VETO AOS §§ 3º E 4º DO ART. 11**

O respeitável parecer mencionou que:

*A REGIÃO ADMINISTRATIVA NORTE (fl. 1)*

*A Zona Norte de Natal é formada por sete bairros, dos quais quatro deles, Igapó, Potengi, Pajuçara e Redinha já são considerados adensados pela Lei 007/94 (Plano Diretor) e a Lei 007/94, complementada pela Lei 22/99, definiu o Coeficiente de Aproveitamento em 4,5 para Igapó, Potengi, Pajuçara e Redinha.*

*(...)*

*Ao contrário do que é afirmado nas razões do veto, a Emenda 3 diminuiu o Coeficiente de Aproveitamento para 2,5.(fl. 2)*

A afirmação constante no parecer leva à interpretação equivocada de que a densidade populacional da Zona Norte diminuiu. Na verdade, a densidade populacional da Zona Norte, no caso da derrubada do VETO aos §§3º e 4º, duplicará, uma vez que o coeficiente de 4,5 existente no Plano Diretor de 1994 referia-se, apenas ao uso não residencial. A densidade populacional para área era variável de 225 e 350 habitantes por hectare.

Seguem, abaixo os esclarecimentos pertinentes à questão:

**Transformação do coeficiente em densidade populacional:**

**Diferença entre coeficiente de aproveitamento e densidade populacional de acordo com o Plano Diretor de Natal de 1994, com as alterações posteriores:**

No antigo Plano Diretor (Lei 007/94) e alterações posteriores, o **coeficiente de aproveitamento** (*índice que se obtém dividindo-se a área construída pela área do lote*) era o índice utilizado apenas para uso **não-residencial**.

O coeficiente de aproveitamento não pode ser confundido com **Densidade**, que era o conceito utilizado pelo Plano Diretor para estabelecer o limite de aproveitamento do solo para o **uso residencial**.

Dessa forma, não se pode afirmar que o índice 4,5 era o que regia a ocupação do solo de todas as áreas dos Bairros de Igapó, Potengi, Pajuçara e Redinha. 4,5, portanto, era o índice permitido apenas para os usos não-residenciais (comércio, principalmente).

O Plano Diretor revisado (publicado no dia 23/06/07) adotou o **coeficiente de aproveitamento** como índice aplicável tanto ao uso residencial, como ao uso não-residencial.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**45ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE**

---

**Quanto de densidade corresponde o coeficiente de aproveitamento do Plano Diretor?**

O coeficiente de aproveitamento no atual plano diretor para a zona norte é de **1.2, o que equivale a 300 hab/ha**

**Sobre a densidade populacional dos Bairros da Zona Norte:**

A LC 007 c/c LC 22/99 previa as seguintes densidades populacionais:

1. **Igapó: 225 hab/ha;**
2. **Potengi: 225 hab/ha;**
3. **Pajuçara: 350 hab/ha;**
4. **Redinha: 350 hab/ha;**
5. **Lagoa Azul: 225 hab/ha;**
6. **Nossa Senhora da Apresentação: 225 hab/ha;**
7. **Salinas: 225 hab/ha.**

A redução mencionada no parecer (de 4.5 para 2.5) só pode ser considerada para as áreas comerciais. O Plano Diretor de 1994 incentivou, através de um índice elevado de coeficiente de aproveitamento a atividade comercial na zona norte, para que esta área deixasse de ser considerada uma espécie de “cidade dormitório”. Em razão disso, para o uso não-residencial, foi possibilitado um potencial construtivo elevado. Vale lembrar que a atividade comercial só demanda infra-estrutura no horário comercial, diferentemente das atividades residenciais.

O elevado coeficiente de aproveitamento comercial **não alterou a densidade populacional, que possuía índices próprios.**

**Já a EMENDA 3 AUMENTA CONSIDERAVELMENTE A DENSIDADE POPULACIONAL**, como se pode demonstrar nas projeções abaixo, que foram realizadas, a pedido do Ministério Público, pela Arquiteta Rosa Maria Pinheiro de Oliveira – que tem vasta experiência na área de planejamento urbano e que acompanha as prescrições urbanísticas do Plano Diretor desde 1994, incluindo suas alterações posteriores. Pelo coeficiente de 2.5, a densidade populacional dos bairros da Zona Norte chegam a mais do que duplicar:

**Simulações:**

**Para unidades menores:**

- **para unidades habitacionais de até 46m<sup>2</sup> (1,5 hab por moradia): 652,17 hab/ha** considerando que o número de habitantes por moradia , pelos dados do IBGE é de 4 habitantes por habitação: pode-se chegar a até a **1.739, 13hab/ha**
- **para unidades habitacionais de até 56m<sup>2</sup> 2 hab por moradia): 714,28 hab/ha** considerando que o número de habitantes por moradia , pelos dados do IBGE é de 4 habitantes por habitação: pode-se chegar a até a **1.428,57 hab/ha.**



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
45ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE**

---

**Para unidades médias:**

- **para unidades habitacionais de até 80m<sup>2</sup>** (3 hab por moradia): **750 hab/ha** considerando que o número de habitantes por moradia, pelos dados do IBGE é de 4 habitantes por habitação: pode-se chegar a até a **1.000 hab/ha**.

**Para unidades maiores:**

- **para unidades habitacionais acima de 80m<sup>2</sup>** (4 hab por moradia): **666,66 hab/ha**

**SITUAÇÃO DE APLICAÇÃO DO NOVO COEFICIENTE APENAS EM 50% DA ZONA NORTE:**

Caso 50% da área estivesse comprometida com o padrão da simulação oferecida pela SEMURB, ou seja: densidade real de 162,34 hab/ha e os outros 50% venha a se consolidar observando o índice permitido pelo plano diretor, considerando unidades habitacionais na tipologia de até **46m<sup>2</sup>** (gera densidade média entre até 80m<sup>2</sup> e mais que 80m<sup>2</sup>).

5.000m<sup>2</sup> com densidade de 162,34 – gera uma população de 81,17

5.000m<sup>2</sup> com densidade de 652,17 – gera uma população de 326,08

Para 10.000m<sup>2</sup> - teríamos uma população de **407,25** – portanto uma densidade de **407,25 hab/ha**.

**Como o Plano Diretor não indica a base de cálculo para dimensionar o aproveitamento construtivo e pode ser que aplique diretamente o número de habitantes por habitação estipulado pelo IBGE que é 4, poderia resultar:**

Supondo que para a unidade habitacional de **46m<sup>2</sup>** o número de habitantes seja 4 (estimativa do IBGE) a situação seria:

5.000m<sup>2</sup> com densidade de 162,34 – gera uma população de 81,17

5.000m<sup>2</sup> com densidade de 1.739,13 – gera uma população de 869,56

Para 10.000m<sup>2</sup> - teríamos uma população de 950,73 – portanto uma densidade de **950,73 hab/ha**.

Caso 50% da área estivesse comprometida com o padrão da simulação oferecida pela SEMURB, ou seja: densidade real de 162,34 hab/ha e os outros 50% venha a se consolidar observando o índice permitido pelo plano diretor, considerando unidades habitacionais na tipologia de até **56m<sup>2</sup>**

5.000m<sup>2</sup> com densidade de 162,34 – gera uma população de 81,17

5.000m<sup>2</sup> com densidade de 714,28 – gera uma população de 357,14

Para 10.000m<sup>2</sup> - teríamos uma população de 438,31 – portanto uma densidade de **438,31 hab/ha**.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
45ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE**

**Como o Plano Diretor não indica a base de cálculo para dimensionar o aproveitamento construtivo e pode ser que aplique diretamente o número de habitantes por habitação estipulado pelo IBGE que é 4, poderia resultar:**

Supondo que para a unidade habitacional de 56m<sup>2</sup> o número de habitantes seja 4 (estimativa do IBGE) a situação seria:

5.000m<sup>2</sup> com densidade de 162,34 – gera uma população de 81,17

5.000m<sup>2</sup> com densidade de 1.428,57 – gera uma população de 714,28

Para 10.000m<sup>2</sup> - teríamos uma população de 795,45 – portanto uma densidade de 795,45 hab/ha.

**No que diz respeito à observância da Lei Federal 11.445/2007**

A Lei Federal 11.445/2007, que estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico, em seu art. 5º deixa claro que: **Não constitui serviço público a ação de saneamento executada por meio de soluções individuais, desde que o usuário não dependa de terceiros para operar os serviços, bem como as ações e serviços de saneamento básico de responsabilidade privada, incluindo o manejo dos resíduos de responsabilidade do gerador.**

As soluções individuais de afastamento de esgotos sanitários mencionadas no §1º do art. 45 devem estar em sintonia com as normas editadas pela entidade reguladora e pelos órgãos responsáveis pelas políticas ambiental, sanitária e de recursos hídricos. A SEMURB, o COMSAB e a ARSBAN já se manifestaram CONTRARIAMENTE às ETes individualizadas. A Secretaria de Recursos Hídricos sequer se manifestou oficialmente sobre o sistema proposto.

**Conclusão**

**Diante de tudo o que já foi exposto, o Ministério Público espera que os Senhores Vereadores considerem todas as ponderações de ordem técnica já mencionadas para que o VETO AOS §§ 3º E 4º DO ART. 11 do Plano Diretor seja MANTIDO. Lembra, por fim, que o Plano Diretor é uma Lei Dinâmica e que nada impede que a Zona Norte receba o adensamento almejado após o recebimento da infra-estrutura de saneamento básico necessária.**

**Natal, 02 de julho de 2007.**

**GILKA DA MATA DIAS**  
45ª Promotora de Justiça de Defesa do Meio Ambiente