

LEI Nº 3236, DE 05 DE AGOSTO DE 2016



Altera a Lei Municipal nº 3.061/2013 que autorizou o Poder Executivo a instituir Operação Urbana Consorciada da Área Central de Niterói.

A CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Fica modificado o inciso IV do artigo 4º e acrescido o Parágrafo único ao mesmo artigo da Lei Municipal nº 3.061/2013:

"Art. 4º ...

IV - instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor da Cidade, inclusive a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso do Solo;

Parágrafo único. Caberá ao Poder Executivo regulamentar, por meio de Decreto, a utilização dos instrumentos previstos no caput, observadas as diretrizes, a obrigatoriedade de aplicação dos recursos nos termos fixados pelo artigo 13, § 4º, desta Lei e os parâmetros estabelecidos nos anexos desta Lei."

Art. 2º Dá nova redação ao § 1º do art. 6º da Lei Municipal 3061/2013:

"Art. 6º ...

§ 1º A área marginal à OUC da Área Central, que esteja contida na AEIU referida no caput deste artigo e fora do perímetro delimitado no Anexo I, será considerada área de influência da OUC da Área Central, na qual poderão ser, excepcionalmente e de acordo com o interesse público devidamente demonstrado no caso concreto, admitidas intervenções de obras de infraestrutura, custeadas por recursos originados no âmbito da própria OUC da Área Central ou outras fontes de pagamento, bem como lhe poderá ser extensível o previsto no art. 21, desta Lei, conforme justificativa do órgão competente."

Art. 3º O artigo 10 da Lei Municipal nº 3.061/2013 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 10 Fica instituído como Área de Preservação do Ambiente Paisagístico todo o perímetro do Setor Enseada, conforme Anexo II, onde o exercício do direito de construir, representado pela diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Anexo III - Tabela 1, fica condicionado à destinação de parcela do

lote à fruição pública, conforme definido no Projeto de Alinhamento da Esplanada Araribóia, além da contrapartida financeira nos termos desta Lei."

Art. 4º O artigo 17 e o parágrafo único da Lei Municipal nº 3.061/2013 passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 17 O Poder Público poderá utilizar, além dos instrumentos previstos no Plano Diretor do Município de Niterói, nesta Lei e na legislação federal correlata, exemplificativamente os seguintes instrumentos de política urbana, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 2001:

I - Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso do Solo;

II - Estudo do impacto de vizinhança;

III - Direito de preempção;

IV - Direito de superfície.

§ 1º Caberá ao Poder Executivo regulamentar, por meio de Decreto, os critérios para a utilização dos instrumentos previstos neste artigo, observadas as diretrizes e objetivos fixados nesta Lei, a obrigatoriedade de aplicação dos recursos nos termos fixados pelo artigo 13, § 4º, bem como os parâmetros estabelecidos nos anexos desta Lei.

§ 2º Fica limitado a 250.000 m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados) o estoque de potencial adicional de construção que poderá utilizar a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso do Solo.

§ 3º O prazo para aprovação de projetos com utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso do Solo é 31 de dezembro de 2016, data a partir da qual não serão mais admitidas aprovações de projetos na Área de Abrangência da OUC que utilizem esses instrumentos.

§ 4º Na área de abrangência da OUC da Área Central, a contrapartida financeira à Outorga Onerosa de potencial adicional de construção será calculada segundo a seguinte equação:

$C = (AEC \text{ projetada} - AEC \text{ básica}) \times 0,15 \times V \times Fp$, onde:

C - contrapartida financeira total;

V - valor em R\$/m² do Custo Unitário Básico (CUB) para o projeto, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

Fp - fator de planejamento de 0,75 (zero vírgula setenta e cinco) para projetos residenciais e 1,0 (um vírgula zero) para projetos não residenciais.

§ 5º A AEC projetada deverá observar o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido para o setor e subsetor.

§ 6º A AEC básica deverá observar o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento básico permitido para o setor e subsetor.

§ 7º Em caso de não cumprimento da destinação ou do tamanho da unidade que motivou a utilização do fator Fp, a Prefeitura procederá à cassação da licença ou ao cancelamento da redução, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.

§ 8º O valor V tomará como base os valores do Custo Unitário Básico (CUB) de R16-N para projetos residenciais e CSL16-N para projetos não residenciais, com padrão de acabamento normal.

§ 9º A aprovação de projetos fica condicionada ao pagamento de 20% (vinte por cento) do valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 10 A quitação dos 80% (oitenta por cento) restantes do valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir se dará por meio do pagamento de 12 (doze) parcelas nos meses subsequentes à aprovação do projeto.

§ 11 Fica condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) a aprovação de projetos com aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir que utilizarem mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de potencial adicional de construção.

§ 12 Fica criado o Fundo Gestor da Operação Urbana Consorciada da Região Central, o qual será composto pelos recursos obtidos com os ingressos advindos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, bem como dos demais instrumentos previstos neste artigo.

§ 13 Poderão também ser destinados ao Fundo Gestor da Operação Urbana Consorciada da Região Central outros bens e direitos de titularidade direta ou indireta do Município, inclusive dotações orçamentárias específicas.

§ 14 Até que venha a ser constituída a empresa estatal autorizada pela Lei 3.068 de 2013, a Secretaria Municipal de Fazenda será responsável pela gestão e aplicação, na forma do art. 13, § 4º, desta lei, dos recursos do Fundo Gestor da Operação Urbana Consorciada da Região Central.

§ 15 Caso o Poder Executivo venha a constituir a empresa estatal autorizada na Lei nº 3.068 de 13 de dezembro de 2013, poderá subscrever e integralizar o capital da mesma mediante a utilização dos recursos presentes no Fundo Gestor da Operação Urbana Consorciada da Região Central.

§ 16 De acordo com o interesse público devidamente justificado em ato do Chefe do Poder Executivo, poderão ser dispensados do pagamento da outorga onerosa do direito de construir e do CEPAC os projetos de edificações da União e do Estado.

§ 17 Ficam dispensados do pagamento da outorga onerosa do direito de construir e do

CEPAC as regularizações das edificações de estabelecimentos educacionais pré-existentes, até o prazo estabelecido no § 3º deste artigo.

§ 18 Ficarão dispensados de atendimento ao § 13 do

Art. 13 , aqueles empreendimentos aprovados até o prazo estabelecido no § 3º deste artigo."

Art. 5º Ficam adicionados os §§ 1º, 2º e 3º ao artigo 30 da Lei Municipal nº 3.061/2013, com a seguinte redação:

§ 1º Fica criada, dentro da Área de Abrangência da OUC, a faixa de amortecimento da APP do Morro do Arroz, entre as cotas 25 e 70.

§ 2º Fica permitida a edificação dentro da faixa de amortecimento de que trata o § 1º, e segundo os parâmetros definidos para o setor e subsetor, condicionada ao atendimento dos seguintes parâmetros qualificadores do meio ambiente:

- I - Telhado verde;
- II - Parede vertical verde;
- III - Reuso de águas cinzas;
- IV - Retardo de água pluvial;
- V - Ações de reciclagem, reuso e logística reversa;
- VI - Eficiência energética;
- VII - Energia solar;
- VIII - Ações de educação ambiental permanente.

§ 3º em caso de necessidade de supressão vegetal, a devida compensação deverá priorizar o plantio nos arredores e entorno do empreendimento.

Art. 6º O Parágrafo único do artigo 19, da Lei Municipal nº 3.061/2013 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 19 ...

Parágrafo único. As edificações nos lotes resultantes de rememoração de outros lotes, de que trata este artigo, deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos do Setor e do Subsetor onde se localizam, inclusive em relação à utilização da contrapartida financeira, bem como as demais disposições desta Lei."

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Niterói, 05 de Agosto de 2016.

Rodrigo Neves

Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 06/2016

AUTOR: MENSAGEM EXECUTIVA Nº 03/2016

OMITIDO NO D.O. DO DIA 04/08/16