

Colatina/ES, 18 de dezembro de 2023.

MENSAGEM Nº 099/2023 – Processo Administrativo nº 24.391/2023

Assunto – Projeto de Lei que “Regulamenta, no âmbito do município de Colatina, a aplicação do instrumento de política de desenvolvimento urbano da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), e acrescenta 04 (quatro) itens de observação, 01 (um) em cada um dos anexos 1/1.2; 1/1.3; 1/1.4; 1/1.5; todos da lei municipal nº 5.273, de 12 de março de 2007, que ‘dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Colatina’ ”.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Nobres Vereadores,

Cumprimentando-os, encaminho o Projeto de Lei XXXX/2023 e solicito seja tramitado, tendo em vista que:

O presente Projeto de Lei dispõe sobre a aplicação de instrumento de planejamento da política urbana previsto nos Capítulos III do Título VII da Lei Municipal nº 5.273, de 12 de março agosto de 2007, que aprova o Plano Diretor do Município de Colatina/ES.

Em cumprimento ao comando inserto no art. 182 da Constituição da República, bem como Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257, de 10/07/2001), a proposta tem por objetivo dar operacionalização ao princípio da função social da propriedade e garantir o bem-estar da população, ante a necessidade de ordenação da ocupação do solo no perímetro urbano.

Desse modo, ao disciplinar o instrumento de política urbana de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) com a indicação das vias identificadas das Zonas Residenciais já definidas no Plano Diretor do Município (Lei nº 5.273/2007), o projeto de lei assegura o uso da propriedade imobiliária em alinhamento com a proporcionalidade entre infraestrutura existente em zonas estratégicas residenciais na zona urbana e o aumento da densidade esperada para cada área, nos moldes preconizados pelo Plano Diretor, viabilizando a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, em atendimento ao interesse público.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Destaca-se, ainda, que a proposta acrescenta 04 (quatro) itens de observação, aos anexos 1/1.2; 1/1.3; 1/1.4; 1/1.5, todos da Lei Municipal nº 5.273, de 12 de março de 2007, que trata das exceções aos Índices Urbanísticos das Zonas Residenciais 1, 2, 3 e 4.

Espero que essa Casa de Leis, imbuída do compromisso com o povo, aprovem o presente PROJETO DE LEI, tal como redigido.

Saudações cordiais,

JOÃO GUERINO BALESTRASSI

Prefeito

Exmº. Sr.
Felipe Coutinho Martins
DD. Presidente da Câmara Municipal de Colatina
Nesta.



PROJETO DE LEI Nº _____.

“REGULAMENTA, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE COLATINA, A APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO DE POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC), E ACRESCENTA 04 (QUATRO) ITENS DE OBSERVAÇÃO, 1 (UM) EM CADA UM DOS ANEXOS 1/1.2; 1/1.3; 1/1.4; 1/1.5; TODOS DA LEI MUNICIPAL Nº 5.273, DE 12 DE MARÇO DE 2007, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE COLATINA _____:”

A Câmara Municipal de Colatina, do Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, **APROVA:**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º - Esta lei dispõe sobre os critérios e os prazos de aplicação do instrumento de política urbana de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), previsto no Capítulos III do Título VII da Lei Municipal nº 5.273, de 12 de março agosto de 2007, que aprova o Plano Diretor do Município de Colatina/ES.

§ 1º - Aplicam-se subsidiariamente a esta lei as disposições do Plano Diretor e da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, no que couber.

§ 2º - Para fins do disposto nesta lei e da política urbana por ela implantada, a Nova Planta Genérica de Valores será utilizada como base de cálculo do valor do metro quadrado do terreno a ser considerado pela Administração Pública na aplicação da fórmula da contrapartida da OODC.

**CAPÍTULO II
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 2º - A outorga onerosa do direito de construir (OODC) será aplicada para superação do coeficiente de aproveitamento máximo (CA), nas vias identificadas no Anexo 3 do Plano Diretor, sendo permitido acréscimo de até 50% (cinquenta por cento).

§ 1º - A superação do coeficiente de aproveitamento do caput não poderá importar na superação de mais 50% (cinquenta por cento) do gabarito máximo e da altura máxima da edificação previstos para a respectiva zona residencial a qual a via identificada esteja inserida, devendo ser atendidos os demais índices urbanísticos.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

§ 2º - Os recursos auferidos em decorrência da utilização do instrumento serão destinados ao Fundo Municipal do Plano Diretor.

§ 3º - A concessão da outorga onerosa do direito de construir não dependerá de prévia deliberação do Conselho Municipal do Plano Diretor, porém, uma vez identificado risco de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana associado à superação do coeficiente de aproveitamento, do gabarito ou da altura máxima da edificação poderá o Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente submeter o caso à deliberação do Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 3º - O valor a ser atribuído à OODC obedecerá à fórmula $CT = VL \times (CAof \times AT \times V)$, na qual:

I - CT corresponde ao valor da contrapartida onerosa devida pelo responsável legal pelo projeto licenciado;

II - VL é a Variável por Localização, correspondendo a:

a) 0,25 (zero vírgula vinte e cinco) para empreendimento destinado ao uso comum em residências multifamiliares, aos usos não-residenciais em edificações com uso misto e hotéis, que apliquem afastamento frontal e estejam regulares com as normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.

b) 0,25 (zero vírgula vinte e cinco) para empreendimentos residenciais dotados de cumprimento integral da Taxa de Permeabilidade no afastamento frontal;

c) 0,25 (zero vírgula vinte e cinco) para empreendimentos residenciais cujo aproveitamento obtido através da OODC seja destinado ao uso da área comum em residências multifamiliares e unifamiliares, ou garagem.

d) 0,5 (zero vírgula cinco) para empreendimentos que não atendam a nenhuma das previsões das alíneas "a", "b" e "c";

III - CAof corresponde ao coeficiente de aproveitamento a ser praticado mediante ônus financeiro;

IV - AT corresponde à área do terreno, medida em metros quadrados;

V - V corresponde ao valor do metro quadrado do terreno, obtido de acordo com a Nova Planta Genérica de Valores .

§ 1º - Em função de seu interesse social, a prestação de contrapartida onerosa de projeto referente à utilização de OODC fica suspensa para os seguintes empreendimentos, desde que mantido o uso ou a natureza da atividade especificada:

I - habitação de interesse social (HIS), nos termos do Plano Diretor e de regulamentação específica;

II - empreendimentos do poder público;

III - vinculados exclusivamente às seguintes atividades:

a) classificadas nas tipologias assistência social, instituições científicas, culturais, tecnológicas ou filosóficas;

b) cinemas;

c) hospitais;

§ 2º - Nas hipóteses previstas no inciso III do § 1º, as atividades somente poderão ser conjugadas com as atividades complementares necessárias ao seu funcionamento, nos termos a serem e regulamentados pelo Poder Executivo.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Art. 4º - O pagamento pela OODC deverá ser efetuado da seguinte forma:

I - 25% (vinte e cinco por cento) do valor como condição para emissão de alvará de construção quando da aprovação do projeto arquitetônico;

II - 75% (setenta e cinco por cento) restantes, alternativamente:

a) em parcela única, até o início da obra;

b) em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, a partir do início da obra.

§ 1º - Na hipótese prevista na alínea “a” do inciso II do caput deste artigo, uma vez comprovada a inexistência de débitos com o Município e desde que o requerente não tenha sofrido nos últimos 2 (dois) anos nenhuma sanção ambiental, será aplicado desconto de 15% (quinze por cento) sobre 100% (cem por cento) do valor da OODC.

§ 2º – Na hipótese prevista na alínea “b” do inciso II do caput deste artigo, quitada a primeira parcela, a consequente emissão do alvará de construção implicará a obrigação do responsável legal de pagar o restante do valor.

§ 3º - Transcorrido o prazo de 1 (um) ano da emissão do alvará de construção sem que tenha sido realizado o comunicado de início de obra, ou na hipótese de início de obra sem o comunicado, o Poder Executivo lançará a cobrança referente ao pagamento da OODC em conformidade com a forma de pagamento escolhida, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas na legislação municipal.

§ 4º - A quitação integral do pagamento referente à OODC é condição para emissão de Certidão de Baixa de Construção parcial ou total da edificação.

§ 5º - O início de obra com inadimplência no pagamento de OODC acarretará a penalidade de embargo da obra, sem prejuízo dos juros de mora, multa moratória e demais encargos decorrentes da inadimplência.

Art. 5º - O órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano será responsável pela avaliação do interesse público para decidir sobre a obtenção de imóvel como pagamento de OODC.

Parágrafo Único - O valor do imóvel a ser considerado para o pagamento de OODC terá deduzido os débitos referentes aos tributos municipais incidentes sobre o mesmo.

Art. 6º - A renovação do alvará de construção contempla a manutenção da possibilidade de utilização do potencial construtivo adicional vinculado ao alvará, nos limites da legislação vigente à época da renovação.

Art. 7º - Na hipótese de alteração de projeto aprovado que implique em modificação das soluções projetuais previstas no Projeto originalmente aprovado, o empreendimento estará sujeito à aquisição de potencial construtivo adicional equivalente à área líquida acrescida.

Parágrafo Único - Caso a alteração de projeto resultar em diminuição da área líquida, o potencial construtivo adicional anteriormente concedido não poderá ser transferido ou alienado, devendo retornar ao Estoque de Potencial Construtivo Adicional – EPCA.

Art. 8º - Os requerimentos de solicitação de OODC deverão ser dirigidos a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.



Autenticar documento em <http://camaracolatina.nopapercloud.com.br/autenticidade>

Av. Ângelo B. Berti, 343 - Edifício Planície - 66012-003 - Colatina/ES - CEP: 29.702-002 - Inscrição Estadual nº 27.700.4004 art. 4º, II da Lei 14.063/2020.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 9º - O Poder Executivo deverá dar publicidade aos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta lei.

Art. 10 - O Poder Executivo deverá garantir a publicidade na gestão dos fundos associados à aplicação dos instrumentos de política urbana, compartilhando a definição da destinação dos recursos com a sociedade civil.

Art. 11 – A certidão de baixa de construção do empreendimento conterá a descrição das formas de superação do Coeficiente de Aproveitamento, inclusive com indicação de superação do gabarito máximo, se for o caso.

Art. 12 - Os procedimentos para a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta lei serão regulamentados pelo Poder Executivo, inclusive a criação e regulação de Estoque de Potencial Construtivo Adicional – EPCA por zoneamento urbano ou as condições para a aplicação da OODC para os casos de obras já concluídas em processo de regularização.

Art. 13 – Os anexos 1/1.2; 1/1.3; 1/1.4; 1/1.5, todos da Lei Municipal nº 5.273, de 12 de março de 2007, recebem 01 (hum) item de Observação, respectivamente, passando a vigorar

“Anexo 1/1.2 - ZONA RESIDENCIAL - 1 (ZR – 1): (...)

Observação 14. É admitida a aplicação do instrumento de política urbana de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) para as vias identificadas, podendo ser superado coeficiente de aproveitamento máximo (CA) em até 50% (cinquenta por cento), na forma definida em lei própria.”

Anexo 1/1.3 - ZONA RESIDENCIAL - 2 (ZR – 2): (...)

Observação 18. É admitida a aplicação do instrumento de política urbana de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) para as vias identificadas, podendo ser superado coeficiente de aproveitamento máximo (CA) em até 50% (cinquenta por cento), na forma definida em lei própria.

Anexo 1/1.4 - ZONA RESIDENCIAL - 3 (ZR – 3): (...)

Observação 14. É admitida a aplicação do instrumento de política urbana de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) para as vias identificadas, podendo ser superado coeficiente de aproveitamento máximo (CA) em até 50% (cinquenta por cento), na forma definida em lei própria.

Anexo 1/1.5 - ZONA RESIDENCIAL - 4 (ZR – 4): (...)

Observação 9. É admitida a aplicação do instrumento de política urbana de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) para as vias identificadas, podendo ser superado coeficiente de aproveitamento máximo (CA) em até 50% (cinquenta por cento), na forma definida em lei própria.

Art. 14 - Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições legais contrárias às regras instituídas pelos artigos e anexo desta.

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Colatina, etc., etc.....



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <http://camaracolatina.nopapercloud.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 320035003600320034003A005000

Assinado eletronicamente por **Prefeito Municipal de Colatina** em 18/12/2023 16:32

Checksum: **B5AB91C6BD9632A05239056BBE77E595FD617EF07D31A456740A930D64E52D2E**



Autenticar documento em <http://camaracolatina.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 320035003600320034003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.