



REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NATAL

FICHA DE ENQUADRAMENTO: CONTRIBUIÇÕES NOS ARTIGOS

Etapa 3 do processo de revisão: Produto das Reuniões de Trabalho
Tarefa 03/05 das reuniões de trabalho:



Nº DA FICHA: GTIID-29/49-ART64

1. DADOS DO SUBTEMA

GRUPO DE TRABALHO:

GT_III

° D. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

SUBTEMA:

FACILITADOR:

ÉRICA GUIMARÃES

2. ARTIGO ORIGINAL DO PLANO 2007 FILTRADO POR SUBTEMA:

Tipo:

Alterar artigo

Nº do artigo:

64

* quando for o caso de criar novo artigo,
não enumerar.

Art. 64 - O valor em reais da Outorga Onerosa será obtido através da seguinte expressão:

$V_o = (AT - AP) \times CUB \times K$, onde:

V_o = Valor da Outorga

AT = Área Total construída subtraindo a área não computável;

AP = Área do terreno multiplicado pelo Coeficiente de aproveitamento básico;

CUB = Custo Unitário Básico (Construção Civil/RN);

K = índice de correção (conforme tabela abaixo)

Parágrafo único - Os empreendimentos que apresentarem aplicação de tecnologias urbano- ambientais sustentáveis e características que valorizem o conforto ambiental urbano e a paisagem receberão descontos de até 70% (setenta por cento) do

3. CONTRIBUIÇÕES PERTINENTES A ESTE ARTIGO:

Nº	FONTE DA CONTRIBUIÇÃO	LINHA	CONTRIBUIÇÃO
1	2. Oficinas - Cartazes tabulados	61	Consta na fórmula de cálculo da out. o valor do terreno.
2	2. Oficinas - Cartazes tabulados	69	Baixa arrecadação da Outorga por ter como base de cálculo o CUB.
3	2. Oficinas - Cartazes tabulados	93	Revisão da base de cálculo do potencial construtivo (valor do terreno).
4	2. Oficinas - Cartazes tabulados	99	Cálculo da OODC com baixa arrecadação, impasse para efetivar a justiça social.
5	2. Oficinas - Cartazes tabulados	112	A outorga onerosa deve ser calculada de forma justa, levando em conta o preço do mercado do solo e garantindo que a cobrança dos valores não viabilizem a atuação do FURB como instrumento econômico de financiamento das execuções das políticas públicas urbana e metropolitanas.
6	2. Oficinas - Cartazes tabulados	126	A outorga onerosa é um instrumento essencial para o controle e ocupação das Zonas adensáveis. Deve ser revisto o cálculo do valor pago o qual deve ser com base no valor da terra.
7	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	161	Seria fundamental a alteração do cálculo vigente da outorga onerosa do direito de construir, já que a fórmula atualmente utilizada encontra-se desatualizada e não leva em conta valores importantíssimos como o valor de mercado da terra que influi diretamente no valor arrecadado do edifício construído. Esta reformulação levando esses valores em conta faria com que as quantias arrecadadas fossem mais justas e auxiliassem o crescimento dos fundos, permitindo uma aplicação efetiva em obras de infraestrutura e compensação, permitindo uma cidade mais democrática e um direito mais ampliado ao uso e permanência na cidade.
8	4. Fichas de contribuição individual ON-LINE	169	Alteração no cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir, substituindo o CUB pelo valor venal de terreno, com a finalidade de aumentar a arrecadação do município para o FURB, para que sejam possibilitadas obras de melhoria urbana.

4. PROPOSTA DO GRUPO

Nº	Descrição da proposta
----	-----------------------

1	<p>Art. 64 - O valor em reais da Outorga Onerosa do Direito de Construir será obtido através da fórmula $VR = (AE / CA \text{ Básico}) \times VT$, onde:</p> <p>I – VR = Valores em reais a serem pagos como contrapartida financeira da concessão do direito de construir acima do Coeficiente Básico de Aproveitamento do terreno;</p> <p>II – AE = Área Excedente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico será igual à área do terreno multiplicada pelo Coeficiente Aproveitamento Máximo, subtraída a área do terreno multiplicada pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico.</p> <p>III – VT = Valor venal do metro quadrado do terreno.</p> <p>Parágrafo único. Deverá ser definido em regulamentação posterior regras relativas a insenção parcial para estimular as construções sustentáveis e etiquetadas com selo de eficiência energética.</p>
---	---

5. JUSTIFICATIVAS/EMBASAMENTOS TÉCNICOS:

Item	Descrição
1	<p>Em Natal, os procedimentos para aplicação da OODC aplicados atualmente não se justificam mais, sendo apontado pelos técnicos da SEMURB a necessidade de adequação do cálculo ao preço da terra. Ademais, o Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10257 de 2001) determina no artigo 2º, VI que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana mediante a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos; além disso no inciso IX também é inserida como diretriz a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e no inciso XI, recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos. Nesse sentido, a origem da OODC é o "solo criado", uma noção que se fundamenta no pressuposto de que todo potencial construtivo que extrapola a necessidade básica de utilização do solo deve ser autorizado, pelo poder público, de forma onerosa, visando à recuperação de parte da valorização fundiária produzida no processo de urbanização da cidade, Também leva-se em consideração outros dispositivos do Estatuto da Cidade (art. 39 ao 45).</p>
2	<p>Modificação do §º único, mas cabe ainda o aprofundamento técnico sobre outros estímulos à construções sustentáveis, no entanto em percentuais mais adequados, que não esvaziem o valor da outorga ou se distanciem dos princípios norteadores do instrumento, vide o PBE Edifica.</p>
3	<p>Fazer a relação entre a OODC e o seu meio de compensação, no caso da utilização de Uso Misto, Facha Mista e Fruição Pública.</p>