

CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI
DESPACHOS DO PRESIDENTE
LEI MUNICIPAL Nº 3385/2019

1. O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI, no uso de suas atribuições que lhe confere o Art. 54, §7º, da Lei Orgânica do Município de Niterói, c/c Art. 227, § único do Regimento Interno, tendo em vista a REJEIÇÃO DO VETO PARCIAL aposto pelo Executivo, ocorrido na Sessão Plenária do dia 21/03/2019, REPUBLICA NA INTEGRA A SEGUINTE LEI:

Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano do município e institui o Plano Diretor de Niterói, e revoga as Leis nº 1157 de 29/12/1992 e nº 2.123 de 04/02/2004.

TÍTULO I
DA ABRANGÊNCIA, DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

CAPÍTULO I
DA ABRANGÊNCIA

Art. 1º. O Plano Diretor de Niterói é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam em seu território, em conformidade com o que dispõe o Estatuto da Cidade — Lei Federal nº 10.257, de 2001 — e a Lei Orgânica do Município de Niterói.

Parágrafo único. O Plano Diretor de Niterói tem abrangência sobre todo o município e compreende suas Regiões de Planejamento e seus bairros, delimitados no Mapa 01 da presente Lei.

Art. 2º. A Política de Desenvolvimento Urbano tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

Art. 3º. O Plano Diretor orienta os processos de desenvolvimento urbano e de proteção ambiental do Município, devendo considerar o disposto nos planos e Leis nacionais e estaduais relacionadas às políticas de desenvolvimento urbano, saneamento básico, habitação, mobilidade urbana, ordenamento territorial e meio ambiente atendendo as inovações da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 4º. O Plano Diretor deve se articular com o planejamento metropolitano, e seus objetivos, diretrizes e prioridades devem ser respeitados pelos seguintes planos e normas:

I – Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei Orçamentária Anual;

II – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Planos Urbanísticos das Regiões, planos setoriais de políticas urbano-ambientais e demais normas correlatas;

III – O Plano Diretor deverá ser avaliado a cada cinco anos, com a participação dos órgãos colegiados de política urbana municipal.

§ 1º As Leis Municipais de Diretrizes Orçamentárias, do Orçamento Plurianual de Investimentos e do Orçamento Anual deverão observar as orientações e diretrizes estabelecidas no Plano Diretor.

§ 2º As intervenções de órgãos federais, estaduais e municipais no Município de Niterói deverão adequar-se às determinações do Plano Diretor.

CAPÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS

Art. 5º. A implementação do Plano Diretor de Niterói será orientada pelos seguintes princípios:

I – Função Social da Cidade;

II – Função Social da Propriedade Urbana;

III – Equidade e Inclusão Social e Territorial;

IV – Direito à Cidade;

V – Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;

VI – Gestão Democrática.

§ 1º Entende-se por Função Social da Cidade o direito de todo cidadão ter acesso à moradia, transporte público, saneamento básico, energia elétrica, iluminação pública, saúde, educação, segurança, cultura, lazer, recreação e à preservação, proteção e recuperação dos patrimônios ambiental, arquitetônico e cultural da cidade.

§ 2º Entende-se a Função Social da Propriedade Urbana como elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação.

§ 3º Entende-se por Equidade e Inclusão Social e Territorial a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os bairros do Município de Niterói.

§ 4º Entende-se por Direito à Cidade o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas.

§ 5º Entende-se por Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado o efeito incidente sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural, do sistema costeiro e marinho e do sistema urbano, compreendendo o ambiente construído, de forma que se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano.

§ 6º Entende-se por Gestão Democrática a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, na elaboração, implantação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano mais eficiente, eficaz e efetivo.

CAPÍTULO III
DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 6º. O exercício do direito de propriedade dos bens imóveis atenderá a sua função social quando condicionado às funções sociais da cidade e às exigências desta Lei, subordinando-se direitos decorrentes da propriedade individual aos interesses da coletividade.

Parágrafo único. O direito de construir atenderá a função social da propriedade imobiliária.

Art. 7º. Para cumprir sua função social, a propriedade deve atender, simultaneamente, no mínimo, as seguintes exigências:

I – aproveitamento e utilização para atividades inerentes ao cumprimento das funções sociais da cidade, em intensidade compatível com a capacidade de atendimento dos equipamentos e serviços públicos;

II – aproveitamento e utilização compatíveis com a preservação da qualidade do meio ambiente e do patrimônio cultural;

III – aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e da vizinhança.

Art. 8º. O Município, por interesse público, usará os instrumentos previstos nesta Lei para assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

CAPÍTULO IV
DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 9º. São diretrizes da Política de Desenvolvimento Urbano e do Plano Diretor:

I – garantia do direito à cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;

III – retorno para a coletividade da valorização de imóveis decorrente dos investimentos públicos e das alterações da legislação de uso e ocupação do solo;

IV – planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana;

V – distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados;

VI – compatibilização da intensificação da ocupação do solo com a ampliação da capacidade de infraestrutura para atender às demandas atuais e futuras;

VII – adequação das condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;

VIII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

IX – utilização racional dos recursos naturais, em especial da água e do solo, de modo a garantir uma cidade sustentável para as presentes e futuras gerações;

X – incentivo à produção de Habitação de Interesse Social e de equipamentos sociais e culturais, e à proteção e ampliação de áreas livres e verdes;

XI – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XII – prioridade no sistema de circulação para o transporte coletivo e modos não motorizados;

XIII – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, de modo a permitir a regularidade nos processos de produção e de transformação do espaço urbano, a redução dos custos e o aumento da oferta das unidades habitacionais, bem como sua compreensão pela população;

XIV – ordenação e controle do uso do solo, de forma a promover:

a) a utilização eficiente do solo urbano e de outros recursos naturais;

b) o parcelamento, a edificação ou o uso do solo adequado à oferta de infraestrutura urbana;

c) a compatibilidade e conveniência entre os usos;

d) a qualificação das áreas urbanizadas e a compatibilização entre usos e a função de seus espaços públicos;

e) o desenvolvimento urbano orientado à mobilidade sustentável;

f) a valorização dos espaços públicos;

g) a maximização dos investimentos públicos;

h) a qualificação e regeneração ambiental.

XV – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de viagens, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

b) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulta na sua subutilização ou não utilização;

c) a poluição e a degradação ambiental;

d) a excessiva ou inadequada impermeabilização do solo;

e) a pressão sobre as áreas naturais e de proteção.

XVI – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, em atendimento ao interesse social;

XVII – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse público;

XVIII – aumento da capacidade de adaptar-se aos impactos adversos das mudanças climáticas e fomento à resiliência ao clima e ao desenvolvimento de medidas para baixar as emissões de gases de efeito estufa;

XIX – incentivo à renaturalização de corpos hídricos e suas faixas marginais de proteção, com a preservação dos rios intermitentes, efêmeros e calhas de drenagem, estando assim protegidos nos termos da Lei.

XX – promoção da sustentabilidade ambiental, planejando e desenvolvendo estudos e ações visando incentivar, proteger, conservar, preservar, restaurar, recuperar e manter a qualidade ambiental urbana e cultural;

XXI – promoção da conservação ambiental através da identificação, da proteção e do manejo no longo prazo das redes de espaços verdes interconectados, que sustentam funções naturais enquanto promovem benefícios à população;

XXII – identificação de áreas importantes para as ações futuras de conservação e restauração dos sistemas naturais de suporte a vida e planejamento do desenvolvimento de forma a otimizar o uso do solo, buscando atender as necessidades das pessoas e da natureza, direcionando o desenvolvimento urbano;

XXIII – incentivo à geração e utilização de energias limpas de matrizes energéticas não poluentes e sustentáveis, prevendo a micro e minigeração distribuída ou cogeração qualificada, por meio de parcerias público-privadas, manifestação de interesse, entre outras formas;

XXIV – promoção do conforto ambiental na cidade.

CAPÍTULO V
DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Art. 10. São objetivos estratégicos do Plano Diretor:

I – compatibilizar o uso e a ocupação do solo com a proteção do meio ambiente natural e construído, reprimindo a retenção especulativa e propiciando melhores condições de acesso à terra, habitação, trabalho, transportes, equipamentos públicos e serviços urbanos para o conjunto da população, evitando-se a ociosidade ou a saturação dos investimentos coletivos em infraestrutura e equipamentos instalados;

II – fomentar novas alternativas de transporte e mobilidade entre os municípios vizinhos, bem como novas alternativas econômicas compatíveis com as condições naturais e econômicas, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia, e considerando que o Município de Niterói integra a Região Metropolitana do Rio de Janeiro;

III – conter o processo de espraiamento urbano – expansão horizontal do assentamento humano – de modo a retirar pressão sobre as áreas verdes do município, protegendo as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação, as áreas de proteção recursos hídricos e a biodiversidade;

IV – integrar macro e microacessibilidades pelo reconhecimento, consolidação e estruturação de centralidades ao longo dos principais eixos de conexão do Município;

V – promover os modos de transporte não motorizados, em especial pela adoção de estratégias que incentivem a caminhada e o uso da bicicleta, além de estimular a implantação de sistemas de circulação e de transportes coletivos não poluentes e prevalecentes sobre o transporte individual, assegurando acessibilidade a todas as regiões da cidade;

VI – ampliar e requalificar os espaços públicos, as áreas públicas de convivência, as áreas verdes e permeáveis e a paisagem com a utilização de instrumentos de políticas urbanas do Estatuto da Cidade, em especial para as atividades que mantêm relação com a memória e a identidade baseada na cultura do encontro, do convívio e da confraternização no espaço público;

VII – recuperar e requalificar a área central de Niterói;

VIII – adequar o direito de construir à função social da propriedade, com aplicação de instrumentos de política urbana que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;