

PROJETO DE LEI Nº 53, DE 4 DE NOVEMBRO DE 2013

Institui a Operação Urbana Consorciada, em conformidade com os arts. 58 a 60 da Lei Complementar nº 49, de 2008 – Plano Diretor do Município de Itaúna, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Itaúna, Estado de Minas Gerais, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica instituída a Operação Urbana Consorciada no Município de Itaúna, instrumento de política urbana em conformidade com os arts. 58 a 60 da Lei Complementar Municipal nº 49, de 2008, e os arts. 32 a 33 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade –, e alterações posteriores.

Art. 2º. A Operação Urbana Consorciada compreende o conjunto de intervenções urbanas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal em áreas específicas, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental nas áreas definidas no Plano Diretor.

§ 1º. Para cada Operação Urbana Consorciada intencionada será criada sua Lei Municipal específica, na forma das disposições contidas nos artigos 32 a 34 da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

§ 2º. Ficará delimitada para as realizações de intervenções através de Operação Urbana Consorciada, a parte da cidade descrita nas Leis Específicas e representada em mapas correspondentes.

Art. 3º. São requisitos básicos da Operação Urbana Consorciada, devendo constar obrigatoriamente, do plano da operação:

- I – definição da área atingida;
- II – programa básico de ocupação físico-ambiental da área;
- III – programa de atendimento econômico e social para população diretamente afetada pela operação;
- IV – finalidades específicas da operação;
- V – estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios decorrentes da Operação Urbana Consorciada nos termos do disposto no inciso VI do art. 33 da Lei nº 10.257/01;
- VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- VIII – data de vigência da operação urbana consorciada.

Art. 4º. As Operações Urbanas Consorciadas serão instituídas visando a alcançar, entre outras, as seguintes finalidades:

- I – o fortalecimento do poder público como gestor dos processos de desenvolvimento local;
- II – implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano e social da área;
- III – implantação de projetos que envolvam a criação de postos de trabalho;
- IV – a recuperação e a distribuição da valorização imobiliária decorrente de alterações da normativa urbanística e dos investimentos públicos, objetivando melhorias sociais e ambientais;
- V – a promoção da justa distribuição de ônus e benefícios do processo de urbanização;
- VI – a promoção da sustentabilidade, por meio da solução de problemas urbano-ambientais como responsabilidade compartilhada por todos;
- VII – a produção de Habitação de Interesse Social (HIS), como compromisso coletivo de todos os agentes que produzem a Cidade;
- VIII – implantação de equipamentos urbanos e comunitários estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- IX – implantação ou melhorias no sistema viário;
- X – regularização de edificações localizadas em área não parcelada oficialmente;
- XI – regularização de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XII – revitalização de áreas visando à recuperação do espaço urbano e ambiental;
- XIII – a promoção de reforma urbana que garanta a função social da cidade e da propriedade.

§ 1º - Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VI do artigo 3º serão aplicados na área de abrangência da Operação Urbana Consorciada.

§ 2º - A partir da aprovação da lei específica de que trata o § 1º do art. 2º desta Lei, são nulas as licenças e as autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o plano de Operação Urbana Consorciada, conforme previsto na Lei nº10.257/01.

§ 3º - O Executivo poderá utilizar, na área objeto da Operação Urbana Consorciada, mediante previsão na respectiva lei específica, os instrumentos previstos nos arts. 32 a 34 da Lei nº 10.257/01, bem como a Outorga Onerosa do Direito de Construir, de acordo com as características de cada Operação Urbana Consorciada.

Art. 5º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a proceder ao chamamento público de interessados para a apresentação de propostas e ao recebimento de propostas de empreendimentos de Operação Urbana Consorciada, ficando assegurado aos proprietários dos imóveis da região atingida pela operação a opção de utilizar o regime urbanístico e as regras estabelecidas na respectiva lei, mediante contrapartidas a serem ajustadas na lei da Operação Urbana Consorciada específica.

Art. 6º. Nas áreas abrangidas pela Operação Urbana Consorciada, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, na lei específica, entre outras medidas:

I – modificação dos índices construtivos e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e do subsolo, bem como alteração das normas edilícias, considerando o impacto ambiental delas decorrentes;

II – regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

III – possibilidade da utilização de potencial construtivo adicional a ser alienado e aplicado diretamente nas obras da área atingida, conforme definido em lei própria da Operação Urbana Consorciada a ser implantada.

§ 1º. Cada Lei específica de criação de uma operação urbana consorciada poderá prever, segundo sua natureza e especificidade, a emissão pelo Município de Itaúna de certificados de Potencial Adicional de Construção, denominados Cepacs, que poderão ser utilizados nos investimentos em obras e serviços, bem como nas desapropriações necessárias à realização da operação.

§ 2º. Os certificados de potencial adicional de construção serão leiloados, podendo ser adquiridos por pessoas físicas ou jurídicas, cujo lance inicial será definido pelo Poder Executivo, através de critérios objetivos para cada Operação Específica, todavia, conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 3º. Após análise e aprovação pelos Órgãos Municipais competentes, as propostas que estiverem de acordo com as diretrizes e as disposições da Lei da Operação Urbana Consorciada, serão definidas as contrapartidas e responsabilidades a serem exigidas dos proprietários, dos usuários permanentes e dos investidores privados em função da utilização dos benefícios decorrentes desta Lei.

Art. 7º. As contrapartidas a serem definidas na Lei específica da operação urbana consorciada poderão ser:

I – financeiras, integradas à conta vinculada da operação urbana consorciada;

II – em bens imóveis situados dentro da Operação Urbana Consorciada;

III – em obras públicas vinculadas aos objetivos da Operação Urbana Consorciada;

IV – na produção de Habitação de Interesse Social, na construção de equipamentos públicos e comunitários e na infra-estrutura urbana da área atingida pela operação urbana consorciada.

V – em serviços, equipamentos e produtos capazes de levar ao desenvolvimento institucional do município.

Art. 8º. Havendo contrapartida financeira decorrente dos benefícios urbanos obtidos com cada operação, será necessária abertura de conta específica vinculada para o gerenciamento e controle dos recursos.

Art. 9º. O plano da operação urbana consorciada será submetido ao Conselho da Cidade, que, mediante aprovação, encaminhará para audiência pública que poderá recomendar sua aprovação pelo Poder Legislativo.

Art. 10. O Projeto de Lei específico da Operação Urbana Consorciada deverá conter:

I – O plano da Operação Urbana Consorciada aprovado, conforme disposição desta Lei;

II – as medidas previstas no art. 6º;

III – a contrapartida definida;

IV – a data de vigência da operação urbana consorciada;

V – a forma de gestão da implantação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 11. Para gestão de cada operação deverá ser nomeado um Conselho Gestor composto por:

I – dois representantes do Poder Executivo;

II – um representante do AREA Itaúna - Arquitetos e Engenheiros Associados;

III – um representante do CDE Itaúna; e

IV – um representante do Poder Legislativo Municipal.

Art. 12. Compete ao Conselho Gestor:

I – fiscalizar a aplicação das regras definidas pela lei que criou a operação urbana;

II – avaliar as contrapartidas;

III – controlar o fluxo financeiro, em contas vinculadas específicas, e suas aplicações, limitando sua destinação à própria operação urbana;

IV – decidir conflitos e controvérsias no decorrer do processo de implementação da operação.

§ 4º. O prazo de vigência da Operação Urbana Consorciada poderá ser prorrogado por igual período, observado o interesse público para a sua manutenção.

Art. 13. A partir da aprovação de lei que verse sobre a Operação Urbana Consorciada Específica, as licenças e autorizações expedidas a cargo do Poder Executivo Municipal deverão estar de acordo com o Plano de Operação Urbana Consorciada, nos termos do § 2º do art. 33 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e alterações posteriores.

Art. 14. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Itaúna-MG, 4 de novembro de 2013.

OSMANDO PEREIRA DA SILVA

Prefeito Municipal

HELENA CARLA BRITTO PIMENTEL

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

OTACÍLIA DE CÁSSIA BARBOSA PARREIRAS

Procuradora Geral do Município

Itaúna, 4 de novembro de 2013.

OFÍCIO Nº 422/2013 - Gabinete do Prefeito
Assunto: Encaminha Projeto de Lei nº 53/2013

Senhor Presidente,

Encaminhamos a V. Exa., para análise, deliberação e aprovação dessa i. Câmara, o Projeto de Lei nº 53/2013, que *Institui a Operação Urbana Consorciada, em conformidade com os arts. 58 a 60 da Lei Complementar nº 49, de 2008 – Plano Diretor do Município de Itaúna, e dá outras providências.*

Ao ensejo apresentamos a V. Exa. protestos de respeito.

OSMANDO PEREIRA DA SILVA
Prefeito Municipal

EXMO. SR.
ALEX ARTUR DA SILVA
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
ITAÚNA - MG

PROJETO DE LEI Nº 53/2013

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente e Senhores Vereadores da Câmara Municipal de Itaúna:

Encaminhamos a esta casa legislativa projeto de lei que institui a Operação Urbana Consorciada no Município de Itaúna, instrumento de política urbana em conformidade com os arts. 58 a 60 da Lei Complementar n.º 49, de 2008 - Plano Diretor Municipal -, e os arts. 32 a 34 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade –, e alterações posteriores.

Os municípios brasileiros vivem momento em que a busca por soluções criativas, eficazes e compartilhadas de gestão tornam-se cada vez mais necessárias. Os desafios fiscais impostos ao poder público local têm se mostrado consideráveis. A forma de ultrapassá-los, consequentemente, tem exigido dos agentes públicos a busca do estabelecimento de parcerias com os diversos setores da sociedade.

Neste sentido, a regulamentação do uso do instrumento urbanístico que ora apresentamos a esta casa legislativa é de fundamental importância. A legislação federal, através do Estatuto da Cidade, indicou aos municípios a utilização da Operação Urbana Consorciada como forma de propiciar o estabelecimento de parceria entre o poder público municipal, a iniciativa privada e as comunidades locais. Atendendo a esta indicação, a legislação municipal, através do Plano Diretor, fez a previsão do uso do instrumento entendendo que tais parcerias são imprescindíveis para o desenvolvimento sustentado de Itaúna.

A Operação Urbana Consorciada, compreende o conjunto de intervenções urbanas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal em áreas específicas, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental na área da intervenção.

Através da sua aplicação pretendemos, dentre outros: fortalecer o poder público como gestor dos processos de desenvolvimento local; implantar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano e social de áreas específicas do município; recuperar e distribuir a valorização imobiliária decorrente de alterações da normativa urbanística e dos investimentos públicos; produzir Habitação de Interesse Social (HIS); implantar equipamentos urbanos e comunitários estratégicos para o desenvolvimento urbano; promover a melhoria da mobilidade urbana em território municipal; e revitalizar áreas visando à recuperação do espaço urbano e ambiental. Tais benefícios, assim como diversos outros possíveis de serem atingidos através da implantação das Operações Urbanas Consorciadas acabarão por promover a reforma urbana e garantir o pleno exercício da função social da cidade e da propriedade urbana.

Importante frisar que, nas áreas abrangidas pela Operação Urbana Consorciada, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, através da aprovação de legislação específica: a modificação dos índices construtivos e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e do subsolo, bem como alteração das normas edilícias; a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente; e a utilização de potencial construtivo adicional a ser alienado e aplicado diretamente nas obras da área atingida. Desta forma, investimentos imobiliários a princípio impedidos pela legislação urbanística local, passam a ser possíveis através da aplicação de regras específicas, subsidiados por estudos técnicos pormenorizados e em conjunto com intervenções na infraestrutura urbana tornando-a capaz de receber o novo adensamento populacional e edílico proposto. Nesta perspectiva, a simples resposta negativa, muitas vezes prevista na regra geral do Plano Diretor Municipal, poderá ser

reconsiderada através do estabelecimento do diálogo entre poder público municipal, empreendedores interessados na cidade e a comunidade local.

Após análise e aprovação pelos Órgãos Municipais competentes, as propostas que estiverem de acordo com as diretrizes e as disposições da Lei da Operação Urbana Consorciada terão definidas as contrapartidas e responsabilidades a serem exigidas dos proprietários, dos usuários permanentes e dos investidores privados em função da utilização dos benefícios decorrentes desta Lei. Dentre as muitas contrapartidas possíveis e que deverão ser discutidas em cada operação a ser aprovada para o município, cabe destacar: as financeiras, que deverão ser integradas à conta vinculada da operação urbana consorciada; os bens imóveis, que deverão estar situados dentro da Operação Urbana Consorciada; as obras públicas, que deverão ser vinculadas aos objetivos da Operação Urbana Consorciada; a produção de Habitação de Interesse Social; e os serviços, equipamentos e produtos capazes de levar ao desenvolvimento institucional do município.

Para garantir e intensificar a gestão democrática da cidade, conforme definido no Plano Diretor Municipal, o plano da operação urbana consorciada deverá ser submetido ao Conselho da Cidade, que mediante aprovação, encaminhará para audiência pública que poderá recomendar sua aprovação pelo Poder Legislativo. Além da aprovação do Conselho da Cidade, cada Operação Urbana Consorciada deverá conter sua forma de gestão compartilhada, através da implantação de um Conselho Gestor. Este, para representar os diversos agentes envolvidos nas operações, deverá ser composto por: dois representantes do Poder Executivo; um representante do(s) empreendedor(es); um representante da comunidade; e um representante do Poder Legislativo.

Desta forma, senhores vereadores, pretendemos absorver as diversas possibilidades trazidas pela dinâmica imobiliária contemporânea sem, para tanto, termos de alterar a legislação norteadora do nosso desenvolvimento urbano, o Plano Diretor Municipal. Em verdade, ao aprovarem o instrumento que ora enviamos a esta casa, os senhores estarão regulamentando o que está previsto em nosso Plano Diretor, o que faz-se necessário para a completa implementação da nossa legislação vigente.

Com essas justificativas aguardamos que seja aprovado o presente projeto de lei.

Atenciosamente,

OSMANDO PEREIRA DA SILVA
Prefeito Municipal

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

RELATÓRIO

Tendo esta Comissão, recebido na data de 06 de novembro de 2013, por parte da Secretaria Legislativa da Câmara Municipal, a remessa do **Projeto de Lei nº 99/2013**, que “*Institui a Operação Urbana Consorciada em Conformidade com os Artigos 58 a 60 da Lei Complementar nº 49, de 2008 – Plano Diretor do Município de Itaúna e dá outras providências*”, e tendo sido nomeado para relatar sobre a matéria em apreço, passo a expor o seguinte esclarecimento:

- O referido projeto tem objetivo instituir a Operação Urbana Consorciada em Conformidade com os artigos 58 a 60 da Lei Complementar nº 49, de 2008 – Plano Diretor do Município de Itaúna.
- Diante do exposto, passo a emissão do meu voto.

VOTO DO RELATOR

Este relator entende que o supramencionado Projeto de Lei, encontra-se dentro da correta Técnica Legislativa, portanto, sou pela apreciação da presente proposição pelo Plenário.

Sala das Comissões, 07 de novembro de 2013.

Gleison Fernandes de Faria

Presidente

Ante a análise do parecer exarado pelo Presidente da Comissão, acatamos o voto do relator.

Hudson Rodrigues Bernardes

Membro

Nilzon Borges Ferreira

Membro

COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS
RELATÓRIO
AO PROJETO DE LEI Nº 99/2013

Tendo esta comissão recebido em 11 de Novembro de 2013, por parte da secretaria Legislativa da Câmara Municipal de Itaúna/MG, o projeto de Lei nº 99/2013, nesta Casa registrado, e que “Institui a Operação Urbana Consorciada, em conformidade com os arts. 58 a 60 da Lei Complementar nº49, de 2008 – Plano Diretor do Município de Itaúna, e dá outras providências, de autoria do Exmo. Sr. Prefeito Osmando Pereira, e tendo sido nomeado como Relator do mesmo, deste passo a apreciar o referido projeto:

- O presente Projeto de Lei versa sobre Operação Urbana Consorciada que é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público.

Diante do exposto passo a emissão do meu voto.

VOTO DO RELATOR

Assim, entende este relator que o supramencionado Projeto de Lei está devidamente instruído, estando apto a ser apreciado pelo plenário desta Casa.

Sala das comissões, 18 de Novembro de 2013

Hélio Machado
Relator