

LEI Nº 2.886, DE 24 DE SETEMBRO DE 2014

INSTITUI A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA EM CONFORMIDADE COM OS ARTIGOS 105 A 108 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 57, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2006, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO, O SISTEMA E O PROCESSO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE CURVELO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

Art. 1º Fica instituída a Operação Urbana Consorciada no Município de Curvelo, instrumento de política urbana em conformidade com os artigos 105 a 108 da Lei Complementar nº 57/2006, e os arts. 32 e 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 objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental na área da intervenção, com ampliação dos espaços públicos, organização do transporte coletivo, implantação de programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infraestrutura e sistema viário num determinado perímetro.

§ 1º Para cada Operação Urbana Consorciada intencionada será criada sua lei municipal específica, na forma das disposições contidas na Lei Federal nº 10. 257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

§ 2º Sem prejuízo de previsão em lei específica, são áreas de Operação Urbana Consorciada:

- I - Zona de Urbanização e Adensamento Prioritário (ZUAP);
- II - Zona de Expansão Urbana (ZEU);
- III - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

§ 3º A Operação Urbana Consorciada poderá ser proposta ao Executivo por qualquer cidadão ou entidade que nela tenha interesse.

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;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

VIII - data de vigência da Operação Urbana Consorciada.

Art. 4º A Operação Urbana Consorciada tem 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.

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, 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 Curvelo de certificados de Potencial de Adicional de Construção que poderão ser utilizados em leilão ou utilizados para a realização de obras e serviços necessários à realização da operação.

§ 2º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 3º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada.

§ 4º Ocorrendo modificação dos índices construtivos e de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alteração das normas edilícias, necessária a realização do Estudo de Impacto Ambiental – EIA e o Relatório de Impacto do Meio Ambiente – RIMA.

Art. 7º 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.

Parágrafo único. 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 infraestrutura urbana, da área atingida pela operação urbana consorciada.

Art. 8º Havendo contrapartida financeira decorrente dos benefícios urbanos obtidos com cada operação, necessária abertura de conta vinculada ou criação de Fundo Municipal específico para o gerenciamento e controle dos recursos.

Art. 9º Os valores oriundos da Operação Urbana Consorciada serão obrigatoriamente destinados à conta vinculada e serão aplicados exclusivamente na própria operação, conforme previsto em lei federal.

Art. 10. O plano da Operação Urbana Consorciada será submetido ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento – COMDESP – que, mediante aprovação, encaminhará para audiência pública que poderá recomendar sua remessa ao Poder Legislativo.

§ 1º 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.

§ 2º Para gestão de cada operação deverá ser nomeado um Conselho Gestor composto por:

- I - dois representantes do Poder Executivo;

II - um representante do(s) empreendedor (es);

III - dois representantes da comunidade.

§ 3º 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. 11. A partir da aprovação de lei específica que verse sobre a Operação Urbana Consorciada, 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. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Mando, portanto, a todos a quem o conhecimento e execução desta pertencer, que a cumpram e a façam cumprir tão inteiramente como nela se contém.

Curvelo/MG, 24 de setembro de 2014.

Maurílio Soares Guimarães
Prefeito