A CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA MANSA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE:

LEI COMPLEMENTAR Nº 45 ***DE*** 7 ***DE*** junho ***DE*** ***2006.***

Ementa: Amplia e consolida as condições gerais de aplicação das Operações Urbanas Consorciadas e dá outras providências.

Art. 1º - Ficam ampliadas e consolidadas, no âmbito operacional da política pública municipal, as condições gerais de aplicação das Operações Urbanas Consorciadas, e a aplicação da transferência de potencial edificado que serão normatizadas pelos dispositivos contidos nas suas leis específicas.

Art. 2º - As Operações Urbanas Consorciadas são um conjunto de medidas e ações de natureza operacional e institucional que, coordenadas pela Prefeitura Municipal através da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, buscarão conciliar a participação dos proprietários urbanos, moradores e usuários permanentes e organizados, investidores privados e públicos de várias naturezas, cujos interesses e objetivos são comuns ou complementares, nas transformações e melhoramentos urbanos de partes da cidade, associados às melhorias sociais e valorização ambiental, melhorias de espaços públicos, dos equipamentos de comércio e de serviços, na recuperação e manutenção de patrimônios culturais significativos, arquitetônico e natural, na promoção de habitação de interesse social e na melhoria da infra-estrutura da cidade, do seu sistema viário, e do transporte coletivo.

§ 1º - Para cada Operação Urbana Consorciada intencionada será criada sua Lei Municipal Específica, na forma das disposições contidas na Lei Federal nº. 10257 de 10 de junho de 2001 – o Estatuto da Cidade.

§ 2º - Ficará delimitada, para as realizações de intervenções através das Operações Urbanas Consorciadas, a parte da cidade descrita nas Leis Específicas e representada em um mapa correspondente, anexados ao corpo da Lei.

Art. 3º - As Áreas Centrais que venham a ser estabelecidas como Áreas de Operação Urbana Consorciada, quando definidas por suas leis específicas, as edificações obedecerão ao Coeficiente de Aproveitamento Padrão igual a 1,0 (hum), revisando as disposições anteriores definidas pelo Plano Diretor Municipal.

Digitalizado com CamScanner

§ 1º O Coeficiente de Aproveitamento Padrão será aplicado sob a expectativa de uso adequado, definidas pelo Plano Diretor Municipal e pelas Leis Municipais Específicas.

§ 2º Nos usos considerados tolerados, definidos, pelo Plano Diretor Municipal, quando se tratar de áreas incluídas no perímetro da Operação Urbana Consorciada, será considerado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo igual 0,5 (zero vírgula cinco).

§ 3º Nas áreas definidas como de Operação Urbana Consorciada, a Taxa de Ocupação Padrão será de 60% (sessenta por cento) do total do terreno.

§ 4º Nos perímetros considerados como de Operação Urbana Consorciada, os demais índices urbanísticos serão em princípio, aqueles referenciados pelo Plano Diretor Municipal.

Art. 4º - Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas:

1. As modificações de índices urbanísticos, características de parcelamento, uso do solo e alteração de normativas edilícias, desde que, considerando as modificações caso a caso, sejam analisadas por comissão técnica, qualificada e nomeada pelo Secretário Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, sob o aspecto do impacto ambiental deles decorrente e sob a avaliação do impacto de vizinhança produzido.

2. Poderão ser estabelecidos coeficientes de aproveitamento diferenciados ao estabelecido no artigo 3º, observados os projetos caso a caso.

3. A regularização de construções, reformas ou ampliações contidas no perímetro da área objeto de Operações Urbanas Consorciadas executadas em desacordo com a legislação vigente, serão consideradas dentro das normativas definidas pelo Programa Morar Legal, objeto de Lei Municipal Complementar nº 044/06 e mediante consulta à Secretaria Municipal e Planejamento e Meio Ambiente, se comprovadamente concluídos até a data de publicação desta Lei.

§ 1º - Fica estabelecido para efeito desta lei que o Coeficiente de Aproveitamento Padrão é o resultado do índice deste coeficiente multiplicado pela Taxa de Ocupação Padrão aplicada sobre a área do terreno.

Digitalizado com CamScanner

§ 2º - Fica estabelecido para efeito desta lei que o Coeficiente de Aproveitamento Bruto Máximo é o resultado da multiplicação do valor 6.0 (seis) pelo total da área do terreno.

Art. 5º - As Operações Urbanas Consorciadas, em seus perímetros e criadas por leis específicas tem aditivamente, como finalidade:

A – Implantação de Equipamentos Estratégicos para o desenvolvimento Urbano, local e regional.

B – A conjugação de esforços voltados para a implantação de regulamentos urbanos e intervenções urbanísticas, renovações e revitalizações em partes da cidade.

C – Implantação de Projetos e Programas voltados para a Habitação de Interesse Social.

D – Implantação e renovação de espaços públicos.

E – Valorização e preservação do patrimônio histórico e arquitetônico e do patrimônio natural e paisagístico.

F – Melhoria e ampliações da rede viária municipal.

G – Projetos que envolvem a criação de postos de trabalho e a formalização da economia.

Art. 6º - Cada um dos objetivos relacionados nas Operações Urbanas Consorciadas, a ser aprovada por lei específica, conterá no mínimo;

Digitalizado com CamScanner

A – Delimitação, em Planta Aerofotogramétrica ou em imagens geoprocessadas, o perímetro de sua área de abrangência.

B – As finalidades gerais da Operação;

C – O programa básico da área e as intervenções previstas;

D – Os benefícios gerais que direta ou indiretamente atenderão à população.

E – As garantias, quando for o caso, de preservação de imóveis e espaços urbanos de valor histórico significativo, arquitetura, paisagem e ambiente, protegidos ou não por tombamento ou lei;

F – Os instrumentos urbanísticos previstos na operação;

G – Contrapartidas que venham a ser exigidas dos proprietários, usuários, beneficiários e investidores públicos e privados, em função do empreendimento, projeto ou programa concebido;

H – Cálculo do Potencial Adicional de Construção; se for o caso.

I – Forma de gerenciamento e controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com a representação da sociedade civil identificadamente interessada.

J – Conta Bancária Vinculada ou fundo municipal específico, que receberá os recursos de contrapartida financeira, quando houver, decorrente dos benefícios urbanos obtidos com a operação.

Digitalizado com CamScanner

K – No caso de programas habitacionais e dentro destes, comportando soluções que signifiquem a necessidade de remoções, estas serão resolvidas prioritariamente dentro do perímetro delimitado da Operação.

§ 1º - Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal, na forma da letra "g" deste artigo, serão aplicados exclusivamente dentro do perímetro de intervenção e dos objetivos e programas previstos na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

§ 2º - Observados a Operação Urbana segundo a sua especificidade, poderá o Poder Público Municipal exercer critérios para isenção de ITBI e IPTU, conforme e estabelecer condições para a concretização dos objetivos de operação.

§ 3º - Em razão de objetivos sociais claramente definidos, de objetos voltados para o resgate e a organização da economia informal, da geração de postos de trabalho e de organização da cidade de modo geral, o Município, mediante o instrumento da Operação Urbana Consorciada poderá estabelecer empreendimentos em parceria com agentes privados, dispondo de recursos públicos para a concretização dos Termos das Operações Urbanas previamente ajustadas, da construção acordada em patrimônio de terceiros quando fixados os prazos de vigência das funções sociais da edificação e os níveis de subsidariedade promovidos pelo poder público em razão de parceria.

Art. 7º - Cada lei específica de criação de uma Operação Urbana Consorciada poderá prever, segundo a sua natureza e especificidade, a emissão pelo município de uma quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC -que poderão ser utilizados para realização de obras e serviços, desapropriações necessárias à operação e como garantia de obtenção de financiamento, todos para os objetivos da Operação.

§ 1º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC -, poderão ser livremente negociadas e transformadas em direitos de edificação, dentro do perímetro indicado e limitado na área objeto da Operação Urbana Consorciada.

§ 2º - A vinculação e utilização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC -, será realizada quando no ato da apuração do projeto.

Digitalizado com CamScanner

§ 3º - Os aspectos complementares relativos aos certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC -, serão objeto de regulamentação onde obrigatoriamente deverá constar;

A – O número de CEPACs emitido, obrigatoriamente vinculado a ser estudo sobre a área, onde se destacam o uso do solo e seus respectivos índices, na área objeto da Operação Urbana Consorciada.

B – O valor unitário atribuído a uma unidade CEPAC.

C – A equivalência dos CEPACs emitidos, em relação à quantidade de metros quadrados de potencial edificável adicional e seu significado relativo a alteração de usos.

D – A forma de cálculo de contrapartidas eventuais, na especificidade de cada projeto.

§ 4º - O Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC – poderá ser vinculado a um determinado terreno, que se tornará o objeto da emissão do referidos Certificado.

Art. 8º - A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente regulamentará por Lei Municipal, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da publicação desta Lei, as normatizações relativas a emissão dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs.

Art. 9º - Nos terrenos localizados no interior da Área de Operação Urbana Consorciada, os índices e disposições gerais do uso do solo contidas no Plano Diretor deverão observar o disposto nas respectivas Leis Específicas de Operações Urbanas Consorciadas, observando os parâmetros definidos nesta Lei geral.

Art. 10 - Os terrenos localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não poderão receber o potencial construtivo transferido de terrenos externos ao seu perímetro.

Digitalizado com CamScanner

Art. 11 - Em relação aos terrenos compreendidos no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, a outorga onerosa se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis especificas.

Art. 12 - Esta lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA, 7 de junho de 2006.

ROOSEVELT BRASIL FONSECA

Prefeito

Publicado no Boletim Informativo
Oficial da PMBM, edição nº 266
de 22/06/2006

Digitalizado com CamScanner