**LEI Nº 4.803, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2013**

***Institui a Operação Urbana Consorciada, em conformidade com os artigos 58 a 60 da Lei Complementar nº 49, de 21 de outubro 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 artigos 58 a 60 da Lei Complementar Municipal nº 49, de 21 de outubro de 2008, e os artigos 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 nº 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 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 desta Lei serão aplicados na área de abrangência da Operação Urbana Consorciada.

**§ 2º** A partir da aprovação da Lei específica de que trata o § 1º do artigo 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 nº 10.257/01.

**§ 3º** O Executivo poderá utilizar, na área objeto da Operação Urbana Consorciada, mediante previsão na respectiva Lei específica, os instrumentos previstos nos artigos 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 com 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 infraestrutura 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, o 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 desta Lei;
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;
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.

**Parágrafo único.** 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 artigo 33 da Lei Federal nº 10.257/01 e alterações posteriores.

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

Itaúna-MG, 16 de dezembro de 2013.

**Osmando Pereira da Silva**
Prefeito Municipal

**Helena Carla Britto Pimentel**
Secretária Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

**Otacília de Cássia Barbosa Parreiras**
Procuradora-Geral do Município