



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI MUNICIPAL Nº 844/07

Cajati, 22 de junho de 2007.

ESTABELECE CRITÉRIOS PARA APLICAÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Marino de Lima, Prefeito Municipal de Cajati, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Artigo 1º - Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliando-se os espaços públicos, melhorando a infra-estrutura e o sistema viário num determinado perímetro, contínuo ou descontínuo.

Artigo 2º - As operações urbanas consorciadas têm como objetivo a implementação de um projeto urbano que deve atender às seguintes finalidades:

- I. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III. implantação de programas de habitação de interesse social;
- IV. ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V. implantação de espaços públicos;
- VI. valorização e conservação do patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII. melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária estrutural;
- VIII. requalificação, reabilitação e/ou transformação de áreas com características singulares;
- IX. incentivo da dinâmica econômica e das oportunidades de novas localidades para o uso habitacional.

Artigo 3º - O Poder Público Municipal deverá promover e estimular a viabilização de operações urbanas consorciadas nos bairros centrais da cidade e em áreas especiais de interesse urbanístico, conforme detalhamento na lei específica.

Artigo 4º - As operações urbanas consorciadas se prestam a viabilizar intervenções urbanísticas de grande porte que exijam a cooperação entre o Poder Público, os interesses privados e a população envolvida, podendo prever entre outras medidas:

- I. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. a modificação de índices e características do parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI MUNICIPAL Nº 844/07

Cajati, 22 de junho de 2007.

III. a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Artigo 5º - Cada operação urbana consorciada será criada por lei municipal específica, da qual constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I. delimitação da área;
- II. finalidades da operação;
- III. programa básico de ocupação e intervenções previstas;
- IV. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- V. estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- VII. forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- VIII. solução habitacional dentro de seu perímetro ou em vizinhança próxima, caso seja necessária a remoção de moradores de favelas ou cortiços;
- IX. garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- X. conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º - Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenção, definido na lei de criação da própria operação urbana consorciada.

§ 2º - A lei municipal específica prevista no caput deste artigo deverá abranger, no perímetro da operação urbana consorciada criada, sempre que for necessário, uma Zona Especial de Interesse Social - ZEIS próxima, para que essa também seja beneficiada pelas ações de contrapartida da iniciativa privada antes do início das operações.

§ 3º - É vedada a previsão, no plano de operação urbana consorciada, de alterações de parâmetros urbanísticos nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e de modificações nos limites dessas, salvo em casos excepcionais amplamente discutidos e deliberados com a comunidade no âmbito do Fórum do PREZEIS.

§ 4º - Deverá ser priorizado, nas operações urbanas consorciadas, o atendimento às demandas habitacionais das famílias de baixa renda, promovendo a sua regularização urbanística e fundiária e utilizando as áreas vazias ou subutilizadas para fins de habitação de interesse social, priorizando-se as famílias a serem reassentadas em razão da operação.

2



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI MUNICIPAL Nº 844/07

Cajati, 22 de junho de 2007.

Artigo 6º - A outorga onerosa do direito de construir para áreas compreendidas no interior dos perímetros das operações urbanas consorciadas deverá observar os critérios e limites definidos na lei municipal específica que criar e regulamentar a respectiva operação urbana consorciada, respeitando-se o coeficiente de aproveitamento máximo para operações urbanas previsto no quadro de coeficientes de utilização.

Artigo 7º - A lei municipal específica que criar e regulamentar a operação urbana consorciada estabelecerá os critérios e limites para a utilização do potencial construtivo adicional por ela definido, respeitando-se o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no quadro de coeficientes de utilização para as operações urbanas.

Artigo 8º - A lei específica que criar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicionais de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras e desapropriações necessárias à própria operação, na aquisição de terreno para a construção de Habitações de Interesse Social – HIS na área de abrangência da operação, visando ao barateamento do custo da unidade para o usuário final e em garantia para a obtenção de financiamentos para a sua implementação.

Parágrafo único - Os certificados de potencial de construção previstos no caput deste artigo serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

Artigo 9º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



Marino de Lima
Prefeito Municipal de Cajati

**REGISTRADO E PUBLICADO NO SERVIÇO DA CHEFIA DA ADMINISTRAÇÃO DA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI, aos 22 de junho de 2007.**



Eliana Inácio Garcia Ruiz
DIRETORA DEPTO. ADMINISTRATIVO