



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

Publicado em ____/____/____

Edição nº: _____

Jornal: _____

LEI Nº 3399, DE 13 DE AGOSTO DE 2018.

**EMENTA: FICA INSTITUÍDA E REGULAMENTADA
A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA NO
MUNICÍPIO DE RESENDE.**

CONSIDERANDO a Lei Federal Nº 10.257 de 10 de Julho de 2001. Estatuto da Cidade – particularmente no que se referem os artigos 32 e 33, e a necessidade de regulamentá-los segundo as especificidades do Município de Resende;

CONSIDERANDO os objetivos, gerais e específicos, estratégias, e ações para o desenvolvimento Municipal e os instrumentos indutores do desenvolvimento urbano, instituídos pelo Plano Diretor de Resende, notadamente no Capítulo X, artigo 195, inciso III – relativo ao instrumento de ações Conjuntas do Poder Público com o setor privado através de Operações Urbanas Consorciadas; e,

CONSIDERANDO o aprimoramento do planejamento municipal e do processo de gestão para o desenvolvimento, dispondo sobre o potencial representado pelas Operações Urbanas Consorciadas, como meio técnico adequado à expressão da dinâmica de crescimento do Município de Resende.

O PREFEITO MUNICIPAL DE RESENDE faz saber que a Câmara Municipal de Resende, no Estado do Rio de Janeiro, **APROVOU**, e no uso de suas atribuições legais e constitucionais, sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica instituída e regulamentada a Operação Urbana Consorciada no Município de Resende, instrumento da Política Urbana, em conformidade com o Plano Diretor Municipal objeto da Lei Municipal Nº 3000 de 22 de Janeiro de 2013 e, com a Lei Federal Nº 10.257 de 10 de Julho de 2001 – Estatuto da Cidade e suas alterações posteriores.

Art. 2º - A Operação Urbana Consorciada é compreendida como um conjunto de intervenções sobre o meio urbano, planejada e conduzida pelo Município em áreas específicas e previamente determinadas, definidas por seu perímetro e uma intencionalidade, com o propósito de alcançar, em um determinado prazo, objetivos urbanos estruturantes, valorização e revitalização dos espaços e ambientes na área da intervenção, melhorias e ampliação dos espaços públicos, planos, programas e implantação de projetos voltados para a mobilidade e para o transporte público, melhorias de infraestruturas e sistemas viários, patrimônio natural, centros históricos e projetos habitacionais.

§ 1º - Para cada uma das Operações Urbanas Consorciadas será criada uma lei específica e definidos seus objetivos e o seu perímetro de intervenção, na forma das disposições contidas na Lei Federal Nº 10257/2001.

§ 2º - A Operação Urbana poderá ser proposta pelo Executivo Municipal, na forma de Edital Público ou proposta por entidade privada, quando será submetida à aprovação do Executivo e do Legislativo Municipal.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

§ 3º - A Operação Urbana será apreciada, dentro da sua competência, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial – CONCIDADE.

Art. 3º - Sem prejuízo da previsão na lei específica, são áreas objeto de Operações Urbanas Consorciadas:

I. O corredor Centro Urbano, Manejo, Grande Alegria, formado pelas Avenidas Tenente Coronel Mendes, Darcy Ribeiro e Francisco Fortes, e demais corredores estruturantes definidos no Plano Diretor Municipal;

II. A complementação das vias de serviço ao longo da Rodovia Federal BR 116, no trecho compreendido dentro do perímetro urbano da cidade de Resende, notadamente os trechos funcionais entre a área urbana e a área denominada Distrito Industrial e a integração dos bairros situados na Fazenda da Barra;

III. As acessibilidades definidas pelo Contorno da Cidade de Resende, Estrada Surubi/Bulhões, pontes sobre o Rio Paraíba do Sul e atravessamentos da Linha Férrea e da BR 116;

IV. A parcela urbana da Cidade de Resende compreendida pelo Setor Histórico, objeto e perímetro definido pelo Plano Diretor Municipal, compreendido tanto por seu conjunto quanto pelo patrimônio arquitetônico que dispõe o Poder Público;

V. As áreas ambientais prioritárias, áreas públicas municipais, as margens do Rio Paraíba do Sul, os Parques Urbanos e Unidades de Conservação Municipal;

VI. As Áreas e Regiões de Interesse Turístico e Ambiental;e,

VII. As Áreas Urbanas Centrais, delimitadas no Plano Diretor Municipal.

Art. 4º - São requisitos básicos da Operação Urbana Consorciada, que constarão obrigatoriamente no Plano Operacional Consorciado, os seguintes itens:

I. delimitação da Área Atendida;

II. programa de ocupação da área, constando o termo de referência que orientará os projetos e ação a serem desenvolvidos;

III. valoração dos benefícios sociais e econômicos associados da Operação Urbana Consorciada, para a população diretamente afetada pela Operação;

IV. relatório circunstanciado das finalidades específicas da operação;

V. Estudo Prévio do Impacto de Vizinhança ou elaboração do Estudo de Impacto Ambiental e do Relatório do Impacto sobre o Meio Ambiente - EIA-RIMA;

VI. relação das contrapartidas ou dimensionamento dos esforços das partes envolvidas para a realização da Operação Urbana Consorciada –



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

Proprietários, Investidores Privados, Usuários e Poder Público, em função dos benefícios gerados pelas ações do consorciamento e seus objetivos;

VII. forma de estabelecer o controle social da operação; e

VIII. data da Vigência para implantação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 5º - A Operação Urbana Consorciada tem, no seu contexto geral, as seguintes finalidades:

I. fortalecimento da Gestão Pública, nos processos de desenvolvimento local;

II. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano, ambientais, econômicos e sociais da cidade;

III. a promoção mais justa e adequada de ônus e benefícios do processo de urbanização;

IV. a recuperação de valorização imobiliária e distribuição proporcional da mais valia, decorrente de flexibilização da normativa urbanística, dos investimentos associados e dos objetivos socioambientais alcançados;

V. a promoção da sustentabilidade, como responsabilidade comum a todos os usuários da cidade;

VI. a produção da Habitação de Interesse Social, como compromisso e contrapartidas aos projetos cuja implantação tenha significativo resultado de lucro para o empreendedor;

VII. a implantação de áreas públicas e equipamentos públicos, estratégicos e estruturadores do desenvolvimento urbano;

VIII. melhorias no sistema viário notadamente estruturante, mobilidades e mobiliários urbanos;

IX. regularização fundiária, em áreas informais e irregularmente parceladas;

X. reutilização de áreas centrais, recuperação funcional do espaço urbano e recuperação qualitativa do cenário urbano e da paisagem; e

XI. o exercício das garantias relacionadas à função social da cidade e da propriedade, expressas no Plano Diretor Municipal.

Art. 6º - Fica o Executivo Municipal autorizado a proceder ao chamamento público de manifestação de interesse em empreendimentos viabilizáveis através de Operações Urbanas Consorciadas para apresentação de



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

propostas e recebimento de propostas, ficando assegurados os regimes urbanísticos e as regras estabelecidas na Lei Específica da Operação Urbana, bem como contrapartidas exigidas.

Art. 7º - Nas áreas abrangidas por uma Operação Urbana Consorciada, o Executivo Municipal poderá estabelecer, na Lei Específica, entre outros as seguintes ações:

I. mudanças de índices construtivos e características do parcelamento, bem como alteração de normas de edificação, com a respectiva justificativa técnica que considere o eventual impacto ambiental decorrente e os aspectos funcionais da cidade;

II. regularização de construções; e

III. possibilidades de utilização de potencial construtivo adicional, alienado e aplicado na intervenção relacionada diretamente a área de Operação Urbana, definido na Lei Específica.

§ 1º - Cada uma das Leis Específicas que regularão uma Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município de Resende, de certificados de Potencial Adicional de Construção, negociáveis e realizadas nas obras e serviços necessários a Operação Urbana.

§ 2º - Os certificados adquiridos do Município de Resende serão negociados pelos adquirentes, porém somente conversíveis em direito de construir na área da Operação Urbana Consorciada e referente ao seu perímetro interno.

§ 3º - No processo de licenciamento da construção, os certificados de Potencial Adicional serão utilizados no pagamento de área construída que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso do solo, até o limite fixado pela Lei Específica de Operação Urbana Consorciada.

§ 4º - Ocorrendo modificações nos índices construtivos, de parcelamento, uso e ocupação do solo ou alteração das normas edilícias, será obrigatório a realização do Estudo de Impacto de Vizinhança e, mediante critério técnico do órgão ambiental licenciador, do Estudo de Impacto Ambiental – EIA e Relatório de Impacto do Meio Ambiente – RIMA.

Art. 8º - Após a análise e aprovação dos órgãos municipais competentes, as propostas compatíveis com as diretrizes e disposições da Lei Específica da Operação Urbana, serão definidas as contrapartidas e responsabilidades de investidores, investidores associados, agentes imobiliários, proprietários e usuários, em função dos benefícios decorrentes da intervenção urbana que será realizada.

Parágrafo único. As contrapartidas a serem definidas na Lei Específica de uma Operação Urbana poderão ser:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

- I.** contrapartidas financeiras, integradas a conta da Operação Urbana Consorciada;
- II.** bens imóveis situados na área de Operação Urbana Consorciada;
- III.** obras Públicas vinculadas aos objetivos da Operação Urbana Consorciada; e,
- IV.** habitação de Interesse Social, Equipamentos Públicos, Infraestrutura Urbana e Parques e Áreas Verdes Públicas, na área de abrangência da Operação Urbana Consorciada.

Art. 9º - Na elaboração da Operação Urbana Consorciada, quando da existência de contrapartida decorrente dos benefícios urbanos, será necessária a abertura da conta vinculada a Operação ou a criação de um fundo Municipal Específico, para gerenciamento e controle de recursos.

Art. 10 - Os valores oriundos da Operação Urbana Consorciada serão obrigatoriamente destinados à conta vinculada e aplicados exclusivamente na própria Operação, conforme previsto na Lei Federal.

Art. 11 - O plano de uma Operação Urbana Consorciada, de qualquer natureza, será submetido ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - CONCIDADE - que mediante aprovação por ato próprio, analisará o conteúdo da Operação.

§ 1º - Após a aprovação do plano de uma Operação Urbana Consorciada, no CONCIDADE, o mesmo será enviado a Câmara Municipal.

§ 2º - A Câmara Municipal poderá recomendar a instalação de uma Audiência Pública, para apreciação e aprovação final da matéria.

§ 3º - O Projeto de Lei Específica de uma Operação Urbana Consorciada deverá conter:

- I.** as medidas previstas no Artigo 7º;
- II.** as contrapartidas definidas de forma clara e objetivamente;
- III.** a data de vigência de Operação Urbana Consorciada;
- IV.** a forma de gestão de implantação da Operação Urbana Consorciada; e
- V.** o Plano de Operação Urbana Consorciada;

§ 4º Para gestão de cada operação deverá ser instituído um Conselho Gestor, com a seguinte formação:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

- I.** dois (2) representantes do Poder Executivo;
- II.** um (1) representante do(s) Empreendedor(es);
- III.** dois (2) representantes do CONCIDADE; e
- IV.** dois (2) representantes da Câmara de Vereadores.

§ 5º - Competirá ao Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada:

- I.** fiscalizar a aplicação das normativas definidas na Lei Específica que criou a Operação Urbana;
- II.** avaliar as contrapartidas;
- III.** controlar o fluxo financeiro nas contas vinculadas específicas à sua aplicação; e,
- IV.** decidir sobre conflitos e controvérsias, no decorrer do processo de implantação da Operação Urbana.

§ 6º - O prazo de vigência da Operação Urbana Consorciada poderá ser prorrogado por período igual ao prazo inicial, observado o interesse público.

Art. 12 - A partir da aprovação da Lei Específica que regulamenta uma Operação Urbana Consorciada, as licenças e autorizações expedidas a cargo da Administração Pública Municipal, deverão estar de acordo com o Plano da Operação Urbana Consorciada, pertinente, nos termos do § 2º, do Artigo 33 da Lei Federal Nº 10257 de 10 de julho de 2001 e suas alterações posteriores.

Art. 13 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, passando a fazer parte do Conjunto de Leis Municipais que compõem o Plano Diretor Municipal de Resende.

Art. 14 - Revogada as disposições em contrário.

Diogo Gonçalves Balieiro Diniz
Prefeito Municipal