

DECRETO N. 18.087, DE 15 DE FEVEREIRO DE 2019.

Disciplina a instituição de Operação Urbana Consorciada, em conformidade com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos.

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso IX do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990;

Considerando o disposto nos arts. 71 e 93 a 97 do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - PDDI - do Município de São José dos Campos (Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018);

Considerando o que consta no Processo Administrativo n. 23.021/19;

DECRETA:

Art. 1º As Operações Urbanas Consorciadas – OUCs - podem ser propostas por:

- I – órgãos e entidades da Administração Pública Direta e Indireta;
- II - pessoa física;
- III – pessoa jurídica de direito privado.

§ 1º Considera-se proponente, para os fins deste Decreto, aquele ou aqueles que formulam a proposta inicial de OUC.

§ 2º Considera-se partícipe, para os fins deste Decreto, aquele ou aqueles que firmarem parceria com o Poder Executivo visando instituir a OUC.

Art. 2º São etapas obrigatórias para a instituição de OUC proposta pela Administração Pública Direta e Indireta:

I – abertura de processo administrativo eletrônico mediante juntada da proposta da OUC, contendo:

a) quadro de áreas a serem utilizadas, definindo as áreas indireta e diretamente afetadas;

- b) projeto básico de implantação da OUC;
- c) pesquisa de opinião pública;
- d) estudo de viabilidade econômico-financeira da OUC;
- e) parecer técnico emitido pela Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, contendo:
 - 1. configuração de interesse público segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;
 - 2. parâmetros e diretrizes urbanísticas;
 - 3. definição de contrapartida do partícipe.

II – apresentação da OUC ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano quanto aos planos, programas e projetos urbanísticos em desenvolvimento no Município e os parâmetros e diretrizes urbanísticas da OUC proposta;

III – realização de audiência pública para discussão da OUC proposta;

IV – elaboração e encaminhamento de projeto de lei à Câmara Municipal visando instituir a OUC.

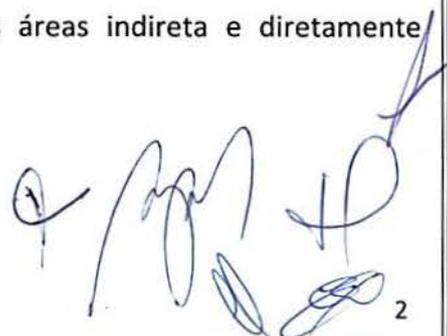
Art. 3º São etapas obrigatórias para a instituição de OUC proposta por pessoa física ou jurídica de direito privado:

I – protocolo da proposta inicial da OUC, assinada pelo responsável legal ou técnico;

II – relatório técnico preliminar de interesse público, emitido pela Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, contendo parâmetros e diretrizes urbanísticas preliminares e critérios para a elaboração de estudo de impactos urbanísticos;

III – proposta completa da OUC, elaborada pelo proponente, conforme os requisitos exigidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, contendo, ainda:

- a) estudo dos impactos urbanísticos;
- b) quadro de áreas a serem utilizadas, definindo as áreas indireta e diretamente afetadas;
- c) projeto básico de implantação da OUC;



d) pesquisa de opinião dos moradores, trabalhadores e usuários da área de influência direta da OUC;

e) estudo de impacto de vizinhança, nos termos do art. 272 da Lei Complementar n. 428, de 9 de agosto de 2010, ou outra que a substitua;

f) estudo de viabilidade econômico-financeira da OUC, facultando-lhe sugerir sua contrapartida.

IV – parecer técnico da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, contendo:

a) avaliação dos impactos urbanísticos;

b) configuração de interesse público segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;

c) parâmetros e diretrizes urbanísticas;

d) definição de contrapartida do partícipe.

V - aprovação da OUC pela Secretaria de Governança;

VI - apresentação da OUC ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU quanto aos planos, programas e projetos urbanísticos em desenvolvimento no Município e os parâmetros e diretrizes urbanísticas da OUC proposta;

VII - realização de audiência pública para discussão da OUC proposta;

VIII – elaboração e encaminhamento de projeto de lei à Câmara Municipal visando instituir a OUC.

Parágrafo único. Na hipótese de não configuração de interesse público segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, nos termos da alínea “b” do inciso IV deste artigo, a Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade emitirá parecer fundamentado.

Art. 4º A audiência pública para discussão da OUC será convocada pela Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade mediante publicação no Boletim Oficial do Município e em jornal local de grande circulação com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência à data do evento.

Art. 5º A contrapartida poderá ser:

I – econômico-financeira;

II – execução de obras e/ou serviços;

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

III – emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs - a serem leiloados ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à OUC;

IV – aquisição, permuta ou doação de bens;

V – qualquer outra modalidade prevista na lei específica que instituir a OUC.

§ 1º O cálculo da contrapartida deverá considerar todos os benefícios econômicos decorrentes da modificação de regras da legislação urbanística, aplicáveis à área e relacionadas à concessão de potencial construtivo, ao aumento da densidade populacional, à alteração de uso ou parcelamento do solo ou à qualquer outro parâmetro urbanístico que agregue mais valor ao local.

§ 2º A contrapartida será exclusivamente utilizada nas áreas indireta e diretamente afetadas pela OUC.

§ 3º A contrapartida não se confunde com as medidas de qualificação urbanística, mitigadoras, potencializadoras e/ou compensatórias às quais estejam condicionados os empreendimentos classificados como de impacto pela legislação vigente.

Art. 6º A forma de acompanhamento da operação deverá assegurar a participação da sociedade civil por intermédio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU.

Art. 7º O monitoramento do cumprimento dos requisitos urbanísticos da OUC compete à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, nos termos da lei específica que a instituir.

Art. 8º Casos omissos serão analisados pela Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade.

Art. 9º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

São José dos Campos, 15 de fevereiro de 2019.



Felício Ramuth
Prefeito



Anderson Farias Ferreira
Secretário de Governança

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -



José de Mello Corrêa
Secretário de Gestão Administrativa e Finanças



Marcelo Pereira Manara
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade



Melissa Pulice da Costa Mendes
Secretária de Apoio Jurídico

Registrado no Departamento de Apoio Legislativo da Secretaria de Apoio Jurídico, aos quinze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e dezenove.



Everton Almeida Figueira
Departamento de Apoio Legislativo