



PREFEITURA DE SÃO LUÍS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

LEI N° 3.254

DE 29 DE DEZEMBRO DE 1992

**ESTABELECE E REGULA A IMPLANTAÇÃO DAS
OPERAÇÕES URBANAS NO MUNICÍPIO DE SÃO
LUÍS.**

O PREFEITO DE SÃO LUÍS Capital do Estado do Maranhão:
Faço saber a todos os seus habitantes que a Câmara Municipal de São Luís decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I
DOS OBJETIVOS

Art. 1º - Fica entendido como Operação Urbana o procedimento onde a Prefeitura aumenta a Área Total Máxima de Edificação (ATME) e o Gabarito Máximo de terrenos particulares no Município de São Luís, a partir de propostas de seus proprietários, desde que estes se obriguem a financiar infra-estrutura e melhoramentos urbanos, em troca das modificações destes índices urbanísticos de seus terrenos.

Art. 2º - A Prefeitura pode modificar a Área Total Máxima de Edificação (ATME) e o Gabarito Máximo de terrenos municipais, abrindo concorrência pública para particulares interessados em empreendimentos nestes terrenos, tendo como contrapartida o financiamento de infra-estrutura e melhoramentos urbanos.

Parágrafo Único: As modificações de índices urbanísticos em terrenos municipais devem ser aprovadas segundo os mesmos critérios de análise utilizados nos terrenos particulares.

SEÇÃO II
DA INICIATIVA

Art. 3º - As modificações dos índices urbanísticos em terrenos particulares podem ser solicitados pelos proprietários interessados, que devem apresentar suas propostas urbanística e econômica ao Município, admitindo-se consórcios ou associações.

Art. 4º - Para terrenos de propriedade municipal com índices urbanísticos modificados, será lançado um Edital de Chamamento, convocando possíveis interessados.

Parágrafo único: O Edital de Chamamento será elaborado segundo as normas das leis Federal e Estadual, pertinentes ao assunto.

Art. 5º - O interessado em modificações urbanísticas em terrenos de sua propriedade deverá submeter à aprovação do Executivo Municipal um Plano de Ação Interligada, formado por:

- Requerimento apresentando a proposta e o proponente;
- Plano de alteração dos índices ATME e Gabarito Máximo e características do terreno ou terrenos, a serem beneficiados (proposta urbanística);
- Estudo de Viabilidade Econômica (proposta econômica, apresentando ganhos e benefícios econômicos do proponente com a alteração dos índices);
- Espécie, forma e cronograma de pagamento da contrapartida econômica.

Parágrafo único: A critério da Semthurb, informações técnicas complementares poderão ser solicitadas ao proponente.

Este texto não substitui o publicado no D.O.M N° 88 DE 15/04/1993.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

SEÇÃO III DA CONTRAPARTIDA

Art. 6º - Os particulares beneficiados pelas modificações dos índices urbanísticos restituem estes privilégios ao Município através da construção de equipamentos de interesse social (escolas, creches, mercados, hospitais, etc.), Habitações de interesse social, implementação da infra-estrutura (ruas, áreas verdes, redes de água, luz, esgoto e telefonia), construção e recuperação do Patrimônio Municipal (edifícios, logradouros e monumentos), ou em dinheiro.

Parágrafo único: As contrapartidas pagas em obras, edificações, equipamentos sociais ou infra-estrutura devem ser executadas segundo padrões de qualidade e critérios técnicos estabelecidos pelos órgãos competentes da Prefeitura.

Art. 7º - Caso a contrapartida oferecida pelo particular seja de ordem monetária, será aberta uma conta bancária específica para seu registro contábil, passível de aplicação no mercado financeiro, enquanto não utilizada.

Art. 8º - A contrapartida econômica do particular será administrada e encaminhada aos interesses urbanos do Município através do Gabinete do Prefeito.

Art. 9º - O valor da contrapartida a ser paga pelo particular não poderá ser inferior a, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do benefício econômico decorrente das alterações urbanísticas concedidas.

Art. 10 - O valor deste benefício econômico, decorrente das alterações concedidas, é calculado através de sua equivalência com o valor de mercado de um terreno virtual que seria necessário para o empreendedor construir, no mesmo local, a área adicional por ele desejada, mantidas as condições impostas pelo Plano Diretor.

CAPÍTULO II DAS ANÁLISES URBANÍSTICA E ECONÔMICA

SEÇÃO I DOS CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS

Art. 11 - As propostas de modificações de índices urbanísticos, bem como as propostas de contrapartida oferecidas pelo particular, serão objeto de análise técnica por parte da Semthurb, orientada por parâmetros urbanísticos e econômicos, respeitando e considerando:

- Análise econômica segundo critérios de interesse coletivo, que não causem prejuízos ou ônus ao Município; - Diretrizes do Plano Diretor;
- Impacto urbanístico causado pela implantação do empreendimento, nos aspectos relativos à saturação da capacidade viária local, do entorno e da região, com garantias quanto à qualidade ambiental e da paisagem do Município.

Parágrafo único: Quando se fizer necessário, a Semthurb poderá utilizar serviços de terceiros para compor suas análises urbanísticas e econômicas.

Art. 12 - A Semthurb emitirá parecer urbanístico sobre as propostas de modificação do Gabarito Máximo e da ATME de terrenos particulares, num prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da entrega do Plano de Operação Urbana pelos interessados.

Parágrafo único: Em caso de parecer contrário, o interessado será comunicado e seu Plano de Operação

Este texto não substitui o publicado no D.O.M Nº 88 DE 15/04/1993.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Urbana arquivado.

Art. 13 - Em caso de parecer urbanístico favorável, a Semthurb procederá à análise econômica da contrapartida, num prazo de 07 (sete) dias, contados a partir da aprovação do parecer urbanístico.

Parágrafo único: O parecer econômico contrário emitido pela Semthurb será comunicado ao interessado e seu Plano de Operação Urbana arquivado.

Art. 14 - Os prazos de análise dos Planos de Operação Urbana podem ser prorrogados, a critério da Semthurb, quando da necessidade de análise por parte de outros órgãos e secretarias municipais.

Art. 15 - O Plano de Operação Urbana aprovado pela Semthurb será encaminhado para análise e aprovação da Comissão do Município.

§ 1º - A Comissão do Município é formada por:

- 01 Representante do Sindicato da Construção Civil do Maranhão;
- 01 Representante da Câmara de Vereadores;
- 01 Representante do Gabinete do Prefeito;
- 01 Representante da Semthurb;
- 01 Representante do Departamento do Maranhão do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB/MA).

§ 2º - Em casos pertinentes, será convocado um representante dos órgãos responsáveis pelo Patrimônio Histórico e/ou Proteção ao Meio Ambiente da cidade, nos níveis Federal e Estadual, para compor a Comissão do Município, com direito a voto e indicado pelo respectivo órgão.

§ 3º - A presidência e o voto da qualidade na Comissão do Município pertencem ao representante da Secretaria Municipal de Urbanismo.

Art. 16 - A Comissão do Município deve analisar e opinar sobre o Plano de Operação Urbana em 15 (quinze) dias.

§ 1º - Para auxiliar na análise sobre o Plano de Operação Urbana, informações técnicas complementares podem ser solicitadas pela Comissão do Município ao proponente, à Semthurb ou a terceiros.

§ 2º - O prazo de análise da Comissão do Município pode ser prorrogado, para complementação e reestudo de novas informações técnicas solicitadas.

Art. 17 - Os pareceres urbanístico e econômico favoráveis sobre a proposta de Plano de Operação Urbana apresentada, emitidos pela Semthurb e aprovados pela Comissão do Município, serão publicados no Diário Oficial do Município e em, pelo menos, um jornal de grande circulação na cidade.

Art. 18 - Após aprovação do Plano de Operação Urbana pela Comissão do Município/será expedida pela Semthurb uma certidão declarando as modificações da ATME: e do Gabarito do Terreno particular beneficiado.

Art. 19 - A Certidão será expedida no ato da assinatura de um Termo de Compromisso do empreendedor, no qual estará estipulada a espécie, forma e cronograma de pagamento da contrapartida.

Este texto não substitui o publicado no D.O.M N° 88 DE 15/04/1993.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

§ 1º - A espécie, forma e cronograma de pagamento da contrapartida ao Município poderão ser estabelecidas segundo prévio acordo entre o particular proponente e a Semthurb.

§ 2º - Caso contrário, junto com a Certidão será encaminhada a aprovação do projeto das edificações a serem construídas pelo particular em seu terreno beneficiado e aprovação das obras executadas em contrapartida ao Município.

§ 3º - Nos casos em que o pagamento da contrapartida for efetuada em dinheiro, este se dará na entrega da Certidão por parte da Semthurb.

SEÇÃO II DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS

Art. 20 - Não poderão ser modificados:

- Os usos dos imóveis;
- A Taxa de Ocupação Máxima dos terrenos;
- Largura dos logradouros e vias públicas;
- Preservação do Patrimônio Histórico;
- Legislação edilícia (Códigos de Obras e de Posturas).

Art. 21 - A Área Total Máxima de Edificação (ATME) por lote só poderá ser modificada nas zonas específicas e com o respectivo aumento, apresentadas em tabelas anexas a esta Lei.

Art. 22 - A expedição do Auto de Conclusão "habite-se" do imóvel beneficiado pela Operação Urbana ficará condicionada à aprovação pela Semthurb de documentos comprobatórios da quitação total da contrapartida oferecida ao Município pelos particulares.

Art. 23 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mando, portanto, a todos quanto o conhecimento e execução da presente Lei pertencerem, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém. O Gabinete do Prefeito a faça imprimir, publicar e correr.

PALÁCIO DE LA RAVARDIÈRE, EM SÃO LUÍS, EM 29 DE DEZEMBRO DE 1992, 171º DA INDEPENDÊNCIA E 104º DA REPÚBLICA.

TABELA DAS OPERAÇÕES URBANAS

TABELA I				
ZONA	ATME SOLO CRIADO	ACRÉSCIMO (%)	GABARITO SOLO CRIADO	ACRÉSCIMO (Nº PAV)
R1	240	60	10	02
ZR2	240	30	10	02
ZR3	180	30	05	01
ZR4	150	30	05	01
ZR5	180	30	04	01
ZR6	270	60	12	02
ZR7	330	90	15	05
ZR9	300	90	15	05
ZAD	180	60	15	03
ZC	300	60	05	03

Este texto não substitui o publicado no D.O.M Nº 88 DE 15/04/1993.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

ZT2	270	60	15	03
TÍTULO: OPERAÇÃO URBANA - ZONAS				

TABELA II				
CORREDOR	ATME	ACRESCIMO (%)	GABARITO SOLO CRIADO	ACRESCIMO (N° PAV)
CP	280	40	15	03
CSI	210	30	10	02
CS3	180	30	05	01
CS4	240	30	05	01
CS5	300	60	09	01
CS6	360	60	15	03
CS7	420	90	15	03
CS9		60	09	01
TÍTULO: OPERAÇÃO URBANA - CORREDORES				