

LEI N° 6736, DE 29 DE JULHO DE 2020.

**INSTITUI A APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO URBANÍSTICO DE OPERAÇÃO URBANA
CONSORCIADA EM TODO O MUNICÍPIO DE BETIM, EM CONFORMIDADE COM O
ART. 86 DA LEI COMPLEMENTAR N° 07 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2018 - PLANO
DIRETOR DE BETIM, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Povo do município de Betim, por seus representantes, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1° - Fica instituída a Operação Urbana Consorciada no Município de Betim, instrumento de política urbana em conformidade com o artigo 86 da Lei Complementar n° 07/2018 e com os artigos 32 e 33 da Lei Federal n° 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e alterações posteriores.

Art. 2° - 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 na área da intervenção e no Município como um todo.

§1° - Para cada Operação Urbana Consorciada intencionada será criada sua Lei Municipal específica, na forma das disposições contidas na Lei Federal n° 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade e na presente Lei.

§2° - A Lei específica de cada Operação Urbana Consorciada delimitará as áreas que forem objeto de intervenções e flexibilizações, as quais estarão descritas e representadas nos memoriais e mapas anexos ao corpo da Lei.

§3° - Poderão, a critério do Poder Executivo, serem determinadas intervenções, medidas mitigadoras e contrapartidas fora das áreas delimitadas pelas Operações Urbanas, caso haja relevante interesse público e mediante a assinatura pelas partes de Termo de Ajustamento Municipal - TAM específico.

Art. 3° - 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;
- VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- VIII - data de vigência da operação urbana consorciada.

Art. 4° - A Operação Urbana Consorciada tem 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 cidade;

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;

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.

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;

IV - a aplicação conjunta de outros instrumentos urbanísticos como Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, Contribuição de Melhoria, e outros previstos na legislação;

V - a revisão dos limites do macrozoneamento definido pelo Plano Diretor Municipal, quando atendidos os demais requisitos previstos em Lei;

VI - a inclusão de áreas já gravadas como Reservas Particulares Ecológicas, Reservas Particulares do Patrimônio Natural, Servidões Florestais, Servidões Ambientais e outras servidões de conservação no cômputo dos novos parâmetros urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo da OUC, desde que mantidas sua destinação e características, conforme exigido em legislação específica.

§1º - Cada Lei específica de criação de uma operação urbana consorciada poderá prever segundo sua natureza e especificidade, a emissão pelo Município de Betim de certificados de Potencial Adicional de Construção que poderão ser utilizados para a realização de obras e serviços, nas desapropriações necessárias à realização da operação e demais atos previstos.

§2º - Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, e conversíveis em direito de construir na área objeto da operação e nos demais locais previstos.

Art. 7º - Após análise e aprovação pelos Órgãos Municipais competentes, as propostas que estiverem de acordo com as diretrizes e as disposições da Lei da Operação Urbana Consorciada terão 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.

Parágrafo único - 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 ou fora dela;

III - em obras públicas vinculadas aos objetivos da Operação Urbana Consorciada ou naquelas determinadas por instrumento específico do Poder Executivo, situadas dentro ou fora da área de abrangência da OUC;

IV - na produção de Habitação de Interesse Social e na construção de equipamentos públicos e comunitários e na infraestrutura urbana, dentro ou fora da área de abrangência da OUC.

Art. 8º - Havendo contrapartida financeira decorrente dos benefícios urbanos obtidos com cada operação, será necessária a abertura de conta vinculada ou criação de Fundo Municipal específico para o gerenciamento e controle dos recursos.

Art. 9º - Os valores oriundos da operação urbana consorciada serão obrigatoriamente destinados à conta vinculada e serão aplicados na própria operação.

Art. 10 - O plano da operação urbana consorciada será submetido à análise da Comissão Executiva do Plano Diretor inserido no respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança, e se aprovado, será transformado em Projeto de Lei e enviado ao Poder Legislativo, para a realização de audiência pública se for o caso.

§1º - 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;

III - a contrapartida definida;

IV - a data de vigência da operação urbana consorciada;

V - a forma de gestão da implantação da Operação Urbana Consorciada.

§2º - Para gestão de cada operação deverá ser nomeado um Conselho Gestor composto por:

I - dois representantes do Poder Executivo;

II - um representante do(s) empreendedor(es);

III - um representante da comunidade;

IV - um representante do Poder Legislativo.

§3º - 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, conforme definido previamente;

IV - decidir conflitos e controvérsias no decorrer do processo de implementação da operação.

§4º - O prazo de vigência da Operação Urbana Consorciada poderá ser prorrogado por igual período, mediante decreto, observado o interesse público para a sua manutenção.

Art. 11 - A partir da aprovação de Lei específica que verse sobre a Operação Urbana Consorciada, 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 art. 33 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e alterações posteriores.

Art. 12 - Nos casos onde o Poder Executivo Municipal tiver como objetivo alcançar transformações urbanísticas, sociais ou ambientais de caráter local, poderão ser propostas Operações Urbanas Consorciadas Simplificadas - OUC-S.

§1º - Para cada OUC-S será criada uma Lei Municipal específica, na forma das disposições contidas nesta Lei.

§2º - As OUC-S somente poderão ser propostas se atendidas as seguintes condições:

I - em áreas constituídas por até 03 (três) proprietários distintos;

II - quando a contrapartida a ser implementada pela OUC for referente a:

a - implantação, ampliação, adequação ou revitalização de via ou obra de mobilidade pertencente ao sistema viário público municipal;

b - implantação, ampliação, adequação ou reforma de equipamento público municipal.

III - após aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) específico.

§3º - Nas OUC-S haverá a criação de um Conselho Gestor, com as mesmas atribuições de um Conselho Gestor de uma OUC, composto por três membros, sendo:

- I - dois representantes do Poder Executivo;
- II - um representante do(s) empreendedor(es).

§4º - Nas OUC-S 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 OUC-S a ser implantada.

§5º - As OUC-S poderão constituídas por áreas descontínuas, desde:

I - seja respeitado o número máximo de três proprietários distintos;

II - sejam realizados e aprovados Estudos de Impacto de Vizinhança distintos, quando as áreas estiverem distantes entre si mais de um quilômetro;

III - sejam propostas contrapartidas para cada área descontínua.

Art. 13 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a emitir, para as OUC e OUC-S todas as certidões referentes à regularização fundiária das áreas atingidas por sistema viário e equipamentos públicos, decorrentes dessas operações.

Parágrafo único - Ficarà a cargo dos empreendedores o fornecimento de projetos, levantamentos "as built", memoriais, especificações e demais documentos necessários à conferência e emissão das Certidões de Regularização de Sistema Viário e Equipamentos Públicos.

Art. 14 - Nas Operações Urbanas Consorciadas aprovadas em data anterior à vigência desta Lei o respectivo Conselho Gestor poderá optar pela aplicabilidade desta Lei ou daquela vigente à época da aprovação.

Art. 15 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 16 - Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 5245, de 17 de janeiro de 2012.

Prefeitura Municipal de Betim, 29 de julho de 2020.

Vittorio Medioli
Prefeito Municipal

(ORIGINÁRIA DO PROJETO DE LEI Nº 101/2020, DE AUTORIA DO PREFEITO MUNICIPAL VITTORIO MEDIOLI)