

MEMORIAL DESCRITIVO DA OUCS BETCON

“Operação Urbana Consorciada Simplificada Betcon”

Projeto Betcon

Setembro/2020

Memorial descritivo da "OUCS Betcon"

A Operação Urbana Consorciada Simplificada – OUCS Betcon é proposta em área localizada na Fazenda Paiol, próximo a Adutora Vargem das Flores, bairro Paiol, regional Alterosas, no município de Betim em Minas Gerais, conforme ilustrado pela **Fig. 1**.

A Lei Federal nº10.257 de 10 de julho de 2001, o denominado Estatuto da Cidade, institui a Operação Urbana como o instrumento de política urbana, sendo esse descrito e caracterizado pela Seção X do Artigo 32º no qual define OUC como:

§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. (BRASIL, 2001)

Além disso, a referida lei dispõe ainda no Artigo 32 as medidas que deverão ser contempladas nos processos de OUC, onde se lê:

§2º - Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente. (BRASIL, 2001)

Além disso, o Estatuto da Cidade dispõe ainda no Artigo 33 os itens mínimos a serem considerados no desenvolvimento do plano de operação urbana consorciada para sua regulamentação e viabilização, no qual se lê:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV – finalidade 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 previstos nos incisos I, II e III do §2º do art. 32 desta Lei;

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

VIII – natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do §2º do art. 32 desta Lei. (BRASIL, 2001)

Nesse cenário, em conformidade com a legislação federal – o município de Betim tem a regulamentação das OUC's do território estabelecida pela Lei Municipal nº6.736, de 29 de julho de 2020, em acordo com a Lei Complementar nº07/2018 – revisão do Plano Diretor. Desse modo, tendo em vista as legislações descritas acima e considerando as proposições realizadas pelo empreendimento no âmbito do parcelamento e das tipologias futuras é demandada a flexibilização dos parâmetros urbanísticos e, por tais características, esse se enquadra como Operação Urbana Consorciada Simplificada nos termos da legislação municipal.

Deste modo, tem-se as disposições gerais desse instrumento contidas nos parágrafos 1º e 2º do Art. 12º, no qual se lê

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 OUS for referente a:

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

b – implantação, ampliação e adequação ou reforma de equipamento público municipal

III – após aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) específico. (BETIM, 2020)

Ressalta-se ainda que, em conformidade com a legislação federal e municipal, o processo referente a OUCS contém ainda a definição e apresentação de contrapartidas que beneficiarão o raio de abrangência da operação, bem como a municipalidade.

Nesse sentido, informa-se que a "OUCS Betcon" contempla a instauração do instrumento de Operação Urbana, com a implantação de um condomínio urbanístico composto por unidades autônomas, bem como a flexibilização de parâmetros urbanísticos vinculados aos lotes e que estimulem a consolidação de edificações destinadas aos usos residencial e não residencial futuramente na área.

Nesse sentido, apresenta-se a seguir o memorial descritivo da proposta da implantação da Operação Urbana Consorciada Simplificada Betcon.

Fig. 1 – Localização do terreno



1.1 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SIMPLIFICADA BETCON

A Operação Urbana Consorciada Simplificada – “OUCS Betcon” é proposta em área localizada em zona urbana do município de Betim, em local denominado “Fazenda Paiol”, conforme detalhado pela **Fig. 2**, a seguir. A área de intervenção compreende o equivalente a 724.201,00m² (ou 72,42ha) e, atualmente, não se encontra ocupada por nenhum uso, conforme visualizado pelas **Foto 1** a **Foto 4**. A área encontra-se no limite administrativo dos municípios de Contagem e Betim, inserindo-se completamente neste último.

Ressalta-se que a área é transpassada por linha de transmissão de responsabilidade da Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG e que, para a melhor compreensão das características inerentes a área, apresenta-se a seguir no **Quadro 1** o resumo das informações pertinentes.

Quadro 1 – Dados da área delimitada para a “OUCS Betcon”

Nome	Operação Urbana Consorciada Simplificada Betcon
Localização	Fazenda Paiol, regional Alterosas – Betim MG
Área total	724.201,00m ² ou 72,42ha
Datum coordenadas	WGS 84 (Fuso 23S)
Coordenadas UTM	Latitude: 589307.72 m E Longitude: 7796560.76 m S
Coordenadas Geográficas	Latitude: 19°55'31.00"S Longitude: 44° 8'48.00"O

Fonte: UMA GESTÃO DE PROJETOS, 2020

Fig. 2 – Delimitação da área de intervenção da OUCS Betcon

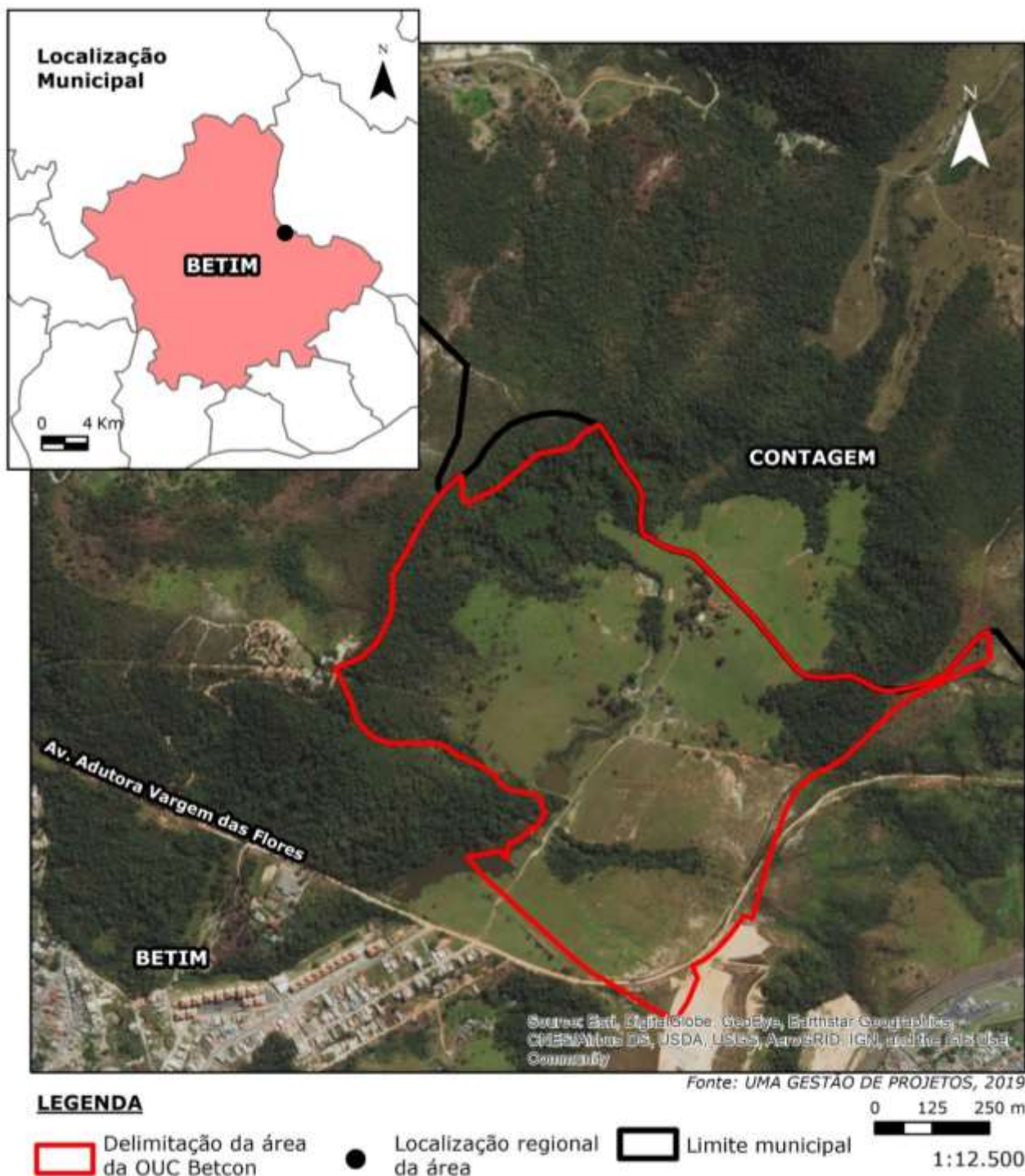




Foto 1 – Imagem aérea da área da OUC Betcon

Fonte: UMA GESTÃO DE PROJETOS, 2020



Foto 2 – Perspectiva interna da área da OUC Betcon

Fonte: UMA GESTÃO DE PROJETOS, 2020



Foto 3 – Vista área da porção sul do terreno
Fonte: UMA GESTÃO DE PROJETOS, 2020



Foto 4 – Vista interna da área da OUC Betcon
Fonte: UMA GESTÃO DE PROJETOS, 2020

1.2 PROGRAMA BÁSICO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA DA OUC BETCON

O programa básico de ocupação da “OUCS Betcon” foi idealizado em conformidade com as diretrizes e parâmetros urbanísticos vigentes para o presente processo, considerando a legislação pertinente.

Desse modo, para a melhor compreensão do programa básico de ocupação pretendida para a OUC, apresenta-se a seguir os dados referentes a concepção urbanística e aos parâmetros pertinentes para as futuras edificações que se instalarão na localidade.

1.2.1 Zoneamento

A Lei de Uso e Ocupação do Solo do município de Betim é instituída pela Lei Complementar nº09 de 09 de setembro de 2019, que revogou as disposições ao contrário do instituído, principalmente a Lei Municipal nº 5.386 de 23 de julho de 2012, a Lei nº 5.575 de 03 de julho de 2013 e, mais recente, Lei Complementar nº05 de 14 de dezembro de 2018. Além disso, o licenciamento urbanístico de parcelamentos do solo no município é instituído pela Lei Complementar nº10, de 10 de setembro de 2019, que revoga as disposições contrárias presentes na Lei nº5.169/2011, Lei nº5.795/2014, Lei nº 5.834/2015 e Lei nº 6.051/2016.

Assim, com relação a instituição de condomínio urbanístico pela “OUC Betcon”, tem-se o disposto na Seção III da LC nº10/19, no qual se lê

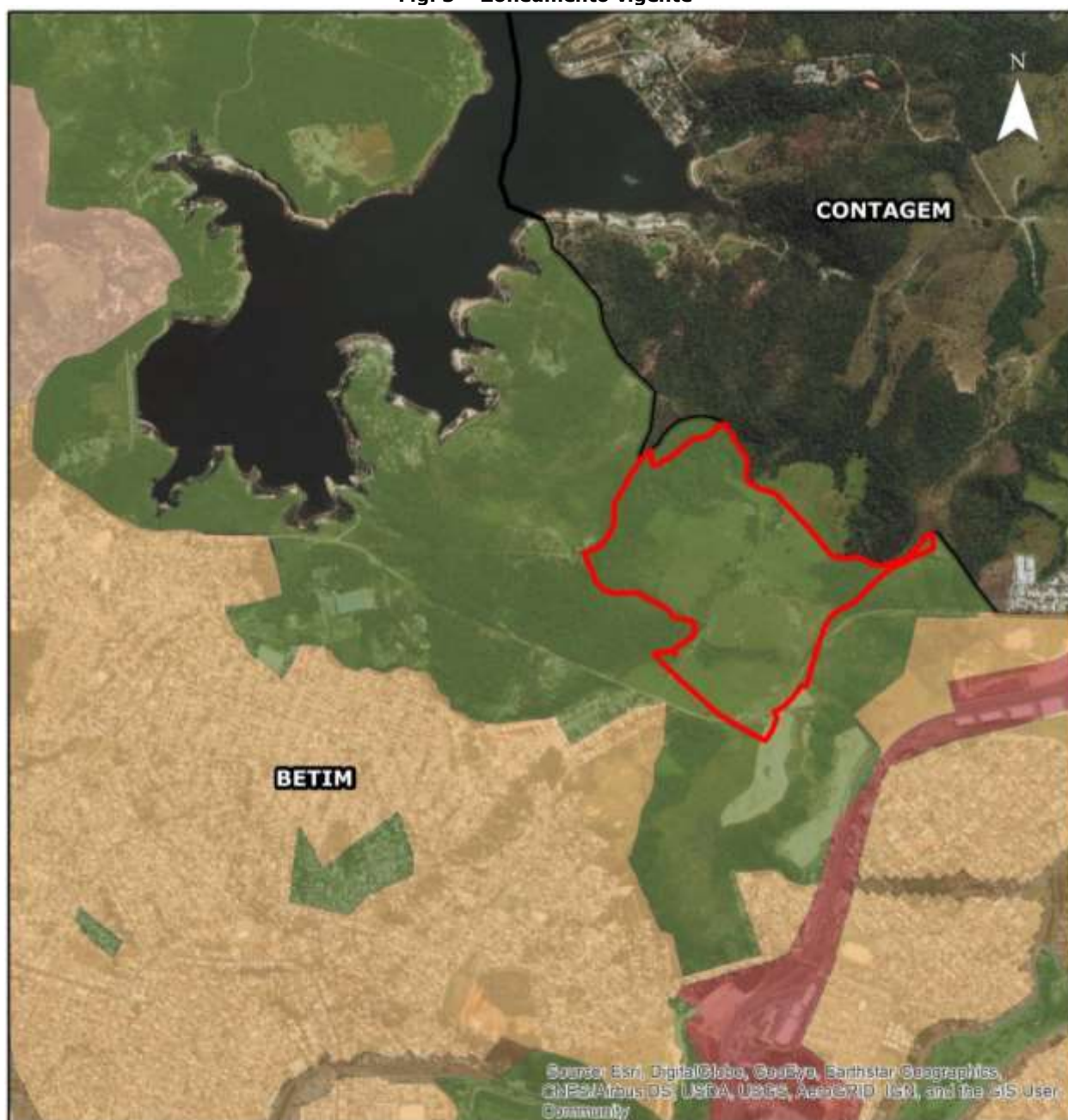
Art. 22. Condomínio urbanístico é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas a edificações, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro. (BETIM, 2019)



Além disso, considerando a legislação vigente, e ilustrado pela **Fig. 3**, a área destinada a implantação da Operação Urbana Consorciada Simplificada– “OUCS Betcon”, insere-se na Zona Residencial Mista – Área de Interesse Ambiental II, sendo essa definida pelo inciso XII do Art. 6º da LC nº 09/10 como,

XII – ZRM-AIA – Zona Residencial Mista em área de interesse ambiental: destinada preferencialmente ao uso residencial com adensamento restrito, e às demais categorias de uso, desde que sejam implantadas sob rígido controle de impacto ambiental (BETIM, 2019)

Conforme ilustrado pela **Fig. 3**, o entorno da área delimitada para a “OUCS Betcon”, compõe-se ainda pela definição de Zona Residencial Mista – ZRM, Zona de Atividades Especiais – ZAE II e Zona Residencial Mista dos Centros – ZRM Centros. Ressaltando assim o caráter residencial e não residencial presente e pretendido para a região.

Fig. 3 – Zoneamento vigente

**Legenda**

-  Delimitação da área de OUC
-  Limite municipal

Zoneamento vigente

- | | |
|---|---|
|  ZAE-I |  ZRM-CENTROS |
|  ZRM |  ZRR |
|  ZRM-AIA | |

Fonte: Adaptado de PMB, 2019

0 250 500 m
1:25.000

1.2.2 Concepção urbanística proposta

Propõe-se a implantação de um parcelamento do solo, na modalidade condomínio urbanístico com unidades autônomas, sendo a concepção urbanística da "OUCS Betcon" de responsabilidade do arquiteto e urbanista Glauco Santiago Dias Marques – CAU A38400-3.

A concepção propõe a implantação de 18 lotes, sendo 17 destinados ao uso residencial e 01 ao não residencial, estes dispostos em 7 quadras ao longo da área delimitada, conforme apresentado no Erro! Fonte de referência não encontrada..

A concepção propõe a implantação de 18 lotes, sendo 17 destinados ao uso residencial e 01 ao uso misto, sendo esses dispostos em 7 quadras ao longo da área e intervenção e ilustrado pela Erro! Fonte de referência não encontrada. .Os lotes destinados ao uso residencial ocupam o equivalente a 81% da área parcelada, enquanto em o uso não residencial, 19%, totalizando o parcelamento de 211.034,45m², conforme descrito no **Quadro 2** a seguir. Importa-se elencar ainda que, considerando a proposta de implantação de um condomínio urbanístico em conformidade com a Lei Complementar nº 10/19, o sistema viário que permitirá o acesso aos lotes compõe a área privativa do condomínio urbanístico, não sendo previsto sua doação a municipalidade.

Quadro 2 – Descrição das áreas dos lotes do condomínio urbanístico

Descrição	Quantidade	Área total	Percentual
Uso residencial	17	211.034,45m ²	81%
Uso não residencial	01	49.509,35m ²	19%
TOTAL	18	260.543,80m²	100%

Fonte: UMA GESTÃO DE PROJETOS, 2020

Além da área privativa ao condomínio urbanístico, tem-se a necessidade de instalação de áreas públicas para a destinação futura de Equipamento Urbano e Comunitário – EUC, de Espaço Livre de Uso Público – ELUP, bem como os sistema viário de acesso livres a esses. Nesse sentido, conforme descrito no **Quadro 3** abaixo, ressalta-se que o projeto prevê a implantação de 89.377,88m² (12,34%) de área verde, considerando aqui áreas dentro e fora de Área de Preservação Permanente – APP. Além disso, tem-se ainda a destinação de 18.266,10m² (2,52%) de área institucional dentro dos limites do terreno e de 17.943,95 (2,48%) em área externa ao empreendimento.

Ademais, tem-se como contrapartida da Operação Urbana Consorciada Simplificada – OUCS Betcon a destinação de área para a implantação de trecho equivalente a 2,45km da Via Icaivera, que corta a porção sul do terreno, conforme ilustrado pela Erro! Fonte de referência não encontrada.. Desse modo, o cálculo de destinação de área públicas do parcelamento incorpora a área destinada para a referida Via.

Quadro 3 – Descrição das áreas do OUCS Betcon

Descrição	Quantitativo	Área total	Percentual
Áreas privadas			
Lotes residenciais	17 lotes	211.034,45m ²	29,14%
Lote misto	01 lote	49.515,54m ²	6,84%
Sistema viário	-	60.909,99m ²	8,41%
<i>Vias</i>		52.350,78m ²	7,23%
<i>Canteiros e rotatórias</i>		8.559,21m ²	1,18%
Total	18 lotes	321.459,98m²	44,39%
Áreas públicas			
Área institucional (EUC)	-	18.266,10 m ²	2,52%
Área verde (ELUP)	-	83.377,88m ²	12,34%
<i>Em APP</i>		9.473,89	
<i>Em lagoa</i>		1.775,77	
<i>Fora de APP</i>		78.128,22	
<i>Faixa de alargamento da Via Icaivera</i>		1.242,42	
<i>Sistema viário (Via Icaivera)</i>	-	6.900,86	0,95%
Total		114.544,84m²	15,82%
Outros			
Reserva Particular Ecológica (RPE)	-	276.876,97	38,23%
Faixa de domínio da CEMIG	-	9.261,70	1,28%
Faixa de servidão de passagem	-	1.551,99	0,21%
Área residual do sistema viário público	-	505,52	0,07%
Total		288.196,18m²	39,80%
Área total		724.201,00 m²	100,00%

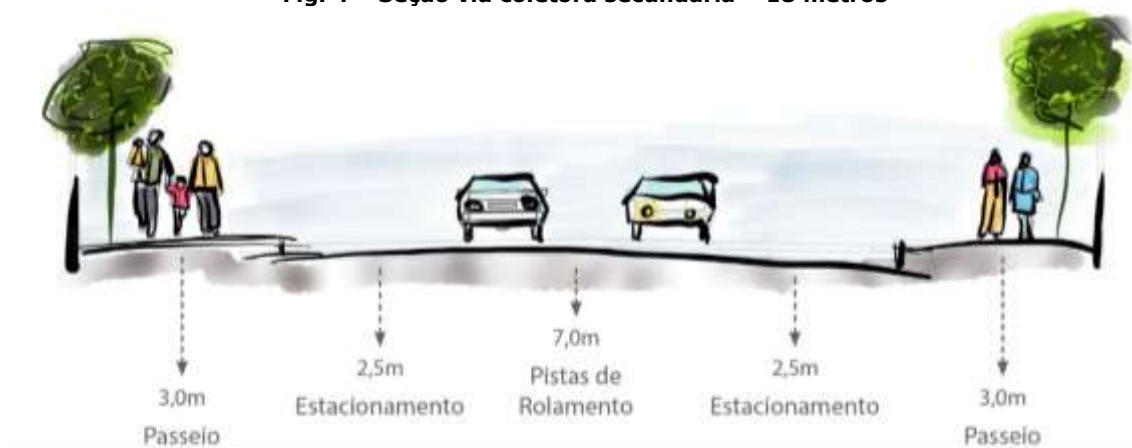
Fonte: UMA GESTÃO DE PROJETOS, 2020

A concepção urbanística propõe ainda a instituição de área de Reserva Particular Ecológica – RPE em 276.876,97 m², ou 38,23% da área total do terreno, sendo essa compreendida por fragmentos da Floresta Estacional Semidecidual em estágio inicial e médio de regeneração, além de Áreas de Preservação Permanente – APPs e da área do terreno inserida na APA Vargem das Flores. Conforme parágrafo 4º do Art. 7º LC 10/19, tais áreas

“serão obrigatoriamente gravadas com perpetuidade na matrícula do imóvel, no ato do registro do loteamento, com o objetivo de conservar a diversidade biológica, não afetando a titularidade do imóvel, ficando isentas do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.” (BETIM, 2019)

Conforme descrito no **Quadro 3**, o sistema viário interno ao condomínio urbanístico dispõe de área equivalente a 60.909,99m² e promoverá a ligação entre as vias internas com as vias públicas. Assim, as **Fig. 4** a **Fig. 6** a seguir apresentam a ilustração das caixas das vias internas que possuirão duas classificações, as vias “locais” terão 12 e 15 metros de caixa, e a via “coletora” apresentará 18 metros de caixa.

Fig. 4 – Seção via coletora secundária – 18 metros



Fonte: UMA GESTÃO DE PROJETOS, 2020

Fig. 5 – Seção via local – 12 metros



Fonte: UMA GESTÃO DE PROJETOS, 2020

Fig. 6 – Seção via local – 15 metros



Fonte: UMA GESTÃO DE PROJETOS, 2020

Fig. 7 – Síntese da proposta urbanística



