

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

a.tecnica.progem@gmail.com

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



LEI Nº 7.624, DE 29 DE AGOSTO DE 2024

CRIA A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SIMPLIFICADA (OUC-S) PARQUE VÊNUS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Simplificada Parque Vênus (OUC-S Parque Vênus), a qual compreende um conjunto integrado de intervenções coordenadas pelo Município de Betim, com a participação dos proprietários, usuários e investidores, visando atender às diretrizes de urbanização previstas no Plano Diretor Municipal, por meio:

- I - urbanização e valorização ambiental da região, com a previsão da implantação de um loteamento denominado Parque Vênus;
- II - implantação de parque e doação de parte da área ao Município;
- III - execução de ponte de ligação sobre o Rio Betim;
- IV - implantação de um grande equipamento de lazer e turismo;
- V - doação de área institucional para sediar equipamentos públicos.

§ 1º A área da OUC-S PARQUE VÊNUS é apresentada no Memorial Descritivo do Perímetro da OUC-S Parque Vênus, conforme Anexo I.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

a.tecnica.progem@gmail.com

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



§ 2º A implantação do Plano Urbanístico da Operação Urbana Consorciada Simplificada Parque Vênus contempla a participação dos seguintes agentes:

I - membros do Poder Executivo Municipal;

II - proprietários e empreendedores da área compreendida pelo perímetro da OUC-S Parque Vênus.

§ 3º Caso os proprietários de áreas externas ao perímetro da OUC-S PARQUE VÊNUS descrita no Anexo I, solicitem a inclusão de suas áreas nesta operação, o requerimento será analisado e aprovado pelo respectivo Conselho Gestor, desde que atenda as disposições do § 2º, do art. 12, da Lei Municipal nº 6.736, de 29 de julho de 2020.

§ 4º Para efetivação da inserção de novas áreas e novos proprietários na OUC-S será necessário celebrar aditivo de Termo de Ajustamento Municipal – TAM, prevendo as contrapartidas referentes ao aumento do perímetro da operação, bem como publicar atualização da presente lei com as alterações e inclusões necessárias.

§ 5º Quando efetivada a inclusão de novas áreas na OUC-S, os novos empreendimentos serão passíveis de novos Estudos de Impacto de Vizinhança e dos devidos relatórios complementares solicitados e aprovados pelos órgãos competentes, sendo assim estabelecidas novas medidas compensatórias ou mitigatórias diferentes das estabelecidas no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV OUC-S Parque Vênus, disposto no Anexo V, desta Lei.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

a.tecnica.progem@gmail.com

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



Art. 2º As obras do empreendimento terão caráter de utilidade pública, sobretudo para fins da alínea "b", do inc. VIII, do art. 3º e do art. 8º, ambos da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS

Art. 3º Constituem objetivos da Operação Urbana Consorciada Simplificada Parque Vênus:

I - estruturação de empreendimento imobiliário, visando a conservação dos recursos naturais e a valorização paisagística, associada à implantação de parque público municipal, denominado "Parque Vênus", sem a criação de despesa ao erário;

II - execução de via de ligação interna ao empreendimento, que fará a conexão entre as regionais Vianópolis e Sede com a BR-262, com vistas à melhoria da malha viária e desenvolvendo uma nova centralidade no território municipal;

III - execução de ponte sobre o Rio Betim no perímetro da OUC-S Parque Vênus, com vistas à melhoria da conectividade do sistema viário;

IV - implantação de equipamentos de lazer e turismo de grande porte, destinado à população betinense e à atração de turistas;

V - destinação de terrenos para a implantação de equipamentos comunitários de uso público.

Art. 4º O Plano Urbanístico previsto no Mapa integrante do Anexo II, desta Lei, possui caráter referencial e conceitual, podendo ser objeto de alterações no decorrer do licenciamento dos empreendimentos integrantes da OUC-S Parque Vênus, desde que se garanta:

I - a manutenção do partido urbanístico;

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

a.tecnica.progem@gmail.com

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



II - a execução das contrapartidas urbanísticas estabelecidas nesta Lei.

Art. 5º Os terrenos submetidos a parcelamento na OUC-S Parque Vênus, adotarão os parâmetros estabelecidos no Plano de Zoneamento e Tabela de Parâmetros, contemplado no Anexo III, desta Lei.

§ 1º Será considerado o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 1,0 (um), para aprovação dos projetos inseridos na área da OUC-S Parque Vênus.

§ 2º Fica autorizada a destinação específica de áreas à sistema viário, áreas institucionais e espaços livres de uso público em percentuais distintos dos previstos no Quadro 3, do Anexo II, da Lei Complementar nº 19, de 19 de setembro de 2023, desde que:

I - O percentual de áreas institucionais destinado para equipamentos públicos de educação, saúde e lazer estejam em conformidade com a demanda apontada pelo Estudo de Impacto de Vizinhaça do Parcelamento do Solo;

II - O percentual total de áreas públicas do empreendimento seja, no mínimo, de 35% (trinta e cinco por cento).

Art. 6º Ficam autorizados o parcelamento e a ocupação do solo nas seguintes áreas:

I - com declividade superior a 47% (quarenta e sete por cento), mediante apresentação de laudos geotécnicos e ambientais pertinentes, elaborados por profissionais habilitados e devidamente aprovado pelos Órgãos Municipais competentes;

II - de Interesse Ambiental – AIA.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

a.tecnica.progem@gmail.com

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



§ 1º As AIA's poderão ter seus perímetros reajustados mediante deliberação do Conselho Gestor da OUC-S Parque Vênus, para a execução do Plano Urbanístico, observado o partido conceitual nele definido.

§ 2º Deverão apresentar Estudos Geotécnicos com ART-CREA que garantam a segurança, estabilidade e resistência do solo na área classificada como Área de Interesse Ambiental III (AIA III), conforme a Lei Complementar nº 07 de 28 de dezembro de 2018 - Plano Diretor, antes da abertura do processo de aprovação do parcelamento do solo.

Art. 7º Não se aplicam aos terrenos inseridos na Operação Urbana OUC-S Parque Vênus, os parâmetros urbanísticos da Zona de Conexão Ecológica - ZCBio.

Art. 8º Fica autorizada a utilização das áreas degradadas situada nos limites da OUC-S Parque Vênus para implantação de empreendimentos imobiliários, desde que possuam Licença Ambiental de operação válida expedida pelo Órgão Responsável e que tenham Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD, aprovado e executado.

CAPÍTULO III

DAS CONTRAPARTIDAS URBANÍSTICAS

Art. 9º A utilização do regramento urbanístico estabelecido na presente Lei, dependerá da prestação, pelo proprietário ou pelos empreendedores a ele associados, das seguintes contrapartidas:

I - implantação de um Parque Ambiental e doação ao Município, em área de aproximadamente 400.000,00m² (quatrocentos mil metros quadrados), com a implantação de infraestrutura necessária;

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

a.tecnica.progem@gmail.com

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



II - construção de uma ponte sobre o Rio Betim, transpondo o leito e a área inundável;

III - construção de uma via de ligação interna ao empreendimento, o qual fará a conexão entre as regionais Vianópolis e Sede com a BR 262;

IV - implantação de equipamentos de lazer e turismo.

Parágrafo único. Os imóveis destinados ao sistema viário, inclusive a ponte sobre o Rio Betim, as áreas de equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso público, serão transferidos ao Município quando do registro do loteamento no cartório de registro de imóveis competente, ou quando necessário após a execução das obras de infraestrutura correspondentes.

CAPÍTULO IV

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 10. A Transferência do Direito de Construir – TDC, prevista na Lei Complementar nº 07, de 28 de dezembro de 2018, que contém o Plano Diretor do Município, será utilizada para a instituição e manutenção de Reserva Particular Ecológica - RPE, a cargo do proprietário único do imóvel objeto da OUC-S Parque Vênus ou empreendedores a ele associados.

Parágrafo único. As áreas de preservação ambiental previstas no *caput*, deste artigo, deverão ser formalmente averbadas no registro do imóvel, conforme área correspondente à RPE.

Art. 11. O potencial construtivo transferido conforme descrito no parágrafo único, do art. 10, desta Lei, poderá ser utilizado em todo território

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

a.tecnica.progem@gmail.com

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



de Betim em imóveis de qualquer local da Zona Urbana, exceto em áreas de Baixa Densidade Populacional.

Art. 12. O Coeficiente de Aproveitamento Básico, para fins do cálculo do potencial construtivo passível de transferência das áreas demarcadas conforme o art. 10, desta Lei, será de 1,0 (um).

Art. 13. A utilização do potencial construtivo originado de áreas inseridas na OUC-S - Parque Vênus, poderá ocorrer mediante vinculação do direito de construir ao terreno a que se destine, independentemente da aprovação de projeto arquitetônico, observados os limites máximos de aproveitamento do solo válidos na data de sua realização.

§ 1º O procedimento de vinculação de potencial construtivo a que se refere o *caput*, deste artigo, será disciplinado em ato próprio do Poder Executivo, que fará constar no documento de informação básica do imóvel a existência do potencial adicional de construção, o qual poderá ser considerado nos projetos de edificação que tenham como objeto o referido imóvel.

§ 2º Deverá ser averbada no competente Serviço Registral Imobiliário a certidão ou documento equivalente, expedido pelo Município que consigne a existência do direito de construir de que trata este artigo.

§ 3º O direito de construir vinculado nos termos deste artigo não será alterado por legislação superveniente, ficando preservada a faculdade do proprietário ao exercício do potencial construtivo originalmente obtido até a sua consumação, mediante a conclusão e baixa da edificação.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

a.tecnica.progem@gmail.com

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



Art. 14. O Município de Betim poderá solicitar a utilização de imóveis particulares inseridos no perímetro da Operação Urbana para a realização de compensação ambiental sob sua responsabilidade, autorizando a Transferência do Direito de Construir – TDC a partir desses imóveis e promovendo a averbação no respectivo registro do imóvel da correspondente limitação administrativa.

§ 1º Para fazer jus ao disposto no *caput*, deste artigo, o loteador deverá garantir a preservação de área verde, em montante superior a 10% (dez por cento) da gleba parcelada, sendo considerada como geradora de potencial construtivo somente a área excedente ao referido percentual, aplicando-se, para esse fim, coeficiente de aproveitamento igual a 1,0 (um).

§ 2º O cumprimento do disposto no *caput*, deste artigo, poderá ocorrer mediante permuta imobiliária entre o proprietário e o Município de Betim, observada a necessidade de superação do percentual de áreas verdes de que trata o § 1º, não sendo autorizada, nesse caso, a transferência de potencial construtivo.

Art. 15. As áreas constantes no art. 10, desta Lei, que sejam caracterizadas como bioma de Mata Atlântica poderão ser destinadas a servidão ambiental perpétua para compensação ou preservação de Mata Atlântica, ficando autorizada, nessa hipótese, a aplicação da Transferência do Direito de Construir.

CAPÍTULO V

DO CONSELHO GESTOR DA OUC-S PARQUE VÊNUS

Art. 16. Para fins de gestão da OUC-S Parque Vênus, será nomeado um Conselho Gestor, nos termos da Lei Municipal nº 6.736, de 29 de julho de 2020 e suas alterações.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

a.tecnica.progem@gmail.com

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



Parágrafo único. Cabe ao Município de Betim coordenar o Conselho Gestor instituído nesta Lei.

Art. 17. O Conselho Gestor da OUC-S Parque Vênus será composto por:

- I - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação - SORTEH, como coordenador;
- II - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - SEMMAD;
- III - 01 (um) representante dos empreendedores ou proprietários da área inserida nos limites OUC-S Parque Vênus.

Art. 18. Compete ao Conselho Gestor, além das obrigações definidas na Lei Municipal nº 6.736, de 29 de julho de 2020, as seguintes funções:

- I - acompanhar a implementação das intervenções da OUC-S Parque Vênus;
- II - administrar a aplicação dos recursos da OUC-S Parque Vênus, se for o caso;
- III - fiscalizar a aplicação das regras definidas nesta Lei;
- IV - controlar, se necessário, o fluxo financeiro, em contas vinculadas específicas, e suas aplicações, limitando sua destinação à própria OUC-S Parque Vênus;
- V - mediar conflitos e controvérsias no decorrer do processo de implementação da OUC-S Parque Vênus.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

a.tecnica.progem@gmail.com

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



§ 1º O Plano Urbanístico, o Plano de Zoneamento e Tabela de Parâmetros e o Cronograma de Implantação, constantes nos Anexos II, III e VI, respectivamente, são objeto de referência conceitual, podendo sofrer eventuais ajustes mediante anuência prévia do Conselho Gestor da OUC-S Parque Vênus.

§ 2º O Memorial Descritivo do Perímetro da OUC-S Parque Vênus, o Mapa de Contrapartidas e o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - da OUC-S Parque Vênus, constantes nos Anexos I, IV e V, respectivamente, não poderão sofrer ajustes sem a aprovação de Projeto de Lei na Câmara Municipal de Betim, observado o prazo consignado em legislação específica.

§ 3º O Cronograma de Implantação - Anexo VI, poderá ser ajustado desde que mantenha o prazo final da OUC-S Parque Vênus.

§ 4º O Poder Executivo poderá rever as medidas mitigadoras já fixadas no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e Relatório de Impacto de Circulação - RIC, caso considere necessário.

§ 5º As medidas mitigadoras mencionadas anteriormente, serão objeto de análise quando forem protocolados os respectivos Estudos e Projetos Urbanísticos das áreas alteradas, dentro do processo específico de EIV e RIC.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 19. As licenças e autorizações a cargo do Poder Executivo Municipal no território abrangido pela Operação Urbana Consorciada

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

a.tecnica.progem@gmail.com

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



Simplificada Parque Vênus, deverão ser expedidas de acordo com esta Lei, a partir da data de sua publicação.

Art. 20. O prazo de vigência da OUC-S Parque Vênus, é de 12 (doze) anos, contados a partir da publicação desta Lei, podendo ser prorrogado por igual período se houver interesse público.

Art. 21. São partes integrantes desta Lei os Anexos abaixo relacionados:

I - Anexo I - Memorial Descritivo do Perímetro da OUC-S Parque Vênus;

II - Anexo II - Plano Urbanístico;

III - Anexo III - Plano de Zoneamento e Tabela de Parâmetros Urbanísticos;

IV - Anexo IV - Mapa de Contrapartidas;

V - Anexo V - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - da OUC-S Parque Vênus;

VI - Anexo VI - Cronograma de Implantação da OUC-S Parque Vênus.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 23. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Betim, 29 de agosto de 2024.

Vittorio Medioli

Prefeito Municipal

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

a.tecnica.progem@gmail.com

TELEFONE: (31) 3512-3412

RUA PARÁ DE MINAS, 640, BRASILEIA - BETIM | MG - CEP.: 32600-412



Joab Ribeiro Costa

Procurador-Geral do Município

(Originária do Projeto de Lei nº 148/2024, de autoria do Prefeito Municipal Vittorio Mediolí e do Procurador-Geral do Município Joab Ribeiro Costa)