

**LEI Nº 6.736, 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 Nº 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. 1º Fica instituída a Operação Urbana Consorciada no Município de Betim, instrumento de política urbana em conformidade com o artigo 86 da Lei Complementar nº 07/2018 e com os artigos 32 e 33 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e alterações posteriores.

Art. 2º 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.

§1º Para cada Operação Urbana Consorciada intencionada será criada sua Lei Municipal específica, na forma das disposições contidas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade e na presente Lei.

§2º 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.





§3º 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. 3º 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. 4º 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 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, 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. Ficará 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 5.245, de 17 de janeiro de 2012.

Prefeitura Municipal de Betim, 29 de julho de 2020.



Vittorio Mediolli
Prefeito Municipal

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