



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

LEI N° 5.176, DE 10 DE NOVEMBRO DE 2023.

Institui a Operação Urbana Consorciada, estabelece diretrizes urbanísticas para a área indicada, prevê mecanismos para sua implantação e dá outras providências.

O povo de Lagoa Santa, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO

Art. 1º Fica autorizada, nos termos desta Lei, a implantação da Operação Urbana Consorciada - OUC, nos termos dos artigos 164 a 167 da Lei Municipal nº 4.129, de 16 de janeiro de 2023 (Revisão do Plano Diretor do Municipal) e artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Parágrafo único. A operação urbana consorciada compreende um conjunto integrado de intervenções urbanísticas coordenadas pelo Poder Público Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, com a participação e recursos oriundos da iniciativa privada, para implantação de um complexo composto por *shopping center*, centro de convenção, edifícios de uso comercial, de serviços, misto e múltiplo.

Art. 2º A presente Lei estabelece padrões de uso e ocupação do solo, visando a transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental da área onde o complexo será instalado.

Art. 3º A área objeto da OUC de que trata esta Lei está inserida na Zona de Empreendimento de Porte – ZEP e refere-se ao lote lindeiro à Rodovia MG-010, constituído pela Gleba 08-B, cujos limites, confrontações e descrição constam na matrícula nº 53.785, do Cartório de Registro de Imóveis de Lagoa Santa, Anexo I desta Lei.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 4º A OUC tem os seguintes objetivos:

I - promover a urbanização da área onde o complexo será implantado;

II - promover o incremento das atividades econômicas no município assim como a oferta de empregos e qualificação de mão-de-obra;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

III - ampliar o acesso da população a equipamentos de cultura, lazer, serviços e comércio;

IV - disciplinar o processo de uso e ocupação do solo na implantação de equipamentos de grande porte;

V - melhorar a qualidade de vida da população residente;

VI - melhorar as condições de acesso e mobilidade da região;

VII - aumentar o fluxo de turistas devido proximidade com o Aeroporto Internacional Tancredo Neves.

Art. 5º A OUC tem as seguintes diretrizes:

I - redefinir as condições de uso e ocupação do solo, principalmente no que se refere às normas edilícias, de modo que viabilize a implantação dos equipamentos de grande porte;

II - promover a qualificação e geração de empregos desde a construção até a fase de operação dos empreendimentos;

III - fomentar o turismo no município por meio de atrativos econômicos, culturais e esportivos.

Art. 6º Os projetos arquitetônicos e urbanísticos do empreendimento deve conter:

I - quadro de áreas a serem utilizadas pelo empreendimento;

II - projeto de implantação do empreendimento com identificação dos principais acessos, vagas de estacionamento e áreas permeáveis;

III - cotas no perímetro externo das edificações, quantidade de pavimentos e memória de cálculo de áreas construídas e de áreas permeáveis;

IV - lista de usos e atividades a serem exercidas no empreendimento;

V - estudo da inserção e de volumetria das edificações no contexto urbano;

VI – outros documentos ou estudos que o Poder Público entender necessário.

Art. 7º As edificações propostas deverão observar e atender os parâmetros de acessibilidade em todos os acessos, circulações, instalações sanitárias e demais locais conforme ABNT NBR 9050/2020 e aos percentuais de reserva de vagas obrigatórios para pessoas com deficiência e idosos conforme Leis Federais nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000 e nº 10.741, de 19 de outubro de 2003.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Art. 8º É de total responsabilidade do responsável técnico o integral cumprimento dos parâmetros estabelecidos nesta Lei, assim como observar e garantir condições de acessibilidade, estabilidade, higiene, segurança e salubridade dos ambientes de acordo com as normas vigentes.

Art. 9º Para fins de análise, concessão de habite-se ou licenças de operação e funcionamento, serão considerados o volume total edificado, não considerando as divisões e modificações das formas de ocupação das áreas internas.

CAPÍTULO III

DAS NORMAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 10. Os parâmetros de uso e ocupação definidos especificamente para a área de intervenção da OUC são:

I - coeficiente de aproveitamento máximo (CA): 4,0;

II - taxa de ocupação máxima (TO): 100%;

III - taxa de permeabilidade mínima: 30%;

IV – estacionamento: as áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos deverão ser alocadas na parte interna do lote e o número mínimo de vagas de estacionamento será de 1.500, para todos os empreendimentos desta OUC.

§ 1º É possível a redução da taxa de permeabilidade em até 15% desde que sejam implantados dispositivos de retenção de águas pluviais e/ou poços de infiltração.

§ 2º O afastamento frontal, vias de acesso, de desaceleração e sistema viário deverão atender os parâmetros e normas do órgão gestor/fiscalizador da Rodovia MG-010.

§ 3º Os estacionamentos coberto ou descoberto, docas, caixa de escada, circulação vertical, áreas técnicas, subestação, casa de máquinas e equipamentos, ar condicionado, gerador, áreas de manobras e vias, não serão computados como área construída para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento máximo.

CAPÍTULO IV

DAS OBRIGAÇÕES E CONTRAPARTIDAS

Art. 11. O Município dará como contrapartida da OUC:

I - flexibilização das normas de uso do solo;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

II - desobrigação de destinar áreas institucionais em caso de desmembramento do imóvel objeto desta OUC;

III - limitação do valor da taxa de análise calculada até 30.000m² (trinta mil metros quadrados) de área construída.

Art. 12. Os empreendedores ou proprietários do imóvel a ser implantada a OUC, deverão:

I - promover ações voltadas para oferta e seleção de empregos para mão de obra local;

II - instituir pontos privativos de transporte coletivo e de táxi no interior do imóvel objeto da OUC (complexo) sem cobrança de quaisquer taxas.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 13. Antes de ser concedida a licença para operação dos empreendimentos, os investidores deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e executar as medidas mitigadoras necessárias.

Art. 14. A comissão de acompanhamento da gestão da operação urbana consorciada será composta por:

I - 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;

II - 1 (um) representante dos proprietários;

III - 1 (um) representante do Poder Legislativo;

IV - 1 (um) representante da população.

Parágrafo único. A comissão terá atribuições deliberativas e fiscalizadoras, de modo a instituir forma de controle compartilhado da operação urbana consorciada.

Art. 15. O plano, os projetos e todo o empreendimento envolvendo a operação urbana consorciada serão submetidos ao Conselho Municipal da Cidade - CONCIDADE.

Art. 16. Além das flexibilizações da regras de uso do solo, sendo necessário o desmembramento da área para instituição de condomínios distintos, fica o proprietário ou empreendedor desobrigado de destinar ao Município áreas institucionais.

Parágrafo único. Havendo necessidade de desmembramento de imóvel, caso o acesso não seja pela via existente Rodovia MG-10, a frente dos imóveis parcelados poderá se dar em via interna do empreendimento.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Art. 17. Todos os investimentos e urbanização correrão por conta exclusiva e às expensas dos proprietários/empreendedores.

Art. 18. O prazo de vigência da operação urbana consorciada é de 06 (seis) anos, contados da publicação desta Lei, podendo ser prorrogado por igual período.

§ 1º Os projetos poderão ser aprovados total ou parcialmente.

§ 2º Em caso de expansão do empreendimento, alteração, modificação dos projetos, com ou sem acréscimo ou decréscimo, reforma ou quaisquer intervenções futuras, ainda que fora do prazo indicado no caput deste artigo, deverão ser respeitados os índices e parâmetros definidos nesta Lei.

Art. 19. Fazem parte desta Lei os Anexos I e II.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Lagoa Santa em, 10 de novembro de 2023.

ROGÉRIO CÉSAR DE MATOS AVELAR
Prefeito Municipal

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial.