LEI Nº. 3.623 DE 22 DE DEZEMBRO DE 2014.

"Institui a Operação Urbana Consorciada Cidade Jardim.

O Povo do Município de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, por seus representantes legais, aprova, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituída a Operação Urbana Consorciada Cidade Jardim, em conformidade com o Capítulo IV do Título IV da Lei Municipal nº 2.699, de 10 de outubro de 2006, com o objetivo de proporcionar urbanização, melhoria e valorização ambiental da região, implantação do sistema viário integrador da região, entre outras medidas de interesse geral.

Art. 2º A área objeto desta Operação Urbana Consorciada Cidade Jardim é aquela definida no Anexo I desta Lei, constituída por imóvel constante do "Sítio da Praia" ou "Pasto da Praia" ou ainda "Pasto da Beira do Rio das Velhas", estando em região às margens do Rio das Velhas, à Av. Beira Rio (Av. Dr. Vicente Araújo).

CAPITULO II
DO PLANO URBANÍSTICO

SEÇÃO I
DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Art. 3º O Plano Urbanístico em que se fundamenta a Operação Urbana Consorciada Cidade Jardim, seguindo o disposto nos artigos 69, inciso V, e 71, § 16, da Lei Municipal nº 2.699/06, tem como pressupostos:

I – recuperação ambiental e tratamento paisagístico das margens do Rio das Velhas na área delimitada por esta Operação Urbana Consorciada;

II – implantação de áreas públicas destinadas ao lazer dotadas de infraestrutura necessária à sua preservação, manutenção e atendimento ao público visando incremento de áreas com essa finalidade no município de Santa Luzia;

III – indução do desenvolvimento econômico da região adjacente às áreas públicas destinadas ao lazer comunitário, por meio da definição de parâmetros urbanísticos e construtivos específicos, possibilitando o processo de ocupação ordenado da área através de usos comerciais geradores de atividades econômicas;

IV – instalação de atividades geradoras de emprego e renda próxima às áreas residenciais;

V – expansão urbana sustentável na região;

VI – criação de condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com os parâmetros urbanísticos excepcionais previstos para a Operação Urbana Consorciada contribuam com recursos necessários à sua viabilização;

VII – implantação de sistema viário estruturante na região, de modo a garantir a implantação, continuidade e articulação do sistema viário com as vias adjacentes oficiais existentes;

VIII – viabilização da oferta de terrenos urbanizados para implantação de unidades habitacionais, bem como para instalação de atividades econômicas compatíveis com as características de ocupação proposta para a área;

IX – promoção do adensamento e a diversificação de usos da região.

SEÇÃO II
DA CLASSIFICAÇÃO E DOS PARÂMETROS DAS ÁREAS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA CIDADE JARDIM

Art. 4º Os parâmetros de parcelamento e de uso do solo desta Operação Urbana são aqueles estabelecidos no Anexo II – Plano Urbanístico – desta Lei, prevalecendo sobre os demais parâmetros definidos pela legislação municipal.

§ 1º - Os lotes terão área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros).

§ 2º - Os lados dos quarteirões apresentarão extensão superior a 500,00m (quinhentos metros), nos casos em que a natureza do uso demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes.

SEÇÃO III
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º Além dos parâmetros definidos pelo Anexo II desta Lei, ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos para os imóveis que integram esta Operação Urbana:

I – o parcelamento do solo da área deve ser analisado como um único projeto, independentemente de sua destinação;

II - é permitida a transferência de áreas para o Município com frente mínima de 12,00m (doze metros) e declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento), mediante a apresentação de laudo atestando a ausência de riscos geotécnicos e viabilidade de implantação dos equipamentos a ela destinados;

III – nas áreas sujeitas à inundação, o loteamento deverá ser aprovado mediante a apresentação de estudos técnicos e hidrológicos que indiquem a viabilidade de solução mediante a realização de obras de elevação do nível do terreno para cotas de segurança, que serão executadas durante a implantação da infraestrutura do loteamento, conforme estabelecido na legislação federal e estadual específica;

IV - as Áreas de Preservação Permanente, identificadas como Área I e Área II no Anexo II, serão destinadas como áreas públicas mediante autorização da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Secretaria Municipal de Meio Ambiente, em conformidade com o disposto no Artigo 12, do Decreto Estadual nº 44.646/2007;

V – aos espaços livres de uso público, o cômputo de setenta por cento das áreas que incidam sobre as Áreas de Preservação Permanente, conforme previsto no Artigo 7° do Decreto Estadual n°.45.097 de 12/05/2009, será efetuado sobre o percentual mínimo de dez por cento da gleba com a destinação supracitada.

Art. 6º A apreciação e a aprovação do projeto de parcelamento do solo e arquitetônico das áreas identificadas no Anexo II como Áreas I a XI devem ser simultâneas, em um único procedimento administrativo.

Parágrafo único – Os projetos arquitetônicos são passíveis de retificação desde que os mesmos reflitam e atendam aos parâmetros específicos desta lei, devendo os mesmos serem reaprovados.

Art. 7º As Áreas de Preservação Permanente poderão ser incorporadas a 01 (um) lote ou ao conjunto de lotes aprovados ou a áreas públicas, sendo identificadas e descritas nas certidões de origem.

Art. 8º A caracterização do sistema viário é a definida no Anexo III desta Lei.

SEÇÃO IV
DOS PROJETOS DAS ÁREAS DE LAZER, DAS PRAÇAS E DOS ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO.

Art. 9º Os Projetos das Áreas de Lazer, das Praças e dos Espaços Livres de Uso Público serão aprovados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente concomitantemente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Art. 10 A praça, indicada no Anexo II desta Lei como Área XI, e a área pública de lazer, indicada no mesmo Anexo como Área I, serão computadas em sua totalidade, para efeito do cálculo de área transferida ao Município, como Espaço Livre de Uso Público e Equipamento Comunitário respectivamente, incluindo as Áreas de Preservação Permanente nelas constantes.

Parágrafo único – As áreas mencionadas no caput desse artigo serão dotadas de infraestrutura e tratamento paisagístico prevendo espaços para prática de esportes, lazer e entretenimento da população.

Art. 11 Os canteiros centrais e as rotatórias, especificados no Anexo II desta Lei como Áreas XII a XVIII, podem ser considerados como Espaços Livres de Uso Público desde que possuam área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados).

Art. 12 Os parâmetros urbanísticos relativos às dimensões e às características das Áreas de Lazer Públicas, das Praças e dos Espaços Livres de Uso Público são aqueles inferidos no Anexo II desta Lei.

SEÇÃO V
DOS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAS MULTIFAMILIARES

Art. 13 Os parâmetros construtivos das edificações residenciais multifamiliares previstas na área desta Operação Urbana são aqueles definidos no Anexo IV desta Lei.

CAPÍTULO III
DA IMPLEMENTAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA

Art. 14 O Plano Urbanístico visa a incentivar o desenvolvimento urbano e preservar a qualidade ambiental da região, tendo por meta a complementação do sistema viário e de transportes, a drenagem, a oferta de áreas públicas de lazer com tratamento paisagístico e o provimento de habitações e será realizado por meio de contrapartidas constituídas pelas seguintes obras e intervenções:

I – execução pelo empreendedor de equipamento comunitário destinado ao lazer identificado no Anexo II dessa Lei como Área I, dotado de: cerca em todo perímetro, guarita, ciclovia, pista de caminhada, quadras de esportes, equipamentos de ginástica, espaços de lazer infantil, áreas de convivência, iluminação e tratamento paisagístico;

II - execução, pelo empreendedor, de um Parque Público a ser doado para o Município identificado no Anexo II dessa Lei como Área II, dotado de: cerca em todo perímetro, guarita, pista de caminhada, iluminação e tratamento paisagístico;

III – execução, pelo empreendedor, de praça pública identificada no Anexo II dessa Lei como Área XI dotada de mobiliário, iluminação, tratamento paisagístico e área de convivência;

IV – os Espaços Livres de Uso Público deverão ter o projeto implantado em acordo com a aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

V – destinação, pelo empreendedor, de lote a abrigar escola na área da Operação Urbana Consorciada, em local a ser definido em comum acordo com a Administração Pública por ocasião da apreciação do projeto de parcelamento do solo e de edificações;

VI – custeio, pelo empreendedor, do percentual máximo de 50% (cinquenta por cento) do custo global da obra para execução da Escola no lote a ser destinado para este fim, limitado ao montante de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), admitindo-se que tal valor seja substituído pela realização das obras de construção da Escola no próprio local, por intermédio do próprio empreendedor ou por alguma empresa contratada para esta finalidade;

VII – a taxa de permeabilidade dos conjuntos residenciais multifamiliares fica ampliada para 35% (trinta e cinco por cento);

VIII – a taxa de ocupação dos conjuntos residenciais multifamiliares fica reduzida para 30% (trinta cento);

IX – utilização de dispositivos de drenagem que permitam a percolação da água no solo, como septos, caneletas verdes, entre outros, prevendo a redução das vazões de lançamento durante os picos de chuva;

X – promoção do tratamento na Avenida Beira Rio (Av. Dr. Vicente Araújo) na interseção com a Rua do Carmo, contribuindo com o disposto no art. 43, inciso XIII, da Lei Municipal nº 2.699/2006 (Plano Diretor);

XI – realização de melhorias no tratamento viário, reduzindo o conflito do tráfego de veículos e o de pedestres através da implantação/recuperação de calçadas, contribuindo com o previsto no art. 43, incisos I a IX, da Lei Municipal nº 2.699/2006 (Plano Diretor).

XII – a edificação, pelo empreendedor, de rotatória na confluência da Av. Beira Rio (Av. Dr. Vicente Araújo) com a Rua Francisco Tibúrcio de Oliveira, dotada de iluminação e tratamento paisagístico.

XIII – o empreendedor destinará lote na área da Operação Urbana Consorciada para a construção de unidade de saúde para atendimento da comunidade local; e

XIV – será custeada, pelo empreendedor ou por empresa por ele contratada, a realização das obras para a construção da unidade de saúde, no lote destinado a este fim, conforme estabelecido no item anterior, sob a orientação e fiscalização da Prefeitura Municipal,quanto aos padrões e normas a serem seguidos.

Parágrafo único - A construção da Escola a que se refere o inciso VI deste artigo figurará como condicionante para a liberação dos Habites de todas as obras dos empreendimentos compreendidos nesta Operação.

Art. 15 A concessão da Certidão de Baixa e Habite-se das edificações aprovadas em conjunto com o projeto de parcelamento do solo fica condicionada à execução das obras previstas no art. 14 desta Lei que guardem relação com o lote em que a edificação foi erguida.

CAPÍTULO IV
DO PRAZO DA OPERAÇÃO URBANA

Art. 16 O prazo de vigência da Operação Urbana Cidade Jardim é de 10 (dez) anos, contados da data de publicação desta Lei.

§ 1º - O prazo de apresentação do Projeto Arquitetônico para ser submetido à aprovação é de 2 (dois) anos contados da data de Publicação da Lei da Operação Urbana.

§ 2º - A utilização dos parâmetros urbanísticos previstos nos arts. 4º e 5º desta Lei fica condicionada ao protocolo de projeto de parcelamento do solo ou projeto arquitetônico no órgão municipal competente no prazo previsto no §1º, independentemente de alteração da legislação municipal urbanística do Município de Santa Luzia.

Art. 17 Uma vez aprovado o projeto, a implantação de todo o empreendimento deverá ocorrer em 5 (cinco) anos, prorrogáveis a critério da Administração, desde que comprovada a implantação de todo o loteamento, de acordo com o cronograma físico-financeiro de urbanização do empreendimento aprovado no processo administrativo de parcelamento do solo.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Município de Santa Luzia, 22 de dezembro de 2014.

CARLOS ALBERTO PARRILLO CALIXTO
PREFEITO MUNICIPAL

22.12.2014
Regina Maria Miranda
10623

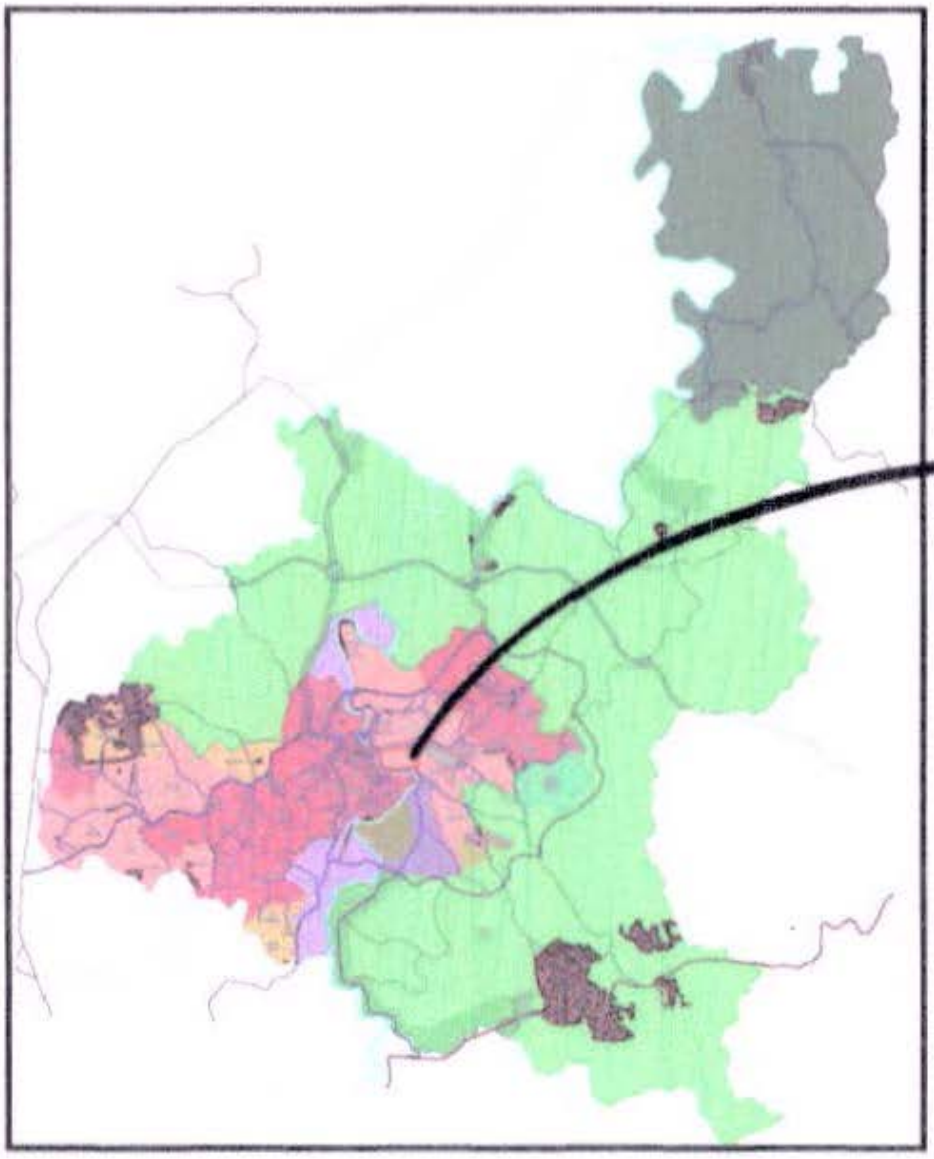
ANEXO I
Localização da Operação Urbana Consorciada Cidade Jardim

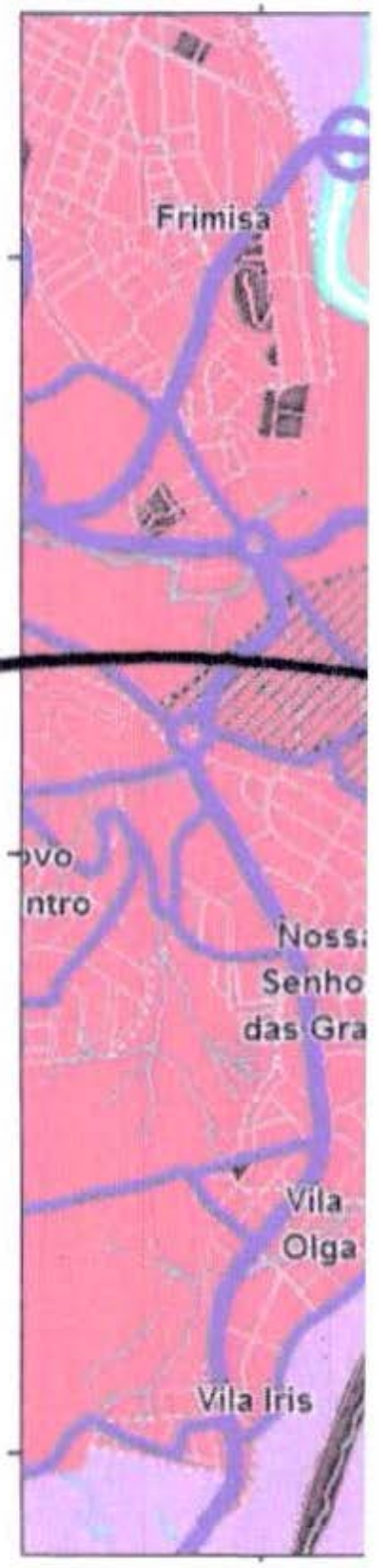
ANEXO II
Plano Urbanístico da Operação Urbana Consorciada Cidade Jardim

ANEXO III
Sistema Viário da Operação Urbana Consorciada Cidade Jardim

ANEXO IV
Parâmetros Construtivos
Edificações Residenciais Multifamiliares

LOCALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CIDADE JARDIM
NO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

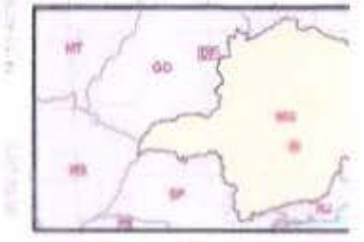


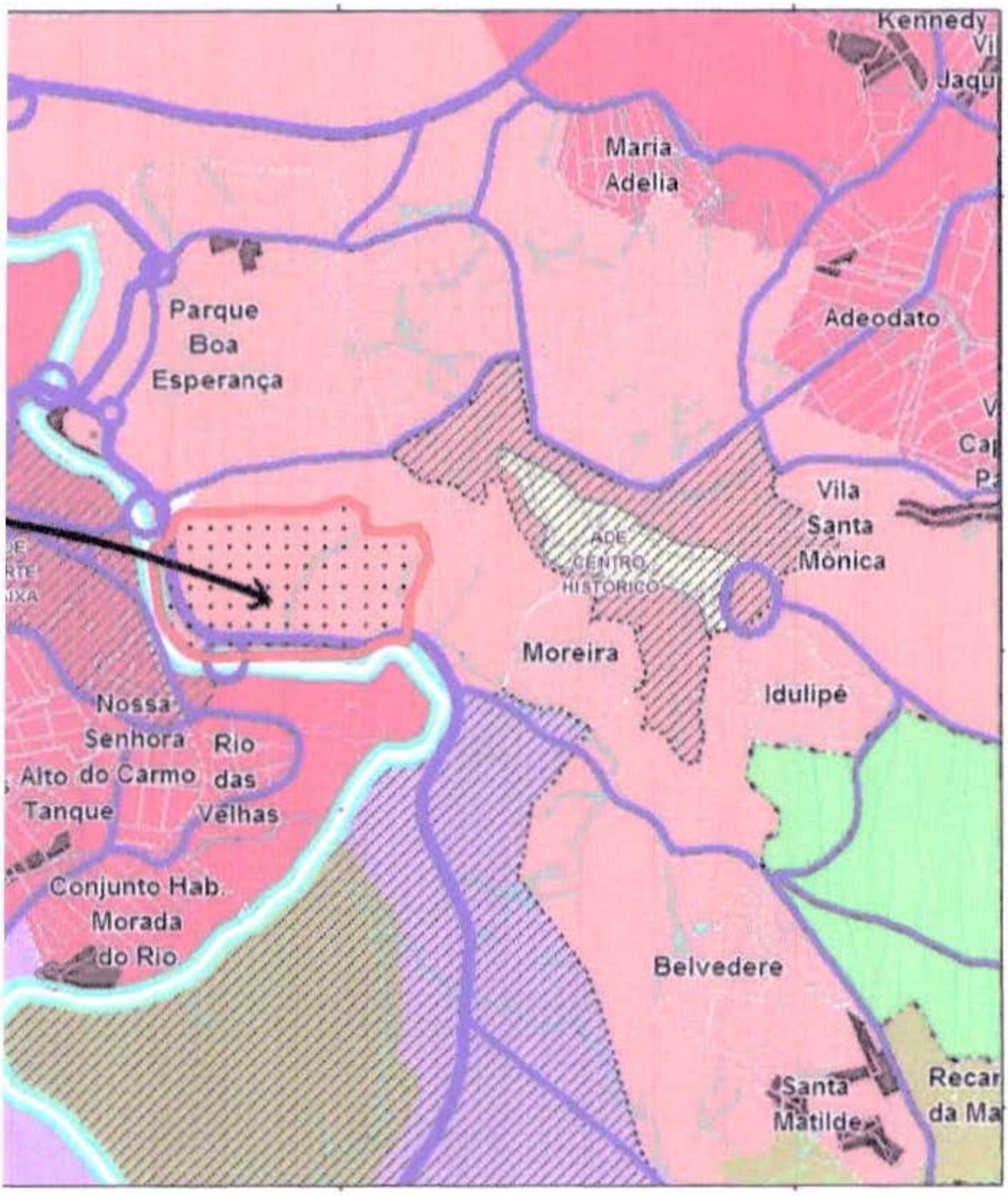


Convenções:

- ZOC - 1
- ZOC - 2
- ZOC - 3
- ZOC - 4
- ZOC - 5
- ZOE
- SE - 1
- SE - 2
- ZEIS - 1
- ZEIS - 2
- ZEU
- Zona Rural
- Área de Diretrizes Especiais - ADE
- Limite Operação Urbana Consorciada Cidade Jardim

Localização:





	Dados Técnicos:	ANEXO I OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA CIDADE JARDIM **LOCALIZAÇÃO**	
N	UTM - Fuso 23 - Sul DATUM HORIZONTAL SAD 69 MERIDIANO CENTRAL -45°	Escala: 1:20.000 0 250 500 1000 m	Fonte: - Prefeitura Municipal de Santa Luzia, 2013
	N W E S	Formato: A3 / Data: Agosto / 2014	

Convenções:

- Uso Residencial Multifamiliar
- Uso Residencial Unifamiliar
- Uso Misto
- Uso Comercial
- Equipamento Urbano Comunitário
- Espaço Livre de Uso Público
- Limite Operação Urbana Consorciada
- Sistema Viário

NOTAS:

De acordo com o Plano Urbanístico:

1. Os lotes devem ter área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros);

2. Os lados dos quarteirões apresentarão extensão superior a 500,00m (quinhentos metros), nos casos em que a natureza do uso demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes;

3. As demarcações do presente anexo têm configuração adimensional, sendo representativas das áreas que configurarão o projeto urbanístico a ser aprovado pelo Município de Santa Luzia e anuído pelo órgão estadual competente.

Localização:

Dados Técnicos:

UTM - Fuso 23 - Sul
DATUM HORIZONTAL: SAD 69
MERIDIANO CENTRAL: -45°

N
W E
S

ANEXO II
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA CIDADE JARDIM
PLANO URBANÍSTICO

Escala: 1:4.000

0 50 100 m

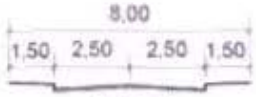
Fonte: -Google, 2012

Formato: A3

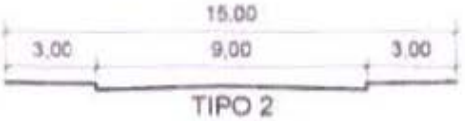
Data: Agosto / 2014

618500

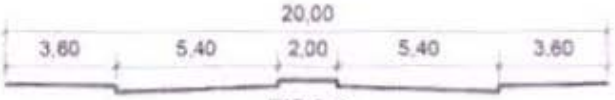
SEÇÃO TIPO DAS VIAS



TIPO 1



TIPO 2



TIPO 3

Convenções:

- TIPO 1 - VIA - SEÇÃO 8,00m
- TIPO 2 - VIA - SEÇÃO 15,00m
- TIPO 3 - VIA - SEÇÃO 20,00m
- TIPO 4 - Avenida Dr. Vicente Araujo (SEÇÃO VARIÁVEL)
- Limite Operação Urbana Consorciada Cidade Jardim

NOTAS:

1. As praças de retorno em vias Tipo 2 deverão ter diâmetro mínimo de 15m (quinze metros).

Localização:

Dados Técnicos:

UTM - Fuso 23 - Sul
DATUM HORIZONTAL: SAD 69
MERIDIANO CENTRAL: -45°

N
W E
S

ANEXO III
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA CIDADE JARDIM
SISTEMA VIÁRIO

Escala: 1:4.000

0 50 100 m

Fonte: -Google, 2012

Formato: A3

Data: Agosto / 2014

ANEXO IV
Parâmetros Construtivos
Edificações Residenciais Multifamiliares

CLASSIFICAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS INTERNOS DAS UNIDADES PRIVATIVAS E DIMENSIONAMENTOS					
	Compartimento	**Iluminação**	**Área Mínima (m²)**	**Circulo Inscrito – Diâmetro mínimo (m)**	**Pé-direito (m)**
Permanência Prolongada	Sala	Mínimo de 1/6 da área do piso	11,00m²	2,50m	2,50m
	Quarto	Mínimo de 1/6 da área do piso	7,00m²	2,40m	2,50m
Permanência Transitória	Banheiro	Mínimo de 1/8 da área do piso	2,40m²	1,20m	2,30m
	Cozinha	Mínimo de 1/8 da área do piso	4,00m²	1,50m	2,30m
	Área de Serviço	Mínimo de 1/8 da área do piso	2,00m²	1,00m	2,30m

1- As paredes internas e externas, bem como seus revestimentos e acabamentos, atenderão apenas as normas técnicas brasileiras pertinentes.
2- Pelo menos um quarto deve possuir área mínima de 8,00m².
3- É facultativa a instalação de elevadores nos blocos ou edificações residenciais, em que a altura a ser vencida na circulação vertical seja de até 11,00 m (onze metros).
4- Nos conjuntos residenciais, a área de cada habitação, não poderá ser inferior a 18,00m², devendo possuir compartimentos destinados a cumprir funções de sala, cozinha, dormitório e banheiro.
5- A largura mínima dos passeios perimétricos das edificações é de 0,50 m (cinquenta centímetros).
6- É facultativa a vinculação das vagas a unidades habitacionais específicas.
7- Os condomínios residenciais poderão ter um único depósito de lixo e uma única guarita com instalação sanitária para atender a todas as edificações que os compõem.