

LEI COMPLEMENTAR Nº 9, DE 9 DE SETEMBRO DE 2019.

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município de Betim.

O Povo do Município de Betim, por seus representantes, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento da Cidade.

Art. 2º A política de ordenamento urbano do Município de Betim será definida com base nos seguintes princípios:

- I - compatibilização do uso e ocupação do solo com a disponibilidade do sistema viário;
- II - distribuição equilibrada de novas atividades econômicas;
- III - desenvolvimento e revitalização dos centros regionais;
- IV - preservação cultural, ambiental e histórica;
- V - sustentabilidade do espaço urbano;
- VI - respeito ao direito de vizinhança e à coexistência de usos.

Art. 3º As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I - na concessão de licenças de construção e modificação de edificações;
- II - na concessão de licenças vinculadas à localização e funcionamento de atividades urbanas e rurais, com fins lucrativos ou não;
- III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes às intervenções urbanas de qualquer natureza;
- IV - na reformulação das legislações tributária e ambiental.

Art. 4º Fazem parte desta Lei Complementar os seguintes anexos:

- I - Anexo I – Glossário;
- II - Anexo II – Mapa de zonas;
- III - Anexo III – Tabela com parâmetros urbanísticos por zona.

TÍTULO II

DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO

Art. 5º O território do Município, conforme definido pelo Plano Diretor do Município de Betim, é dividido em Macrozoneamento e em Macrozonas.

CAPÍTULO I

DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 6º As macrozonas ficam divididas nas seguintes zonas para efeito de aplicação de normas de uso e ocupação do solo:

I – ZRM Via Metropolitana: Zona Residencial Mista da via metropolitana, destinada ao uso residencial com adensamento prioritário e às atividades comerciais, institucionais e de serviços, que tenham caráter de uso coletivo e que possam promover o fortalecimento do Município de Betim como centralidade metropolitana;

II – ZRM Centros - Zona Residencial Mista dos Centros: destinada ao uso residencial com adensamento prioritário e às atividades comerciais, institucionais e de serviços inerentes aos centros comerciais;

III - ZRM - Zona Residencial Mista: destinada ao uso residencial e às demais categorias de uso, desde que compatíveis com o uso residencial e com o sistema viário;

IV - ZRM Unifamiliar: destinada ao uso residencial unifamiliar e às demais categorias de uso desde que compatíveis com o uso residencial;

V - ZRM-Norte Zona Residencial Mista: destinada ao uso residencial com adensamento restrito e às demais categorias de uso vinculadas ao meio rural, turismo, lazer, comércio e aos serviços desde que compatíveis com o uso residencial;

VI - ZRM-Sul - Zona Residencial Mista: destinada ao uso residencial com adensamento restrito, e às demais categorias de uso vinculadas à indústria de baixo potencial poluidor, comércio, serviços e instituições de médio e grande porte;

VII - ZAE-I - Zona de Atividades Especiais I: destinada às categorias não residenciais de elevado impacto ambiental e urbanístico;

VIII - ZAE-I-RV – Zona de Atividades Especiais I com restrição viária: destinada às categorias não residenciais de pequeno e médio porte, em áreas com restrições relacionadas ao sistema viário e ao uso residencial do entorno;

IX - ZAE-II – Zona de Atividades Especiais II: destinada às categorias não residenciais, cujos fins estejam associados ao desenvolvimento da indústria petrolífera e petroquímica no Município;

X - ZAE-III – Zona de Atividades Especiais III: destinada às categorias não residenciais, cujos fins estejam associados ao desenvolvimento da indústria minerária no Município;

XI - ZAE-IV – Zona de Atividades Especiais: destinada ao uso diversificado, sendo obrigatória, na aprovação de novos parcelamentos de solo, a previsão de usos residenciais e não

residenciais na proporção de 40% (quarenta por cento) e 60% (sessenta por cento), respectivamente;

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 do impacto ambiental;

XIII - ZRR – Zona Rural: destinada às categorias de uso vinculadas ao meio rural, turismo e lazer, com rígido controle do impacto ambiental.

Parágrafo único. As áreas destinadas aos usos de comércio e serviços localizados no pavimento térreo e nas sobrelojas dos empreendimentos situados na ZRM-Centros e na ZRM-Via Metropolitana serão descontadas da área construída total, quando do cálculo da área construída líquida.

Art. 7º O terreno ou gleba, inserido em mais de uma zona, deverá seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis em cada parte.

Parágrafo único. Será admitida a opção por parâmetros de uso e ocupação das zonas mais permissivas, desde que elaborado e aprovado Estudo de Impacto de Vizinhança específico.

CAPÍTULO II

DA ZONA DE CONEXÃO ECOLÓGICA – ZCBIO

Art. 8º Fica definido que ZCBIO – Zona de Conexão Ecológica é um sobrezoneamento destinado a estabelecer ligação entre as áreas vegetadas, promover a biodiversidade urbana e ampliar a qualidade de vida na Cidade.

Art. 9º As conexões ecológicas de preservação de áreas verdes existentes e regeneração das áreas degradadas do Município poderão ser aplicadas a todo o território do Município, devendo:

I - quando estiverem sobre áreas públicas, estas deverão ter um tratamento específico onde o plantio de árvores será intensificado, sendo que 80% (oitenta por cento) das árvores serão da flora nativa;

II - nas áreas particulares, já parceladas, o coeficiente de aproveitamento permanece o mesmo relativo à sua densidade, sendo que a taxa de ocupação máxima adotada estará vinculada ao plantio e monitoramento de espécies especificadas e em locais determinados pelo Poder Executivo, nas seguintes proporções:

Taxa de ocupação adotada (%)	Nº de espécies a serem plantadas e monitoradas pelo interessado
50 %	...
>50 e < ou = 55%	1 para cada 180 m ² de terreno
>55 e < ou = 60%	1 para cada 120 m ² de terreno
>60 e < ou = 65%	1 para cada 90 m ² de terreno

>65 e < ou = 70%	1 para cada 72 m ² de terreno
------------------	--

III - nas ZCBios, os lotes com área igual ou superior a 1.200,00 m² (mil e duzentos metros quadrados), com frente para cursos d'água, canalizados ou não, terão afastamento frontal mínimo de 6,00 m (seis metros);

IV - nas ZCBios a taxa de permeabilidade mínima será de 30% (trinta por cento) para lotes acima de 1.200 m² (mil e duzentos metros quadrados);

V - nas áreas não parceladas, após a aprovação dos respectivos parcelamentos, as ZCBios poderão ser destinadas às áreas verdes públicas, às reservas particulares ecológicas ou aos lotes particulares que cumprirão os parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. O cumprimento da obrigação de plantio e monitoramento de espécies será fiscalizado pelo órgão municipal de meio ambiente, a partir da emissão da Certidão de Habite-se do empreendimento.

TÍTULO III

DA OCUPAÇÃO DO SOLO CAPÍTULO I QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL

Art. 10. O número máximo de unidades residenciais possíveis dentro de um terreno é a relação da área total do terreno pelo valor de Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT).

Parágrafo único. O adensamento nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das de uso misto, em empreendimentos com mais de 50 (cinquenta) unidades, será estabelecido conforme definido abaixo:

I – densidade metropolitana e alta – QT =30

II- densidade média – QT = 45

III – densidade baixa:

QT = 360 em locais sem rede de coleta esgoto;

QT = 250 em locais com rede de coleta de esgoto;

CAPÍTULO II

DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Art. 11. Fica definido que qualquer terreno situado dentro do Município de Betim poderá ser edificado conforme disposto neste capítulo e desde que atenda a uma das seguintes condições:

I – ser lote ou terreno integrante de parcelamento aprovado pela Prefeitura Municipal;

II – possuir registro ou matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O terreno de que trata o **caput** deverá possuir acesso para logradouro público, servidão ou direito de passagem e infraestrutura necessária à sua instalação.

Art. 12. Ficam vedadas: I - a construção de edificações para atividades que não sejam permitidas na zona ou via onde se pretenda sua implantação;

II - a realização de quaisquer obras de modificação de edificação existente destinada às atividades não permitidas na zona ou via onde se situam.

Parágrafo único. Não se incluem na vedação prevista no inciso II, as obras necessárias à segurança e higiene, acessibilidade das edificações, bem como aquelas necessárias a minimização dos impactos gerados pelo uso corrente.

Art. 13. Nos empreendimentos com uso residencial multifamiliar vertical com 100 (cem) ou mais unidades é obrigatória a previsão de pilotis.

Art. 14. Nos empreendimentos com uso residencial multifamiliar vertical com 100 (cem) ou mais unidades é obrigatória a previsão de tipologias horizontais na proporção de 25% (vinte e cinco por cento) do número total de unidades.

Art. 15. Nos empreendimentos com uso residencial multifamiliar vertical com 100 (cem) ou mais unidades é obrigatória a inclusão de Centro Comercial com área líquida igual ou superior a 5% (cinco por cento) da área líquida destinada ao uso residencial.

Seção I

Da Taxa de Ocupação

Art. 16. Taxa de Ocupação - TO - é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

§ 1º As TOs máximas são as definidas no Anexo III.

§ 2º Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação as projeções de beirais e saliências, desde que sua profundidade não exceda 1,20m (um metro e vinte centímetros), e as marquises em edificações não residenciais, desde que não excedam 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º Qualquer projeção balanceada ou engastada que possua uso no pavimento imediatamente acima será computada na taxa de ocupação.

Art. 17. As sobrelojas não poderão ocupar mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja e não deverão prejudicar os parâmetros previstos no Código de Obras.

Art. 18. A TO relativa ao subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos, poderá ser superior à máxima definida no Anexo III, desde que a laje de cobertura se situe em nível inferior ao ponto mais baixo do alinhamento e mantida a taxa de permeabilidade.

Seção II

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 19. Taxa de Permeabilidade – TP – é a relação entre a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total.

Parágrafo único. As TPs mínimas são as definidas no Anexo III.

Art. 20. A área permeável com tratamento paisagístico poderá ser substituída em até 50% (cinquenta por cento) por sistema hidráulico que contenha reservatório para coleta ou armazenamento ou infiltração de águas pluviais, desde que o mesmo seja apresentado em projeto específico, acompanhado da respectiva assinatura de responsabilidade técnica.

§1º O reservatório para coleta ou armazenamento ou infiltração de águas pluviais deverá atender ao volume mínimo de 30 (trinta) litros por metro quadrado de terreno impermeabilizado não atendido pela área dotada de tratamento paisagístico.

§ 2º O percentual de infiltração a ser adotado para pisos vazados, similares ao pavi-green, será de 50% (cinquenta por cento).

§ 3º As áreas permeáveis com tratamento paisagístico serão formadas por coberturas vegetais e espécies arbóreas, podendo ainda ser substituídas em até 50% (cinquenta por cento) pelos pisos vazados, similares ao pavi-green.

Seção III

Dos Afastamentos Mínimos da Edificação

Art. 21. As edificações deverão manter afastamentos mínimos em relação aos alinhamentos e as divisas laterais e de fundos.

§ 1º Podem avançar sobre as áreas de afastamentos as saliências, os brises, as jardineiras, os elementos decorativos e os estruturais, desde que sua extensão máxima não ultrapasse:

I – 60 cm (sessenta centímetros) no afastamento frontal;

II – 30 cm (trinta centímetros) nos demais afastamentos.

§ 2º Poderão avançar sobre o afastamento frontal os seguintes elementos balanceados:

I - marquises previstas em usos não residenciais, desde que avancem até um metro e cinquenta centímetros e desde que situados a mais de 3 m (três metros) de altura, medidos a partir do ponto mais próximo do piso;

II - varandas e sacadas vedadas apenas por guarda-corpo, desde que avancem até 60 cm (sessenta centímetros) e desde que situadas acima do pavimento térreo.

Subseção I

Do Afastamento Frontal

Art. 22. O afastamento frontal das edificações define a distância mínima entre a edificação e o alinhamento.

§ 1º O afastamento frontal mínimo das edificações é de 3,0m (três metros).

§ 2º Exigência de faixa não edificante estabelecida por projeto ou legislação específica deve ser somada ao afastamento mínimo previsto.

§ 3º Não será exigido o afastamento frontal dos imóveis em que a faixa não edificante comprometa mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área total ou em que a área remanescente tenha, em qualquer dimensão, menos de 10,0m (dez metros).

§ 4º Não serão permitidas vagas no afastamento frontal mínimo estabelecido pelo Anexo III, exceto quando:

I - se tratar de empreendimento habitacional de interesse social com participação do Poder Público Municipal;

II - a edificação prever afastamento frontal suficiente para reposicionamento do passeio público, passando este último a situar-se entre a edificação e as vagas. Neste caso, será necessário parecer técnico do órgão responsável pelo Transporte e Trânsito de Betim, favorável ao reposicionamento do passeio, baseado principalmente na melhoria da segurança dos pedestres.

§ 5º Nos imóveis de propriedade do Poder Público será permitido edificar acréscimo dentro do recuo frontal, desde que atenda simultaneamente aos seguintes requisitos:

I - tenha sido projetado para edificação já existente em data anterior à de publicação desta Lei Complementar;

II - tenha como objetivo promover adequações relativas ao conforto, segurança ou estabilidade da edificação já existente;

III - seja comprovada, através de parecer técnico fundamentado, a inexistência de alternativa locacional.

§ 6º No caso previsto no artigo 4º, inciso II, será admitido que as vagas possuam pisos vazados, similares ao pavi-green, compondo as áreas permeáveis do empreendimento, dentro dos limites legais estabelecidos.

§ 7º No caso previsto artigo 4º, inciso II, será exigido que os proprietários dos imóveis lindeiros removam quaisquer obstáculos que impeçam o livre trânsito de pedestres e a acessibilidade no passeio objeto de reposicionamento.

§ 8º Na ZRM Via Metropolitana o afastamento frontal será de 15,00 m (quinze metros), somente nas glebas não parceladas e lotes defronte à BR-381 e Via de Contorno, e de 3,00 m (três metros) nos demais casos.

Art. 23. Serão admitidos no afastamento frontal os seguintes elementos construtivos, desde que descobertos e apoiados sobre terreno natural:

I - escadas e rampas;

II - muros e gradis;

III - quadras esportivas e piscinas.

Art. 24. Poderão localizar-se no afastamento frontal os seguintes elementos construtivos:

I - as guaritas e passarelas, com área não superior a 6,0m² (seis metros quadrados);

II - os depósitos de GLP e os depósitos para armazenamento temporário de resíduos sólidos, desde que a soma de suas larguras não ultrapasse 15% (quinze por cento) da testada do imóvel.

Subseção II

Dos Afastamentos Laterais e de Fundos

Art. 25. Os afastamentos laterais e de fundo definem a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais e de fundo, respectivamente.

Art. 26. Os afastamentos laterais e de fundo das edificações com até 2 (dois) pavimentos e altura máxima de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) serão de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º Para edificações com número de pavimentos e altura superiores às definidas no caput, os afastamentos laterais e de fundo serão acrescidos em 25 cm (vinte e cinco centímetros) a cada pavimento ou a cada porção de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) de altura ou sua fração.

§ 2º As edificações com aberturas voltadas para as divisas laterais ou as de fundo deverão respeitar, no mínimo, o afastamento de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º Para edificações existentes a caixa de escada não sofrerá recuo para os pavimentos adicionais.

§ 4º Os subsolos totalmente enterrados em terrenos planos, poderão ser desconsiderados para cálculo do número de pavimentos e dos afastamentos laterais e fundos.

Art. 27. Os afastamentos laterais e de fundo das edificações com altura não superior a 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros) e com paredes sem aberturas voltadas para as divisas laterais ou de fundo poderão ser de no mínimo 0,90m (noventa centímetros).

Art. 28. O afastamento mínimo entre edificações, de um mesmo empreendimento, com mais de um pavimento será definido:

I - pelo dobro da somatória dos afastamentos laterais exigidos para cada uma das edificações, definidos no art. 25 desta Lei Complementar, quando se tratar de edificação destinada ao uso residencial multifamiliar vertical, com 100 (cem) ou mais unidades;

II - pela somatória dos afastamentos laterais exigidos para cada uma das edificações, definidos no art. 25 desta Lei Complementar, nos demais casos.

Parágrafo único. Quando se tratar de edificação destinada ao uso residencial multifamiliar vertical, com 100 (cem) ou mais unidades, o afastamento mínimo entre os blocos das unidades residenciais será de 8 m (oito metros).

Seção IV

Da Altura Máxima da Edificação na Divisa

Art. 29. As edificações poderão ser construídas sem afastamentos laterais e de fundo até as alturas máximas na divisa previstas no Anexo III, desde que sem aberturas.

Art. 30. A altura máxima da edificação na divisa é calculada considerando o nível de referência e o nível de alinhamento, conforme definidos:

I – terrenos com divisas laterais em níveis iguais ou inferiores ao do alinhamento, o nível de referência deverá ser o nível do alinhamento no seu encontro com cada divisa;

II – terrenos com divisas laterais em níveis superiores ao do alinhamento, o nível de referência deverá ser igual à média aritmética dos níveis do terreno correspondentes aos pontos extremos da edificação em cada divisa;

III – para a divisa de fundo, o nível de referência deverá ser igual à média aritmética dos níveis do terreno correspondentes aos pontos extremos da edificação nesta divisa.

Art. 31. Nenhum elemento construtivo da edificação pode ultrapassar os limites de altura máxima na divisa estabelecidos, excetuando-se muros de divisa e platibandas com no máximo 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura.

Seção V

Da Área Construída Líquida

Art. 32. Para o cálculo da Área Construída Líquida de uma edificação no terreno, a fim de apurar seu potencial construtivo, são considerados os seguintes parâmetros:

I - nas edificações residenciais unifamiliares, comerciais com apenas uma unidade e multifamiliares com acessos independentes ao logradouro público, a Área Construída Líquida será calculada descontando-se da Área Construída Total a garagem, desde que esta não ultrapasse 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados);

II - nas demais edificações, a Área Construída Líquida será calculada descontando-se da Área Construída Total, os seguintes itens:

a) caixa de escadas de uso coletivo, considerando paredes de contorno, lances, patamares intermediários e patamares de acesso até a largura da escada;

b) antecâmara, se exigida em projeto de prevenção e combate a incêndios previamente aprovado, incluindo paredes de contorno da mesma;

c) caixa de elevadores, incluindo paredes de contorno e sua área equivalente e projetada no hall de acesso;

d) casa de máquinas, incluindo paredes de contorno da mesma;

e) subestação, incluindo paredes de contorno da mesma;

f) caixas d'água e barriletes incluindo paredes de contorno dos mesmos;

g) pavimentos e centros comunitários, desde que utilizados exclusivamente para lazer coletivo no uso residencial multifamiliar;

h) áreas das lojas localizadas nos pavimentos térreos dos empreendimentos localizados na ZRM-Centros e na ZRM-Via Metropolitana;

i) áreas cobertas destinadas a estacionamento para o uso residencial e não residencial desde que inseridas num polígono onde estejam contidas vagas e respectivas manobras que não ultrapassem ao dobro do número mínimo de vagas exigido pela legislação;

j) guaritas e passarelas com área de até 6,0 m² (seis metros quadrados);

k) os compartimentos destinados exclusivamente ao armazenamento temporário de resíduos sólidos, desde que o uso do imóvel não seja para este fim;

l) instalação sanitária de uso comum que possua condições adequadas de acessibilidade e utilização por pessoa com deficiência, nos termos das normas técnicas oficiais vigentes;

m) rampas que sejam adequadas às pessoas com deficiência, nos termos das normas técnicas oficiais vigentes;

n) áreas de varandas ou sacadas, vedadas apenas por guarda corpo ou peitoril correspondente a no máximo 5% (cinco por cento) do pavimento;

o) hall principal, situado no pavimento térreo, destinado ao acesso às unidades residenciais, no uso residencial multifamiliar vertical ou misto, até o limite de 35 m² (trinta e cinco metros quadrados).

CAPÍTULO III

DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO E AFINS

Art. 33. As edificações deverão conter vagas de estacionamento para automóveis, respeitando-se, no mínimo, o seguinte:

I - nos usos residenciais unifamiliares e multifamiliares com acessos independentes para logradouro público uma vaga para cada unidade autônoma;

II - nos demais usos residenciais multifamiliares: uma vaga a cada 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área líquida, atendendo ao mínimo de 1 (uma) vaga para cada unidade autônoma e admitindo-se vagas presas desde que vinculadas à mesma unidade autônoma;

III - nos usos não residenciais, exceto indústria: 1(uma) vaga a cada 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área líquida, atendendo ao mínimo de 1 (uma) vaga para cada unidade não residencial;

IV – industrial: 1 (uma) vaga a cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área líquida ou fração;

V - templos religiosos: 1 (uma) vaga a cada 252,00 m² (duzentos e cinquenta e dois metros quadrados) de área líquida, atendendo ao mínimo de 1 (uma) vaga adaptada para pessoa com deficiência.

Art. 34. No caso de empreendimentos habitacionais de interesse social, devidamente caracterizados pela CEPD, e obrigatoriamente destinados a famílias com renda de 0 (zero) a 03 (três) salários mínimos, será admitido que o número mínimo de vagas de estacionamento distribuído seja:

I - 60% (sessenta por cento) do número de unidades habitacionais possuam vagas para automóveis;

II - 40% (quarenta por cento) do número de unidades habitacionais possuam vagas para motos.

Seção I

Das Vagas de Estacionamento para Automóveis

Art. 35. O projeto de edificação deverá conter vagas de estacionamento para automóveis, respeitando área livre com dimensões mínimas de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), garantidas áreas de manobra, em quaisquer usos.

§ 1º Não serão admitidas vagas presas, exceto quando essas forem excedentes em relação ao número mínimo de vagas exigíveis.

§ 2º As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 23% (vinte e três por cento).

§ 3º Serão admitidas formas de estacionamento e circulação de veículos diversos das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.

§ 4º No uso residencial multifamiliar, com mais de 29 (vinte e nove) unidades autônomas, a área destinada às vagas deverá ter declividade máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento) e percurso acessível até as áreas de uso comum do empreendimento.

§ 5º Sempre que houver espaço de manobra, este deverá ter dimensão mínima equivalente em tamanho e posição à vaga a que se destina.

Seção II

Das Vagas de Estacionamento para Motos

Art. 36. O projeto de edificação poderá conter vagas de estacionamento para motos, respeitando o seguinte:

I - área livre com dimensões mínimas de 1,00 m (um metro) por 2,30 m (dois metros e trinta centímetros).

§ 1º As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,00 (dois metros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 2º Serão admitidas formas de estacionamento e circulação de motos diversas das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.

Seção III

Da Pista de Acumulação Interna

Art. 37. O projeto de edificação deverá conter pista de acumulação interna, junto à entrada, anterior ao fechamento e no nível do logradouro, com as seguintes características:

I – edificações de uso não residencial com mais de 75 (setenta e cinco) vagas de estacionamento;

II - edificações de uso residencial com mais de 100 (cem) vagas de estacionamento;

III - estacionamentos de veículos abertos ao público;

IV - edifícios-garagem.

Parágrafo único. As edificações de uso misto com vagas previstas para uso residencial e não residencial que se enquadrem no disposto nos incisos I ou II deverão atender às exigências do **caput**.

Art. 38. Fica definido que a pista de acumulação interna deverá possuir módulos de 2,50 x 4,5 metros, sendo:

I - um módulo para cada 100 (cem) vagas, ou fração, destinadas ao uso residencial;

II - um módulo para cada 75 (setenta e cinco) vagas, ou fração, destinadas aos demais usos.

Seção IV

Das Vagas para Carga e Descarga

Art. 39. O projeto de edificação destinado a usos não residenciais, exceto templos religiosos, deverá conter vagas de estacionamento para carga e descarga, respeitando o seguinte:

I - 1 (uma) vaga de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) por 6,00m (seis metros) para veículos pequenos de carga, quando a área líquida da referida edificação for maior que 252,00 m² (duzentos e cinquenta e dois metros quadrados) e menor que 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados);

II - 1 (uma) vaga de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 10,00m (dez metros) para veículos médios de carga, quando a área líquida da referida edificação for maior que 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) e menor que 3.000,00 m² (três mil metros quadrados);

III - 1 (uma) vaga de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 10,00m (dez metros) para veículos médios de carga para cada 3.000,00 m² (três mil metros quadrados) ou fração, quando a área líquida da referida edificação for maior que 3.000,00 m² (três mil metros quadrados).

§ 1º Deverá ser reservada área que garanta, para cada vaga, acesso, circulação e espaço para manobras.

§ 2º As rampas de acesso devem ter largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 15% (quinze por cento).

§ 3º Serão admitidas formas de carga e descarga diversas das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.

§ 4º As vagas de estacionamento, nos usos não residenciais, não poderão, em nenhuma hipótese, estar situadas dentro das unidades autônomas, e nem tampouco vedadas apenas por divisórias ou alvenarias de altura inferior ao respectivo pé-direito.

TÍTULO IV

DO USO DO SOLO CAPÍTULO I DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 40. As categorias de uso no Município classificam-se em:

I - residenciais

II - não residenciais, exceto indústrias;

III - industriais;

IV - misto.

Parágrafo único. O uso misto compreende o exercício de mais de uma categoria, em um mesmo imóvel, desde que, compatíveis com esta Lei Complementar.

CAPÍTULO II

DA LOCALIZAÇÃO DOS USOS E DO FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES

Art. 41. Para efeito desta Lei Complementar, o desempenho de atividades somente será permitido se compatível com o uso, a zona, a área utilizada e a classificação das vias lindeiras.

§ 1º A definição das atividades de acordo com a regra estabelecida no caput será objeto de regulamento, condicionado à recomendação da Comissão Executiva do Plano Diretor e do Conselho da Cidade;

§ 2º As alterações no regulamento deverão observar o procedimento traçado no parágrafo anterior.

§ 3º A incompatibilidade das atividades, conforme previsto no caput, por localizar em terrenos inseridos em mais de uma zona, ou lindeiros a vias com classificações distintas, poderá

ser superada, desde que Estudo de Impacto de Vizinhança aponte soluções mitigadoras dos impactos a serem gerados.

Art. 42. Para efeito desta Lei Complementar, a classificação das vias públicas será a indicada no Plano Diretor até que seja publicada lei específica.

CAPÍTULO III

DO ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Art. 43. O estabelecimento de atividade não residencial na propriedade pública ou privada dependerá de prévio licenciamento, devendo estar o uso em conformidade com o zoneamento estabelecido nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. O documento de licenciamento deverá prever a atividade, as condições, a área ocupada e as restrições específicas.

CAPÍTULO IV

DO DIREITO DE PERMANÊNCIA

Art. 44. Poderá permanecer no local a atividade implantada, desde que atenda às normas ambientais, de posturas, sanitárias e às seguintes condições:

I - possuir Alvará de Localização e Funcionamento desde que emitido em data anterior à da publicação desta Lei Complementar;

II - ser desenvolvida por empresa regularmente constituída e comprovadamente instalada em data anterior à da publicação desta Lei Complementar.

§ 1º Podem continuar a ser exploradas as atividades agropecuárias comprovadamente existentes, desenvolvidas em áreas classificadas como zonas urbanas até a data da publicação desta Lei Complementar, vedada a expansão da área ocupada.

§ 2º Para efeito de localização, podem também permanecer as atividades industriais, comerciais e de serviços desenvolvidas em áreas classificadas como zonas rurais até a data de publicação desta Lei Complementar.

§ 3º A área utilizada pela atividade é passível de modificação dentro dos parâmetros urbanísticos fixados por esta Lei Complementar, desde que o Estudo de Impacto de Vizinhança aponte soluções mitigadoras para minimização dos incômodos por ela causados.

Art. 45. Poderão permanecer no local as atividades desenvolvidas por pessoas jurídicas de direito público, implantadas até a data de publicação desta Lei Complementar.

TÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

Art. 46. A outorga onerosa de alteração do uso do solo ocorrerá em todo e qualquer Macrozoneamento ou Macrozona do território do Município de Betim mediante a requisição, por parte do interessado, do direito de localização e funcionamento de atividade ou empreendimento não conforme.

Parágrafo único. A outorga onerosa de alteração de uso do solo altera os limites da zona urbana, da zona de expansão urbana e da zona rural.

Art. 47. O requerimento de outorga onerosa de alteração de uso do solo poderá ser formulado nos processos de solicitação de Alvará de Localização e Funcionamento, ou de solicitação de Análise de Empreendimento de Impacto, e deverá ser acompanhado de Estudo de Impacto de Vizinhança e de relatório de impacto na circulação.

§ 1º A análise do pedido de outorga onerosa de alteração do uso do solo será de competência do órgão responsável pela política urbana da Prefeitura Municipal de Betim, que poderá determinar adoção de medidas mitigadoras apontadas pelo Estudo de Impacto na Vizinhança e pelo Relatório de Impacto na Circulação.

§ 2º Após análise e parecer do órgão responsável pela política urbana da Prefeitura Municipal de Betim, o pedido de outorga onerosa de alteração de uso do solo será apreciado pelo Conselho do Plano Diretor, que decidirá pela sua aprovação.

Art. 48. Analisada e aprovada a outorga onerosa de alteração do uso do solo, o interessado deverá implantar as soluções mitigadoras determinadas por órgão responsável pela política urbana da Prefeitura Municipal de Betim e recolher a respectiva contrapartida de 10% (dez por cento) do valor do imóvel de acordo com os critérios utilizados na apuração do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis – ITBI.

TÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE LOCALIZAÇÃO DE ATIVIDADES

Art. 49. As infrações à presente lei darão ensejo a notificação, cassação de alvarás, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

Parágrafo único. Estão sujeitos à aplicação de penalidades, o proprietário do imóvel e o empreendedor.

Art. 50. O Município de Betim, através do órgão responsável pela emissão dos alvarás de localização, de acordo com sua competência, expedirá notificação aos infratores, ficando esses obrigados a apresentar documentos que comprovem a regularidade do empreendimento ou da atividade, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir da data de recebimento da notificação.

§ 1º A notificação será feita primeiramente pessoalmente ou por via postal, com confirmação de recebimento.

§ 2º Caso sejam frustradas 3 (três) tentativas de notificação pessoal ou por via postal, à notificação será por edital, para que os infratores apresentem os documentos referidos no caput deste artigo no prazo previsto.

Art. 51. Caso os infratores após decurso do prazo não comprovem a regularidade do empreendimento ou da atividade, será lavrado auto de infração e aplicadas as penalidades cabíveis:

I - notificação para encerramento imediato das atividades não licenciadas;

II - multa no valor de R\$100,00 (cem reais) por metro quadrado de área utilizada no referido estabelecimento ou atividade;

III - interdição do estabelecimento ou atividade irregular, se descumprida a notificação descrita no inciso I deste artigo;

IV - cassação do Alvará de Localização e Funcionamento irregular, no caso de sua existência.

Art. 52. Para as atividades em que haja perigo iminente poderá se dar interdição, de imediato, com estabelecimento de multa diária no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), no caso de descumprimento.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei Complementar, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrada no auto de infração respectivo.

Art. 53. O pagamento da multa não implica regularização da situação, nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

Art. 54. Os valores relativos às contrapartidas, bem como às penalidades aplicadas aos infratores, deverão ser recolhidos através de guia emitida pela Secretaria Adjunta da Fazenda, Divisão de Arrecadação.

Art. 55. A fiscalização urbanística de edificações, parcelamentos do solo ou condomínios urbanísticos promovidos por particulares será exercido por fiscal de obra efetivo e por fiscal designado efetivo, devidamente lotados no órgão responsável pela política urbana no Município.

Parágrafo único. A designação de que trata o **caput** deste artigo será objeto de regulamentação prévia através de Decreto do Poder Executivo Municipal, no qual estarão definidas as regras referentes à produtividade, pontuação e cálculo para alcance de gratificação, horário de atuação e a capacitação mínima para exercício da atividade.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 56. As disposições previstas no capítulo I do Título VII não se aplicam às microempresas e empresas de pequeno porte que terão tratamento diferenciado, devendo ser

adotado o critério da dupla visita, sendo a primeira orientadora e a segunda punitiva, caso não tenha sido sanada a irregularidade verificada no empreendimento.

Parágrafo único. O tratamento diferenciado de que trata o **caput** desse artigo não se aplica aos casos de infração que implique em perigo iminente tratado no art. 51 desta Lei Complementar.

Art. 57. Os casos omissos nesta Lei Complementar serão resolvidos pela Comissão Executiva do Plano Diretor, com amparo em parecer técnico prévio elaborado pelo analista do respectivo processo administrativo, respeitadas as diretrizes do Plano Diretor Municipal vigente.

Art. 58. Fica estabelecido que todos os processos de aprovação de projetos protocolados em data anterior à da publicação desta Lei Complementar deverão atender a esta Lei Complementar, exceto aqueles onde já tiver sido emitida a Certidão de Aprovação de Projeto Arquitetônico.

Art. 59. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, em especial as Leis 5.386, de 23 de julho de 2012, 5.575, 03 de julho de 2013, 5.720, 03 de julho de 2014 e a Lei Complementar 5, de 14 de dezembro de 2018.

Prefeitura Municipal de Betim, 9 de setembro de 2019.

VITTORIO MEDIOLI
Prefeito Municipal

(Originária do Projeto de Lei Complementar nº 003/19, de autoria do Prefeito Municipal Vittorio Medioli)

Este texto não substitui o publicado no Órgão Oficial de Betim nº 1789, de 14/9/2023.

ANEXO I

GLOSSÁRIO

Afastamento frontal: é a distância entre a edificação e a divisa frontal do terreno. Afastamento lateral e fundo: são as distâncias entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno, respectivamente. Afastamento mínimo: é distância mínima permitida por lei entre a edificação e as divisas frontal, lateral e de fundos do terreno. Alinhamento: é o limite entre o lote ou terreno e o logradouro público. Altura máxima da edificação na divisa: nenhum elemento construtivo da edificação pode ultrapassar os limites de altura máxima na divisa estabelecidos, excetuando-se muros de divisa e platibandas com no máximo 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura. Alvará a título precário: é o alvará concedido de forma provisória – Alvará provisório, o qual deverá ser substituído pelo Alvará definitivo. Área Construída Líquida: é a área equivalente à área construída total subtraídas as áreas referentes à certas partes da edificação, conforme permitido por legislação municipal vigente. Brise: é um elemento arquitetônico cuja função é proteger uma determinada área edificada da incidência de sol. Também conhecido como brisesoleil – uma expressão francesa cuja tradução literal seria quebra-sol. Direito de vizinhança: é o direito relativo ao “uso nocivo da propriedade”, tal qual a passagem forçada, os limites entre prédios, o direito de construir e direito de tapagem. Isto é, trata-se de um conjunto de normas que têm por fim harmonizar os conflitos de concorrência entre proprietários e vizinhos, respeitando o convívio social. Edificação: é a construção destinada a abrigar qualquer atividade humana. Estudo de impacto de vizinhança - EIV: documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação. Impacto ambiental: trata-se de qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e o equilíbrio do seu ecossistema, causada por determinado empreendimento ou atividade, que afetem a biota; a qualidade dos recursos naturais ou dos patrimônios cultural, artístico, histórico, paisagístico ou arqueológico; as condições estéticas, paisagísticas e sanitárias; as atividades sociais e econômicas, a saúde, a segurança e o bem estar da vizinhança. Impacto na infraestrutura urbana: trata-se de demanda estrutural causada por empreendimentos ou atividades, que superem a capacidade das concessionárias nos abastecimentos de energia, água, telefonia, esgotamento sanitário ou pluvial bem como superem a capacidade de atendimento dos equipamentos públicos. Impacto no sistema viário: trata-se de interferências causadas nas vias públicas por empreendimentos ou atividades que atraem ou produzem grande número de viagens e/ou trânsito intenso, gerando conflitos na circulação de pedestres e veículos em seu entorno imediato, requerendo análise especial. Lindeiro: que está na divisa, confrontante. Logradouro público: trata-se de toda superfície destinada ao trânsito público. Medidas compatibilizadoras: são medidas destinadas a compatibilizar o empreendimento com a vizinhança nos aspectos relativos à paisagem urbana, aos serviços públicos, à infra-estrutura e ao sistema viário. Medidas compensatórias: são medidas destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados. Medidas mitigadoras: são medidas destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir

aqueles que não podem ser evitados. Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC: também conhecida como “solo criado”, refere-se à concessão emitida pelo Município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. Pavimento: espaço de uma edificação situado no mesmo piso. Para os efeitos desta Lei, não são considerados pavimentos: o jirau, a sobreloja, o mezanino, o sótão, a caixa d’água, a casa de máquinas e a caixa de circulação vertical. Pilotis: pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalações de lazer e recreação coletivas. Pista de acumulação interna: é a área situada internamente ao imóvel, destinada a parada de veículos pelo tempo necessário para o encaminhamento deste ao estacionamento em local apropriado. Potencial Construtivo: é a Área Construída Líquida máxima permitida para determinado terreno. Quota de terreno por unidade habitacional: é o instrumento que controla o nível de adensamento nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das edificações de uso misto. Servidão: é a passagem permitida através do terreno ou propriedade de outros, a qual foi outorgada por quem loteou originalmente o terreno ou combinada entre as partes. Subsolo: a) terrenos em aclive: espaço de uma edificação cuja laje de cobertura esteja situada em nível inferior ao do terreno circundante, no seu todo ou em parte; b) terrenos planos ou em declive: espaço da edificação que atenda, pelo menos, a uma das seguintes condições: 1 - o piso esteja abaixo do ponto mais baixo do alinhamento; 2 - a laje de cobertura esteja abaixo do ponto mais alto do alinhamento. Taxa de ocupação - TO: é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno. Taxa de permeabilidade - TP: é a relação entre a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total. Testada do imóvel: é a parte do imóvel limdeira à via pública. Uso Residencial Multifamiliar: é a edificação destinada a abrigar várias famílias. Uso Residencial Unifamiliar: é a edificação destinada a abrigar apenas uma única família. Vaga presa: é aquela vaga de estacionamento que depende de seu vizinho de garagem para que possa ser acessada. Zonas: são as partes do território do Município consideradas homogêneas quanto aos aspectos ambientais e urbanísticos relevantes. ZAE: Zona de Atividades Especiais. ZRM: Zona Residencial Mista