

LEI COMPLEMENTAR Nº 20, DE 4 DE OUTUBRO DE 2023.

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:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei 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 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 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 - I - Zona Residencial Mista - I: destinada ao uso residencial unifamiliar e às demais categorias de uso, desde que compatíveis com o uso residencial;

II - ZRM - II - Zona Residencial Mista - II: 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;

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

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

V - ZRM - V - Zona Residencial Mista - V: 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;

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

VII - 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;

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

IX - 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;

X - AIA - Zoneamento das Áreas de Interesse Ambiental I a VI: áreas com restrições à ocupação e ênfase na preservação;

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

§ 1º Os parâmetros urbanísticos são os definidos no Anexo III desta Lei.

§ 2º Para fins de regularização, inclusive quando ocorrer modificação de um projeto anterior aprovado, os parâmetros urbanísticos deverão obedecer à legislação vigente.

Art. 7º O terreno ou gleba inserido em mais de uma zona, área de interesse ou sobrezoneamento 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 seu território, devendo:

I - quando estiverem sobre áreas públicas, 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, nas seguintes proporções:

| Taxa de ocupação adotada - TO (%) | Nº de espécies a serem plantadas e monitoradas |
|-----------------------------------|--|
| 50% | --- |
| >50 e < ou = 55% | 1 para cada 180m ² de terreno |
| >55 e < ou = 60% | 1 para cada 120m ² de terreno |
| >60 e < ou = 65% | 1 para cada 90m ² de terreno |
| >65 e < ou = 70% | 1 para cada 72m ² de terreno |

III - nas ZCBios, os lotes com área igual ou superior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados), com frente para curso d'água, canalizados ou não, terão afastamento frontal mínimo de 6,00 m (seis metros), permitindo-se vagas para estacionamento no afastamento frontal no que exceder de 3,00 m (três metros); (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 26, de 19 de dezembro de 2025\)](#)

IV - nas ZCBios, a taxa mínima de permeabilidade será de 15% (quinze por cento) para lotes com área igual ou inferior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados) e de 20% (vinte por cento) para lotes com área superior a 1.000,00 m². (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 26, de 19 de dezembro de 2025\)](#)

§ 1º 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.

§ 2º As espécies a serem plantadas serão obrigatoriamente espécies arbóreas e o local determinado para plantio deverá ser nas áreas permeáveis do empreendimento.

§ 3º Na regularização as regras serão seguidas com plantio de espécies arbóreas e, se não houver disponibilidade de área para o plantio destas, será solicitada a regularização onerosa sobre Taxa de Ocupação acima de 50%.

§ 4º O cumprimento da obrigação de plantio e monitoramento de espécies arbóreas plantadas será fiscalizado pelo órgão municipal de meio ambiente, a partir da emissão da Certidão de Habite-se do empreendimento, mediante a conferência das áreas de plantio das espécies no projeto e assinatura do proprietário do Termo de Compromisso - ZCBIO.

§ 5º Nas modalidades de parcelamento do solo do Município será considerado o todo para fins de preservação e permeabilidade, com plantio de árvores nas vias para criar corredores ecológicos.

§ 6º No caso de reparcelamento, para fins de parâmetros de ZCBio, será considerada a data do parcelamento.

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:

a) QT = 360 em locais sem rede de coleta de esgoto;

b) 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 pelo Município;

II - possuir registro ou matrícula junto ao Serviço Registral Imobiliário - Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O terreno de que trata o **caput** deste artigo deverá possuir acesso para logradouro público, servidão ou direito de passagem e infraestrutura necessária à sua instalação e não possuir restrição gravada na respectiva informação básica do Município.

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;

III - a construção de edificações residenciais em áreas limítrofes a Zonas de Atividades Especiais sem a determinação das devidas medidas mitigadoras dos impactos ambientais associados às atividades industriais dos empreendimentos já instalados e possíveis efeitos reversos aos usuários dos novos empreendimentos, com o objetivo de mitigar os danos ambientais que porventura sejam causados por qualquer outra atividade já existente na área próxima ao loteamento;

IV - a construção de edificações em Áreas de Interesse Ambiental, quando esta área possuir representativo maciço de vegetação arbórea, principalmente de Mata Atlântica, sem a devida autorização dos órgãos competentes, dispostos nos artigos da Lei nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, que dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, e dá outras providências.

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

Seção I

Da Taxa de Ocupação

Art. 13. Taxa de Ocupação - TO é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

§ 1º As Taxas e Ocupação máximas são as definidas no Anexo III desta Lei.

§ 2º Qualquer projeção balanceada ou engastada que possua uso no pavimento imediatamente acima será computada na taxa de ocupação, com exceção das projeções de beirais, saliências e marquises, desde que sua profundidade não exceda 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 14. A Taxa de Ocupação relativa ao subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos, poderá ser superior à máxima definida no Anexo III desta Lei, desde que a laje de cobertura se situe em nível inferior ao ponto mais baixo do alinhamento nas divisas e seja mantida a taxa de permeabilidade.

Seção II

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 15. Taxa de Permeabilidade - TP é a relação entre a área descoberta e permeável do terreno, quanto à sua área total.

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

Art. 16. As áreas permeáveis com tratamento paisagístico deverão totalizar no mínimo 50% (cinquenta por cento) da TP mínima exigida pela legislação. Os outros 50% (cinquenta por cento) poderão ser substituídos por pisos vazados, pisos similares ao pavi-green e/ou por sistema hidráulico que contenha reservatório para coleta e armazenamento para reutilização ou infiltração de águas pluviais, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART/RRT.

§ 1º O reservatório para coleta, armazenamento infiltração e/ou reutilização 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 e similares ao pavi-green, será de 50% (cinquenta por cento).

§ 3º O percentual previsto no parágrafo anterior poderá ser de até 100% (cem por cento) em caso de piso drenante, desde que apresentado o atestado de permeabilidade do fabricante, que conste o índice de permeabilidade do piso utilizado.

Seção III

Dos Afastamentos Mínimos da Edificação

Art. 17. 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 e os elementos decorativos, desde que não ultrapasse:

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

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

§ 2º Os elementos como vigas e pórticos com espessuras de até 50 cm (cinquenta centímetros) podem avançar até as divisas laterais, respeitando a altura máxima permitida na divisa.

Subseção I

Do Afastamento Frontal

Art. 18. 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 desta Lei, exceto quando:

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

§ 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;

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 Na ZRM-V o afastamento frontal será de 15,00 m (quinze metros), somente nas glebas não parceladas, lotes defronte à BR-381 e à Via de Contorno e de 03 (três) metros nos demais casos.

Art. 19. 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. 20. 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 Gás Liquefeito de Petróleo - GLP e os depósitos para armazenamento temporário de resíduos sólidos, desde que a soma de suas dimensões frontais não ultrapasse 15% (quinze por cento) da testada do imóvel.

Art. 21. Poderão avançar sobre o afastamento frontal os seguintes elementos balanceados:

I - marquises previstas em usos não residenciais, desde que avancem até 1,20m (um metro e vinte 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.

Art. 22. Poderão ser utilizadas sobre o passeio, para fins de regularização, quando concluídas até a promulgação desta lei:

I - marquises previstas em usos não residenciais, desde que avancem até 1,20m (um metro e vinte centímetros) e desde que situados a mais de 3,00 m (três metros) de altura, medidos a partir do ponto mais próximo do piso;

II - varandas e sacadas vedadas previstas em usos residenciais apenas por guarda-corpo, desde que avancem até 60 cm (sessenta centímetros) e se situem acima do pavimento térreo.

Subseção II

Dos Afastamentos Laterais e de Fundo

Art. 23. Os afastamentos laterais e de fundo definem a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais e de fundo, respectivamente.

Art. 24. Os afastamentos laterais e de fundo das edificações com até 2 (dois) pavimentos e/ou com 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 poderão ser desconsiderados para cálculo do número de pavimentos e dos afastamentos laterais e fundos, também nos casos de edificações com mais de um acesso e que ocorram por níveis ou ruas diferentes.

Art. 25. Os afastamentos laterais e de fundo das edificações com altura não superior a 6,00m (seis metros) e com paredes sem aberturas voltadas para as divisas laterais ou de fundo poderão ser de, no mínimo, 0,90m (noventa centímetros).

Art. 26. 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. 24 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. 23 desta Lei Complementar, nos demais casos.

Seção IV

Da Altura Máxima da Edificação na Divisa

Art. 27. As edificações poderão ser construídas sem afastamentos laterais e de fundo até as alturas máximas na divisa previstas no Anexo III desta Lei, desde que sem aberturas.

Art. 28. A altura máxima da edificação na divisa é calculada considerando o nível de referência e o nível de alinhamento, conforme definidos:

I - em 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 - em 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;

IV - em terrenos com acessos por mais de um logradouro, exceto esquinas, o nível de referência deverá ser correspondente ao alinhamento da rua com o nível mais alto no seu encontro com cada divisa.

Art. 29. Nenhum elemento construtivo da edificação pode ultrapassar os limites de altura máxima na divisa estabelecidos no Anexo III desta Lei, excetuando-se muros de divisa, caixa d'água e platibandas com, no máximo, 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura.

Seção V

Da Área Construída e da Área Construída Líquida

Art. 30. São áreas construídas totais todas as áreas cobertas com pé-direito superior a 210 cm (duzentos e dez centímetros), exceto:

I - áreas sob beirais ou sob marquises em projeção até 1,20m (um metro e vinte centímetros);

II - depósitos de GLP;

III - abrigos de animais e de caixas de captação;

IV - pérgulas vazadas;

V - reservatórios de água sob telhado.

Art. 31. 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 e a caixa d'água coberta, desde que a soma não ultrapasse 80,00 m² (oitenta 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 circulação de acessos às unidades;

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

c) caixa de elevadores, incluindo paredes de contorno;

d) casa de máquinas, incluindo paredes de contorno desta;

e) subestação, incluindo paredes de contorno desta;

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

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

h) áreas das lojas localizadas nos pavimentos térreos e sobrelojas dos empreendimentos;

i) o percurso coberto de acesso exclusivo às vagas de estacionamentos de automóveis e as áreas cobertas destinadas a estacionamento para o uso residencial e não residencial desde que não ultrapassem ao dobro do número mínimo de vagas exigido pela legislação; as áreas das vagas excedentes não serão descontadas;

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 (ARS), 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 vigentes;

m) rampas para acessibilidade, nos termos das normas técnicas 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).

§ 1º Todas as edificações que terão o volume da caixa d'água deverão apresentar caixa d'água coberta e será incluída no cálculo da área Total Construída.

§ 2º 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 deste Município.

§ 3º As áreas destinadas aos usos de comércio e serviços, de uma ou mais unidades, localizadas no pavimento térreo e nas sobrelojas dos empreendimentos situados na ZRM-IV e na ZRM-V, serão descontadas da área construída total, quando do cálculo da área construída líquida.

CAPÍTULO III

DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO E AFINS

Art. 32. 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. Esse parâmetro poderá ser flexibilizado desde que atenda ao mínimo de uma porcentagem de 80% do total das unidades autônomas, através do parecer Órgão Municipal de Trânsito (RIC);

III - nos usos não residenciais, exceto indústria e templos religiosos: 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 e 1 (uma) vaga adaptada acessível de uso comum;

IV - industrial: 1 (uma) vaga a cada 200,00 m² (cento e cinquenta 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. 33. No caso de empreendimentos habitacionais de interesse social, devidamente caracterizados pela Comissão Executiva do Plano Diretor e, obrigatoriamente, destinados à família 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 para vagas de automóveis;

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

Art. 34. Fica estabelecido que o número de vagas poderá ser flexibilizado com a devida apreciação e aprovação do Relatório de Impacto de Circulação - RIC, pelo órgão competente, a ser apresentado pelo interessado.

Seção I

Das Vagas de Estacionamento para Automóveis

Art. 35. O projeto de edificação deverá conter vagas de estacionamento para automóveis, com dimensões mínimas de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) sendo que as vagas paralelas deverão ter as dimensões mínimas de 2,50m x 5,00m, 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, 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, com exceção das vagas paralelas que deverão ter espaço de manobra com largura mínima de 3,50m.

§ 6º As vagas de estacionamento, nos usos não residenciais, poderão, estar situadas dentro das unidades autônomas, desde que vedadas por divisórias ou alvenarias até altura do respectivo pé-direito.

Seção II

Das Vagas de Estacionamento para Motos

Art. 36. O projeto de edificação poderá conter vagas de estacionamento para motos, respeitando a 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 23% (vinte e três 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 em área interna ao imóvel nos seguintes casos:

I - edificações de uso não residencial com mais de 30 (trinta) vagas de estacionamento;

II - edificações de uso residencial com mais de 50 (cinquenta) 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 inc. I ou II deverão atender às exigências do **caput** deste artigo.

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 50 (cinquenta) vagas, ou fração, destinadas ao uso residencial;

II - um módulo para cada 30 (trinta) 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 ou igual que 950 m² (novecentos e cinquenta 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 950 m² (novecentos e cinquenta metros quadrados) e menor ou igual 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, os portões e as circulações dos veículos médios de carga 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 (VETADO).

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 industriais;

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.

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** deste artigo 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** deste artigo, por localizar em terrenos inseridos em mais de uma zona ou lindeiros às vias com classificações distintas, poderá ser superada, desde que o 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 As atividades agropecuárias comprovadamente existentes, desenvolvidas em áreas classificadas como zonas urbanas, até a data da publicação desta Lei, poderão continuar a serem exploradas, 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.

§ 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 município 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 do município 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 do município 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.

CAPÍTULO II

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 49. O coeficiente de aproveitamento é o índice que resulta do cálculo da área construída líquida pela área do terreno.

§ 1º O Potencial construtivo referente às densidades média, alta e metropolitana é com índice básico 1,00 e o potencial construtivo com densidades baixa é com índice básico 0,50, conforme Plano Diretor do Município.

§ 2º Para construir acima do coeficiente de aproveitamento básico será necessário adquirir Potencial construtivo, por meio de:

I - Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC);

II - Transferência do Direito de Construir (TDC);

III - Taxa de Permeabilidade (TP).

§ 3º Para verificação do Nº de Pavimentos a ser acrescido e do Potencial Construtivo máximo para cada densidade, será solicitada a consulta no Plano Diretor vigente e o preenchimento do Formulário de TDC e ODC.

§ 4º Nas áreas de alta e média densidade e nas áreas de densidade metropolitana, o coeficiente básico poderá ser acrescido até o limite de 1,50 (um vírgula cinquenta) na proporção de 0,10 (zero vírgula dez) de potencial construtivo para cada 2,0% (dois por cento) de aumento de área permeável.

§ 5º A ampliação do Coeficiente de Aproveitamento e Aumento do Nº de Pavimentos poderão ser feitas através de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

TÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 50. As infrações à presente lei darão ensejo à 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. 51. O município de Betim, através do órgão responsável pela emissão dos alvarás de localização, de acordo com sua competência, expedirá notificação aos infratores, ficando estes obrigados a apresentar documentos que comprovem a regularidade do empreendimento ou da atividade, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, 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 Frustradas 3 (três) tentativas de notificação pessoal ou por via postal, a notificação será publicada no Órgão Oficial do Município, para que os infratores apresentem os documentos referidos no **caput** deste artigo no prazo previsto.

Art. 52. Transcorrido o prazo de que trata o artigo anterior, sem os infratores comprovarem 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 inc. I deste artigo;

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

Art. 53. 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 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. 54. O pagamento da multa não implica a regularização da situação, nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

Art. 55. 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. 56. A fiscalização urbanística de edificações, nas modalidades de parcelamentos do solo do Município, será exercida por servidor efetivo, comissionado ou contratado, designado através de decreto municipal, devidamente lotado no órgão responsável pela política urbana do Município.

Parágrafo único. A designação de que trata o **caput** deste artigo será realizada através de Decreto do Poder Executivo.

Art. 57. As multas de que trata este Capítulo poderão ser revestidas em bens, projetos, programas e/ou serviços para o fomento das atividades do órgão responsável pela política urbana no Município.

Art. 58. As disposições previstas neste Título 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. 53 desta Lei Complementar.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 59. Nos casos previstos nesta Lei, a identificação dos imóveis, bem como de seus limites e confrontações, poderá ser obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis, georeferenciadas, por disco compacto (CD) ou outra mídia digital exigida pela Administração Pública.

§ 1º Os arquivos digitais das plantas planimétricas e/ou planialtimétricas deverão ser elaborados em coordenadas UTM referenciadas ao **Datum** SIRGAS 2000, utilizado pelo Sistema Geodésico Brasileiro e Sistema Cartográfico Nacional, estabelecido conforme Resolução IBGE nº 01, de 2015.

§ 2º A apresentação em planta da malha deverá ser de coordenadas UTM SIRGAS 2000.

Art. 60. O empreendimento com uso residencial multifamiliar vertical com 100 (cem) ou mais unidades e acima de 02 pavimentos deverão atender, no mínimo, a 3 (três) dos parâmetros específicos abaixo:

I - nos empreendimentos com uso residencial multifamiliar vertical com 100 (cem) ou mais unidades é obrigatória à previsão de pilotis;

II - nos empreendimentos com uso residencial multifamiliar vertical com 100 (cem) ou mais unidades é obrigatória à previsão de tipologias horizontais na proporção de 25% (vinte e cinco por cento) do número total de unidades;

III - 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, podendo ser reduzida para 3,5% quando se tratar de uma área líquida construída superior a 100.000,00m² (cem mil metros quadrados);

IV - atender as dimensões e áreas mínimas de compartimentos nos termos do Código de Obras do Município;

V - no uso multifamiliar vertical, com 100 (cem) ou mais unidades habitacionais deverão possuir varanda equivalente a no mínimo 5% (cinco por cento) da área construída de cada unidade e possuir as áreas construídas mínimas nos termos do Código de Obras.

Parágrafo único. As previsões estabelecidas neste artigo não excluem o atendimento dos demais parâmetros urbanísticos desta Lei e da legislação urbanística vigente.

Art. 61. Fica determinado que poderá ser analisada a hipossuficiência financeira do interessado, mediante requerimento específico, com o objetivo de concessão de remissão total ou parcial de multas, preços públicos e/ou cobranças impostas nas demandas de competência do órgão responsável pela política urbana do Município.

Parágrafo único. Para comprovar a hipossuficiência financeira prevista neste artigo, o interessado deverá apresentar:

I - carteira de trabalho, declaração de rendimentos e patrimônio, cadastro em programas sociais oficiais e balanços contábeis;

II - outros que a Administração Pública exigir.

Art. 62. Fica estabelecido que, nos casos que necessitem de regularização de procedimentos técnicos de competência do órgão responsável pela política urbana do Município, este poderá realizar Termo de Compromisso entre as partes.

Art. 63. Os casos omissos nesta Lei 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. 64. Fica estabelecido que as áreas do território que, após a publicação desta Lei, sofrerem alterações dos perímetros do Macrozoneamento, das Macrozonas ou das Áreas de Interesse Ambiental do Plano Diretor, deverão ser objeto de parecer técnico e Resolução da CEPD que definirá as Zonas de Uso e Ocupação do Solo conforme o Capítulo I desta Lei, que sejam adequadas às novas classificações e ao parecer técnico.

Parágrafo único. A Resolução deverá conter mapa com a(s) Zona(s) atribuídas, e estas vigorarão sobre o Anexo III - Mapa de Zonas somente para as áreas de que trata o **caput**.

Art. 65. Para os processos administrativos em trâmite até a data de publicação desta Lei, o interessado poderá optar pela adequação aos parâmetros e regras estabelecidos pela nova

lei, ou, optar pela manutenção dos parâmetros aplicáveis à lei vigente na época da abertura do processo. (NR) ([Redação dada pela Lei Complementar nº 22, de 28 de dezembro de 2023.](#))

§ 1º Caso o interessado opte por esta nova legislação, deverá apresentar declaração preenchida conforme anexo IV, juntando ao processo digital no prazo de até 60 (sessenta dias) da publicação desta; (NR) ([Redação dada pela Lei Complementar nº 22, de 28 de dezembro de 2023.](#))

§ 2º Na hipótese de não apresentação da declaração, os processos administrativos serão mantidos nos termos da lei vigente à época da abertura do processo; (NR) ([Redação dada pela Lei Complementar nº 22, de 28 de dezembro de 2023.](#))

§ 3º A Administração Pública não realizará o estorno dos valores pagos após o cancelamento do protocolo antigo; (AC) ([Redação dada pela Lei Complementar nº 22, de 28 de dezembro de 2023.](#))

§ 4º Os casos de análises sucessivas de processo de aprovação digital, estarão submetidos à cobrança adicional por metro quadrado, a partir da terceira análise. (AC) ([Redação dada pela Lei Complementar nº 22, de 28 de dezembro de 2023.](#))

Art. 66. Esta Lei Complementar poderá ser regulamentada por decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 67. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 68. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 9, de 9 de setembro de 2019.

Prefeitura Municipal de Betim, 4 de outubro de 2023.

VITTORIO MEDIOLI
Prefeito Municipal

(Originária do Projeto de Lei Complementar nº 003/2023, de autoria do Prefeito Municipal Vittorio Medioli)

Este texto não substitui o publicado no Órgão Oficial de Betim nº 2700, de 5/10/2023.

ANEXO I

GLOSSÁRIO

Afastamento frontal: é a menor distância entre a edificação e o alinhamento do terreno, medida perpendicularmente a este. Afastamento lateral e fundo: é a menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e o alinhamento das divisas, medida perpendicularmente às mesmas. Afastamento mínimo: é a 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/terreno e o logradouro público. Altura máxima da edificação na divisa: é a distância máxima vertical, medida do nível de referência até a projeção da última laje. Área Construída Total: é a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação calculada pelo seu perímetro externo. Área de Iluminação: área descoberta e comum das edificações de uma ou mais unidades, considerada do piso térreo ao último pavimento, e tem como função a iluminação e ventilação para os compartimentos de cômodos temporários. Área Líquida: é o resultado da subtração das áreas não computadas, conforme uso descrito nesta Lei, do cálculo da área construída total sobre o acréscimo na disposição geral. Área **Non Aedificandi**: área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar. Área Permeável: é a área descoberta e permeável para garantia de infiltração das águas pluviais no solo. Área útil: é a área utilizada que abrange o somatório da área construída, junto à área descoberta utilizada pelo empreendimento, incluindo estacionamentos, áreas de manobras, acessos e excluindo áreas permeáveis. Beiral: prolongamento da cobertura que se sobressai das paredes externas da edificação. Brise : é um elemento arquitetônico cuja função é proteger uma determinada área edificada da incidência de sol. Também conhecido como brise-soleil - uma expressão francesa cuja tradução literal seria quebra-sol. QT: Cota do terreno. Gera o número máximo de unidades habitacionais. Claraboia: é um dispositivo usado para iluminação natural, através de um material translúcido, podendo até ser para ventilação natural, através de um material vazado, será acoplado na cobertura. Coeficiente de aproveitamento: é o índice pelo qual, ao se multiplicar pela área do terreno, define o Potencial Construtivo do terreno. Confrontação: objeto, imóvel, via, curso d'água ou qualquer atributo. Desdobro: é a subdivisão de um lote aprovado em um parcelamento, em 2 partes. 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. Edícula: construção de pequeno porte, complementar à edificação principal. Embargo: ordem de paralisação dos trabalhos na obra ou serviço em execução sem a respectiva licença ou por desatendimento às Legislações. Equipamento urbano: todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do Poder Público em espaços públicos e privados. Escadaria: passeios implantados em colinas, ladeiras ou outras declividades, onde se executam escadas ou patamares destinados ao tráfego de pedestres, a fim de vencer acentuados ângulos de inclinação. Espécie Arbórea: vegetação de porte arbóreo, que possui situação ou condição que chega ao porte de uma árvore. Estacionamento: local destinado à parada de veículo por tempo superior ao

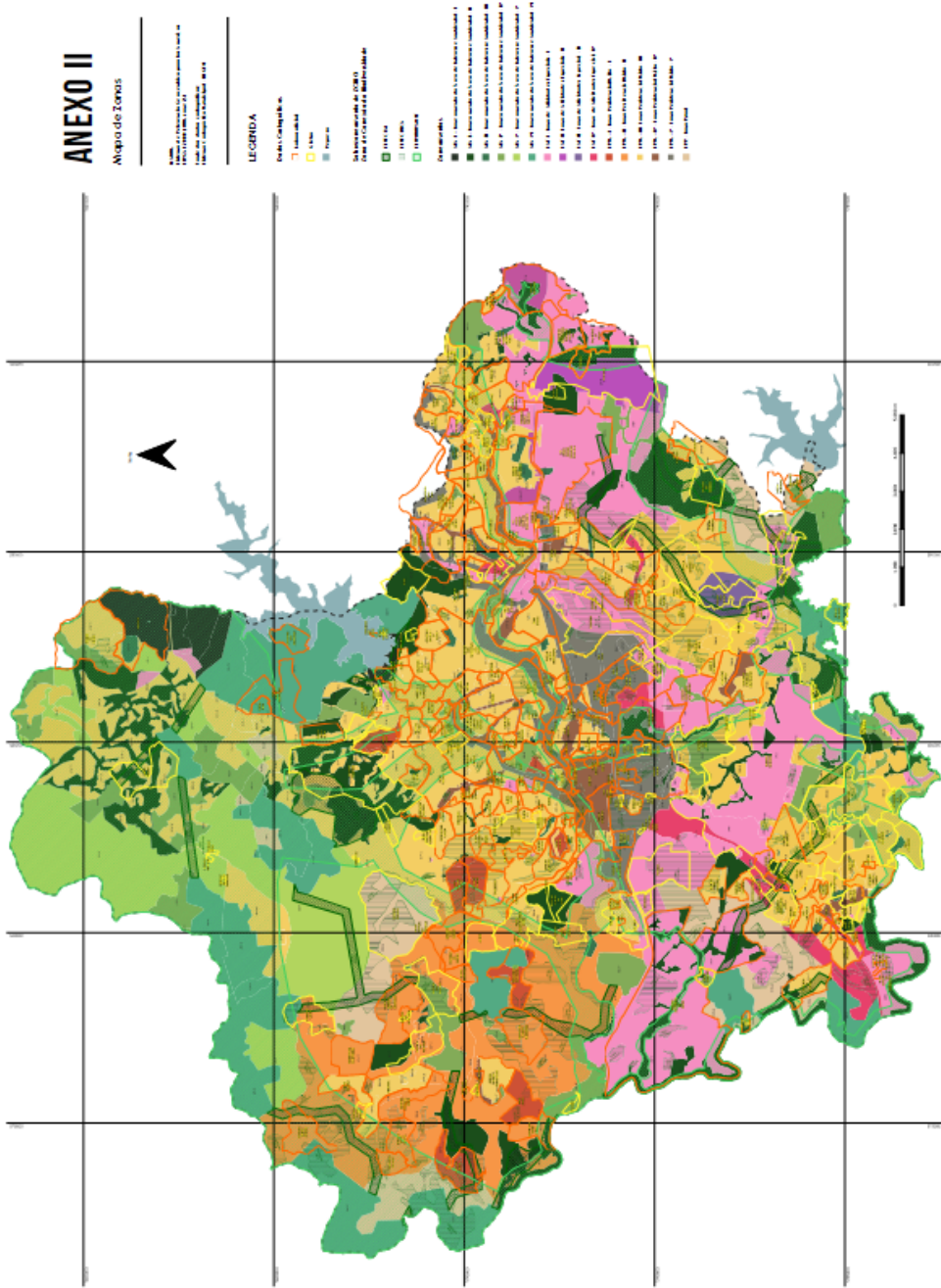
necessário para embarque ou desembarque. Estruturas: pontes, túneis, muros de arrimo ou qualquer obra de melhoria viária existente na cidade. Edificação: é a construção destinada a abrigar qualquer atividade humana. Edificação Multifamiliar: edificação destinada ao uso residencial permanente constituída por mais de 2 unidades residenciais. Edificação Unifamiliar: edificação destinada ao uso residencial permanente constituída por uma única unidade residencial. 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 deste e as que existiriam sem essa ação. Fachada: qualquer das faces externas de uma edificação voltada para o logradouro ou para os afastamentos da edificação em relação ao terreno ou a outra edificação. Faixa livre: área do passeio, via ou rota destinada exclusivamente à circulação de pedestres, desobstruída de mobiliário urbano ou outras interferências. Faixa de serviço: área do passeio destinada à colocação de objetos, elementos, mobiliário urbano e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não, implantados mediante a autorização do Poder Público. Faixas de trânsito: qualquer uma das áreas longitudinais em que a pista pode ser subdividida, sinalizada ou não por marcas longitudinais, que tenha largura suficiente para permitir a circulação de veículos. Imóvel consolidado: imóvel edificado com ocupação e com o uso total. Imóvel não consolidado: imóvel não edificado sem ocupação e sem o uso total. 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. Marquises: são coberturas geralmente presentes nas fachadas das edificações, que localizam sobre os acessos principais com o objetivo principal de proteger das ações do tempo, como exposição solar excessiva e da chuva. Medidas compatibilizadoras: são medidas destinadas a compatibilizar o empreendimento com a vizinhança nos aspectos relativos à paisagem urbana, aos serviços públicos, à infraestrutura 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. Mezanino: é um nível situado entre o piso térreo e o piso superior, podendo ser considerado sobreloja. Mobiliário urbano: todos os objetos, elementos e pequenas construções

integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não, implantados, mediante autorização do Poder Público, em espaços públicos e privados. Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC: 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, barrilete, a casa de máquinas e a caixa de circulação vertical. Pavimento térreo: pavimento de acesso direto à edificação, de referência de acesso a partir das vias públicas. Passeio público e calçadas: é parte do logradouro destinado ao trânsito ou circulação exclusiva de pedestres. Pedestre: usuário em qualquer situação, que transita no passeio público. Pérgulas: estrutura de pilares e vigas horizontais ou inclinadas, sem cobertura, usado para plantio considerado como equipamento de jardim. Pessoa com mobilidade reduzida (PMR): aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária. Pessoa com deficiência: aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial. Piso podotátil: piso caracterizado pela diferenciação de cor e textura, destinado a constituir aviso ou guia perceptível por pessoas com deficiência visual ou com visão subnormal na sua localização. Proprietário: a pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Possuidor: pessoa física ou jurídica, bem como o seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra. 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 à 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 (QT) 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. Rampa acessível: inclinação da superfície de piso, longitudinal ao sentido do fluxo de pedestres com declividade igual ou superior a 5% (cinco por cento). Rampa de veículos: parte da rua ou passagem provida de rebaixamento de calçada e guia para acesso de veículos entre a rua e uma área específica ou não trafegável. Rebaixamento de calçada e meio fio: rampa construída ou instalada no passeio, destinada a promover a concordância de nível entre o passeio e o leito carroçável. Rota acessível: trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado que conecta os elementos e espaços internos ou externos de um local e pode ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência ou com mobilidade reduzida. Rota acessível interna: pode incorporar circulações de uso comum, composto por rampas, elevadores, entre outros. Rota acessível externa: pode incorporar estacionamentos, calçadas e rebaixamentos, faixas de travessia de pedestres, composto por faixas elevadas, rampas, entre outros. Saliência: elemento arquitetônico, engastado ou apostado na edificação ou muro, tais como aba horizontal e vertical, ornamento escultural. Servidão: é a passagem permitida através do terreno ou propriedade de outros, que foi outorgada por quem loteou originalmente o terreno ou combinada entre as partes. Sótão: parte da

edificação entre o forro e o telhado. 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. Sobreloja - Piso elevado e integrado a uma loja desde que não ultrapassem 50% da área da mesma. 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 porcentagem mínima da área total do terreno a ser mantida descoberta em terreno natural e dotada de tratamento permeável do terreno. Testada do imóvel: é a parte do imóvel lindeira à via pública. Térreo ou pavimento térreo: é o pavimento que permite acesso direto à edificação a partir do logradouro público. Tratamento paisagístico: áreas planejadas com a presença de forrações rasteiras, podendo ser integradas com espécies herbáceas, arbóreas e ou arbustivas. Uso privado: espaço ou compartimento de utilização exclusiva da população permanente da edificação. Uso restrito: espaço, compartimento, ou elemento interno ou externo, disponível estritamente para pessoas autorizadas. Uso comum: espaço ou compartimento de uso coletivo, comum aos usuários da edificação. 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. Varanda: espaço externo da edificação no térreo ou projetada em balanço de um piso ou sobre um pavimento, caracterizado por espaço coberto, aberto e fechado somente por um guarda-corpo. Zonas: são as partes do território do Município consideradas homogêneas quanto aos aspectos ambientais e urbanísticos relevantes.

ANEXO II

MAPA DE ZONAS



ANEXO III

TABELA COM PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONA

(NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 26, de 19 de dezembro de 2025\)](#)

Anexo III - Tabela com parâmetros urbanísticos por zona
(Lei Complementar nº 20/2023)

| ZONA | Ocupação % | Permeabilidade % | Afastamentos (metros) | | Altura na Divisa (metros) | Nº máximo de Pavimentos | Outras exigências específicas |
|--|----------------|---|---|-------------------------------------|---------------------------|--|---|
| | | | Frontal | Lateral | | | |
| Áreas de Interesse Ambiental | AIA I | 30 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 13 | Obter autorização prévia do CODEMA, RPE 40% |
| | AIA II | | | | | | |
| | AIA III | 40 | 3,00 | De acordo com o artigo 24 desta Lei | 6,00 | 2 | Apresentar Laudo Técnico específico conforme risco apontado do Plano Diretor e obter autorização prévia do CODEMA |
| | AIA IV | 5 | 5,00 | 5,00 | Não permite | 2 | Obter autorização prévia do CODEMA |
| | AIA V | 5 | 5,00 | 5,00 | Não permite | | |
| | AIA VI | Todos os parâmetros cênicos deverão ser estabelecidos através de instituição de APA específica em cada AIA VI, conforme previsto na Lei Complementar nº 15 de 30 de dezembro de 2021. | | | | | |
| Zonas Residenciais Mistas | ZRM I | 70 | 3,00 | | 6,00 | 3 | Não se aplica |
| | ZRM II | 50 | 3,00 | | | 4 | |
| | ZRM III | 70 | 3,00 | | | 13 | |
| | ZRM IV | 70 | 3,00 | | | Para terrenos com área ≤ 20.000 m²: 13; Para terrenos com área > 20.000 m²: 24 | |
| | ZRM V | 70 | 15,00 ou faixa sem edificações | | | | |
| Zonas de Atividades Especiais | ZAE-I | 70 | 3,00 | | | | Não se aplica |
| | ZAE-II | 70 | 3,00 | | | | |
| | ZAE-III | 50 | 3,00 | | | | |
| | ZAE-IV | 70 | 3,00 | | | | |
| Sobrezoneamento Coesão da Biodiversidade | ZCBio | 50 | 6,00 para lotes com frente para cursos d'água | | | | Conforme Zoneamento |
| | ZER-ZONA RURAL | 5 | 3,00 | 5,00 | Não permite | 4 | |