

LEI MUNICIPAL Nº 862, DE 16 DE SETEMBRO DE 1968.

Institui o Plano Diretor Urbanístico de Betim, aprova suas diretrizes, fixa normas para sua execução e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Betim faz saber que a Câmara Municipal de Betim aprovou e êle sanciona a seguinte Lei :

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Plano Diretor Urbanístico de Betim, com o objetivo de orientar e controlar o desenvolvimento territorial e sócio econômico municipal, e cuja execução será procedida com a observância das normas estabelecidas nesta lei.

§ 1º O Plano Diretor Urbanístico desdobrar-se-á em programas Plurienais, que compreenderão Projetos específicos a serem elaborados de acordo com esquema de prioridades fixado pela Comissão Técnica do Plano, e aprovado pelo Prefeito Municipal.

§ 2º O detalhamento, a nível de programa, do Plano Diretor Urbanístico, bem com as alterações que se tornarem indispensáveis a sua adequação com o processo de desenvolvimento do município e da Cidade de Betim, poderão ser procedidos por Ato do Executivo Municipal mediante proposta da Comissão Técnica do Plano, sempre que não impliquem modificações dos dispositivos desta Lei ou da estrutura básica do Plano, definida nos seguintes documentos: prancha 03 (zoneamento), Prancha 05 (a Area urbana), Prancha 07 (Plano Viário) e quadros anexo 4, todos mencionados no Artigo 3º desta Lei.

§ 3º A elaboração dos Programas e Projetos Especificos poderá ser contratada com profissionais ou firmas de reconhecida capacidade técnica ou através de convênios administrativos firmados pelo Prefeito Municipal com entidades estatais, órgãos públicos, serviços autárquicos ou paraestatais e concessionários ou permissionários de serviços de utilidades pública desde que visem a conjugação de esforços ou a coordenação de, serviços para a consecução, dos objetivos do Planejamento.

§ 4º Desde a Publicação desta Lei, os arruamentos, os loteamentos e as edificações particulares e públicas, bem como as obras e os serviços públicos do Município de Betim, da responsabilidade de quaisquer órgãos ou empresas, ficam sujeitas às diretrizes do Plano, e a execução de novos Projetos dependerão da prévia aprovação da Comissão Técnica do Plano.

Art. 2º Fica instituída a Comissão técnica do Plano, órgão diretamente vinculado ao Gabinete do Prefeito Municipal, responsável pela execução do Plano Diretor Urbanístico.

§ 1º A Comissão Técnica do Plano poderá ser constituída por especialistas especialmente contratados pela Prefeitura Municipal, em regime de locação de serviços.

§ 2º O Prefeito Municipal regulará dentro de 120 (cento e vinte) dias as atribuições, atividades e o funcionamento da Comissão Técnica do Plano.

Art. 3º são considerados parte integrante desta Lei as plantas, os mapas e os quadros a seguir discriminados devidamente rubricados pelo Prefeito Municipal e pelo Presidente da Câmara Municipal:

- a) Prancha 03 - Área atingida pelo Plano Diretor: Zoneamento;
- b) Prancha 05 - O Centro e Angola: Zoneamento, densidade e população;
- c) Prancha 07 - Plano Viário do Centro e Angola;
- d) Prancha 08 - Localização dos estabelecimentos institucionais;
- e) Quadros discriminados no Artigo 5º, e constantes do anexo 1.

Art. 4º As áreas do Plano Diretor Urbanístico destinadas as vias de circulação e as zonas especiais. são declaradas de Utilidade Pública, a Prefeitura Municipal promoverá quando oportuno a sua desapropriação, dando prioridade aos terrenos não edificados.

§ 1º O Prefeito Municipal proporá anualmente, a votação de verbas, para atender ao programa de desapropriação estabelecidas no esquema de prioridade prevista no § 1º do Art. 1º desta Lei.

§ 2º As áreas a serem desapropriadas pela prefeitura Municipal para a execução do Plano Diretor Urbanístico poderão ser reloteadas, no todo ou em parte, e revendidas em hasta pública, podendo os antigos proprietários readquirí-las, independentemente de leilão, desde que estejam de acôrdo em pagar o preço, justo da avaliação feita pela prefeitura.

§ 3º Na avaliação dessas áreas, para revenda, será computado o preço do custo do terreno, livre de construção, acrescido das despesas efetuadas pela Prefeitura para o remanejamento local.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES SOBRE O ZONEAMENTO

Art. 5º Considera-se zonamento, para fins desta Lei, a divisão da área abrangida pelo Plano em zonas de usos predominantes do solo: Habitacional, Comercial, Industrial, Especial, Reserva e Rural.

Art. 6º A área abrangida pelo Plano Diretor Urbanístico fica dividida da seguinte forma:

I - Área Urbana (AU)

- a) Zona Habitacional 1 (ZH1)
- b) Zona Habitacional 2 (ZH1)
- c) Zona Mista (ZM)
- d) Zona Especial (ZE)
- e) Zona Industrial (ZI)

II - Area da Expansão Urbana (AEI)

- a) Zona Habitacional 3 (ZH3)
- b) Zona Habitacional 4 (ZH4)

III - Área de Expansão Industrial (AI)

IV - Área Verde (AV)

V - Área de Expansão Urbana 2 (AE-2)

VI - Área de Expansão Urbana 3 (AE-3)

VII - Área Rural (AR)

§ 1º Os limites das áreas e zonas discriminadas no Capítulo deste artigo, de I a V, acham-se registradas na Prancha 3 (área atingida pelo Plano : zoneamento, de que trata o Art. 3º desta Lei.

§ 2º As áreas de expansão Urbana 1 a 2, compreendem os atuais grupamentos urbanos conhecidos pelos nomes de Betim Industrial, Jardim das Alterosas e PTB (AE1), Maria Flávia, Terezópolis e Imbirussú (AE2).

§ 3º A área de Expansão Urbana 3 (AE3) compreende todos os demais loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal até a data de promulgação desta Lei, não abrangendo as áreas de I a V, acima.

§ 4º A área do Município não discriminada nos artigos e parágrafos anteriores constitui a Área Rural do Município.

Art. 7º Para cada área e zona de que trata o Artigo 5º deverão ser observados os tipos de uso predominantes do solo e os indicadores urbanísticos fixados nos seguintes Quadros do anexo I:

a) Quadro I - Usos Predominantes do solo.

b) Quadro II - Dimensões mínimas dos lotes, área dos lotes, índice de conforto residencial, taxa de ocupação do lote e índice de utilização do lote.

c) Quadro III - Afastamento mínimo da edificação em relação ao alinhamento dos logradouros.

d) Quadro IV - Afastamento mínimo das edificações em relação as divisas laterais do lote.

e) Quadro V - Afastamento mínimo das edificações em relação às divisas do fundo do lote.

§ 1º Entende-se como índice de conforto residencial a área mínima total da habitação necessária por morador expressa em metros quadrados. Para efeito do cálculo da área mínima total da habitação será considerado que cada quarto alojará, no máximo 2 moradores e cada sala alojará, no máximo 1 (um) morador.

§ 2º Entende-se como Taxa de ocupação do lote a relação entre a área total do lote a área ocupada pela projeção da edificação, expressa em percentagem.

§ 3º Entende-se como índice de utilização do lote a relação entre a área total da edificação e a área total do lote, expressa em percentagem.

§ 4º Os afastamentos fixados nos quadros III a V (inclusive) serão mínimos e devem ser considerados em qualquer ponto das fachadas da edificação. Os afastamentos em relação às divisas laterais e de fundo referem-se a edificações de até 1 (um) pavimento. Os afastamentos do logradouro referem-se a edificações até a altura de 12,60m. (doze metros e sessenta centímetros), media do nível médio da calçada até o nível superior do teto do último pavimento.

§ 5º Para edificações com altura superior aos limites fixados no parágrafo anterior, observa-se -á:

a) no caso do afastamento em relação ao alinhamento nos logradouros, deverá ser acrescentado ao afastamento fixado no quadro III, mais 1 (um metro), para cada 3,15m. (três metros e quinze centímetros), ou fração de altura, medida esta, no nível médio da calçada até o nível superior do teto do último pavimento;

b) no caso do afastamento em relação às divisas com o fundo do lote, deverá ser acrescentado ao afastamento fixado no quadro V mais 1 (um metro), para cada 3,15m. (três metros e quinze centímetros), ou fração de altura, medida esta, do nível médio da calçada até o nível superior do teto do último pavimento;

c) no caso dos afastamentos em relação às divisas laterais do lote, deverá ser acrescentado aos apartamentos fixados no quadro IV;

I - para edificações até 12,60m. (doze metros e sessenta centímetros) de altura, média esta ao nível médio da calçada até o nível superior do teto do último pavimento; mais 0,50m. (cinquenta centímetros), para o lado de maior Afastamento, para cada 3,15m. (três metros e quinze centímetros), ou fração de altura:

II - para edificações com altura superior à 12,60m. (doze metros e sessenta centímetros), deverá ser acrescentado mais 1m. (um metro) aos afastamentos fixados no Item I, para cada 3,15m. (três metros e quinze centímetros), ou fração de altura;

d) no caso dos afastamentos em relação às divisas laterais do lote fixados no quadro IV serem iguais deve ser observado o disposto na alínea anterior, para o lado de menor afastamento.

§ 6º Para construção de Conjunto de Habitações em série (Casas geminadas), observa-se-ão os seguintes afastamentos mínimos:

a) em relação ao alinhamento dos logradouros e às divisas do fundo do lote: 5m. (cinco metros);

b) em relação às divisas laterais (tomadas a partir dos prédios extremos do conjunto): 1m. (um metro) por unidade habitacional que compreenda o conjunto.

§ 7º As exigências do § 6º aplicam-se aos Conjuntos de Habitação em Série, que compreendam:

I - mínimo de 3 (três) unidades e máximo 8 (oito) unidades;

II – área do terreno igual ou superior ao produto do número de unidades a construir pela área mínima do lote na Zona de Uso Predominante do Solo;

III - a propriedade do terreno, no caso de mais de uma pessoa assegurada através de cotas-parte e nunca segundo justaposição de propriedade.

§ 8º A distância mínima permitida entre o nível superior do piso e o nível inferior do teto (pé direito) é de 2,35m. (dois metros e trinta e cinco centímetros) sendo permitida a construção de tantos pavimentos quantos forem necessários à correta solução arquitetônica, da edificação, desde que a projeção e a área total da edificação observem os limites fixados nesta Lei.

§ 9º O uso de elevadores é obrigatório para edificações cuja distância entre o nível do piso do pavimento térreo e o nível do piso do último pavimento seja superior a 15,75m. (quinze metros e setenta e cinco centímetros).

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES SOBRE O SISTEMA VIÁRIO URBANO

Art. 8º Entende-se por Sistema Viário Urbano a hierarquização das vias públicas: estradas, avenidas, ruas e alamedas objetivando a correta circulação de pessoas e veículos, nas áreas urbanas e de expansão urbana.

Art. 9º O sistema viário urbano de Betim compreende as seguintes vias;

- a) Rodovias;
- b) Avenidas Perimetral;
- c) Avenidas de Ligação de bairros;
- d) Ruas internas de bairro;
- e) Ruas de morros;
- f) Ruas e Alamedas de domínio de pedestres.

§ 1º As Rodovias federais, estaduais e municipais, integram o sistema viário urbano nos trechos incluídos nas áreas urbanas e de Expansão Urbana, de que trata esta Lei.

§ 2º A Avenida Perimetral, que envolve a zona central da cidade (ZHI), terá duas larguras diferentes na forma assinada na prancha nº 7 (plano viário do centro e Angola), de que trata o artigo 3º, desta Lei:

a) Largura mínima de 25m. (vinte e cinco metros), no caso faixa carroçável dupla, sendo de 10m. (dez metros) cada faixa, calçada de 5m. (cinco metros) de largura e centro;

b) Largura mínima de 15m. (quinze metros) nos trechos de faixa carroçável única.

§ 3º As Avenida de ligação de bairros possuirão largura mínima da pista carroçável de 12m. (doze metros).

§ 4º As ruas internas de bairro possuirão largura mínima da pista carroçável de 7,50m. (sete metros e cinquenta centímetros).

§ 5º As ruas de morro possuirão largura mínima de pista carroçável de 6m. (seis metros) e inclinação máxima de 9% (nove por cento). Em trechos inferiores a 100m. (cem metros) de comprimento é permitida a inclinação de 15% (quinze por cento).

§ 6º As ruas e alamedas de domínio de pedestres admitirão o acesso de veículos dos moradores e o eventual tráfego de ambulância, carros de polícia, bombeiro, caminhões de coleta de lixo e carros fúnebres.

Art. 10. O ordenamento da circulação de veículos e pedestres (estabelecimento de mão e contra-mão, fixação de ponto e áreas de estacionamento, regulação da velocidade nas vias, concessão ou autorização para o transporte coletivo, sinalização da cidade, orientação, correntes de tráfego, delimitação das zonas de silêncio e tudo mais que se relacione com a disciplina do trânsito) levará em consideração a hierarquia do sistema viário e as diretrizes do plano Diretor Urbanístico.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES SOBRE O LOTEAMENTO

Art. 11. A abertura de qualquer logradouro público deverá enquadrar-se nas normas do Plano Diretor Urbanístico, e dependerá de prévia aprovação da Prefeitura Municipal, ouvida a comissão técnica do Plano.

§ 1º Considera-se logradouro público, para fins desta Lei, todo espaço destinado à circulação ou utilização coletiva.

§ 2º Serão considerados públicos os logradouros ainda que abertos por particulares, desde que, dêem acesso a Via pública.

§ 3º Todo logradouro Público destinado à circulação de pedestres e ou veículo - ruas, avenidas, alamedas será dotado de calçadas laterais, ou espaços a elas destinados com largura mínima de 2m. (dois metros) de cada lado da faixa carroçável.

Art. 12. Todo loteamento urbano, ou para fins urbanos dependerá de prévia aprovação da Prefeitura, ouvida a comissão Técnica do Plano.

§ 1º Para exame do loteamento projetado, o interessado oferecerá memorial e plantas, nos termos do disposto no Decreto Federal nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e seu regulamento (decreto nº 3079 de 15.9.1938) e, com, atendimento das exigências urbanísticas locais a serem estabelecidas em Regulamento Municipal de Loteamentos, de conformidade com as diretrizes do Plano Diretor Urbanístico.

§ 2º - Nenhuma edificação será permitida em loteamento urbano, ou para fins urbanos, antes de satisfeitas, pelo loteador, as exigências do regulamento Municipal de loteamento. As obras ou edificações iniciadas ou concluídas, em desconformidade com as normas urbanísticas locais, ficam sujeitas à interdição administrativa e demolição.

Art. 13. A Prefeitura poderá promover o reloteamento de áreas lotadas, para mais adequado aproveitamento do solo urbano, tratando cada uma dessa área em projetos específicos, e em harmonia com as diretrizes do plano Diretor Urbanístico.

§ 1º O processamento de reloteamento será estabelecido no Regulamento Municipal de Loteamentos, tendo em vista as exigências urbanísticas, a valorização da propriedade e o bem estar coletivo.

§ 2º Os proprietários de lotes de mesma quadra poderão requerer em conjunto, o reloteamento de parte ou de todo, para os fins previstos neste artigo.

Art. 14. Todo loteamento deverá prever, além das vias e logradouro públicos, um mínimo de 15% (quinze por cento) de áreas livres para espaços verdes e edifícios públicos, que se considerem transferidas à Prefeitura Municipal, no ato de aprovação do respectivo Projeto.

Parágrafo único. A localização e o uso das áreas destinadas a espaços verdes e edifícios públicos serão indicados pelo órgão competente da Prefeitura no Processo de aprovação do loteamento, segundo as diretrizes desta Lei.

Art. 15. O loteador, no ato da aprovação do Projeto de Loteamento, caucionará em favor da Prefeitura Municipal uma quantidade de lotes de valor venal igual ou superior ao valor das obras que terá de realizar para poder outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes.

Parágrafo único. O regulamento Municipal sobre loteamentos estabelecerá as condições de liberação pela Prefeitura Municipal dos lotes caucionados, na medida de andamento das obras de responsabilidade do loteador.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES SOBRE AS EDIFICAÇÕES.

Art. 16. Nenhuma edificação, refôrma ou demolição de prédio, poderá ser feita sem prévio licenciamento, pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 17. Os projetos de edificações ou refôrma serão elaborados de acôrdo com as diretrizes do plano Diretor Urbanístico e com as normas regulamentares da edificação.

Parágrafo único. As edificações executadas em desacôrdo com as diretrizes do plano Diretor Urbanístico, ou com as normas estabelecidas no Regulamento Municipal de Edificações, ficarão sujeitas a embargo Administrativo e demolição, sem qualquer indenização por parte de Prefeitura.

Art. 18. O Regulamento Municipal de Edificações estabelecerá as condições de elaboração de Projetos, de acôrdo com as diretrizes do Plano Diretor Urbanístico e com as normas técnicas convenientes ao desenvolvimento da cidade e à harmonia do conjunto urbano, levando-se em consideração os preceitos do zoneamento.

Parágrafo único. Até a decretação do Regulamento Municipal de Edificações observa-se-á o disposto no atual Código de Obras, naquilo que não contrariar o estabelecido nesta Lei.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.

Art. 19. O Executivo Municipal Tomará as providências de sua alçada para a efetivação dos atos normativos e regulamentares complementares a esta Lei, nos prazos indicados a seguir;

- a) 180 (cento e oitenta) dias para a instituição da reforma Administrativa Municipal;
- b) 180 (cento e oitenta) dias para a elaboração dos regulamentos Municipais de Loteamentos e Edificações;
- c) 180 (cento e oitenta) dias para instituição da reforma Tributária Municipal;
- d) 90 (noventa) dias para o estabelecimento de normas para aplicação da contribuição de melhoria com vistas a captar recursos para evolução do Plano Diretor Urbanístico;
- e) 90 (noventa) dias para a contratação do programa de desenvolvimento industrial e Plano de Implantação do Distrito Industrial de Betim;
- f) 60 (sessenta) dias para o decreto que fixa normas para o cálculo dos Índices de utilização do solo.

Art. 20. As edificações licenciadas para ocupação a partir da data da vigência desta Lei, que se conformarem com os usos predominantes do solo urbano, definidas neste Plano Diretor Urbanístico poderão gosar de reduções de até 75 % (setenta e cinco por cento) sôbre os respectivos impostos prediais, durante cinco exercícios fiscais sucessivos.

Parágrafo Único. As reduções a que se refere êste artigo, serão propostas ao Prefeito Municipal pela Comissão Técnica do Plano Diretor, ouvido o órgão fiscal competente e variarão de conformidade com as quadras e logradouros, dentro do zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor Urbanístico, e com a natureza e destinação da edificação.

Art. 21. VETADO.

Art. 22. A presente Lei só poderá ser modificada ou revogada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos vereadores que compõem a Câmara Municipal, após (2) discussões e votações.

Art. 23. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Betim, 16 de setembro de 1968.

ÁLVARO DE SALES BARBOSA

Prefeito

ADY ROSA DE FREITAS

Secretário

Este texto se encontra no livro de Leis Municipais vol. 8.