

AUDIÊNCIA PÚBLICA ATUALIZAÇÃO DAS LEIS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL



PREFEITURA DE
BETIM

Secretaria de Ordenamento
Territorial e Habitação

SO RTEH

Betim, 25 de abril de 2023

Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras

APROVAÇÃO EM NÚMEROS

(desde 2018)

unidades residenciais
aprovadas

33.318

unidades
Multifamiliares

1.364

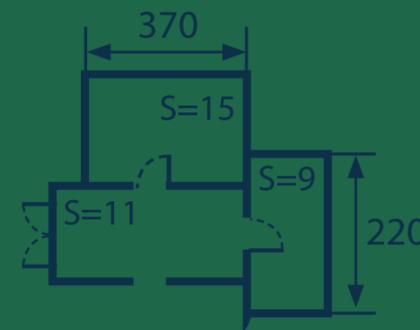
unidades
Unifamiliares

unidades regularizadas

3.803

m² aprovados desde 2018

6.903.525,45



PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei Complementar nº 09 de 09 de setembro de 2019

DLE

DIVISÃO DE LICENCIAMENTO
DE EDIFICAÇÕES



Secretaria de Ordenamento
Territorial e Habitação
SORTEH



Secretaria de Ordenamento
Territorial e Habitação
SORTEH

A LEI A REVISÃO

A Lei de Uso e Ocupação do Solo estabelece critérios e parâmetros de utilização do território com objetivo de orientar e ordenar o crescimento da cidade.

Este projeto de Lei surgiu da necessidade de atualizar a legislação vigente que trata dos parâmetros de ocupação do solo para as edificações. Melhorando os termos e entendimentos para a legislação em questão, visando assim edificações em acordo com as práticas do município de Betim.

Projeto da Lei de Uso e Ocupação do Solo



Secretaria de Ordenamento
Territorial e Habitação
SORTEH

Título I - Das Disposições Preliminares

Título II - Da Divisão do Território

Capítulo I - Das Zonas de Uso e Ocupação do Solo

Capítulo II - Da Zona de Conexão Ecológica - ZCBio

Título III - Da Ocupação do Solo

Capítulo I - Quota de Terreno por Unidade Habitacional

Capítulo II - Dos Parâmetros de Ocupação

Seção I - Da Taxa de Ocupação

Seção II - Da Taxa de Permeabilidade

Seção III - Dos Afastamentos Mínimos da Edificação

Subseção I - Do Afastamento Frontal

Subseção II - Dos Afastamentos Laterais de Fundo

Seção IV - Da Altura Máxima da Edificação na Divisa

Seção V - Da Área Construída e da Área Construída Líquida

Capítulo II - Dos Parâmetros de Ocupação

Capítulo III - Das Vagas de Estacionamento e Afins

Seção I - Das Vagas de Estacionamento para Automóveis

Seção II - Das Vagas de Estacionamento para Motos

Seção III - Da Pista de Acumulação Interna

Seção IV - Das Vagas para Carga e Descarga

Título IV - Do Uso do Solo

Capítulo I - Das Categorias de Uso

Capítulo II - Da Localização dos Usos e do Funcionamento das Atividades

Capítulo III - Do Alvará de Localização e Funcionamento

Capítulo IV - Do Direito de Permanência

Título V - Dos Instrumentos da Política Urbana

Capítulo I - Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo

Capítulo II - Do Coeficiente de Aproveitamento

Título VI - Das Infrações e Penalidades

Título VII - Das Disposições Finais

Anexo I - Glossário

Anexo II - Mapa de Zonas

Anexo III - Tabela com Parâmetros Urbanísticos por Zona

TÍTULO II - Da Divisão do Território

CAPÍTULO I - Das zonas de uso e ocupação do solo

No **Art.6º** Ficam alterados os nomes das Macrozonas, de forma que:

ZRM Unifamiliar passa a ser **ZRM - I**
ZRM Norte passa a ser **ZRM - II**
ZRM Sul e ZRM passam a ser **ZRM - III**
ZRM Centros passa a ser **ZRM - IV**
ZRM Via Metropolitana passa a ser **ZRM - V**

ZAE-I-RV passa a ser **ZAE-I**
ZRM-AIA'S passam a ser **AIA'S**

• Alterações dos anexos II e III (Mapa e Tabela de Parâmetros)



Secretaria de Ordenamento Territorial e Habitação
SORTEH

Reordenação das Zonas por tema e número na tabela

ZONA	Ocupação %	Permeabilidade %	Afastamentos (metros)			Altura na Divisa (metros)	Nº máximo de Pavimentos	Outras exigências específicas	
			Frontal	Lateral	Fundos				
Áreas de Interesse Ambiental	AIA I	Todos os parâmetros deverão atender simultaneamente à Lei Municipal nº 3.293 de 20 de dezembro de 1999 e às exigências estabelecidas pela Lei Estadual nº 16.197 de 26 de junho de 2006.							
	AIA II	30	60	5,00	5,00	5,00	Não permite	13	Obter autorização prévia do CODEMA; RPE 40%
	AIA III	40	50	3,00	De acordo com o artigo 24 desta Lei	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	90	5,00	5,00	5,00	Não permite	2	Obter autorização prévia do CODEMA
	AIA V	5	90	5,00	5,00	5,00	Não permite	2	
	AIA VI	Todos os parâmetros edifícios 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	Para terrenos com área ≤ 1.000 m²: 15%; Para terrenos com área > 1.000 m²: 20%	3,00	De acordo com artigo 24 desta Lei	De acordo com o artigo 24 desta Lei	6,00	3	Não se aplica
	ZRM II	50		3,00				4	
	ZRM III	70		3,00				13	
	ZRM IV	70		3,00					
	ZRM V	70		15,00 ou faixa <i>non aedificandi</i>				8,50	
Zonas de Atividades Especiais	ZAE-I	70	3,00	De acordo com artigo 24 desta Lei	De acordo com artigo 24 desta Lei	10,00	4		
	ZAE-II	70	3,00						
	ZAE-III	50	20					3,00	
	ZAE-IV	70	Para terrenos com área ≤ 1.000 m²: 15%; Para terrenos com área > 1.000 m²: 20%					3,00	8,50
Sobrezoneamento Conexão da Biodiversidade	ZCBio	50	Para terrenos com área ≤ 1.000 m²: 20%;	3,00	De acordo com o artigo 24 desta Lei	De acordo com o artigo 24 desta Lei	6,00	Conforme Zoneamento	
			Para terrenos com área > 1.000 m²: 30%	6,00 para lotes com frente para cursos d'água					
ZRR-ZONA RURAL	5	90	3,00	5,00	5,00	Não permite	4		

ANEXO II

Mapa de Zonas

DATUM
Sistema de Referência Geocêntrico para
as Américas
SIRGAS 2000 / UTM zone 23S

Fonte dos dados cartográficos:
Sistema Cartográfico Municipal - SISGEO

LEGENDA

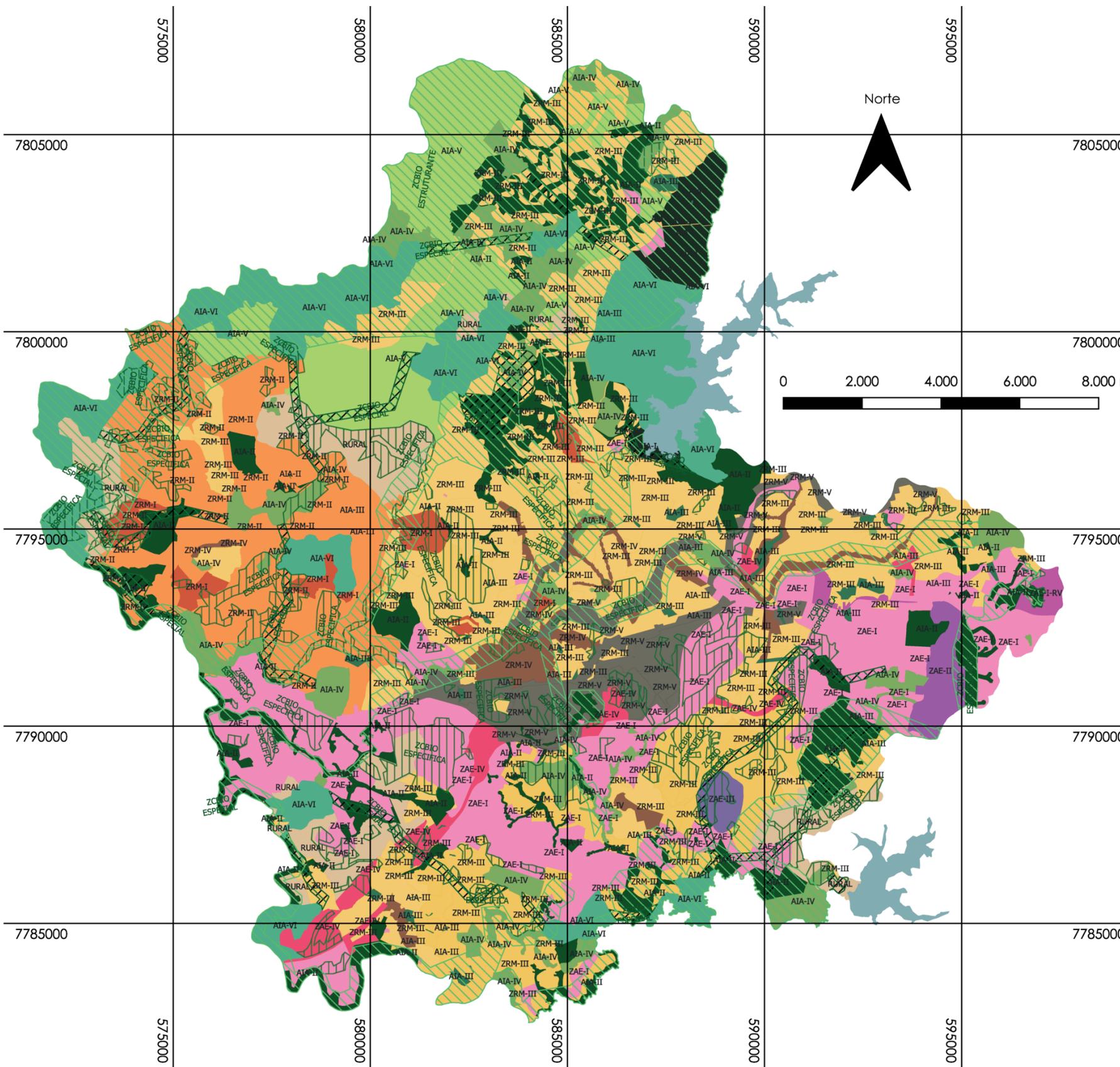
 Represa

Sobrezoneamento de ZCBIO Zona de Conexão da Biodiversidade

 ESPECIAL
 ESPECIFICA
 ESTRUTURANTE

Zoneamentos

 AIA-I - Zoneamento da Área de Interesse Ambiental - I
 AIA-II - Zoneamento da Área de Interesse Ambiental - II
 AIA-III - Zoneamento da Área de Interesse Ambiental - III
 AIA-IV - Zoneamento da Área de Interesse Ambiental - IV
 AIA-V - Zoneamento da Área de Interesse Ambiental - V
 AIA-VI - Zoneamento da Área de Interesse Ambiental - VI
 ZAE-I - Zona de Atividades Especiais - I
 ZAE-II - Zona de Atividades Especiais - II
 ZAE-III - Zona de Atividades Especiais - III
 ZAE-IV - Zona de Atividades Especiais - IV
 ZRM-I - Zona Residencial Mista - I
 ZRM-II - Zona Residencial Mista - II
 ZRM-III - Zona Residencial Mista - III
 ZRM-IV - Zona Residencial Mista - IV
 ZRM-V - Zona Residencial Mista - V
 ZRR - Zona Rural



- Adaptação em consonância com o Plano Diretor e OUCs Vigentes;
- Representação das AIAs conforme o tipo;



TÍTULO II - Da Divisão do Território

Capítulo II - Da Zona de Conexão Ecológica - Zcbio

Art 9º

[...]

III - nas ZCBios os lotes com área igual ou superior a 1.000,00 m² (mil 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 1.000,00 m² (mil metros quadrados);



Título III - Da Ocupação do Solo

Capítulo II - Dos Parâmetros de Ocupação

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.

Título III - Da Ocupação do Solo

Capítulo II - Dos Parâmetros de Ocupação

Seção II

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 16. A área permeável sob solo natural, com tratamento paisagístico, deverá ter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da TP mínima exigida pela legislação.

§ 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.

Título III - Da Ocupação do Solo

Capítulo II - Dos Parâmetros de Ocupação

Seção V

Da Área Construída e da Área Construída Líquida

Art. 30. São áreas construídas totais todas as áreas cobertas com pé-direito inferiores a 230,00 cm (duzentos e trinta centímetros), exceto:

- I - áreas sob beirais ou sob marquises em projeção até 1,20m;
- II - depósitos de GLP;
- III - abrigos de animais e de caixas de captação;
- IV - pérgulas vazadas cobertas;
- V - reservatórios de água sob telhado.

Título III - Da Ocupação do Solo

Capítulo II - Dos Parâmetros de Ocupação

Seção V

Da Área Construída e da Área Construída Líquida

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, 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:

[...]

h) áreas das lojas localizadas nos pavimentos térreos e sobrelojas dos empreendimentos localizados na ZRM-IV e na ZRM-V;

[...]

§1º Todas as edificações que terão a torre 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.

Título III - Da Ocupação do Solo

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:

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 uma porcentagem de 80% do total das unidades autônomas e admitindo-se vagas presas desde que vinculadas à mesma unidade autônoma;

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.

Título III - Da Ocupação do Solo

Capítulo III - Das Vagas de Estacionamento e Afins

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;

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.

Título V - Dos Instrumentos da Política Urbana

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).

§ 3º Para verificação do Potencial Construtivo máximo para cada densidade será solicitada a consulta no Plano Diretor vigente e o preenchimento do Formulário de TDC e ODC para o cálculo do "Aumento Nº Pavimentos e Áreas Permeáveis" a ser acrescido do mínimo exigido.

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 deverá atender, no mínimo, 3 (três) dos parâmetros específicos abaixo:

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

II - 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.

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.

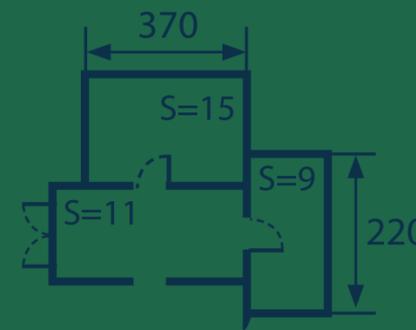
Art. 62. Fica estabelecido que, nos casos que necessitem de regularização de procedimentos técnicos de competência do órgão responsável pela política urbana do Município, este poderá realizar Termo de Compromisso entre as partes.

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 todos os processos de aprovação de projetos protocolados em data anterior à da publicação desta Lei Complementar deverão atender a legislação vigente à época do protocolo.

§ 1º Caso o interessado opte pelas disposições previstas nesta Lei, deverá cancelar o protocolo antigo, sem nenhum estorno de valor por parte da Administração Pública.

§ 2º O interessado, no caso do parágrafo anterior, não estará isento das cobranças realizadas pelo órgão responsável pela política urbana do Município, em decorrência de novo protocolo.



PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Lei Complementar nº 11 de 11 de setembro de 2019

DLE

DIVISÃO DE LICENCIAMENTO
DE EDIFICAÇÕES

DEUUF

DIVISÃO DE EDUCAÇÃO URBANA E
FISCALIZAÇÃO



Secretaria de Ordenamento
Territorial e Habitação
SORTEH



Secretaria de Ordenamento
Territorial e Habitação
SORTEH

A LEI A REVISÃO

O Código de Obras é a Lei que estabelece as disposições gerais que regulam a aprovação de projetos, o licenciamento de obras e a execução, manutenção e conservação de obras no município de Betim, sem prejuízo das normas estaduais e federais aplicáveis.

Este projeto de Lei surgiu da necessidade de atualizar a legislação vigente, para estabelecer melhorias nos procedimentos e parâmetros referente as obras e suas execuções.

Projeto da Lei do Código de Obras e Edificações



Secretaria de Ordenamento
Territorial e Habitação
SORTEH

Capítulo I - Das Disposições Preliminares

Capítulo II - Das Responsabilidades

Seção I - Do Profissional e da Empresa

Seção II - Do Proprietário

Seção III - Do Município

Capítulo III - Da Aprovação de Projetos e Licenciamento de Obras

Seção I - Disposições Gerais

Seção II - Da Aprovação de Projeto

Subseção I - Disposições Gerais

Subseção II - Procedimento de Análise de Projetos

Seção III - Da Licença de Construção

Seção IV - Da Regularização da Edificação

Seção V - Das Modificações

Seção VI - Das Plantas Populares

Seção VII - Da Licença de Demolição

Seção VIII - Da Licença de Reconstrução

Seção IX - Da Numeração

Capítulo IV - Das Obras

Seção I - Do Canteiro de Obras

Seção II - Da Conclusão da Obra

Seção III - Das Obras Paralisadas

Capítulo V - Das Normas para Edificações

Seção I - Dos Elementos Construtivos, dos Equipamentos e dos Materiais de Construção

Seção II - Das Fachadas e da Estética dos Edifícios

Seção III - Dos Compartimentos

Seção IV - Dos Passeios Públicos

Seção V - Das Edificações de Uso Residencial Familiar

Seção VI - Das Edificações de Uso Residencial Multifamiliar

Seção VII - Das Edificações de Uso Não Residencial

Seção VIII - Das Circulações em Edificações de Uso Residencial Multifamiliar e Não Residencial

Seção IX - Da Acessibilidade das Edificações

Seção X - Da Iluminação e Ventilação dos Compartimentos

Seção XI - Das Instalações e Equipamentos em Edificações de Uso Residencial Multifamiliar e Não Residencial

Subseção I - Disposições Gerais

Subseção II - Dos Elevadores e Aparelhos de Transporte

Subseção III - Das Instalações de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico

Subseção IV - Das Instalações de Lixo

Subseção V - Das Caixas de Captação

Subseção VI - Da Alimentação Predial de Água Potável

Capítulo VI - Das Infrações e Penalidades

Seção I - Disposições Gerais

Seção II - Das Infrações e Penalidades

Seção III - Da Aplicação das Penalidades, das Defesas e dos Recursos

Capítulo VII - Disposições Finais e Transitórias

● Capítulo II - Das Responsabilidades

Seção I - Do Profissional e da Empresa

Art. 4º Somente profissional ou empresa legalmente habilitados poderão projetar e construir.

§ 1º O profissional legalmente habilitado poderá atuar individual ou coletivamente, como responsável técnico pela elaboração do projeto de edificação ou pela execução da obra.

§ 2º O profissional responsável de que trata o parágrafo anterior declarará e assumirá sua responsabilidade em requerimento específico.

Capítulo III - Da Aprovação de Projetos e Licenciamento de Obras

Seção I - Disposições Gerais

Art. 11. Ficam definidas as hipóteses de dispensa da aprovação de projeto e do licenciamento nas seguintes obras:

- I - construção de muros de vedação;
- II - instalação de canteiro e barracão de obras em obras licenciadas, desde que não ocupem área pública;
- III - modificações internas às unidades residenciais e não residenciais que não gerem alteração da área construída, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- IV - instalação de grades de proteção;
- V - construção de abrigos para animais domésticos;
- VI - centrais de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP, casa de bombas e afins;

- VII - escadas e rampas descobertas sobre terreno natural, respeitados os parâmetros da legislação vigente;
- VIII - impermeabilização de lajes;
- IX - instalações provisórias como estande de vendas, circos e afins, desde que não ocupem área pública;
- X - equipamentos que não caracterizem habitabilidade, como Estações Rádio Base, Castelos D'água e afins;
- XI - pérgola sem elemento de cobertura.

Parágrafo único. A dispensa da aprovação do projeto não desobriga o interessado do cumprimento das normas pertinentes, nem da responsabilidade penal e civil perante terceiros.

Capítulo III - Da Aprovação de Projetos e Licenciamento de Obras

Seção II - Da Aprovação de Projeto

Subseção I - Disposições Gerais

Art. 12. A aprovação de projeto de edificação e a Certidão de Habite-se e Baixa de Construção dar-se-á via procedimento administrativo, pelo sistema de aprovação digital, mediante pagamento das taxas e preços públicos correspondentes e do atendimento às disposições estabelecidas nesta Lei Complementar e na legislação urbanística vigente.

§ 1º Os processos de aprovação de projeto serão instruídos com os seguintes itens:

I - projeto arquitetônico no modelo disponibilizado pelo órgão responsável pela política urbana do Município, atendendo a legislação;

- II - registro do imóvel atualizado ou título de domínio, pleno ou útil, de posse, sob qualquer modalidade, em nome do interessado, com firma reconhecida em cartório e acompanhado do registro do imóvel atualizado;
- III - cópia de documento de identidade do proprietário ou possuidor;
- IV - RRT-CAU ou ART-CREA do projeto arquitetônico, assinada e quitada;
- V - Laudo Técnico com respectiva ART em caso de regularização;
- VI - ART de execução de obra para obtenção do Alvará de Construção.

§ 2º O órgão responsável pela política urbana do Município poderá solicitar documentação complementar:

- I - levantamento planialtimétrico, com curvas de nível de 1 (um) em 1(um) metro, indicação de divisas, níveis em suas extremidades, locação e especificação de construções existentes, espécies arbóreas, corpos d'água e suas áreas de preservação e demais elementos naturais, para terrenos:

- a) com áreas iguais ou maiores que 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
 - b) com inclinações superiores a 15% (quinze por cento);
 - c) não indicados em planta cadastral de parcelamento aprovado pelo Município.
- II - contrato ou estatuto social quando o proprietário for pessoa jurídica;
- III - documento de concessionárias de vias, dutos e outros quanto às faixas de domínio e não-edificantes;
- IV - ART-CREA ou RRT-CAU do levantamento planialtimétrico, dos projetos de iluminação e ventilação artificiais, de combate e prevenção ao incêndio e pânico e de equipamentos de transportes mecanizados, conforme o caso;
- V - licença ambiental, nos termos da legislação em vigor;
- VI - outros documentos que a Administração Pública exigir.

§ 3º A análise documental será feita em 30 (trinta) dias e, não estando a documentação em acordo com a legislação vigente, o processo de aprovação de projeto será indeferido.

Capítulo III - Da Aprovação de Projetos e Licenciamento de Obras



Secretaria de Ordenamento
Territorial e Habitação
SORTEH

Seção II - Da Aprovação de Projeto

Subseção II - Procedimento de Análise de Projetos

Art. 17. O prazo máximo para o Município concluir cada análise do projeto, aprovando ou solicitando alterações e erros técnicos cometidos, é de até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de aceitação preliminar dos documentos juntados ao processo ou do atendimento às demandas apresentadas na última análise.

§ 2º Estão excluídos dos prazos determinados neste artigo os dias que necessitem de manifestação de todos os órgãos e unidades da Administração Direta e Indireta do Município envolvidos na aprovação, desde que o requerente atualize as informações no respectivo processo a cada 30 (trinta) dias.

§ 3º O prazo máximo para o Município emitir comunicação acerca da análise preliminar de documentos juntados ao processo é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de

quitação da taxa de análise do projeto.

Art. 18. Os projetos que estiverem em desacordo com a legislação vigente ou contiverem erros técnicos deverão ser corrigidos pelo responsável técnico, conforme laudo, e reapresentados ao órgão responsável pela política urbana do Município para análise.

§ 1º As análises dos projetos serão realizadas da seguinte forma:

I - primeira análise: ao órgão responsável pela política urbana do Município compete verificar as correções apresentadas previstas neste artigo, no prazo de 30 (trinta) dias, contados de sua apresentação, podendo aprovar ou emitir novo laudo, ocasião em que será concedido o prazo de 30 (trinta) dias para a realização das novas correções por parte do responsável técnico, sob pena de indeferimento do pedido de aprovação;

II - segunda análise: das correções previstas no inciso anterior, caberá ao órgão responsável pela política urbana do Município, no prazo de 30 (trinta) dias, emitir decisão final do pedido de aprovação do projeto;

III - terceira análise: será a fase de conclusão das análises de projeto, com aprovação ou indeferimento, impossibilitando outras análises posteriores, não cabendo recurso.

Capítulo III - Da Aprovação de Projetos e Licenciamento de Obras

Seção III - Da Licença de Construção

Art. 20. Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a emissão do respectivo alvará de licença de construção.

§ 4º Será emitida Certidão de Aprovação de Projeto com validade de 02 anos, com indicação do prazo para requerer expedição do Alvará de Licença de Construção, sob pena de nulidade da aprovação do projeto.

[...]

Art. 22. O alvará de licença de construção terá o prazo de validade de 04 (quatro) anos, a partir da data de sua expedição.

§ 1º Findo o prazo previsto no caput deste artigo, sem que a obra tenha sido concluída, observar-se-á o seguinte:

I - o Alvará de Licença de Construção poderá ser revalidado por mais 04 (quatro) anos, desde que não tenha ocorrido alteração na legislação municipal pertinente;

II - na ocorrência de alteração na legislação, o Alvará de Licença de Construção poderá ser revalidado apenas para obra iniciada, por período de mais 04 (quatro) anos;

III - transcorrido o prazo de 04 anos sem a solicitação do inciso I deste parágrafo ocorrerá a caducidade do Alvará, sendo necessário novo processo de aprovação, exceto nos casos em que a execução da obra estiver acima de 60%, podendo ser concedida uma prorrogação por até 8 meses.

Capítulo III - Da Aprovação de Projetos e Licenciamento de Obras

Seção IV - Da Regularização da Edificação

Art. 24. A regularização de edificação executada sem prévia licença ou em desacordo com o projeto aprovado será feita mediante abertura de processo digital e pagamento das respectivas taxas e preços públicos, de acordo com os procedimentos e exigências definidos nesta Lei para aprovação de projeto.

§ 3º No ato da vistoria, ocorrendo impossibilidade de realizá-la por culpa exclusiva do requerente e/ou interessado, o processo será indeferido, não cabendo recurso.

Capítulo III - Da Aprovação de Projetos e Licenciamento de Obras

Seção IV - Da Regularização da Edificação

Art. 27. Fica definida que a regularização onerosa de edificação será calculada de acordo com o tipo de irregularidade e o uso da edificação, conforme o seguinte:

VII - o não atendimento aos parâmetros “elevador e escada” será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado pela multiplicação da área do pavimento pelo valor do metro quadrado do terreno;

VIII - as marquises sobre o passeio serão passíveis de regularização, desde que não gere obstáculos ou obstruções ao passeio público, mediante o recolhimento do valor, em reais, a ser calculado pela multiplicação do volume de ocupação pelo valor do metro quadrado do terreno;

Art. 28. Para a regularização de edificação com aberturas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos, será necessária anuência expressa do proprietário do terreno limítrofe.

Parágrafo único. Nos casos em que não configurar prejuízo à privacidade dos confrontantes, poderá ser dispensada a anuência.

[...]

Art. 30. As edificações concluídas após 2019 poderão ser regularizadas de forma onerosa, em caráter extraordinário, desde que obedecidas, simultaneamente, as seguintes exigências:

I - atendam às condições mínimas definidas no inciso II, § 1º, do art. 51.

II - obtenham aprovação prévia junto à Comissão Executiva do Plano Diretor - CEPD para as edificações acima de 500,00 m², destinadas a todos os usos, sendo necessária a apresentação e aprovação prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança, constando as medidas mitigadoras e compensatórias aos impactos negativos decorrentes das irregularidades existentes no imóvel, as quais deverão ser cumpridas antes da obtenção da Certidão de Habite-se do imóvel;

§ 2º Para a regularização das obras concluídas após 2019 será aplicado um fator de multiplicação equivalente à seguinte fórmula: Fator de Multiplicação = [(Ano de conclusão) - (2020)] x 2.

Capítulo III - Da Aprovação de Projetos e Licenciamento de Obras

Seção V - Das Modificações

Art. 31

§ 2º Serão consideradas modificações as alterações de até 10,00 m² nas áreas construídas e as mudanças de implantação de áreas permeáveis.

Capítulo IV - Das Obras

Seção II - Da Conclusão da Obra

Art. 51. A edificação somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada após a emissão da Certidão de Habite-se e Baixa de Construção.

§ 1º As certidões referidas no caput somente serão concedidas para as obras concluídas, assim consideradas as que atendam cumulativamente:

- I - concordância com o projeto aprovado;
- II - apresentem as seguintes condições mínimas:
 - a) instalações prediais executadas e devidamente ligadas à rede pública;
 - b) contrapisos concluídos e paredes rebocadas nas áreas privativas;
 - c) cobertura concluída;

- d) guarda-corpo em escadas e rampas, conforme normas de segurança vigentes;
- e) esquadrias instaladas;
- f) condições de acessibilidade garantidas de acordo com a legislação vigente;
- g) vagas de estacionamento demarcadas;
- h) a área permeável vegetada;
- i) placa de numeração do edifício colocada;
- j) passeios públicos executados ao longo do meio-fio em frente ao lote, conforme projeto aprovado.

§ 2º O disposto no inciso I do parágrafo anterior poderá ser flexibilizado em casos excepcionais, com justificativa técnica do órgão responsável pela emissão da Certidão de Habite-se e Baixa de Construção, desde que seja preservada a integridade do imóvel.

Capítulo V - Das Normas para Edificações

Seção IV - Dos Passeios Públicos

Art. 71

[...]

XI - os rebaixamentos para acesso de veículos deverão ser feitos com rampa interior ao passeio junto ao meio fio, com largura máxima de 60 cm (sessenta centímetros).

§ 1º É proibido qualquer elemento construtivo que impeça o livre trânsito de pedestre sob o espaço público destinado a passeio, ressalvados os casos devidamente autorizados por esta Lei.

§ 2º No parâmetro previsto no inciso XI deste artigo, as edificações deverão rebaixar o meio-fio para acesso de veículos, respeitando o máximo de 40% (quarenta por cento) da testada do lote, devendo manter-se a distância mínima de 5m (cinco metros) entre trechos rebaixados e esquinas.

§ 3º No caso do parágrafo anterior, em passeios com largura inferior a 180cm (cento e oitenta centímetros) e em usos específicos, a largura poderá ser superior a 60cm (sessenta centímetros), desde que garantida a acessibilidade e anuído pelo órgão municipal de trânsito junto ao órgão responsável pela política urbana do Município.

§ 4º Os parâmetros previstos neste artigo poderão ser flexibilizados pela Comissão Executiva do Plano Diretor, com amparo em legislação específica.

Capítulo VII – Disposições Finais e Transitórias

Art. 119. 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.
[...]

Art. 122. As vistorias de que trata esta Lei poderão ser realizadas de maneira remota, podendo ser regulamentada pelo Poder Executivo.

ANEXO I

TABELA DE INFRAÇÕES E PENALIDADES CABÍVEIS

TABELA DE INFRAÇÕES E PENALIDADES CABÍVEIS					GRAU LEVE				
Item	Descrição	Dispositivo Infringido/ Dispositivo Previsto	Prazo Atendimento notificação	Infrator (es)	Multa	Embargo	Cassação	Interdição	Demolição
					Periodicidade de aplicação (dias)				
1	Lotes e terrenos em condições irregulares de fechamento	Art. 44, § 1º ao 7º	30 dias	Proprietário	Não se aplica	Não	Não	Não	Sim
2	Marqueses e saliências em desacordo com as normas ou em mau estado de conservação	Art. 66 e 67	30 dias	RT e Proprietário	Não se aplica	Na primeira reincidência	Sim	Sim	Sim
3	Coberturas executadas de modo a despejar águas em terrenos vizinhos ou logradouros públicos	Art. 63	30 dias	Proprietário	Não se aplica	Não	Não	Não	Sim
4	Tapumes ou outro elemento em condições irregulares de fechamento	Art. 50	7 dias	RT e Proprietário	Não se aplica	Na primeira reincidência	Sim	Sim	Sim
5	Canteiro de obra sem placa de identificação ou com placa de identificação incorreta	Art. 46	15 dias	RT e Proprietário	Não se aplica	Na hipótese de descumprimento do prazo de notificação	Sim	Sim	Não
6	Canteiro de obra sem cópia do projeto aprovado ou sem cópia do alvará de licença de construção ou demolição	Art. 47	7 dias	RT	Por dispositivo infringido	Na hipótese de descumprimento do prazo de notificação	Sim	Sim	Não
7	Edificações existentes sem placa de numeração oficial, com placa em mau estado ou com numeração em desacordo com o oficial	Art. 45 § 2º	7 dias	Proprietário	Não se aplica	Não	Não	Não	Não
8	Passeio em desconformidade com a Legislação Municipal	Art. 71, Art. 83 e Art. 84	30 dias	Proprietário	Por dispositivo infringido	Não	Sim	Sim	Sim
9	Descumprimento de determinações de obrigações de fazer e não fazer	Art. 101, § 2º	30 dias	Proprietário		-	-	Sim	Sim

TABELA DE INFRAÇÕES E PENALIDADES CABÍVEIS					GRAU GRAVE				
Item	Descrição	Dispositivo Infringido/ Dispositivo Previsto	Prazo Atendimento notificação	Infrator (es)	Multa	Embargo	Cassação	Interdição	Demolição
					Periodicidade de aplicação (dias)				
1	Deixar de recompor os danos no logradouro público ou em terreno vizinho	Art. 8º, inciso V, Art. 37, Art. 58	30 dias	RT e Proprietário	Por dispositivo infringido	Sim	Sim	Sim	Não
2	Estrutura fora dos limites do lote ou terreno	Art. 62	30 dias	RT e Proprietário	Não se aplica	Imediato	Sim	Sim	Sim
3	Impedir a vistoria e fiscalização da obra	Art. 6º, incisos V	7 dias	RT	Não se aplica	Na hipótese de descumprimento do prazo de notificação	Sim	Sim	Não
		Art. 8º, incisos III	7 dias	Proprietário					
4	Executar obra ou demolição não licenciada ou sem documento de licenciamento válido	Art. 6º, inciso III, Art. 7º, Art. 10º, caput, § 2º, Art. 20, Art. 22, Art. 37, Art. 40	30 dias (protocolar licenciamento ou revalidação)	RT	Serviço concluído	Imediato	Sim	Sim	Sim
			Imediato demolição concluída	Proprietário	Não se aplica	Não	Não	Sim	Sim
5	Executar ou permitir a execução de obra ou demolição não licenciada ou sem acompanhamento de RT ou sem documento de licenciamento válido	Art. 8, inciso II, Art. 10 caput, § 1º e 2º, Art. 20, Art. 22, § 1º, inciso I, Art. 37, Art. 40	15 dias (providenciar RT) 30 dias (protocolar licenciamento ou revalidação)	Proprietário	Serviço em andamento	Imediato	Não	Sim	Sim
6	Ocupar ou utilizar edificação ou unidade autônoma não residencial sem Certidão de Habite-se e Baixa de Construção, à execução das que se enquadram nos §§ 1º ao 3º do Art. 23 desta lei.	Art. 51	180 dias	Proprietário	Por dispositivo infringido	Não	Não	Sim	Sim
7	Executar muro de arrimo sem licenciamento	Art. 8º, § 2º, Art. 10 e § 2º	30 dias	RT e Proprietário	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim

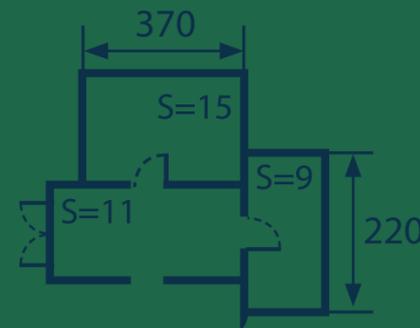
ANEXO I

TABELA DE INFRAÇÕES E PENALIDADES CABÍVEIS

TABELA DE INFRAÇÕES E PENALIDADES CABÍVEIS					GRAU GRAVÍSSIMO				
Item	Descrição	Dispositivo Infringindo/ Dispositivo Previsto	Prazo Atendimento notificação	Infrator (es)	Multa	Embargo	Cassação	Interdição	Demolição
					Periodicidade de aplicação (dias)				
1	Prestação de informações inverídicas ao Município	Art. 6º, incisos I e III	10 dias	RT	Por dispositivo infringido	Não	Não	Não	Não
		Art. 8º, incisos I e V	10 dias	Proprietário					
2	Modificar o projeto aprovado após a concessão da Certidão de Habite-se e Baixa de Construção sem licenciamento	Art. 8, inciso V	30 dias	Proprietário	-	Não	Não	Sim	Sim
3	Obra paralisada oferecendo risco à segurança da população	Art. 57, 58, 59 e 60	15 dias	RT e Proprietário	Por dispositivo infringido	Não	Não	Sim	Sim
4	Edificação oferecendo risco à segurança da população	Art. 8º, inciso V	30 dias	Proprietário	Por dispositivo infringido	Não	Não	Imediata	Sim
5	Desrespeito ao auto de embargo ou ao auto de interdição	Art. 103, § 2º, Art. 105, § 1º	-	RT e Proprietário	Por dispositivo infringido	Não	Sim	Sim	Sim
6	Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou a legislação vigente	Art. 21 e Art. 54	30 dias	RT ou proprietário, no caso de obra sem RT	Por dispositivo infringido	Imediato	Sim	Sim	Sim

ANEXO I

TABELA DE INFRAÇÕES E PENALIDADES CABÍVEIS



OBRIGADA!

Envie suas propostas para análise da possibilidade de inclusão na alteração das Leis que serão encaminhadas para a Câmara Municipal de Betim

Prazo: até as 12h do dia 02/05/2023 (terça-feira)

dle.sorteh@gmail.com

fiscalizacao.sorteh@gmail.com



Secretaria de Ordenamento
Territorial e Habitação
SORTEH