

LEI COMPLEMENTAR Nº 19, DE 19 DE SETEMBRO DE 2023

DISPÕE SOBRE OS PARCELAMENTOS DO SOLO NO MUNICÍPIO DE BETIM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica regido por essa Lei Complementar, o Licenciamento Urbanístico de parcelamentos do solo, no Município de Betim, observados os princípios definidos no Plano Diretor, nas diretrizes do Planejamento Metropolitano e nas demais legislações pertinentes.

§ 1º Serão permitidos, exclusivamente nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana, os parcelamentos do solo de que tratam essa Lei.

§ 2º Os parcelamentos do solo para fins rurais serão permitidos na Zona Rural e na Zona de Expansão Urbana, a depender do uso pretendido.

§ 3º Considerar-se-á urbana, a propriedade rural seccionada pelo limite do Perímetro Urbano caso a parcela remanescente na Zona Rural seja inferior ao módulo mínimo admitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

§ 4º Todos os parcelamentos do solo para fins urbanos, após licenciados ou regularizados, passarão a pertencer à Zona Urbana.

Art. 2º Compete ao Município instruir, aprovar e fiscalizar os projetos e obras de parcelamento do solo em seu território, incluindo suas modificações, com base nesta Lei Complementar e nas demais pertinentes.

Parágrafo único. Estão sujeitos à anuência prévia do Órgão Estadual Responsável pelo Planejamento Metropolitano, os loteamentos e os desmembramentos, conforme estabelecido nas Legislações Federal e Estadual.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei Complementar entende-se por:

I - parcelamento do solo urbano, a divisão de uma gleba em lotes ou área potencialmente edificável, podendo ser feito mediante loteamento, Condomínio de Lotes, condomínio de chácaras, aprovação vinculada em gleba ou desmembramento;

II - modificação de parcelamento do solo, a alteração do parcelamento aprovado, podendo ser feita nas modalidades de desdobro, remembramento ou reparcelamento.

Parágrafo único. Verificada a existência de Áreas de Reserva Legal - ARLs, essas serão extintas concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos, passando a ter seu uso determinado pelo Município, na análise do projeto de parcelamento.

Art. 4º São partes integrantes desta Lei Complementar:

I - anexo I - Glossário;

II - anexo II - Parâmetros para o parcelamento do solo;

III - anexo III - Diretrizes Viárias.

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 5º Fica determinado que o parcelamento do solo urbano no Município, observará os seguintes princípios urbanísticos:

I - continuidade do sistema viário existente, bem como, da infraestrutura implantada, evitando-se o surgimento ou a expansão de núcleos isolados da malha urbana;

II - hierarquização viária com a previsão de vias que contemplem o acesso aos lotes, o transporte público, as ciclovias e a circulação de veículos e pedestres;

III - previsão de lotes destinados a uso misto, reduzindo-se a distância entre as áreas residenciais, comerciais, de serviços e institucionais;

IV - previsão de espaços livres de uso público e de equipamentos urbanos e comunitários compatíveis com o adensamento previsto para o futuro parcelamento e o entorno.

Art. 6º Ficam definidos os seguintes requisitos para fins de parcelamento do solo urbano:

I - os lotes deverão ter acesso por via veicular e ter dimensões compatíveis com o disposto no Anexo II, desta Lei Complementar;

II - o módulo mínimo estabelecido no Anexo II deverá ser atendido na área edificável de cada lote;

III - os lotes deverão atender à profundidade mínima de 10,00m (dez metros) e profundidade máxima de até 5 (cinco) vezes a dimensão da testada, podendo ser submetido à análise da Comissão

Executiva do Plano Diretor - CEPD, caso não ocorra viabilidade técnica;

IV - as quadras deverão ter comprimento igual ou inferior a 400,00m (quatrocentos metros) e área igual ou inferior a 80.000,00m² (oitenta mil metros quadrados);

V - a infraestrutura do parcelamento deverá ser dimensionada para a população e para empreendimentos a serem atraídos para o local;

VI - ao longo de rodovias federais e estaduais e vias de ligação regional, serão exigidas vias laterais de acesso às glebas ou lotes lindeiros, licenciadas pelos Órgãos Competentes.

§ 1º Nas Zonas de Atividades Especiais, nas Áreas de Interesse Ambiental II e Áreas de Interesse Social, serão admitidas quadras com dimensões superiores às previstas no inc. IV, deste artigo, desde que seja garantida a mobilidade urbana da vizinhança.

§ 2º Restando áreas remanescentes de loteamentos aprovados, ficam sujeitas, no ato do registro, à gravação de compromisso de doação de área ao Município.

§ 3º Para novos licenciamentos, edifícios ou urbanísticos, nas áreas previstas no parágrafo anterior, esses deverão ser submetidos à emissão de Diretrizes Básicas, atendendo aos percentuais da legislação vigente à época de sua ocupação.

§ 4º Fica permitida a extensão de quadra superior ao máximo permitido no inciso IV, deste artigo, nas seguintes situações:

I - quadras lindeiras a vias de trânsito rápido;

II - quadras destinadas a usos industriais ou a grandes equipamentos não residenciais;

III - quando ocorrer deliberações do Órgão Licenciador de processos de parcelamento do solo para adoção de dimensão diferenciada.

Art. 7º Será definido, conforme previsto no Quadro 03, do Anexo II, desta Lei Complementar, o percentual de áreas públicas em parcelamentos.

§ 1º Encontram-se relacionados no Anexo II, desta Lei, os parâmetros para o dimensionamento das áreas públicas, em termos percentuais, para os parcelamentos passíveis de reserva de área para essa finalidade.

§ 2º Passam a integrar o domínio do Município, no ato do Registro do Loteamento, as áreas a que se refere este artigo.

§ 3º Deverão as áreas de Reserva Legal e as Áreas de Preservação Permanente, excedentes em relação ao percentual que possa ser destinado aos Espaços Livres de Uso Público, quando definido pela Comissão Executiva do Plano Diretor, em conjunto com o empreendedor, ser destinadas à instituição de Reservas Particulares Ecológicas - RPE's, conforme previsto na Legislação Ambiental Municipal.

§ 4º Nos casos previstos no parágrafo anterior, em Área de Interesse Ambiental II - AIA-II, e nos demais casos, as Reservas Particulares Ecológicas - RPE's, serão obrigatoriamente gravadas com perpetuidade na matrícula do imóvel, no ato do registro do parcelamento do solo, não afetando a titularidade do imóvel e ficando isentas do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU.

§ 5º Descumprindo o disposto no parágrafo anterior, ensejará a aplicação das sanções previstas na Legislação Ambiental Municipal, sem prejuízo da aplicação de sanções previstas em outras Legislações Municipais, Estaduais e Federais vigentes.

§ 6º Nos casos de justificado interesse público, o percentual de áreas de que trata o *caput*, poderá ser recebido pelo Município em local externo ao do parcelamento ou modificação de parcelamento.

§ 7º Em loteamentos ou condomínios de lotes destinados exclusivamente aos usos não residenciais, os percentuais de áreas públicas poderão ser inferiores ao previsto no Quadro 03, do Anexo II, desta Lei Complementar, nas seguintes condições:

I - a diferença de percentual poderá ser compensada em áreas fora do empreendimento, com equivalência de valores a ser aferida por laudos emitidos pelo Município;

II - a diferença de percentual poderá ser compensada na forma de obras viárias ou construção de equipamentos públicos, expressa por meio de decreto do Poder Executivo Municipal;

III - a diferença de percentual poderá ser excepcionalmente dispensada mediante interesse público, expressa por meio de Decreto do Poder Executivo Municipal.

§ 8º Aplicado o disposto nos parágrafos anteriores, a escolha das áreas ou obras, dependerá de avaliação e aprovação pelo Poder Executivo Municipal, mediante assinatura de Termo de Ajustamento Municipal específico.

§ 9º Será realizada a avaliação, considerando o valor dos imóveis constantes em Laudo de Avaliação emitido pelo Poder Executivo Municipal.

§ 10. Poderá ser antecipada, em relação ao processo aprovação de parcelamento de solo, a doação de Espaços Livres de Uso Público e Áreas Institucionais, nos termos do caput, mediante interesse e autorização do Poder Público, devendo a antecipação, ser averbada na respectiva Matrícula.

§ 11. Ocorrida à antecipação de que trata o parágrafo anterior, essa poderá ser deduzida do exigido de Espaços Livres de Uso Público e Institucionais, em outros parcelamentos de solo localizados no município de Betim, mediante interesse, autorização e condições estabelecidas pelo Poder Público.

Art. 8º Ficam as áreas de uso institucional, destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários, proibidas de localizar-se em áreas:

I - a serem preservadas, não parceláveis e não edificáveis previstas nos arts. 9º e 10., desta Lei Complementar;

II - com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento), salvo nos casos em que houver a aprovação concomitante do projeto de Terraplenagem pelo órgão competente;

III - relativas às faixas de servidão;

IV - não dotadas de infraestrutura urbana;

V - cortadas por cursos d'água, valas, linhas de transmissão e alta tensão.

§ 1º Poderão ser dispensados das exigências e parâmetros definidos nos incs. deste artigo, os parcelamentos provenientes de Operações Urbanas Consorciadas, por obedecerem a planos urbanísticos aprovados por Lei específica, a critério do Município de Betim.

§ 2º Observará a condição natural do terreno, a análise da declividade, salvo nos casos em que já houver a aprovação concomitante do Projeto de Terraplenagem pelo Órgão Competente.

Art. 9º Serão respeitados os impedimentos legais de uso e ocupação nas Áreas de Preservação Permanente - APPs e nas faixas de servidão ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica, sendo permitido o cômputo dessas, no cálculo de até 70% (setenta por cento) do total de Espaços Livres de Uso Público do parcelamento do solo.

Art. 10. Transferidas áreas ao Município, estas devem conter, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

Art. 11. São consideradas vias públicas oficiais:

I - as resultantes de parcelamento do solo aprovado e registrado, mesmo que não estejam implantadas;

II - as implantadas pelo Município, ou por sua determinação, exceto aquelas em que o Poder Público somente tenha efetuado melhorias ou pavimentação;

III - as comprovadamente implantadas até o ano de 2010, conforme levantamento aerofotogramétrico efetuado pelo Poder Público, ainda que não estejam registradas em nome do Município e que tenham histórico comprovado de manutenção por esse;

IV - as comprovadamente implantadas até 22 de dezembro de 2016, ainda que não estejam registradas em nome do Município, mas que, mediante análise e parecer favorável da Comissão Executiva do Plano Diretor - CEPD, sejam mantidas pelo poder público e sejam dotadas de pavimentação, drenagem e iluminação pública.

§ 1º As vias públicas dos parcelamentos, deverão articular-se com a topografia local e serão classificadas e dimensionadas conforme as Diretrizes Viárias, estabelecidas no Anexo III, desta Lei Complementar.

§ 2º No caso de via considerada oficial e que não atenda aos parâmetros viários vigentes em todas as modalidades de parcelamento ou modificação de parcelamento, conforme definição de infraestrutura mínima estabelecida no Anexo I, e as diretrizes viárias estabelecidas no Anexo III, ambos desta Lei Complementar, poderá ser exigida a sua adequação, para fins de aprovação, a critério da Administração Pública, baseado em Estudo Técnico.

§ 3º Poderão ser exigidas ciclovias ao longo de vias arteriais e coletoras, especialmente ao longo das avenidas sanitárias.

§ 4º Não poderão ter largura inferior a 18,00m (dezoito metros), as vias dos parcelamentos industriais.

§ 5º Fica proibido fazer divisa direta com Espaços Livres de Uso Público e Áreas de Preservação Permanente dos cursos d'água, lagos, lagoas, nascentes ou olhos d'água e de espaços brejosos e encharcados, os lotes resultantes de parcelamento, devendo haver, entre eles, vias públicas veiculares ou vias de pedestres.

§ 6º Será admitida via de serviço, no caso do parágrafo anterior, nas Áreas de Preservação Permanente provenientes de declividades superiores a 45º (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento), a qual poderá ser pública ou condominial, a depender da modalidade de Parcelamento.

Art. 12. São consideradas não edificantes, a seguintes áreas:

I - as faixas de 5m (cinco metros), a partir do limite das faixas de domínio das rodovias;

II - as faixas de 15m (quinze metros) de largura, a partir do eixo, das vias municipais;

III - as faixas desapropriadas ou declaradas de utilidade pública, pelo Órgão Competente, em virtude da existência de equipamentos que envolvam riscos à segurança da população;

IV - as faixas de 15m (quinze metros) de largura, a partir do limite das faixas de domínio das ferrovias;

V - as faixas de 15m (quinze metros) de largura, a partir do eixo da ferrovia.

VI - nas áreas que tenham sido objeto de Decreto de Utilidade Pública.

Parágrafo único. Em caso de interesse do Município e a critério do Órgão Competente, poderão ser implantadas vias de acesso nas faixas não edificáveis de que trata o caput, preferencialmente fora das Áreas de Interesse Ambiental e das Áreas de Preservação Permanente.

Art. 13. Proibido o parcelamento do solo em terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - com declividade acima de 100% (cem por cento);

IV - onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - de preservação ecológica ou em que o índice de degradação ambiental impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, bem como em outros considerados de Preservação Permanente, conforme Legislação Federal, Estadual e Municipal pertinente, sem a prévia manifestação dos Órgãos Competentes;

VII - total ou parcialmente florestados ou reflorestados, sem prévia manifestação dos Órgãos Competentes;

VIII - situados em Áreas de Interesse Ambiental III e IV (AIA III e AIA IV), conforme descrição do Plano Diretor Municipal, exceto nos casos em que se conste Parecer Técnico, aprovado junto à Comissão Executiva do Plano Diretor.

Art. 14. Ficam estabelecidas as seguintes condições especiais de parcelamento do solo:

I – no que se refere exclusivamente ao uso não residencial, serão admitidos parcelamentos em terrenos com declividades de até 100% (cem por cento), desde que:

a) seja comprovada a estabilidade do solo, por meio de Laudo Geológico-geotécnico conclusivo sobre a viabilidade técnica da destinação dos lotes para edificações, emitido por responsável técnico habilitado, devidamente acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;

b) seja apresentado e aprovado Projeto de Terraplenagem específico, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

II – no que se refere ao uso residencial ou misto, será admitido o parcelamento nos terrenos com declividade de até 100% (cem por cento), e de risco geológico, desde que:

a) seja comprovada a estabilidade do solo, por meio de Laudo Geológico-geotécnico conclusivo sobre a viabilidade técnica da destinação dos lotes para edificações, emitido por responsável técnico habilitado, devidamente acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;

b) seja apresentado e aprovado projeto de Terraplenagem específico, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;

c) os lotes tenham área mínima 3 (três) vezes maior que o módulo mínimo estabelecido para o local, ressalvados os casos de lotes com declividade entre 30% (trinta por cento) a 40% (quarenta por cento), em que serão admitidas áreas equivalentes a 2 (duas) vezes o módulo mínimo local.

§ 1º Prevalecerão os parâmetros estabelecidos pela Lei Municipal nº 3.263, de 20 de dezembro de 1999, pelo Plano Diretor e alterações posteriores, para Área de Interesse Ambiental I - AIA I - Bacia de Várzea das Flores.

§ 2º A declividade no interior de lotes, é calculada pela razão entre o desnível compreendido na área do lote e a maior extensão em linha reta contida no seu interior.

§ 3º A análise da declividade, prevista no inc. III, observará a condição natural do terreno, salvo nos casos em que já houver a aprovação concomitante do Projeto de Terraplenagem pelo Órgão Competente.

Seção I

Do Loteamento

Art. 15. Loteamento é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias ou prolongamento de logradouros públicos existentes.

§ 1º Serão permitidos loteamentos nas áreas de densidade metropolitana, alta, média e baixa das Zonas Urbanas e de Expansão Urbana, atendidos os parâmetros e requisitos técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 2º Deverão possuir dimensões compatíveis com o disposto no Anexo II, desta Lei Complementar, os Lotes e Área Públicas.

Subseção I

Do Loteamento Fechado ou de Acesso Controlado

Art. 16. Determina-se que, a área do loteamento poderá ser fechada com muro, ou outros dispositivos, desde que o fechamento não resulte em obstáculos à continuidade do sistema viário público já existente ou projetado.

§ 1º Poderão localizar-se no interior do perímetro fechado do loteamento, os Espaços Livres de Uso Público, realizados por meio de concessão onerosa de uso, mediante autorização legislativa nos termos do art. 21, da Lei Orgânica do Município de Betim.

§ 2º Deverá localizar-se fora do perímetro fechado do loteamento, Área Institucional, com localização a ser indicada pelo Poder Executivo, nas diretrizes básicas.

§ 3º Fica vedado o impedimento de acesso a pedestres, ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, nos loteamentos fechados, ou de acesso controlado.

§ 4º A partir do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município, as áreas públicas previstas Quadro 03, do Anexo II, desta Lei Complementar.

Art. 17. Serão permitidos os loteamentos fechados, a critério do Poder Executivo, que fundamentará sua decisão levando em consideração a continuidade do sistema viário público e outras interferências no planejamento urbanístico do Município.

Art. 18. Definirá a localização da área institucional, por ocasião da aprovação do projeto de loteamento, sem prejuízo do Espaço Livre de Uso Público e das áreas destinadas às vias públicas e praças, nos percentuais estabelecidos no Anexo II, desta Lei Complementar.

Art. 19. Na análise dos processos de loteamento fechado e de acesso controlado será exigida a aprovação prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 20. Serão objeto de concessão de uso, as vias de circulação compreendidas no perímetro interno do loteamento fechado.

Parágrafo único. Os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas de que trata o caput, bem como da coleta e armazenamento seletivo dos resíduos sólidos, serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários.

Seção II

Aprovação Vinculada em Gleba

Art. 21. A Aprovação Vinculada em Gleba é a legitimação, como lote, do terreno não resultante de parcelamento do solo urbano aprovado, vinculado à aprovação da edificação, sujeito à transferência de área ao Município e às demais exigências fixadas nesta Seção.

Art. 22. São condicionantes para a Aprovação Vinculada em Gleba:

I - a Emissão de Diretrizes Básicas Municipais para a modalidade Aprovação Vinculada em Gleba;

II - a abertura de processo digital de aprovação ou de regularização de edificação existente, conforme lei municipal vigente.

Art. 23. Fica estabelecido que, as glebas com área inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), ficam sujeitas à doação de área e execução de obras com a finalidade de adequação viária, caso as Diretrizes Básicas apontem tal necessidade.

Art. 24. Estipula-se que, as glebas com área igual ou superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), ficam sujeitas à transferência de área ao Município, para implantação de equipamentos comunitários, ou Espaços Livres de Uso Público - ELUP's e/ou Sistema Viário, observados os critérios do art. 8º desta Lei Complementar, aplicando-se, ainda, o seguinte:

I - para empreendimentos de uso residencial e mistos, a área a ser transferida será de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba, podendo, inclusive, ser substituída por contrapartida, a critério do Poder Público;

II - para empreendimentos de uso não residencial ou situados em Zona de Atividade Especiais - ZAE, a área a ser transferida será de,

no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba, podendo, inclusive, ser substituída por contrapartida, a critério do Poder Público.

Parágrafo único. Excepcionalmente, quando houver interesse público e relevância ambiental, a área a ser transferida poderá ser convertida em Reserva Particular Ecológica em caráter perpétuo.

Art. 25. Será calculado segundo Laudo de Avaliação emitido pelo Poder Executivo Municipal, publicada e reajustada anualmente pelo Órgão responsável pela política urbana no Município, o valor da contrapartida, nos termos da legislação vigente.

Art. 26. Emitida a Certidão de Aprovação Vinculada em Gleba, essa será considerada como lote, com sua respectiva quadra e bairro.

Art. 27. Determina-se que, caso o empreendimento não residencial, ou situado em Zona de Atividade Especiais - ZAE, não necessite de nenhuma adequação ou melhoria na infraestrutura e, por suas características, não necessite de investimentos em equipamentos públicos ou comunitários, de forma devidamente justificada, os percentuais estabelecidos no art. 4º desta Lei Complementar, poderão ser reduzidos ou dispensados após análise e aprovação da Comissão Executiva do Plano Diretor - CEPD.

Art. 28. Ficam os processos de Aprovação Vinculada em Glebas com área igual ou superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), sujeitos a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) específico, que poderá exigir medidas viabilizadoras, mitigadoras ou compensatórias adicionais.

Art. 29. Deverão ser respeitados os parâmetros definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, quanto à Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT), na aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do projeto arquitetônico de empreendimentos residenciais ou mistos, com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, em glebas de quaisquer tamanhos.

Seção III

Do Condomínio de Lotes

Art. 30. Define-se como Condomínio de Lotes, a divisão de imóvel em lotes destinados a edificações, aos quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

§ 1º Serão permitidos os condomínios de lotes, desde que respeitadas às disposições contidas no Plano Diretor, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e no Código de Edificações do Município.

§ 2º Caberá ao Poder Executivo, a aprovação do Condomínio de Lotes, por meio de decisão fundamentada, levando em consideração a continuidade do sistema viário público e outras interferências no planejamento urbanístico do município.

§ 3º Fica vedada a instalação de Condomínio de Lotes que impeça o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

§ 4º Deverão ter dimensões compatíveis com o disposto no Anexo II, desta Lei Complementar, os lotes e as áreas públicas.

§ 5º Transcorridos 120 (cento e vinte) dias do registro do condomínio, passam a integrar, por meio de escritura pública de doação ao domínio do Município, as áreas públicas previstas no Quadro 03, do Anexo II, desta Lei Complementar, sob pena de cancelamento da aprovação do Condomínio de Lotes.

§ 6º Determina-se que, o prazo previsto no parágrafo anterior, poderá ser revisto pelo Órgão responsável pela política urbana do município, caso devidamente justificada e comprovada a necessidade.

§ 7º Excepcionalmente, quando houver interesse público e relevância ambiental, o percentual de área verde a ser transferido poderá ser convertido em Reserva Particular Ecológica - RPE em caráter perpétuo.

Art. 31. Deverá ser fechado com muro ou outros dispositivos, o perímetro do condomínio, sendo que a Área Institucional deverá ter acesso direto para logradouro público, permitindo-se que os Espaços Livres de Uso Público - ELUP's fiquem no interior do condomínio.

Parágrafo único. Poderá ser aceito, desde que devidamente justificado, o fechamento parcial do perímetro do Condomínio de Lotes, a ser formalizado por meio de instrumento jurídico, ou documento técnico, aprovado pela Comissão Executiva do Plano Diretor.

Art. 32. Deverão ser previstos em lotes condominiais, os equipamentos de uso comum do Condomínio de Lotes, tais como, guarita, portaria, clube e similares.

Parágrafo único. Será admitida a aprovação de lote com área inferior ao módulo mínimo local, somente para os lotes destinados à guarita, portaria e Depósito de Resíduos Sólidos.

Art. 33. Fica facultada a previsão de lote de uso não residencial, podendo ter frente para logradouro público.

Art. 34. Determina-se que, as edificações a serem erigidas nos condomínios de lotes, deverão seguir os parâmetros urbanísticos e edifícios dispostos na legislação municipal pertinente, podendo adotar parâmetros diferenciados, desde que mais restritivos, devendo ser descritos na Certidão de Aprovação.

Art. 35. Serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas comuns compreendidas no perímetro interno do Condomínio de Lotes, incluindo as vias de circulação, e da coleta e armazenamento seletivo temporário dos resíduos sólidos.

Parágrafo único. Deverão ter destinação final definida pelo Órgão Competente do Poder Público Municipal, os resíduos sólidos coletados seletivamente no interior do Condomínio de Lotes, não sendo permitida, em qualquer hipótese, sua deposição ao longo das vias municipais.

Art. 36. Fica vedado o desdobro na modalidade de Condomínio de Lotes.

Art. 37. Fica definido como Condomínio de Chácaras, a divisão de imóvel em chácaras destinadas a edificações, aos quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, diferenciado conforme área mínima e uso, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

Parágrafo único. Será admitido o Condomínio de Chácaras, em Zonas Urbana e de Expansão Urbana, desde que atenda aos seguintes requisitos:

I - área mínima da chácara de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

II - uso residencial unifamiliar, podendo admitir uso misto para comércio local;

III - acesso do condomínio para logradouro público;

IV - vias condominiais, com largura total mínima de 12,00m (doze metros), dotadas de infraestrutura mínima, podendo ser utilizada pavimentação alternativa ao asfalto.

Art. 38. Serão adotados os parâmetros estabelecidos pela modalidade de Condomínio de Lotes, para os casos não especificados nessa seção.

Parágrafo único. Fica vedado o desdobro para a modalidade de Condomínio de Chácaras.

Seção V

Do Desmembramento

Art. 39. Desmembramento é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação com aproveitamento de via pública veicular

existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, dos já existentes.

§ 1º Serão permitidos os desmembramentos nas áreas de densidades baixa, média, alta ou metropolitana das zonas urbana e de expansão urbana, atendidos os parâmetros e requisitos técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar:

I - somente serão permitidos desmembramentos quando todos os lotes resultantes forem dotados de infraestrutura e forem voltados para logradouro público existente;

II - quando contiverem edificações já aprovadas, os lotes resultantes deverão garantir que as respectivas edificações atendam e continuem atendendo os parâmetros construtivos especificados, definidos para a zona em que se situem, especialmente relacionados a:

- a) acessibilidade;
- b) taxas de ocupação e permeabilidade;
- c) coeficiente de aproveitamento;
- d) afastamentos frontais, laterais de fundos e entre edificações;
- e) altura na divisa.

§ 2º Edificações não aprovadas, existentes em lotes resultantes de desmembramentos, deverão ser regularizadas após a aprovação do desmembramento.

§ 3º Ocorrido o disposto no parágrafo anterior, em que os interessados comprovem possuir renda familiar mensal igual ou inferior a 5 (cinco) salários-mínimos, haverá isenção, no âmbito da Administração Pública Municipal, de taxas, emolumentos e valores relativos à regularização das edificações existentes, devendo o respectivo processo administrativo ser protocolado em até 180 (cento e oitenta)

dias após a aprovação do desmembramento, e ser caracterizado como Desmembramento Social.

§ 4º Deverão ser destinados 15% (quinze por cento) da área total para uso público, ou Reserva Particular Ecológica, quando a gleba a ser desmembrada for igual ou superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e pertencer a parcelamento onde não houve a incidência do percentual de 35% (trinta e cinco por cento) para as áreas de domínio público.

§ 5º Deverá ser aprovada pela Administração Pública Municipal, a localização das áreas destinadas a uso público, a qual integrará o patrimônio do Município de Betim, por meio do registro do desmembramento.

§ 6º Ocorrido o previsto no § 4º deste artigo, em que a área possua relevância ambiental confirmada por Parecer Técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, a transferência de área ao uso público poderá ser substituída total ou parcialmente pela instituição de Reserva Particular Ecológica – RPE, conforme previsto na Lei Municipal vigente.

§ 7º Para fins do disposto no § 4º deste artigo, em áreas onde não houver relevância ambiental, havendo justificativa técnica devidamente formalizada e aprovada pela Comissão Executiva do Plano Diretor, a transferência de área ao patrimônio do Município poderá ser destinada a via pública, convertida em contrapartida.

§ 8º Serão baseados no valor por metro quadrado, fixado pelo Órgão Municipal responsável pela avaliação e perícias de bens imóveis, os valores da contrapartida prevista no parágrafo anterior.

§ 9º Excetuam-se das determinações contidas nos §§ 4º, 5º, 6º, 7º e 8º deste artigo, os processos de aprovação de desmembramento protocolizados até 15 de novembro de 2014.

Seção VI

Do Parcelamento de Urbanização Específica

Art. 40. Os novos parcelamentos destinados a urbanização específica poderão ocorrer nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana, com as seguintes características:

I – nas áreas já definidas pelo Plano Diretor como Áreas de Interesse Social I e II;

II – em áreas situadas em densidades média, alta ou metropolitana previamente caracterizadas como de urbanização específica por decreto do Poder Executivo.

§ 1º A aprovação de novos parcelamentos em áreas destinadas à urbanização específica será sempre precedida de emissão de diretrizes básicas a serem aprovadas pela Comissão Executiva do Plano Diretor.

§ 2º Nas áreas a serem destinadas à urbanização específica serão admitidos lotes com área entre 90,00m² (noventa metros quadrados) e 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), destinadas a edificações cuja taxa de ocupação não ultrapasse 80% (oitenta por cento) da área do respectivo lote.

Art. 41. As áreas destinadas à urbanização específica servirão à produção de habitações para famílias de baixa renda, nos termos do Plano Diretor vigente.

Parágrafo único. Nos novos parcelamentos em Áreas de Interesse Social I, propostos pela iniciativa privada, poderá prevalecer o parâmetro de lotes mínimos com áreas de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) em todo o parcelamento, mesmo em Zona de Conexão da Biodiversidade - ZC-Bio e próximos de corpos d'água, desde que haja compensação ao Município, a ser definida pela Comissão Executiva do Plano Diretor.

CAPÍTULO III

DA MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 42. Deverá ser compatível com os parâmetros urbanísticos definidos na legislação pertinente, e instruída com os documentos previstos no Anexo III, desta Lei Complementar, a modificação de parcelamento, em suas modalidades, requerida pelos proprietários dos lotes atingidos.

Parágrafo único. A modificação de Parcelamento do Solo somente será permitida em parcelamentos já aprovados pelo Município e registrados no Serviço Registral Imobiliário.

Art. 43. Poderá o proprietário de imóvel parcialmente desapropriado, ou atingido por logradouro público implantado, regularizar, mediante requerimento, a parte remanescente, mesmo que a área e testada mínimas estejam em desconformidade com as definidas no Anexo II, desta Lei Complementar.

§ 1º Deverá o Poder Executivo instruir e providenciar a regularização, por meio da emissão de Certidão de Área Desmembrada Fisicamente ou Compulsoriamente por Desapropriação.

§ 2º Serão também passíveis de regularização por meio desse procedimento os imóveis parcialmente atingidos por medidas mitigadoras impostas em Estudos de Impacto de Vizinhança.

Seção I Desdobro

Art. 44. Define-se como desdobro, a subdivisão de lotes de Loteamento ou Desmembramento, aprovados em mais de uma unidade independente, atendidos os parâmetros para a sua constituição.

§ 1º Serão permitidos os desdobros, somente, quando os lotes resultantes reunirem, simultaneamente, as seguintes características:

I - tiverem testada para logradouro público existente e forem dotados de infraestrutura;

II - tiverem dimensões compatíveis com o disposto no Anexo II, desta Lei Complementar.

§ 2º Contendo edificações já aprovadas, os lotes resultantes deverão garantir que as respectivas edificações atendam e continuem atendendo os parâmetros construtivos especificados, definidos para a zona em que se situem, especialmente relacionados a:

I - acessibilidade;

II - taxas de ocupação e permeabilidade;

III - coeficiente de aproveitamento;

IV - afastamentos frontais, laterais, de fundos e entre edificações;

V - altura na divisa.

§ 3º Edificações não aprovadas, ou já aprovadas nas condições anteriores ao desdobro, existentes em lotes resultantes de desdobros, deverão ser regularizadas após a aprovação do desdobro.

§ 4º Ocorrido o disposto no parágrafo anterior, em que os interessados comprovem possuir renda familiar mensal igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos, haverá isenção, no âmbito da Administração Pública Municipal, de taxas, emolumentos e valores relativos à regularização das edificações existentes, devendo o respectivo processo administrativo ser protocolado em até 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do desdobro, e ser caracterizado como Desdobro Social.

Seção II

Remembramento

Art. 45. Define-se como Remembramento a união de lotes, ou partes de lotes de parcelamentos, aprovados para formação de um único lote.

Seção III

Reparcelamento

Art. 46. Fica definido como Reparcelamento, a modificação de parte ou de todo o parcelamento, que implique na alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público, das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º Poderá ser deferido o requerimento de reparcelamento, somente, quando houver previsão de urbanização compatível com o novo parcelamento proposto.

§ 2º Fica obrigatória para os casos de reparcelamento, a manutenção ou ampliação do percentual de área transferida ao Município, quando for mantida a mesma modalidade de parcelamento.

§ 3º Pode o reparcelamento objetivar a instituição de Condomínio de Lotes.

§ 4º Ocorrido o disposto no parágrafo anterior, as áreas destinadas ao sistema viário averbadas no cartório, ficarão automaticamente desafetadas de domínio público e transferidas ao domínio privado no ato de aprovação do Condomínio de Lotes.

CAPÍTULO IV

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 47. Deverá ser precedido das diretrizes básicas, o processo de aprovação de projeto de parcelamento, nos seguintes casos:

- I - loteamentos;
- II - desmembramentos de áreas a partir de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);
- III - parcelamentos de interesse social;
- IV - condomínios de lotes ou chácaras;
- V - aprovação vinculada em gleba.

§ 1º As diretrizes básicas apresentarão:

- I - as principais conexões viárias do parcelamento com o sistema viário existente;

II – a localização aproximada dos terrenos destinados aos equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;

III - as faixas não edificáveis, de domínio e de preservação permanente;

IV - zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação de usos compatíveis.

§ 2º Será solicitada por parte do proprietário da área, ou seu representante legal, as diretrizes básicas e análise de Parcelamento do Solo, mediante requerimento instruído pela documentação mínima prevista em decreto específico do Poder Executivo.

§ 3º Sujeitam-se ao processo de diretrizes básicas, em caso de enquadramento em uma das categorias acima, os casos de reparcelamentos.

§ 4º Aberto o Processo Digital de Diretrizes Básicas Municipais, o Responsável Técnico juntará o Requerimento de Abertura de Diretrizes Básicas Municipais, assinado pelo Proprietário ou Representante Legal e, antes da emissão das Diretrizes, a modalidade de parcelamento atribuída pelo interessado poderá sofrer alteração, caso o poder público constate desconformidade com a legislação urbanística.

§ 5º Expedidas às diretrizes básicas, essas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, a partir da data de sua expedição, podendo ser renovadas por igual período, desde que o pedido de renovação aconteça no prazo de sua vigência, e que não haja alteração da legislação, até a apresentação do projeto de parcelamento. Após apresentação do projeto, vigorarão até sua aprovação definitiva.

§ 6º Poderá ser indicada, por meio das diretrizes básicas, a necessidade de apresentação de projetos específicos, de acordo com as características da área a ser aprovada.

§ 7º Havendo alteração da legislação urbanística no prazo de validade das diretrizes, antes da apresentação dos projetos, o interessado deverá requerer novas diretrizes.

§ 8º Averiguada a necessidade de emissão de novas Diretrizes para o mesmo Processo, motivada pelo requerente, será cobrada nova taxa de Diretrizes básicas.

Art. 48. Fica estipulado que, o processo de parcelamento do solo e de modificação de parcelamento deverá ser instruído com a documentação mínima prevista em decreto específico.

§ 1º O Poder Executivo deverá aprovar os projetos apresentados seguindo as diretrizes básicas e os parâmetros urbanísticos definidos para a área objeto do parcelamento.

§ 2º São de responsabilidade exclusiva dos responsáveis técnicos, os projetos de que trata o caput deste artigo.

§ 3º Ficarão sujeitos ao Licenciamento Ambiental, Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Circulação (RIC), relacionados no Anexo III, desta Lei Complementar, os projetos de parcelamento.

§ 4º Durante a análise de processos de parcelamento do solo, os interessados e responsáveis técnicos, deverão apresentar soluções ou justificativas técnicas às pendências apontadas, sendo vedada a reapresentação de documentos e projetos com as mesmas pendências

ou em desconformidade com os prazos legais, sob pena de indeferimento e arquivamento.

§ 5º Serão obrigatoriamente precedidos do cadastro digital do respectivo imóvel na Base Cartográfica Municipal, os processos de diretrizes básicas e de parcelamentos do solo, em procedimento fixado pelo Poder Executivo.

Art. 49. Aprovado o parcelamento do solo, deverá ser expedida Certidão de Aprovação do Projeto Urbanístico, acompanhada de seus Termos de Compromisso com respectivos Termos de Ajustamento Municipal (TAM's), assinados e instrumento de garantia, se for o caso.

§ 1º Serão executados no prazo de 04 (quatro) anos, as obras estabelecidas nos projetos executivos, na planilha e no cronograma aprovado.

§ 2º Poderá ser prorrogado o prazo para conclusão das obras, desde que haja interesse público devidamente justificado e estejam válidas as garantias de execução de obras.

Art. 50. Aprovado o projeto de parcelamento e modificação de parcelamento do solo, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º Serão permitidas até 3 (três) revalidações consecutivas da certidão do parcelamento aprovado, por igual período, desde que não tenha ocorrido alteração da legislação urbanística para o local e o pedido de revalidação seja protocolado antes do término de validade.

§ 2º Registrado o parcelamento, o oficial de registro comunicará, por certidão, o seu registro ao Poder Executivo, conforme dispositivos previstos na legislação pertinente.

CAPÍTULO V

DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA E GARANTIAS DE EXECUÇÃO

Art. 51. São de responsabilidade do parcelador, quaisquer modalidades de parcelamento do solo, as seguintes obras de infraestrutura:

I - demarcação e implantação de marcos de concreto nas deflexões de lotes, quadras, logradouros e áreas públicas e comunitárias;

II - implantação do sistema viário, com execução de terraplanagem, obras de consolidação e arrimo, quando necessárias;

III - pavimentação das vias, implantação da sinalização viária, e de praças, assentamento de meios-fios em todas as vias, conforme seções tipo aprovadas;

IV - obras de drenagem pluvial e profunda, quando for o caso;

V - implantação do sistema de abastecimento de água e rede de distribuição;

VI - implantação de rede ou sistema de esgotamento sanitário aprovado, ou rede de esgotamento sanitário interligada ao sistema de tratamento de esgoto, em condições de operação;

VII - implantação da rede de distribuição de energia elétrica, incluindo iluminação pública, podendo ser aérea ou subterrânea;

VIII - tratamento e recuperação de áreas ambientalmente degradadas, quando for o caso;

IX - implantação da arborização urbana pública, conforme projeto paisagístico aprovado;

X - implantação de projeto paisagístico e de cobertura vegetal das áreas terraplenadas;

§ 1º Deverão ter a aprovação prévia do órgão competente do Município, os projetos das respectivas obras de infraestrutura, bem como, as obras relativas aos incs. V a VII, deverão ser projetadas e implantadas conforme as Normas Técnicas das concessionárias.

§ 2º Ficará a critério do Município, em conjunto com a concessionária de serviços públicos de abastecimento, a escolha do sistema de coleta e tratamento do esgoto sanitário, sendo que, em qualquer hipótese, não será permitido o lançamento de esgotos nos corpos d'água, sem prévio tratamento, nas áreas com predominância de baixa densidade.

Art. 52. Será garantida ao Município a execução das obras de infraestrutura, no valor a elas correspondente, nas seguintes modalidades:

- I - caução em dinheiro;
- II - seguro garantia;
- III - fiança bancária;
- IV - alienação fiduciária de imóvel, mediante instrumento público.

§ 1º Dependerá de avaliação e aprovação pelo Poder Executivo, a escolha dos imóveis a serem alienados.

§ 2º Considerará o valor dos imóveis na mesma região, a avaliação para as modalidades de Caução e Alienação, conforme critérios utilizados na análise do Órgão Municipal responsável pela avaliação e perícias de bens imóveis.

§ 3º Fica vedada a venda dos imóveis alienados fiduciariamente.

§ 4º Querendo o Poder Executivo, a garantia poderá ser liberada parcialmente, na medida em que as obras de infraestrutura forem executadas e recebidas pelo Município e pelas concessionárias de água, esgoto e energia.

§ 5º Será determinado por meio de planilha de custo aprovada, o valor do instrumento de garantia, devendo o empreendedor ficar responsável pela atualização anual dos respectivos valores, em conformidade ao Índice Nacional de Custo da Construção - INCC.

Art. 53. Serão fiscalizadas pelo Município, as obras de infraestrutura, cabendo ao parcelador à comunicação de seu início e atualização anual de seu cronograma de obras.

CAPÍTULO VI

DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS

Art. 54. Será objeto de Lei Municipal específica, a regularização de parcelamentos do solo já consolidados, em todas as modalidades, situados em todas as macrozonas, e ocorridos a qualquer tempo.

Art. 55. Tratando-se de parcelamento do solo registrado, mas não implantado em conformidade ao projeto aprovado ou em desconformidade ao prazo previsto, o interessado deverá solicitar Diretrizes Básicas para Regularização do Parcelamento, e não poderá executar as obras de infraestrutura até obter uma nova aprovação.

Seção I

Da Regularização de Desmembramentos e Desdobros por Estremação de Divisas

Art. 56. Realizada a ocupação individualizada de fato, a regularização urbanística de propriedades de terrenos em comum, poderá ocorrer mediante a aprovação prévia, por parte do Município, na modalidade de desmembramentos e desdobros por estremação de divisas.

Art. 57. Entende-se como estremação a regularização da situação de fato do condomínio, podendo aumentar, diminuir ou manter a área de propriedade do condômino, constante na matrícula do imóvel, cujo objetivo é regularizar uma situação de fato já consolidada.

§ 1º Fica vedada a exigência de apuração do remanescente.

§ 2º Fica impedida a utilização da estremação de divisas para resolução de conflito, conforme legislação aplicável, tampouco para regularização de parcelamentos irregulares e clandestinos, a ser assim definido pela municipalidade.

Art. 58. Estipula-se que, nos casos de desmembramentos e desdobros por estremação de divisas, as partes parceladas e remanescentes deverão atender aos módulos mínimos de parcelamento estabelecidos pela legislação em vigor à época de protocolo do respectivo processo administrativo.

Art. 59. Compete ao Município analisar, aprovar ou indeferir os projetos de regularização de desmembramentos e desdobros por estremação de divisas, observando, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - apresentação de título aquisitivo de propriedade da fração ideal registrável no Tabelionato de Notas, bem como da matrícula registral do imóvel;

II - comprovação de ocupação individualizada da fração, por meio da existência de divisa física visível nas fotos aéreas ou de satélite do local;

III - anuência dos confrontantes diretos e respectivos cônjuges sejam ou não condôminos, no projeto ou por notificação posterior;

IV - comprovação documental de ocupação consolidada retroativa a 05 (cinco) anos, sendo permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores;

V - indicação na planta da área de origem e da área a ser estremada, além de memorial descritivo dos limites e confrontações da área a ser estremada;

VI - apresentação dos arquivos digitais das plantas planimétricas e/ou planialtimétricas elaboradas em coordenadas Universal Transverse Mercator - UTM referenciadas ao "Datum SIRGAS 2000", utilizado pelo Sistema Geodésico Brasileiro e Sistema Cartográfico Nacional, estabelecido conforme Resolução IBGE nº 01, de 2015;

VII - apresentação em planta da malha de coordenadas Universal Transverse Mercator - UTM SIRGAS 2000.

Parágrafo único. Deverão ser apresentados por disco compacto (CD), ou outra mídia digital exigida pela Administração Pública, os projetos de que trata este artigo.

Art. 60. Impossibilitada a comprovação da divisa física pelas fotos aéreas ou de satélite, poderá ser realizada prova documental e testemunhal consistente, a critério da Administração Pública.

Art. 61. Fica definido que, a estremação será realizada mesmo que ocorra a divergência entre a área que figura no registro e aquela apurada no levantamento da fração a ser individualizada, constante na planta e no memorial descritivo.

Art. 62. Verificada a ausência de assinatura de algum confrontante, na planta de estremação, este será notificado, conforme procedimento definido pelo Serviço Registral Imobiliário da Comarca da situação do imóvel.

Art. 63. Fica sujeita aos parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei Complementar, a estremação de divisas.

Art. 64. Determina-se que, as infraestruturas essenciais nos desmembramentos e desdobros por estremação de divisas, consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável;
- IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 65. Será permitida a regularização de fração, que não possua frente direta para logradouro público, se simultaneamente lembrada a lote confinante, objeto de parcelamento aprovado anteriormente, e desde que a proposta atenda aos parâmetros urbanísticos vigentes.

Art. 66. A eventual existência de débitos referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU apurados sobre a matrícula original do imóvel, não impede a aprovação de estremação, desde que o proprietário da fração estremada assumo o compromisso de quitar todos os débitos referentes à parte estremada em 90 (noventa) dias após a aprovação da estremação.

CAPÍTULO VII

DO CANCELAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 67. Fica permitido o cancelamento total ou parcial do parcelamento do solo registrado, desde que haja acordo entre o empreendedor e os adquirentes de lotes atingidos pelo cancelamento, bem como, da aprovação pelo Município em processo administrativo.

§ 1º Ocorrendo o cancelamento parcial, os espaços livres de uso público e as áreas institucionais, deverão ser garantidos proporcionalmente à parte mantida, assegurando-se os parâmetros urbanísticos vigentes.

§º 2º Retornará à condição de Gleba, a parte cancelada, que estará obrigada à emissão de novas Diretrizes Básicas Municipais nos empreendimentos futuros.

§ 3º No ato de aprovação do cancelamento total ou parcial, as áreas destinadas ao uso público, existentes dentro do polígono de cancelamento, ficarão, automaticamente, desafetadas de domínio público e transferidas ao domínio privado.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 68. A execução de qualquer modalidade de parcelamento do solo sem aprovação do Município e modificação durante ou após a implantação enseja na aplicação das seguintes penalidades aos responsáveis:

I - paralisação imediata das vendas e das obras;

II - obrigação de abertura de processo de regularização do parcelamento, no prazo de 60 (sessenta) dias após a notificação;

III - pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado de parcelamento do solo, ao mês, até que comprove a abertura do respectivo processo de Regularização do parcelamento;

IV - apreensão de materiais e equipamentos utilizados para a ação irregular;

V - demolição por parte do Município das eventuais benfeitorias existentes no local, em caso de impossibilidade legal de sua regularização.

§ 1º Fica definido que, nos casos previstos no inc. III, quando houver lotes, o valor da multa será multiplicado pelo número de lotes gerados pelo parcelamento.

§ 2º Será considerada para cálculo da multa, a área obtida por uma das seguintes formas:

I - junto à matrícula do imóvel parcelado;

II - pela área obtida na planta do parcelamento;

III - pela soma das áreas descritas nos respectivos contratos de compra e venda;

IV - pela área aproximada obtida por meio de ferramentas de geoprocessamento e imagens aéreas ou de satélites.

§ 2º Realizará pessoalmente, ou por via postal, a notificação, com confirmação de recebimento.

§ 3º Frustradas 3 (três) tentativas de notificação, os responsáveis serão notificados por edital.

Art. 69. Descumprida a notificação, total ou parcialmente, ensejará a aplicação das seguintes sanções, cumulativamente:

I - interdição do local do parcelamento;

II - apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras.

Parágrafo único. Descumprida a interdição, será aplicada multa diária no valor equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais).

Art. 70. Inconcluídas as obras de implantação do parcelamento do solo, no prazo previsto, sujeitam os responsáveis pelo parcelamento à perda da garantia em favor do Município e ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ao mês, a partir da data de notificação da inadimplência, até a conclusão das obras ou o cancelamento do parcelamento.

Art. 71. Averiguada a ausência de realização do registro do parcelamento do solo em cartório, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, aplicar-se-á a caducidade da aprovação.

Art. 72. Incorrendo o infrator, simultaneamente, em mais de uma infração constante em diferentes disposições legais, aplicar-se-ão as respectivas penalidades de forma cumulativa.

§ 1º Ocorrida a reincidência, a multa será aplicada no valor correspondente ao dobro da anterior, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis.

§ 2º Será inscrita em dívida ativa e enviada à Procuradoria-Geral do Município de Betim para judicialização, a multa que não for paga dentro do prazo legal.

Art. 73. Responderá pela infração o proprietário do terreno objeto do parcelamento irregular, o responsável pelo empreendimento, o Responsável Técnico pela demarcação de terrenos, o corretor de imóveis, os adquirentes e todos os demais agentes que, por si ou preposto, de qualquer modo, cometerem ou concorrerem para a prática do parcelamento irregular ou dela se beneficiarem.

Art. 74. Fica permitido ao infrator apresentar, na forma escrita:

I - defesa, em primeira instância, contra o documento que constata a infração, no prazo de 10 (dez) dias, contados do recebimento do documento ou da publicação do ato;

II - recurso, em segunda instância, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a partir do recebimento da comunicação da decisão de primeira instância ou da publicação desta.

§ 1º Interposto recurso, ou defesa, esses não suspendem o prosseguimento do processo, ou da ação fiscal correspondente, somente o prazo para o pagamento da multa.

§ 2º Deverá a defesa ser protocolizada no Órgão responsável pela política urbana do município de Betim, a quem cabe julgá-la, ficando o documento objeto de questionamento declarado insubsistente em caso de deferimento.

§ 3º Caberá recurso da decisão de primeira instância, o qual será julgado pela Procuradoria-Geral do Município de Betim, que emitirá decisão irrecurável.

§ 4º Serão protocolizados no Órgão responsável pela política urbana do Município de Betim, os recursos de que trata o parágrafo anterior.

Art. 75. Será exercida por fiscal de obra efetivo, ou por fiscal designado por meio de Decreto Municipal, a fiscalização urbanística de edificações ou parcelamentos do solo promovidos por particulares, o qual será devidamente lotado no órgão responsável pela política urbana do Município.

Parágrafo único. Estipula-se que, a designação de que trata o caput deste artigo será objeto de regulamentação prévia através de Decreto do Poder Executivo, no qual estarão definidas as regras mínimas para o exercício da atividade.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 76. Compete ao Órgão Municipal responsável pela política urbana:

I - normatizar os critérios e parâmetros para elaboração e apresentação da documentação prevista em decreto específico;

II - normatizar os procedimentos para o andamento dos processos administrativos de aprovação dos projetos executivos e de aprovação das obras dos parcelamentos do Município;

III - promover a divulgação dos instrumentos legais, a conscientização e a educação dos munícipes referentes ao parcelamento do solo;

IV - fiscalizar o cumprimento desta Lei Complementar e aplicar as penalidades cabíveis, quando necessário;

V - normatizar os prazos máximos para complementação de documentos, apresentação de correções em projetos, análises e demais procedimentos referentes aos processos de aprovação de parcelamentos do solo.

Art. 77. Compete à Comissão Executiva do Plano Diretor deliberar, em casos específicos, acerca dos requisitos mínimos para aprovação de desdobros e desmembramentos, estabelecendo usos permitidos, faixas non aedificandi e tamanhos mínimos de lotes relacionados à infraestrutura implantada defronte ao imóvel parcelado, especialmente:

I - exigência ou não de pavimentação na via;

II - largura ou não de pavimentação na via;

III - existência e largura dos passeios implantados;

IV - redes de água ou sistema regular de abastecimento por poços;

V - redes de energia elétrica e iluminação pública;

VI - redes de esgoto ou sistema regular de tratamento de esgotos;

VII - redes de drenagem de águas pluviais.

Art. 78. Fica vedado vender, ou prometer vender, fração de parcelamento do solo não registrado, estando este procedimento sujeito às penalidades desta Lei Complementar e da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas modificações.

Art. 79. Fica vedada a emissão de guias de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, por parte do Município, em quaisquer operações de transferência de frações de propriedade, exceto nos seguintes casos:

I - transmissão de partes de bem adquirido em herança a um único novo proprietário do imóvel;

II - transmissão de parte de bem àquele que já é proprietário de outra fração do referido imóvel;

III - transmissão de parte de bem cuja fração já esteja averbada na matrícula do referido imóvel;

IV - outros casos de transmissão a serem regulamentados por decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 80. Determina-se que, as glebas e áreas que ainda não foram objeto de parcelamento do solo para fins urbanos, situadas em Zonas Urbanas ou de Expansão Urbana, somente poderão ser ocupadas ou utilizadas para fins urbanos após a emissão de diretrizes de parcelamento, devendo ser definida a modalidade de parcelamento do solo, dentre Desmembramento, Loteamento, Condomínio de Lotes, Condomínio de Chácaras ou Aprovação Vinculada em Gleba.

Parágrafo único. Fica proibida a concessão de Alvarás de Licença para construção e de localização e funcionamento para empreendimentos localizados em glebas não parceladas pelo Município.

Art. 81. Sujeitam-se as vias arteriais e coletoras, previstas no Plano Diretor, aos recuos adicionais a serem doados à municipalidade caso possuam estudo ou projeto de alargamento ou de adequação em desenvolvimento.

Art. 82. Fica definido que, as caixas e distribuição da via poderão diminuir ou aumentar a pista de rolamento, bem como os passeios e estacionamentos, sendo definidos de acordo com a viabilidade de cada empreendimento com a avaliação técnica no ato da aprovação.

Art. 83. Poderão ser admitidas para previsão de ligações viárias, as vias públicas, que terminem em praça de retorno, quando as condições ambientais, de topografia e de acessibilidade não propiciarem a continuidade e a interligação dos logradouros ou quando não houver interesse público em sua conexão.

Art. 84. Poderá ser antecipada em relação ao processo de aprovação de qualquer modalidade de parcelamento de solo, a doação de Espaços Livres de Uso Público e Áreas Institucionais, nos percentuais de áreas públicas, definidos nesta Lei, mediante interesse e autorização do Poder Público, devendo a antecipação ser averbada na respectiva matrícula.

Parágrafo único. A antecipação de que trata este artigo poderá ser deduzida do exigido de Espaços Livres de Uso Público e Áreas Institucionais em outros parcelamentos de solo localizados no Município de Betim, mediante interesse, autorização e condições estabelecidas pelo Poder Público.

Art. 85. Verificado conflito dos parâmetros previstos nesta Lei, o parâmetro referente à Área de Interesse Social – AIS prevalecerá sobre os demais.

Art. 86. Fica autorizada a execução parcial da via, com a devida reserva de alargamento, em casos específicos, devidamente

justificados e autorizados pelo órgão responsável pela política urbana do Município, após análise técnica.

Art. 87. Serão permitidos novos parcelamentos de solo, na Macrozona de Expansão Urbana de média densidade, se as glebas atenderem, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

I - tangenciarem a malha urbana consolidada;

II - possuírem acesso por via do sistema viário oficial implantada e pavimentada;

III - forem dotadas de infraestrutura composta por abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto sanitário, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública e drenagem pluvial;

IV - estiverem situadas a, no máximo, 2,00km (dois quilômetros) de um equipamento público de educação e um equipamento público de saúde.

Parágrafo único. Excetuam-se às disposições do caput deste artigo as Áreas de Diretrizes Especiais.

Art. 88. Determina-se que, no ato do registro de qualquer parcelamento do solo, o responsável pelo parcelamento deverá transferir ao Município, por matrículas individualizadas, as áreas públicas de direito, no Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, sob pena de cancelamento da aprovação do parcelamento.

Art. 89. Fica permitida a reversão das multas de que trata esta Lei Complementar, em bens, projetos, programas ou serviços para o fomento das atividades do Órgão responsável pela política urbana no Município.

Art. 90. 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 Deverão ser elaborados os arquivos digitais das plantas planimétricas, ou planialtimétricas, 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. 91. 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 a comprovação da 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. 92. 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. 93. Nos processos protocolados até a data da entrada em vigor desta Lei Complementar, o interessado poderá optar pela aplicabilidade desta Lei Complementar, ou daquela vigente na data de protocolo.

Art. 94. Esta Lei entre em vigor na data de sua publicação.

Art. 95. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 10, de 10 de setembro de 2019.

Prefeitura Municipal de Betim, 19 de setembro de 2023.

Vittorio Medioli

Prefeito Municipal

(Originária do Projeto de Lei Complementar nº 005/2023, de autoria do Prefeito Municipal Vittorio Medioli)

ANEXO I GLOSSÁRIO

Áreas institucionais: áreas públicas destinadas à implantação dos equipamentos públicos urbanos e comunitários.

Áreas edificáveis: áreas com sistema viário implantado, que tenham densidade demográfica adequada ao zoneamento e que preencham os demais requisitos da lei de Parcelamento.

Áreas não edificáveis: áreas onde não é permitido construir por questões de segurança, por questões ambientais e/ou para facilitar a

operação de redes de equipamentos urbanos, podendo tais áreas estar inseridas nas áreas privadas ou públicas, devendo ser averbadas junto ao Registro de Imóveis como tal, gravada por restrições legais ou contratuais do parcelamento; o mesmo que áreas *non aedificandi*.

Área de Preservação Permanente: área protegida nos termos da legislação pertinente, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

Áreas públicas: áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de usos público, devendo ser proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor e nesta Lei para a zona em que se situem.

Avenida Sanitária: canalização aberta ou fechada dos corpos hídricos, a fim de melhorar a mobilidade urbana e promover saneamento.

Condomínio de Lotes: divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos.

Condomínio de chácaras: divisão de imóvel em chácaras destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos.

Desdobro: subdivisão de lotes de parcelamentos aprovados em mais de uma unidade independente, atendidos os parâmetros para a sua constituição.

Desmembramento: divisão da gleba em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Espaços livres de uso público: áreas verdes, praças, bosques, áreas de lazer e similares.

Equipamentos comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Equipamentos urbanos: equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Fração ideal: o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do Condomínio de Lotes ou de chácaras, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.

Gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

Infraestrutura básica: é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento

sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas.

Infraestrutura mínima: é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, vias de circulação carroçáveis, abastecimento de água potável, e soluções para esgotamento sanitário e energia elétrica domiciliar.

Logradouro público: expressão que designa vias públicas (ruas, avenidas, rodovias, vias de pedestre, passagens, becos, etc), obras de arte civis públicas (passarelas, viadutos, pontes, túneis), além de espaços públicos (praças, parques, lagos).

Lote: terreno servido de infraestrutura cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei para a zona em que se situe.

Loteamento: divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes.

Módulo mínimo: dimensões mínimas para lote, que atendam aos parâmetros urbanísticos definidos pelo zoneamento e Plano Diretor Municipal, em que se situe.

Parcelamento do solo urbano: divisão física e jurídica de uma gleba em lotes ou áreas potencialmente edificáveis, podendo ser feito nas modalidades de loteamento ou desmembramento.

Parcelamento de interesse social: parcelamento situado nas Áreas de Interesse Social I (AIS I) destinados, primordialmente, à produção de habitações para famílias de baixa renda, nos termos do Plano Diretor, além de espaços destinados à geração de emprego e renda.

Parcelamento do solo rural: divisão física e jurídica de uma gleba rural em módulos rurais, com acesso por via da rede viária municipal.

Quadra: área resultante de loteamento delimitada pelo sistema viário, podendo ter como limites as divisas do loteamento que lhe deu origem; o mesmo que quarteirão.

Remembramento: união de lotes ou partes de lotes de parcelamentos aprovados para formação de um único lote.

Reparcelamento: modificação de parte ou de todo o parcelamento que implique na alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público e/ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

Reserva legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas.

Sistema viário: conjunto de vias destinadas à circulação de veículos e pedestres, classificadas e hierarquizadas segundo critérios funcionais e padrões urbanísticos pré-estabelecidos na legislação; podendo também ser chamado de malha viária ou sistema de circulação.

Vias condominiais: vias internas, com parcial ou total controle de acessos, pertencentes aos condomínios de lotes ou chácaras.

Via pública: consultar o art. 11 desta Lei.

Vias de serviços: Via com largura mínima de 3,00 m (três metros) destinada à implantação de equipamento urbano, podendo também ser destinada a dar acesso às atividades relacionadas à manutenção local.

ANEXO II
PARÂMETROS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO
QUADRO 1 - PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO DO SOLO EM ZUR E ZEÜ

ZUR e ZEÜ	DENSIDADE METROPOLITANA		ALTA DENSIDADE		MÉDIA DENSIDADE		BAIXA DENSIDADE	
	LOTE	FRENTE	LOTE	FRENTE	LOTE	FRENTE	LOTE	FRENTE
PARÂMETRO	Mínimo (m ²)	Mínima (m)						
PARCELAMENTO								
LOTEAMENTO, CONDOMÍNIO DE LOTES E DESMEMBRAMENTO	1.000,00	15,00	360,00	10,00	360,00	10,00	1.000,00	
DESDOBRO	125,00	5,00	125,00	5,00	180,00	5,00		15,00

QUADRO 2 - PARÂMETROS ESPECIAIS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

ZONA	TIPOLOGIA DO PARCELAMENTO	LOTE / MÓDULO Mínimo (m ²)	FRENTE Mínima (m)
ZRM	Desdobro em lotes com mais de uma edificação para uso residencial ou comercial, concluída até 28/12/2018, quando em área de média densidade	125,00	5,00
AIS-I	Parcelamento / modificação de parcelamento	125,00	5,00
REURB-S	Áreas sujeitas a levantamentos técnicos e estudos sociais para determinação da área mínima do lote	Estabelecido pelo processo de Regularização	Estabelecida pelo processo de Regularização
REURB-E	Áreas sujeitas a levantamento técnico e estudos sociais para determinação da área mínima do lote.	Estabelecido pelo processo de Regularização	Estabelecida pelo processo de Regularização
Zona de Expansão Urbana	Condomínio de Chácaras	2.500,00	20,00
AIA - II	Área de Interesse Ambiental II	10.000,00	45,00
AIA-V	Área de Interesse Ambiental V	20.000,00	...
AIA-VI	Área de Interesse Ambiental VI	750,00	...
ZRR	Parcelamento em módulos rurais	20.000,00	...

* Casos atípicos em regularização fundiária deverão ser enviados para deliberação pela Comissão Técnica da Regularização Fundiária - CTRF

QUADRO 3 - PERCENTUAIS MÍNIMOS DE ÁREAS PÚBLICAS PARA PARCELAMENTOS

Áreas Públicas x Tipo de Parcelamento	Loteamento	Condomínio de Lotes	Aprovação Vinculada em Gleba (acima de 20.000,00 m ²)		Desmembramento (acima de 20.000,00 m ²)	
SISTEMA VIÁRIO	-	-	Uso Residencial / misto:	Uso não residencial/ZAE:	Não se aplica	
ÁREAS INSTITUCIONAIS	5%	5%			Áreas Institucionais, ELUPs, sistema viário ou doação em espécie ou contrapartida	Uso público ou RPE
ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO	9%	9%				
	1% - Com no mínimo 1.000 m ²	1% - Com no mínimo 1.000 m ²	Áreas Institucionais, ELUPs ou sistema viário.			
Total de Áreas Públicas	35%	15%	15%	10%	15% (Se RPE, não há transferência para Domínio Público)	

ANEXO III

DIRETRIZES VIÁRIAS

Classificação do sistema viário municipal

Vias arteriais: rodovias federais e estaduais, vias ou trechos de vias com significativo volume de tráfego e com a função de fazer a ligação entre bairros, de bairros com os centros ou ainda com os municípios vizinhos.

Vias de ligação regional: vias responsáveis por promover a ligação da cidade com seu entorno, carreando substanciais volumes de tráfego interurbano e intraurbano.

Vias municipais: vias situadas na Zona Rural e na Zona de Expansão Urbana, nos trechos ainda não parcelados, que estão sob jurisdição municipal e têm a função de acesso às propriedades rurais e escoamento da produção.

Vias coletoras: vias ou trechos de vias com a função de receber e distribuir o tráfego das vias arteriais para as vias locais.

Vias locais: vias ou trechos de vias, com baixo volume de tráfego, cuja função é possibilitar o acesso aos lotes lindeiros.

Vias de pedestres: vias ou trechos de vias destinadas apenas à circulação de pedestres e veículos autorizados.

Ciclovias: vias ou trechos de vias com controle de tráfego de veículos, destinadas prioritariamente a bicicletas e pedestres.

Vias de serviços: Via com largura mínima de 3,00 m (três metros) destinada à implantação de equipamento urbano, podendo também ser destinada a dar acesso às atividades relacionadas à manutenção local.

QUADRO 1 - CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DO SISTEMA VIÁRIO

LEGENDA DOS CÓDIGOS:

Terreno Natural com declividade predominante <30%

Terreno Natural com declividade predominante >30%

Ligações Intermunicipais
Ligações Municipais
Ligações Municipais de Vias existentes com restrições de alargamento ou sistema viário em ZAE
Para novos projetos
Para adequação de vias existentes

CARACTERÍSTICAS	VIAS MUNICIPAIS		VIAS ARTERIAIS				VIAS COLETORAS			VIAS LOCAIS		VIAS DE PEDESTRES	CICLOVIAS
	A (1)	B (2)	I-(3)	II-(4)	II-A(4)	III-(5)	I-(6)	I-A(6)	II-(7)	I	II		
Velocidade Diretriz (km/h)	60	50	60	50	50	40	40	50	40	40	30	-	-
Velocidade Operacional (km/h)	54	45	54	45	45	36	36	45	36	36	30	-	-
Distância de Viabilidade de Parada (m)	70	55	70	55	55	40	40	55	40	40	30	-	-
Raio Mínimo de Curvatura Horizontal (m)	125	80	125	80	80	50	50	80	50	50	25	-	30
Rampa máxima (%)	8,0	10,0	8,0	9,0	9,0	12,0	12,0	10,0	12,0	15,0	25,0	15,0	20,0
Rampa mínima (%)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-	0,5
Comprimento Crítico de Rampa (m)	150	150	150	120	120	100	100	120	100	100	60	-	-
Cumprimento Curvatura Vertical Mínimo (m)	40	30	40	30	30	30	30	30	30	30	20	-	-
Gabarito de Drenagem (m)	0,5	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meio Fio e sarjeta (m)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-
Gabarito Vertical Mínimo (m)	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	4,5	4,5	2,5	3,0

QUADRO 2 - PARÂMETROS DO SISTEMA VIÁRIO

LEGENDA DOS CÓDIGOS:

Terreno Natural com declividade predominante <30%

Terreno Natural com declividade predominante >30%

Ligações Intermunicipais

Ligações Municipais

Ligações Municipais de Vias existentes com restrições de alargamento

Para novos projetos

Para adequação de vias existentes

CARACTERÍSTICAS	VIAS MUNICIPAIS		VIAS ARTERIAIS				VIAS COLETORAS			VIAS LOCAIS		VIAS DE PEDESTRES/ VIA DE SERVIÇOS	CICLOVIAS
	A (1)	B (2)	I-(3)	II-(4)	II-A(4)	III-(5)	I-(6)	I-A(6)	II-(7)	I	II		
Caixa total – Gabarito das vias (m)	12,0	12,0	30,0	29,0	25,0	18,0	20,0	18,0	15,0	15,0	12,0	4,0	2,30
Faixas de trânsito - quantidade	2	2	2x2	2x2	2x2	2	2	2	2	2	2	-	2
Faixa de rolamento (m)	3,5	3,5	3,5	3,25	3,25	3,5	3,35	3,5	3	3	3,5	4	2,8
Faixa de Estacionamento	-	-	3,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,0	2,0	-	-	-
Acostamento	2,0	2,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canteiro central	-	-	3,0	3,0	2,7	1,0	-	-	-	-	-	-	-
Passeio	-	-	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5	2,5	2,0	2,0	1,6	-	-

Nota 1: Excepcionalmente, mediante decisão do órgão responsável pela aprovação dos projetos complementares, com base em Laudo Técnico que contenha Estudo Locacional que demonstre a inviabilidade técnica do atendimento à declividade máxima, podem ser admitidos trechos de vias com declividades superiores às declividades máximas previstas neste quadro.

Nota 2: Excepcionalmente, os passeios poderão ser menores que o determinado neste anexo, com base em laudo técnico, aprovado pela Comissão Executiva do Plano Diretor.