



PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM  
Estado de Minas Gerais

---

**LEI Nº. 5.386, DE 23 DE JULHO DE 2012.**

**INSTITUI A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO  
NO MUNICÍPIO DE BETIM.**

A Câmara Municipal de Betim, por seus representantes, aprovou e eu, Prefeita Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Esta lei estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento da cidade.

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

**I** - compatibilização do uso e ocupação do solo com a disponibilidade do sistema viário;

**II** - distribuição equilibrada de novas atividades econômicas;

**III** - desenvolvimento e revitalização dos centros regionais;

**IV** – preservação cultural, ambiental e histórica;

**V** – sustentabilidade do espaço urbano;

**VI** - respeito ao direito de vizinhança e à coexistência de usos.

**Art. 3º.** As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

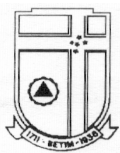
**I** - na concessão de licenças de construção e modificação de edificações;

**II** - na concessão de licenças vinculadas à localização e funcionamento de atividades urbanas e rurais, com fins lucrativos ou não;

**III** - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes às intervenções urbanas de qualquer natureza;

**IV** - na reformulação das legislações tributária e ambiental.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM**  
Estado de Minas Gerais

---

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

**TÍTULO II**  
**DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO**

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

**CAPÍTULO I**  
**DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Originária do Projeto de Lei nº 161/12, de autoria do Poder Executivo Municipal)



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM

Estado de Minas Gerais

---

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

ZRM-AIA - Zona Residencial Mista em área de interesse ambiental, destinada preferencialmente ao uso residencial com adensamento restrito, e às demais categorias de uso, desde que sejam implantadas sob rígido controle do impacto ambiental;

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

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

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

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

### TÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO

#### CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

**Art. 8º.** Qualquer terreno situado dentro do Município de Betim poderá ser edificado conforme disposto neste capítulo e desde que atenda a uma das seguintes condições:

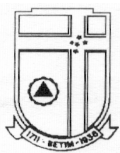
**I** – ser lote ou terreno integrante de parcelamento aprovado pela Prefeitura Municipal;

**II** – possuir matrícula junto ao Cartório de Imóveis.

**Parágrafo Único.** O terreno de que trata o *caput* deverá possuir acesso para logradouro público, servidão ou direito de passagem.

**Art. 9º.** Ficam vedadas:

*(Originária do Projeto de Lei nº 161/12, de autoria do Poder Executivo Municipal)*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM**  
Estado de Minas Gerais

---

**I** - a construção de edificações para atividades que não sejam permitidas na zona ou via onde se pretenda sua implantação;

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

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

**SEÇÃO I**  
**DA TAXA DE OCUPAÇÃO**

**Art. 10.** Taxa de Ocupação - TO - é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

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

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

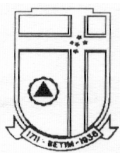
**Art. 11.** As sobrelojas não poderão ocupar mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja e não deverão prejudicar os parâmetros previstos no Código de Obras.

**Art. 12.** A TO relativa ao subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos, poderá ser superior à máxima definida no Anexo III, desde que a laje de cobertura se situe em nível inferior ao ponto mais baixo do alinhamento e mantida a taxa de permeabilidade.

**SEÇÃO II**  
**DA TAXA DE PERMEABILIDADE**

**Art. 13.** Taxa de Permeabilidade – TP – é a relação entre a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total.

**Parágrafo Único.** As TPs mínimas são as definidas no Anexo III.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM**  
Estado de Minas Gerais

---

**Art. 14.** A TP mínima poderá sofrer redução, desde que a área permeável restante, não seja reduzida em mais de 60% (sessenta por cento) e seja adotado sistema integrado para coleta, armazenamento e infiltração de águas pluviais.

**Parágrafo Único.** O sistema integrado para coleta, armazenamento e infiltração de águas pluviais deverá atender ao volume de 30l (trinta litros) por metro quadrado impermeabilizado além do máximo permitido.

**SEÇÃO III**  
**DOS AFASTAMENTOS MÍNIMOS DA EDIFICAÇÃO**

**Art. 15.** As edificações deverão manter afastamentos mínimos em relação aos alinhamentos e as divisas laterais e de fundos.

**Parágrafo único.** Podem avançar sobre as áreas de afastamentos as saliências, os brises, as jardineiras, os elementos decorativos e os estruturais, desde de que sua extensão máxima não ultrapasse:

- I** – 60 cm (sessenta centímetros) no afastamento frontal;
- II** – 30 cm (trinta centímetros) nos demais afastamentos.

**Subseção I**  
**Do Afastamento Frontal**

**Art. 16.** O afastamento frontal das edificações define a distância mínima entre a edificação e o alinhamento.

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

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

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

**Art. 17.** Serão admitidos no afastamento frontal os seguintes elementos construtivos, desde que descobertos e apoiados sobre terreno natural:

(Originária do Projeto de Lei nº 161/12, de autoria do Poder Executivo Municipal)



PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM  
Estado de Minas Gerais

---

- I – escadas e rampas;
- II – muros e gradis;
- III – quadras esportivas e piscinas.

**Art. 18.** As guaritas e passarelas, com área não superior a 6,0m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), poderão localizar-se no afastamento frontal.

**Subseção II**  
**Dos Afastamentos Laterais e de Fundos**

**Art. 19.** Os afastamentos laterais e de fundo definem a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais e de fundo, respectivamente.

**Art. 20.** Os afastamentos laterais e de fundo das edificações com até 2 (dois) pavimentos e altura máxima de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) serão de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

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

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

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

**Art. 21.** Os afastamentos laterais e de fundo das edificações com altura não superior a 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros) e com paredes sem aberturas voltadas para as divisas laterais ou de fundo poderão ser de no mínimo 0,90m (noventa centímetros).

**Art. 22.** O afastamento mínimo entre edificações com mais de um pavimento será definido pela somatória dos afastamentos laterais exigidos para cada uma edificação, definidos no artigo 20.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM  
Estado de Minas Gerais

---

**SEÇÃO IV**  
**DA ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO NA DIVISA**

**Art. 23.** As edificações poderão ser construídas sem afastamentos laterais e de fundo até as alturas máximas na divisa previstas no Anexo III, desde que sem aberturas.

**Art. 24.** A altura máxima da edificação na divisa é calculada considerando o nível de referência e o nível de alinhamento, conforme definidos:

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

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

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

**Art. 25.** Nenhum elemento construtivo da edificação pode ultrapassar os limites de altura máxima na divisa estabelecidos, exetutando-se muros de divisa e platibandas com no máximo 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura.

**SEÇÃO V**  
**DA ÁREA CONSTRUÍDA LÍQUIDA**

**Art. 26.** 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 com uso residencial unifamiliar e comerciais com apenas uma unidade, a Área Construída Líquida será equivalente à área construída total;

**II** - nas demais edificações, a Área Construída Líquida será calculada descontando-se da área construída total, os seguintes itens:

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM**  
Estado de Minas Gerais

---

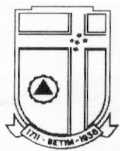
- c) caixa de elevadores, incluindo paredes de contorno e sua área equivalente projetada no hall de acesso;
- d) casa de máquinas, incluindo paredes de contorno da mesma;
- e) subestação, incluindo paredes de contorno da mesma;
- f) caixas d'água e barriletes incluindo paredes de contorno dos mesmos;
- g) pavimentos e centros comunitários, desde que utilizados exclusivamente para lazer coletivo no uso residencial multifamiliar;
- h) áreas das lojas localizadas nos pavimentos térreos dos empreendimentos localizados na ZRM-Centros e na ZRM-Via Metropolitana;
- i) áreas cobertas destinadas a estacionamento para o uso residencial e não residencial desde que não ultrapassem 2,0 vezes a área destinada ao número mínimo de vagas exigido pela legislação;
- j) guaritas e passarelas com área de até 6,0 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);
- k) os compartimentos destinados exclusivamente ao armazenamento temporário de resíduos sólidos, desde que o uso do imóvel não seja para este fim;
- l) instalação sanitária de uso comum que possua condições adequadas de acessibilidade e utilização por portadores de deficiência, nos termos das normas técnicas oficiais vigentes;
- m) rampas que sejam adequadas aos portadores de deficiência, nos termos das normas técnicas oficiais vigentes;
- n) áreas balanceadas de varandas ou sacadas, vedadas apenas por guarda corpo ou peitoril correspondente a no máximo 10% (dez por cento) do pavimento.

**CAPÍTULO II**  
**DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO E AFINS**

**Art. 27.** As edificações deverão conter vagas de estacionamento para automóveis, respeitando-se, no mínimo, o seguinte:

- I** – Residencial – 1 (uma) vaga a cada 75 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de área construída, atendendo ao mínimo de uma vaga para cada unidade autônoma;
- II** – não residencial, exceto indústria – 1(uma) vaga a cada 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de área construída, atendendo ao mínimo de 1 (uma) vaga para cada unidade não residencial;
- III** – industrial – 1 (uma) vaga a cada 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída ou fração;
- IV** – exceto templos religiosos.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM**  
Estado de Minas Gerais

---

**SEÇÃO I**  
**DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA AUTOMÓVEIS**

**Art. 28.** O projeto de edificação deverá conter vagas de estacionamento para automóveis, respeitando o seguinte:

**I** - área livre com dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), garantidas áreas de manobra.

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

§ 2º. As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

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

**SEÇÃO II**  
**DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA MOTOS**

**Art. 29.** O projeto de edificação poderá conter vagas de estacionamento para motos, respeitando o seguinte:

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

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

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

**SEÇÃO III**  
**DA PISTA DE ACUMULAÇÃO INTERNA**

*(Originária do Projeto de Lei nº 161/12, de autoria do Poder Executivo Municipal)*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM**  
Estado de Minas Gerais

---

**Art. 30.** O projeto de edificação deverá conter pista de acumulação interna, junto à entrada, anterior ao fechamento e no nível do logradouro, com as seguintes características:

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

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

**III** - estacionamentos de veículos abertos ao público;

**IV** - edifícios-garagem.

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

**Art. 31.** A pista de acumulação interna deverá possuir módulos de 2,30 x 4,5 metros, sendo:

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

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

**SEÇÃO IV**  
**DAS VAGAS PARA CARGA E DESCARGA**

**Art. 32.** O projeto de edificação deverá conter vagas de estacionamento para carga e descarga, respeitando o seguinte:

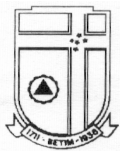
**I** – 1 (uma) vaga de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) por 6,00m (seis metros) para veículos pequenos de carga, quando a área líquida da referida edificação for maior que 252,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e dois metros quadrados) e menor que 1.500,00 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados);

**II** – 1 (uma) vaga de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 10,00m (dez metros) para veículos médios de carga, quando a área líquida da referida edificação for maior que 1.500,00 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) e menor que 3.000,00 (três mil metros quadrados);

**III** – 1 (uma) vaga de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 10,00m (dez metros) para veículos médios de carga para cada 3.000,00 m<sup>2</sup> ou fração, quando a área líquida da referida edificação for maior que 3.000,00 (três mil metros quadrados).

(Originária do Projeto de Lei nº 161/12, de autoria do Poder Executivo Municipal)

10



PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM  
Estado de Minas Gerais

---

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

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

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

**TÍTULO IV**  
**DO USO DO SOLO**

**CAPÍTULO I**  
**DAS CATEGORIAS DE USO**

**Art. 33.** As categorias de uso no Município classificam-se em:

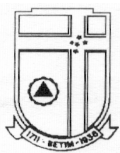
- I – residenciais
- II – não residenciais, exceto indústrias;
- III – industriais;
- IV – misto.

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

**CAPÍTULO II**  
**DA LOCALIZAÇÃO DOS USOS E DO FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES**

**Art. 34.** Para efeito desta lei, o desempenho de atividades somente será permitido se compatível com o uso, a zona, a área utilizada e a classificação das vias lindeiras.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM**  
Estado de Minas Gerais

---

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

§ 3º. A incompatibilidade das atividades, conforme previsto no *caput*, por localizar em terrenos inseridos em mais de uma zona, ou lindeiros a vias com classificações distintas, poderá ser superada, desde que Estudo de Impacto de Vizinhança aponte soluções mitigadoras dos impactos a serem gerados.

**Art. 35.** Para efeito desta lei, a classificação das vias públicas será a indicada no Plano Diretor até que seja publicada lei específica.

**CAPÍTULO III**  
**DO ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO**

**Art. 36.** O estabelecimento de atividade não residencial na propriedade pública ou privada dependerá de prévio licenciamento, devendo estar o uso em conformidade com o zoneamento estabelecido nesta Lei.

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

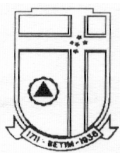
**CAPÍTULO IV**  
**DO DIREITO DE PERMANÊNCIA**

**Art. 37.** Poderá permanecer no local a atividade implantada, desde que atenda às normas ambientais, de posturas, sanitárias e às seguintes condições:

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

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM**  
Estado de Minas Gerais

---

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

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

**Art. 38.** Poderão permanecer no local as atividades desenvolvidas por pessoas jurídicas de direito público, implantadas até a data de publicação desta Lei.

**TÍTULO V**  
**DO IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 39.** Para efeito desta lei, haverá necessidade de avaliação prévia do impacto na vizinhança, nos casos previstos no art. 122 da Lei Municipal n.º 5.116, de 2010, e ainda para as seguintes atividades:

- a) salão de festas;
- b) escolas;
- c) clubes;
- d) centro de convenções;
- e) teatros;
- f) shopping centers;
- g) cinemas.

**Parágrafo Único.** Para análise do impacto de implantação de empreendimentos ou atividades serão solicitados do empreendedor Estudos de Impacto na Vizinhança – EIV e Relatórios de Impacto na Circulação – RIC, com finalidade de indicação de medidas mitigadoras e compensatórias dos efeitos negativos causados pelo empreendimento ou atividade.

**Art. 40.** A análise do Estudo de Impacto na Vizinhança e do Relatório de Impacto na Circulação será de responsabilidade do Instituto de pesquisa e Política Urbana (IPPUB), que poderá solicitar parecer técnico específico relativo a cada EIV ou RIC, junto aos demais órgãos do Poder Executivo, com a finalidade de verificação das informações e conclusões apresentadas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM**  
Estado de Minas Gerais

---

§ 1º. Em decorrência dos estudos e relatórios apresentados que apontem o impacto da atividade na vizinhança poderão ser definidas medidas mitigadoras que estabeleçam parâmetros mais rigorosos que os padrões estabelecidos no Título III desta Lei.

§ 2º. No caso dos empreendimentos de impacto, as vagas adicionais exigidas no licenciamento não serão computadas no cálculo da área construída.

**TÍTULO VI**  
**DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

**CAPÍTULO I**  
**OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO**

**Art. 41.** A outorga onerosa de alteração do uso do solo ocorrerá em todo e qualquer Macrozoneamento ou Macrozona do território do Município de Betim mediante a requisição, por parte do interessado, do direito de localização e funcionamento de atividade ou empreendimento não conforme.

**Parágrafo Único.** a outorga onerosa de alteração de uso do solo altera os limites das zona urbana, zona de expansão urbana e zona rural.

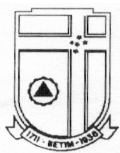
**Art. 42.-** O requerimento de outorga onerosa de alteração de uso do solo poderá ser formulado nos processos de solicitação de Alvará de Localização e Funcionamento, ou de solicitação de Análise de Empreendimento de Impacto, e deverá ser acompanhado de estudo de impacto de vizinhança e de relatório de impacto na circulação.

§ 1º. A análise do pedido de outorga onerosa de alteração do uso do solo será de competência do IPPUB, nos termos do art. 39 desta Lei, que poderá determinar adoção de medidas mitigadoras apontadas pelo Estudo de Impacto na Vizinhança e pelo Relatório de Impacto na Circulação.

§ 2º. Após análise e parecer do IPPUB, o pedido de outorga onerosa de alteração de uso do solo será apreciado pelo Conselho do Plano Diretor, que decidirá pela sua aprovação.

**Art. 43.** Analisada e aprovada a outorga onerosa de alteração do uso do solo, o interessado deverá implantar as soluções mitigadoras determinadas pelo IPPUB, e recolher a respectiva contrapartida de 10% (dez por cento) do valor do imóvel de acordo

(Originária do Projeto de Lei nº 161/12, de autoria do Poder Executivo Municipal)



PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM  
Estado de Minas Gerais

---

com os critérios utilizados na apuração do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis – ITBI.

**TÍTULO VII**  
**DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

**CAPÍTULO I**  
**DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE LOCALIZAÇÃO DE ATIVIDADES**

**Art. 44.** As infrações à presente lei darão ensejo a notificação, cassação de alvarás, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

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

**Art. 45.** A Prefeitura Municipal de Betim, através do órgão responsável pela emissão dos alvarás de localização, de acordo com sua competência, expedirá notificação aos infratores, ficando esses obrigados a apresentar documentos que comprovem a regularidade do empreendimento ou da atividade, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir da data de recebimento da notificação.

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

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

**Art. 46.** Caso os infratores após decurso do prazo não comprovem a regularidade do empreendimento ou da atividade, será lavrado auto de infração e aplicadas as penalidades cabíveis:

- I** - notificação para encerramento imediato das atividades não licenciadas;
- II** - multa no valor de R\$100,00 (cem reais) por metro quadrado de área utilizada no referido estabelecimento ou atividade;
- III** - interdição do estabelecimento ou atividade irregular, se descumprida a notificação descrita no inciso I deste artigo;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM

### Estado de Minas Gerais

---

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

**Art. 47.** Para as atividades em que haja perigo iminente poderá se dar interdição, de imediato, com estabelecimento de multa diária no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), no caso de descumprimento.

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

**Art. 48.** O pagamento da multa não implica regularização da situação, nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

**Art. 49.** Os valores relativos às contrapartidas, bem como às penalidades aplicadas aos infratores, deverão ser recolhidos através de guia emitida pela Secretaria Adjunta da Fazenda, Divisão de Arrecadação.

## TÍTULO VIII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 50.** As disposições previstas no capítulo I do Título VII não se aplicam às microempresas e empresas de pequeno porte que terão tratamento diferenciado, devendo ser adotado o critério da dupla visita, sendo a primeira orientadora e a segunda punitiva, caso não tenha sido sanada a irregularidade verificada no empreendimento.

**Parágrafo único.** O tratamento diferenciado de que trata o *caput* desse artigo não se aplica aos casos de infração que implique em perigo iminente tratado no artigo 48 desta Lei.

**Art. 51.** Os casos omissos desta 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. 52.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, especialmente as leis:





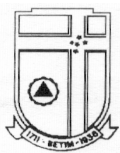
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM**  
Estado de Minas Gerais

---

Lei nº. 1.744, de 22 de agosto de 1986;  
Lei nº. 2.087, de 10 de abril de 1991;  
Lei nº. 2.882, de 26 de junho de 1996;  
Lei nº. 3.458, de 02 de maio de 2001;  
Lei nº. 3.462, de 09 de maio de 2001;  
Lei nº. 3.461, de 09 de maio de 2001;  
Lei nº. 3.724, de 12 de dezembro de 2002;  
Lei nº. 3.904, de 09 de dezembro de 2003;  
Lei nº. 4.005, de 14 de maio de 2004;  
Lei nº. 4.028, de 1º de julho de 2004;  
Lei nº. 4.572, de 02 de outubro de 2007;  
Lei nº. 4.136, de 06 de maio de 2005;  
Lei nº. 4.286, de 28 de dezembro de 2005;  
Lei nº. 4.336, de 09 de maio de 2006;  
Lei nº. 4.738, de 30 de dezembro de 2008;  
Lei nº. 4.847, de 03 de setembro de 2009;  
Artigo 83 da Lei nº 4.574, de 02 de outubro de 2007.

Prefeitura Municipal de Betim, 23 de julho de 2012.

Maria do Carmo Lara Perpétuo  
Prefeita Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM  
Estado de Minas Gerais

---

**ANEXO I**

**GLOSSÁRIO**

**Afastamento frontal:** é a distância entre a edificação e a divisa frontal do terreno.

**Afastamento lateral e fundo:** são as distâncias entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno, respectivamente.

**Afastamento mínimo:** é distância mínima permitida por lei entre a edificação e as divisas frontal, lateral e de fundos do terreno.

**Alinhamento:** é o limite entre o lote ou terreno e o logradouro público.

**Altura máxima da edificação na divisa:** nenhum elemento construtivo da edificação pode ultrapassar os limites de altura máxima na divisa estabelecidos, exetutando-se muros de divisa e platibandas com no máximo 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura.

**Alvará a título precário:** é o alvará concedido de forma provisória - Alvará provisório, o qual deverá ser substituído pelo Alvará definitivo.

**Área Construída Líquida:** é a área equivalente à área construída total subtraídas as áreas referentes à certas partes da edificação, conforme permitido por legislação municipal vigente.

**Brise:** é um elemento arquitetônico cuja função é proteger uma determinada área edificada da incidência de sol. Também conhecido como *brise-soleil* - uma expressão francesa cuja tradução literal seria quebra-sol.

**Direito de vizinhança:** é o direito relativo ao “uso nocivo da [propriedade](#)”, tal qual a passagem forçada, os limites entre prédios, o direito de construir e direito de tapagem. Isto é, trata-se de um conjunto de [normas](#) que têm por fim harmonizar os conflitos de concorrência entre proprietários e vizinhos, respeitando o convívio social.

**Edificação:** é a construção destinada a abrigar qualquer atividade humana.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM

Estado de Minas Gerais

---

**Estudo de impacto de vizinhança - EIV:** documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação.

**Impacto ambiental:** trata-se de qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e o equilíbrio do seu ecossistema, causada por determinado empreendimento ou atividade, que afetem a biota; a qualidade dos recursos naturais ou dos patrimônios cultural, artístico, histórico, paisagístico ou arqueológico; as condições estéticas, paisagísticas e sanitárias; as atividades sociais e econômicas, a saúde, a segurança e o bem estar da vizinhança.

**Impacto na infra-estrutura urbana:** trata-se de demanda estrutural causada por empreendimentos ou atividades, que superem a capacidade das concessionárias nos abastecimentos de energia, água, telefonia, esgotamento sanitário ou pluvial bem como superem a capacidade de atendimento dos equipamentos públicos.

**Impacto no sistema viário:** trata-se de interferências causadas nas vias públicas por empreendimentos ou atividades que atraem ou produzem grande número de viagens e/ou trânsito intenso, gerando conflitos na circulação de pedestres e veículos em seu entorno imediato, requerendo análise especial.

**Lindeiro:** que está na divisa, confrontante.

**Logradouro público:** trata-se de toda superfície destinada ao trânsito público.

**Medidas compatibilizadoras:** são medidas destinadas a compatibilizar o empreendimento com a vizinhança nos aspectos relativos à paisagem urbana, aos serviços públicos, à infra-estrutura e ao sistema viário.

**Medidas compensatórias:** são medidas destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados.

**Medidas mitigadoras:** são medidas destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados.

**Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC:** também conhecida como “solo criado”, refere-se à concessão emitida pelo Município para que o proprietário de um



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM

Estado de Minas Gerais

---

imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

**Pavimento:** espaço de uma edificação situado no mesmo piso. Para os efeitos desta Lei, não são considerados pavimentos: o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino, o sótão, a caixa d'água, a casa de máquinas e a caixa de circulação vertical.

**Pilotis** - pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalações de lazer e recreação coletivas.

**Pista de acumulação interna:** é a área situada internamente ao imóvel, destinada a parada de veículos pelo tempo necessário para o encaminhamento deste ao estacionamento em local apropriado.

**Potencial Construtivo:** é a Área Construída Líquida máxima permitida para determinado terreno

**Quota de terreno por unidade habitacional:** é o instrumento que controla o nível de adensamento nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das edificações de uso misto.

**Servidão:** é a passagem permitida através do terreno ou propriedade de outros, a qual foi outorgada por quem loteou originalmente o terreno ou combinada entre as partes.

**Subsolo:**

a) terrenos em aclave: espaço de uma edificação cuja laje de cobertura esteja situada em nível inferior ao do terreno circundante, no seu todo ou em parte;

b) terrenos planos ou em declive: espaço da edificação que atenda, pelo menos, a uma das seguintes condições:

1 - o piso esteja abaixo do ponto mais baixo do alinhamento;

2 - a laje de cobertura esteja abaixo do ponto mais alto do alinhamento.

**Taxa de ocupação - TO:** é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

**Taxa de permeabilidade - TP:** é a relação entre a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total.

**Testada do imóvel:** é a parte do imóvel lindeira à via pública.

*(Originária do Projeto de Lei nº 161/12, de autoria do Poder Executivo Municipal)*



PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM  
Estado de Minas Gerais

---

**Uso Residencial Multifamiliar:** é a edificação destinada a abrigar várias famílias.

**Uso Residencial Unifamiliar:** é a edificação destinada a abrigar apenas uma única família.

**Vaga presa:** é aquela vaga de estacionamento que depende de seu vizinho de garagem para que possa ser acessada.

**Zonas:** são as partes do território do Município consideradas homogêneas quanto aos aspectos ambientais e urbanísticos relevantes.

**ZAE:** Zona de Atividades Especiais.

**ZRM:** Zona Residencial Mista.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM  
Estado de Minas Gerais

**ANEXO III**

**TABELA COM PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONA**

Zona	Ocupação	Permeabilidade	Afastamentos			Altura na divisa (em metros)	Nº máximo de pavimentos	Área mínima de lote para parcelamento
			Frontal	Lateral	Fundos			
ZRM	70%	área $\leq$ 1.000,00 m <sup>2</sup> 15%	3,00	De acordo com art. 20 desta Lei	De acordo com art. 20 desta Lei	5,60	4 pavimentos	Conforme Plano Diretor
ZRM-Unifamiliar		5,60				3 pavimentos		
ZRM-Via Metropolitana		8,50				13 pavimentos		
ZRM-Centros								
ZRM-Norte	50%	área > 1.000,00 m <sup>2</sup> 20%	3,00	De acordo com art. 20 desta Lei	De acordo com art. 20 desta Lei	5,60	4 pavimentos	1.000,00m <sup>2</sup>
ZRM-Sul	70%					NA		Conforme Plano Diretor
ZAE-I						8,50		
ZAE-II						5,60		
ZAE-I-RV	40%	60%	3,00	De acordo com art. 20 desta Lei	De acordo com art. 20 desta Lei	5,60	500,00m <sup>2</sup>	
ZRM-AIA						NA		Conforme Plano Diretor
ZRR-Zona Rural	20%	80%	3,00	De acordo com art. 20 desta Lei	De acordo com art. 20 desta Lei	NA	4 pavimentos	Conforme Plano Diretor