

LEI N.º 5.169, DE 20 DE JULHO DE 2011
DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE BETIM

COMPILAÇÃO

ÍNDICE

Capítulo I	2
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	2
Capítulo II	3
DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	3
Seção I	7
DO LOTEAMENTO	7
Subseção I	8
DO LOTEAMENTO FECHADO	8
Seção II	8
PARCELAMENTO VINCULADO	8
Seção III	9
DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO	9
Seção IV	10
PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL	10
Seção IV	10
DO DESMEMBRAMENTO	10
Capítulo III	12
DA MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO	12
Seção I	13
DESDOBRO	13
Seção II	13
REMEMBRAMENTO	14
Seção III	14
REPARCELAMENTO.....	14
Capítulo IV	14
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO	14
Capítulo V	16
DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA E GARANTIAS DE EXECUÇÃO.....	16
Capítulo VIII.....	17
DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS	17
Capítulo IX.....	18
DISPOSIÇÕES PENAIS	18
Capítulo IX.....	19
DISPOSIÇÕES FINAIS.....	19
Anexo I.....	22
GLOSSÁRIO	22
Anexo II	25
PARÂMETROS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO	25
Anexo III	27
DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA REFERENTE AOS PROCESSOS DE APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO.....	27

LEI Nº 5.169, DE 20 DE JULHO DE 2011¹**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE BETIM**

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

Capítulo I**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º O Parcelamento do solo no Município de Betim atenderá às normas e parâmetros estabelecidos nesta Lei, aos princípios definidos no Plano Diretor, nas diretrizes do planejamento metropolitano e nas demais legislações pertinentes.

§ 1º Parcelamentos do solo para fins urbanos são permitidos exclusivamente nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana;

§ 2º Parcelamentos do solo para fins rurais são permitidos exclusivamente na Zona Rural.

§ 3º As propriedades rurais seccionadas pelo limite do Perímetro Urbano serão consideradas urbanas caso a parcela remanescente na Zona Rural seja inferior ao módulo mínimo admitido pelo INCRA. [\[incluído pela Lei nº 5.795, de 14 de novembro de 2014\]](http://www.camara.betim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721)
http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

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 e nas demais pertinentes.

Parágrafo único. Os loteamentos e os desmembramentos estão sujeitos à anuência prévia do Órgão Estadual responsável pelo planejamento metropolitano, conforme estabelecido na legislação federal e estadual.

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

I - parcelamento do solo urbano, a divisão de uma gleba em lotes ou áreas potencialmente edificáveis, podendo ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

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

¹ Texto compilado pela Divisão de Planejamento Urbano e Projetos Públicos da Diretoria de Políticas Urbanas (DPUPP / DPURB). Não substitui os originais publicados no Órgão Oficial do Município.

Art. 4º. São partes integrantes desta lei:

- I - Anexo I - Glossário;
- II - Anexo II - Parâmetros para o parcelamento do solo;
- III - Anexo III - Documentação mínima referente aos processos de aprovação de parcelamento do solo urbano.

Capítulo II DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 5º O parcelamento do solo urbano no Município observará os seguintes princípios urbanísticos:

- I - continuidade do sistema viário existente, bem como da infra-estrutura 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 usos mistos, 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 O parcelamento do solo urbano atenderá aos seguintes requisitos:

- I - os lotes deverão ter acesso por via veicular e ter dimensões compatíveis com o disposto no Anexo II desta Lei;
- ~~II - as quadras deverão ter comprimento igual ou inferior a 200,00 m (duzentos metros);~~
II - as quadras deverão ter comprimento igual ou inferior a 200,00 m (duzentos metros) e área igual ou inferior a 40.000,00 m² (quarenta mil metros quadrados). Esses limites somente poderão ser ultrapassados por questões técnicas, ambientais ou urbanísticas, devidamente apresentadas e justificadas através de relatório técnico emitido por profissional habilitado e aprovado pela Comissão Executiva do Plano Diretor ([modificado pela Lei nº 5.795, de 14 de novembro de 2014](http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721)) http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721
- III - a infraestrutura do parcelamento deverá ser dimensionada para a população e empreendimentos a serem atraídos para o local.
- IV - ao longo de rodovias federais e estaduais e vias de ligação regional, serão exigidas vias laterais de acesso às glebas ou lotes lindeiros.

§ 1º Nas Zonas de Atividades Especiais I e II (ZAE I e ZAE II) serão admitidas quadras com dimensões superiores às previstas no inciso II deste artigo, desde que tenham vias circundantes articuladas com vias adjacentes, existentes ou previstas.

~~§2º Não poderão ser previstas áreas remanescentes em loteamentos a serem aprovados. As glebas não parceladas deverão ser desmembradas e objeto de matrícula individualizada, atendendo aos parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei.~~

§ 2º As áreas remanescentes de loteamentos aprovados ficam sujeitas no ato do registro do loteamento à gravação de compromisso de doação de área ao Município atendendo aos seguintes percentuais:

I - mínimo de 15% (quinze por cento), em caso de ocupação ou desmembramento;

II - de acordo com o Anexo II da Lei nº 5.169, de 2011, nas demais modalidades de parcelamento. [incluído pela Lei nº 5.795, de 14 de novembro de 2014](http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721) http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

Art. 7º O percentual de áreas públicas em loteamentos não será inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total, conforme previsto no quadro 3 do Anexo III desta Lei

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

§ 2º No ato do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as áreas a que se refere este artigo.

§ 3º As áreas de Reserva Legal e as Áreas de Preservação Permanente, excedentes em relação ao percentual que possa ser destinado às áreas verdes, deverão, 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 Lei Municipal nº 3.274 de 20 de dezembro de 1999. [incluído pela Lei nº 5.795, de 14 de novembro de 2014](http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721) http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

§ 4º Nos casos previstos no parágrafo anterior, as Reservas Particulares Ecológicas – RPE's serão obrigatoriamente gravadas com perpetuidade na matrícula do imóvel, no ato do registro do loteamento, com o objetivo de conservar a diversidade biológica, não afetando a titularidade do imóvel, ficando isentas do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU. [incluído pela Lei nº 5.795, de 14 de novembro de 2014](http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721) http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

§ 5º A desobediência do disposto no parágrafo anterior ensejará a aplicação das sanções previstas no Capítulo XI da Lei Municipal nº 3.274, de 20 de dezembro de 1999, sem

prejuízo da aplicação de sanções previstas em outras legislações municipais, estaduais e federais vigentes. [\(incluído pela Lei nº 5.795, de 14 de novembro de 2014\)](#).
http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

Art. 8º As áreas de uso institucional, destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários, não poderão localizar-se em áreas:

- I - a serem reservadas, não parceláveis e não edificáveis previstas nos artigos 9º e 10;
- II - com declividade igual ou superior a 30%;
- III - relativas às faixas de servidão;
- IV - não dotadas de infra-estrutura urbana;
- V - cortadas por cursos d'águas, valas, linhas de transmissão e alta tensão.

Parágrafo único. Os parcelamentos provenientes de Operações Urbanas Consorciadas, por obedecerem a planos urbanísticos aprovados por Lei específica, a critério do Município de Betim poderão ser dispensados das exigências e parâmetros definidos nos incisos I a V deste artigo. [\(incluído pela Lei nº 5.809, de 12 de dezembro de 2014\)](#)
<http://www.camarabetim.mg.gov.br/>

Art. 9º Nas áreas de preservação permanente – APPs, serão respeitados os impedimentos legais de uso e ocupação, sendo permitido o cômputo destas no cálculo de até 70% (setenta por cento) do total de áreas verdes do loteamento.

Art. 10. Nas glebas rurais transformadas em urbanas, a área de reserva legal poderá ser computada, em sua integralidade, como área verde, assegurando-se o mínimo de 3% (três por cento) de áreas livres de uso público.

§ 1º Os lotes resultantes de parcelamento não poderão fazer divisa com APPs dos cursos d'água, de lagos e lagoas, de nascente ou olho d'água e de espaço brejoso e encharcado, devendo haver entre eles vias públicas.

§ 2º As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 10,00 m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

Art. 11. As vias públicas dos parcelamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e serão classificadas, de acordo com a função e com as características geométricas, em:

- I - Via Arterial;
- II - Via de Ligação Regional;
- III - Via Coletora;
- IV - Via Local;

V - Via de Pedestre;

VI - Ciclovia.

VII - Via Municipal.

§ 1º Poderão existir vias condominiais particulares no interior de condomínios urbanísticos.

§ 2º Poderão ser exigidas ciclovias ao longo de vias arteriais e coletoras.

§ 3º As características geométricas das vias serão estabelecidas em normas técnicas a serem pelo Instituto de Pesquisa e Política Urbana de Betim ou em legislação específica.

§ 4º Nos parques industriais, as vias não poderão ter largura inferior a 18 metros

Art. 12. São consideradas áreas não edificantes as faixas de 15,00 m (quinze metros) a partir do limite das faixas de domínio das rodovias e ferrovias, e ainda:

I - a faixa de 15,00 m (quinze metros) de largura, a partir do eixo, das vias municipais;

II - a faixa desapropriada ou declarada de utilidade pública definida pelo órgão competente em virtude da existência de equipamentos que envolvam riscos à segurança da população.

III - a faixa de 15,00m (quinze metros), do lado esquerdo a partir do eixo da ferrovia, no sentido Contagem- Juatuba.

§ 1º Ao longo da margem direita da ferrovia, no sentido Contagem -Juatuba, a faixa não edificante terá 20,00 m (vinte metros) de largura, até o bairro Vila Triângulo, nas proximidades do Clube SESI.

I - Nesta área os proprietários poderão construir cientes que deverão assinar termo de compromisso de demolir a edificação, no prazo de 60 (sessenta) dias da notificação da Prefeitura Municipal de Betim, quando da necessidade constante em lei, sem direito a solicitar nenhum tipo de indenização.

§ 3º Quando 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. O parcelamento do solo não será permitido 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 47% (quarenta e sete por cento);

IV - onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - de preservação ecológica ou naqueles 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.

Art. 14. O parcelamento do solo será permitido, mediante condições especiais a serem estabelecidas pelo IPUBB, e aprovação da Câmara Municipal, nos seguintes casos:

I - terrenos com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) e de risco geológico, desde que comprovada a estabilidade do solo mediante laudo emitido por responsável técnico, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART;

II - lotes em área com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) desde que tenham área três vezes maior que a mínima permitida;

III - Área de Interesse Ambiental I – AIA I – na Bacia de Várzea das Flores de acordo com os parâmetros estabelecidos pela Lei Municipal n.º 3.263, de 1999, pelo Plano Diretor e alterações posteriores.

Parágrafo único. 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.

Seção I

DO LOTEAMENTO

Art. 15. Loteamento é a 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.

§ 1º Os loteamentos serão permitidos nas áreas de alta, média e baixa densidade das zonas urbana e de expansão urbana, atendidos os parâmetros e requisitos técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

I - os lotes e as áreas públicas deverão ter dimensões compatíveis com o disposto no Anexo II desta Lei.

Subseção I
DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 16. A área do loteamento poderá ser fechada com muro ou outros dispositivos desde que o fechamento não resulte em obstaculização à continuidade do sistema viário público já existente ou projetado.

§ 1º A área verde poderá localizar-se no interior do perímetro fechado do loteamento.

§ 2º As áreas públicas de lazer poderão localizar-se no interior do perímetro fechado do loteamento, mediante concessão onerosa de uso mediante autorização legislativa nos termos do art. 21 da Lei Orgânica Municipal.

§ 3º A área institucional deverá localizar-se fora do perímetro fechado do loteamento, devendo sua localização ser indicada pelo Instituto de Pesquisa e Política Urbana de Betim, nas diretrizes básicas.

Art. 17. Os loteamentos fechados serão permitidos a critério do Instituto de Pesquisa e Política Urbana de Betim, que fundamentará sua decisão levando em consideração a continuidade do sistema viário público e outras interferências no planejamento urbanístico do município, mediante autorização legislativa.

Art. 18. A localização da área institucional será definida por ocasião da aprovação do projeto do loteamento, sem prejuízo da área verde e das áreas destinadas às vias públicas e praças, nos percentuais estabelecidos no Anexo II.

Art. 19. No perímetro fechado não poderão ser incluídas vias estruturais e coletoras que interliguem 02 (duas) vias do sistema viário existente.

Art. 20. As vias de circulação compreendidas no perímetro interno do loteamento fechado serão objeto de concessão de uso.

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
PARCELAMENTO VINCULADO

Art. 21. Parcelamento vinculado consiste na aprovação simultânea do parcelamento e dos parâmetros urbanísticos para o uso e ocupação do solo, incluindo ou não a aprovação de edificações.

§ 1º Para aprovação do parcelamento vinculado será exigido:

I - explicitação no projeto do uso que se dará à edificação;

II - plano de ocupação da área que inclua os projetos das partes comuns e os parâmetros construtivos das edificações além, do projeto de parcelamento para condomínios urbanísticos ou distritos industriais.

§ 2º O uso de que trata o inciso I somente pode ser alterado mediante licença prévia condicionada à comprovação da compatibilidade do parcelamento com o novo uso pretendido.

Seção III

DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 22. Condomínio urbanístico é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas a edificações, às 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 Os condomínios urbanísticos serão permitidos respeitadas as disposições contidas na Lei Federal, no Plano Diretor, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e no Código de Edificações do Município.

§ 2º A aprovação do condomínio urbanístico caberá ao Instituto de Pesquisa e Política Urbana de Betim –IPUBB , que fundamentará sua decisão levando em consideração a continuidade do sistema viário público e outras interferências no planejamento urbanístico do município.

§ 3º Não será aprovada a instalação de condomínio urbanístico que impeça o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

§ 4º Os lotes e as áreas públicas deverão ter dimensões compatíveis com o disposto no Anexo II desta Lei.

Art. 23. A área do condomínio poderá ser fechada com muro ou outros dispositivos desde que o fechamento não resulte em obstaculização à continuidade do sistema viário público já existente ou projetado e que a área de uso comum, destinada à implantação de equipamentos comunitários, tenha acesso independente para uso da comunidade, permitindo-se que a área verde fique no interior do condomínio.

Art. 24. Para o processo de aprovação do condomínio urbanístico deverá ser observado o disposto no artigo 18, referente aos parcelamentos vinculados.

Art. 25. As edificações a serem erigidas nos condomínios urbanísticos deverão seguir os

parâmetros urbanísticos e edifícios dispostos na legislação municipal pertinente, podendo adotar parâmetros diferenciados, desde que mais restritivos e definidos nas Diretrizes Básicas.

Art. 26. Os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas comuns compreendidas no perímetro interno do condomínio urbanístico, incluindo as vias de circulação, e da coleta e armazenamento seletivo temporário dos resíduos sólidos serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários.

§ 1º Os resíduos sólidos coletados seletivamente no interior do condomínio urbanístico deverão ter destinação final definida pelo órgão competente do poder público municipal, não sendo permitida, em qualquer hipótese, sua deposição ao longo das vias municipais.

§ 2º No caso de extinção do condomínio urbanístico, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas edificadas e as vias internas serão doadas, sem qualquer ônus, para o Município.

Seção IV

PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 27. Parcelamento de interesse social é aquele situado nas Áreas de Interesse Social I (AIS-I) destinado, primordialmente, à produção de habitações para famílias de baixa renda, nos termos da Lei do Plano Diretor, além de espaços destinados à geração de emprego e renda.

Parágrafo único. Os lotes resultantes dos parcelamentos de interesse social deverão ter dimensões compatíveis com o disposto no Anexo II desta Lei.

Seção IV

DO DESMEMBRAMENTO

Art. 28. Desmembramento é a 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.

§ 1º Os desmembramentos serão permitidos nas áreas de alta, média e baixa densidade das zonas urbana e de expansão urbana, atendidos os parâmetros e requisitos técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

I - Somente serão permitidos desmembramentos quando todos os lotes resultantes forem dotados de infra-estrutura e forem voltados para via do sistema viário existente.

~~II - Quando edificados, os lotes resultantes deverão preservar os afastamentos definidos para a zona em que se situem.~~

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: (modificado pela Lei nº 5.795, de 14 de novembro de 2014) http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

- 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 concomitantemente ao desmembramento. (incluído pela Lei nº 5.795, de 14 de novembro de 2014) http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

§ 3º Nos casos previstos 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 Municipal, de taxas, emolumentos e valores relativos à regularização das edificações existentes, devendo o respectivo processo administrativo ser caracterizado como Desmembramento Social. (incluído pela Lei nº 5.795, de 14 de novembro de 2014). http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

~~**§ 4º** Quando a gleba a ser desmembrada for igual ou superior a 5.000 m² (cinco 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, deverá ser destinada parte da área total para uso público, conforme tabela abaixo: (incluído pela Lei nº 5.795, de 14 de novembro de 2014).~~

Área total a ser desmembrada	Parte a ser destinada a uso público
Entre 5.000 e 10.000 m ²	10%
Acima de 10.000 e até 20.000 m ²	15%
Acima de 20.000 m ²	20%

§ 4º Quando a gleba a ser desmembrada dor igual ou superior a 20.000 m² (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, deverão ser destinados 15% da área total para uso público ou Reserva Particular Ecológica (modificado pela Lei nº 5.834, de 13 de fevereiro de 2015)

http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18810

§ 5º A localização das áreas destinadas a uso público deverá ser aprovada pela Administração Municipal e integrará o patrimônio do Município de Betim através do registro do desmembramento. ([incluído pela Lei nº 5.795, de 14 de novembro de 2014](#)) http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

§ 6º Nos casos de que trata o § 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 nº 3.274, de 20 de dezembro de 1999. ([incluído pela Lei nº 5.795, de 14 de novembro de 2014](#)) http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

§ 7º No casos de que trata o § 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 convertida em pagamento em espécie ou em doação de imóvel de mesmo valor venal, em outro local, a ser definido pela Administração Municipal. ([incluído pela Lei nº 5.795, de 14 de novembro de 2014](#)) http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

§ 8º Os valores da transferência ou da doação, previstas no parágrafo anterior, serão baseados no valor por metro quadrado fixado para fins de Imposto de Transmissão de Bens Imobiliários - ITBI. ([incluído pela Lei nº 5.795, de 14 de novembro de 2014](#)) http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

§ 9º As determinações contidas nos §§ 4º, 5º, 6º, 7º e 8º deste artigo não se aplicam aos processos de aprovação de desmembramento protocolizados até 15 de novembro de 2014, data de publicação da Lei nº 5.795/2014. ([incluído pela Lei n.º 5.834, de 13 de fevereiro de 2015](#)) http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18810

Capítulo III

DA MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 29. A modificação de parcelamento, em suas modalidades, requerida pelos proprietários dos lotes atingidos deverá ser compatível com os parâmetros urbanísticos definidos na legislação pertinente e instruída com os documentos previstos no Anexo III desta Lei.

Art. 30. Proprietário de lote pertencente a parcelamento aprovado parcialmente desapropriado poderá, mediante requerimento, regularizar a parte remanescente, desde que área e testada mínimas estejam em conformidade com as definidas no Anexo II desta Lei.

Parágrafo único. O Executivo deverá instruir e providenciar a regularização, sem ônus para o requerente.

Seção I

DESDOBRO

Art. 31. Desdobro é a subdivisão de lotes de parcelamentos aprovados em mais de uma unidade independente, atendidos os parâmetros para a sua constituição.

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

I - tiverem testada para via do sistema viário existente e forem dotados de infraestrutura;

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

~~§ 2º Quando edificadas, os lotes resultantes deverão preservar os afastamentos definidos para a zona em que se situem.~~

§ 2º 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: [\(incluído pela Lei n.º 5.795, de 14 de novembro de 2014\)\[http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721\]\(http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721\)](http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721)

- 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.

§ 3º Edificações não aprovadas, existentes em lotes resultantes de desdobros, deverão ser regularizadas concomitantemente ao desdobro. [\(incluído pela Lei n.º 5.795, de 14 de novembro de 2014\) \[http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721\]\(http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721\)](http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721)

§ 4º Nos casos previstos 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 Municipal, de taxas, emolumentos e valores relativos à regularização das edificações existentes, devendo o respectivo processo administrativo ser caracterizado como Desdobro Social. [\(incluído pela Lei n.º 5.795, de 14 de novembro de 2014\) \[http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721\]\(http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721\)](http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721)

Seção II

REMEMBRAMENTO

Art. 32. Remembramento é a união de lotes ou partes de lotes de parcelamentos aprovados para formação de um único lote.

Seção III

REPARCELAMENTO

Art. 33. Reparcelamento é 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 O Município somente pode deferir requerimento de reparcelamento em que haja previsão de urbanização compatível com o novo parcelamento proposto.

§ 2º A desafetação do domínio público decorrente de reparcelamento depende de prévia avaliação e aprovação do legislativo.

§ 3º No reparcelamento é obrigatória a manutenção do percentual de área transferida ao Município no parcelamento original.

§ 4º Pode o reparcelamento objetivar a implantação de condomínio urbanístico.

Capítulo IV

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 34. O processo de aprovação de projeto de parcelamento deve ser precedido das diretrizes básicas, nos seguintes casos:

- I - loteamentos;
- II - desmembramentos de áreas a partir de 25.000,00 m² (vinte e cinco mil metros quadrados);
- III - parcelamentos de interesse social;
- IV - condomínios urbanísticos.

§ 1º As diretrizes básicas fixarão:

- I - o traçado básico e características geométricas do sistema viário principal do parcelamento;
- II - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- III - as faixas não edificáveis e de preservação permanente;
- IV - zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação de usos compatíveis.

§ 2º O proprietário da área ou seu representante legal deverá solicitar as diretrizes

básicas, mediante requerimento instruído pela documentação mínima prevista no Anexo III desta Lei.

§ 3º Os parcelamentos vinculados e os reparcelamentos também se sujeitarão ao processo de diretrizes básicas, se se enquadrarem em uma das categorias acima.

§ 4º Na hipótese de loteamento fechado a ser implantado, deverá ser especificada a intenção de fechamento no ato da solicitação do pedido de diretrizes básicas.

§ 5º As diretrizes básicas expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, a partir da data de sua expedição, podendo ser renovadas por igual período, até a apresentação do projeto de parcelamento. Após apresentação do projeto, vigorarão até sua aprovação definitiva.

§ 6º As diretrizes básicas poderão indicar a necessidade de apresentação de projetos específicos de acordo com as características da área a ser parcelada e a natureza do empreendimento a ser aprovado.

§ 7º Se houver alteração da legislação urbanística no prazo de validade das diretrizes, antes da apresentação dos projetos, o interessado poderá requerer novas diretrizes, ou apresentar os projetos segundo as diretrizes já concedidas.

Art. 35. O processo de parcelamento do solo e de modificação de parcelamento deverá ser instruído com a documentação mínima prevista no Anexo III desta Lei.

§ 1º O Instituto de Pesquisa e Política Urbana de Betim deverá aprovar os projetos apresentados seguindo as diretrizes básicas e os parâmetros urbanísticos definidos para a área objeto do parcelamento.

~~§ 2º Os dados técnicos referentes aos projetos de que trata o caput é exclusiva dos responsáveis técnicos.~~

§ 2º Os dados técnicos referentes aos projetos de que trata o caput deste artigo são de responsabilidade exclusiva dos responsáveis técnicos. ([modificado pela Lei n.º 5.795, de 14 de novembro de 2014](http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721)) http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

§ 3º Os projetos de parcelamento ficarão sujeitos ao Licenciamento Ambiental, Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) conforme relacionados no Anexo III desta Lei.

§ 4º Os interessados e responsáveis técnicos, durante a análise de processos de parcelamento do solo, deverão apresentar soluções ou justificativas técnicas às pendências apontadas, sendo vedada a reapresentação de documentos e projetos com as mesmas pendências, sob pena de indeferimento e arquivamento. ([incluído pela Lei n.º 5.795, de 14 de](#)

novembro de 2014) http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

Art. 36. Aprovado o parcelamento do solo, deverá ser expedido:

I - Licença Ambiental e Urbanística Integrada para os casos previstos nos incisos I, III e IV do art. 35;

II - Certidão de Aprovação para os demais casos de parcelamento e modificação de parcelamento do solo.

Parágrafo único. A validade da Licença Ambiental e Urbanística Integrada inicia-se na data de sua expedição e finaliza-se até o efetivo cumprimento das obras estabelecidas no cronograma aprovado, prolongando-se até o prazo máximo de 04 (quatro) anos, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 37. 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 e aplicação de multa, conforme disposições penais.

Parágrafo único. Registrado o loteamento, o oficial de registro comunicará, por certidão, o seu registro ao Instituto de Pesquisa e Política Urbana de Betim, conforme dispositivos previstos na legislação pertinente.

Capítulo V

DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA E GARANTIAS DE EXECUÇÃO

Art. 38. São de responsabilidade do parcelador as seguintes obras de infra-estrutura:

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 necessários;

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 de esgotamento sanitário, interligada a sistema de tratamento de esgoto, em condições de operação;

VII - implantação da rede de distribuição de energia elétrica, incluindo iluminação pública, ambas subterrâneas;

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

Parágrafo único. Nas áreas com predominância de baixa densidade, 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.

Art. 39. A execução das obras de infra-estrutura deverá ser garantida ao Município, 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 A escolha dos imóveis a serem alienados dependerá de avaliação e aprovação pelo Instituto de Pesquisa e Política Urbana de Betim.

§ 2º A avaliação considerará o valor dos imóveis na mesma região segundo critérios utilizados na apuração do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis - ITBI.

§ 3º Os imóveis alienados fiduciariamente não poderão ser vendidos.

§ 4º A critério do Instituto de Pesquisa e Política Urbana de Betim, a garantia poderá ser liberada parcialmente a medida em que as obras de infra-estrutura forem executadas e recebidas pelo Município e pelas concessionárias de água, esgoto e energia.

Art. 40. As obras de infra-estrutura deverão ser fiscalizadas pelo Município, por meio do órgão competente, cabendo ao parcelador a comunicação de seu início.

Capítulo VIII

DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS

Art. 41. São passíveis de regularização os parcelamentos comprovadamente consolidados, ou os aprovados e não implantados, até Agosto de 2010.

Parágrafo único. A comprovação da existência do parcelamento na data de publicação desta Lei se dará por meio do levantamento aerofotogramétrico do Município.

Art. 42. Podem propor a regularização de parcelamento do solo:

- I - o proprietário da gleba parcelada;
- II - o portador de Compromisso de Compra e Venda, de Cessão, de Promessa de Cessão, ou outro documento equivalente que represente a compra de um lote desse parcelamento;
- III - as associações ou cooperativas habitacionais;

IV - o Poder Executivo, nos termos da legislação pertinente.

Art. 43. Na regularização de parcelamentos poderão ser aceitos parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística vigente, mediante avaliação do Instituto de Pesquisa e Política Urbana de Betim em relação à situação fática consolidada e à acessibilidade, disponibilidade de equipamento público e infra-estrutura da região.

Art. 44. O pedido de regularização do parcelamento do solo será analisado pelo Instituto de Pesquisa e Política Urbana de Betim que:

I - fixará as diretrizes, os parâmetros urbanísticos, e a instrução aplicável;

II - avaliará a possibilidade de transferência para o Município de áreas a serem destinadas a equipamentos públicos e a espaços livres de uso público;

III - definirá as obras de infra-estrutura necessárias e as compensações, quando for o caso.

Parágrafo único. Em caso de realização de obras pelo Município, fica obrigado o parcelador a reembolsar as despesas, sem prejuízo da aplicação das sanções legais cabíveis pelas irregularidades executadas no parcelamento.

Art. 45. A regularização de parcelamento não exime a responsabilidade do parcelador prevista na Lei Federal nº 6.766, de 1979, devendo o Executivo tomar as medidas punitivas cabíveis, concomitantemente à regularização que se promove.

Art. 46. A regularização de parcelamento, no todo ou em parte, será aprovada pelo Município.

Capítulo IX DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 47. A execução de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico sem aprovação do Município enseja o pagamento de multa, devendo os responsáveis ser notificados a:

I - paralisar imediatamente as vendas e as obras;

II - abrir processo de aprovação de parcelamento, no prazo de 60 (sessenta) dias após notificação.

III - pagar multa no valor equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por metro quadrado do parcelamento do solo ou condomínio urbanístico irregular.

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

§ 2º Frustradas três tentativas de notificação, os responsáveis serão notificados por

edital.

Art. 48. O descumprimento da notificação, total ou parcialmente, enseja a aplicação das seguintes sanções, cumulativamente:

I - interdição do local do parcelamento ou do condomínio urbanístico, caso as obras continuem após o embargo, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

§ 1º No caso de descumprimento da interdição, será aplicada multa diária no valor equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais).

Art. 49. A não conclusão das obras de implantação do parcelamento do solo ou condomínio urbanístico no prazo previsto na Licença Ambiental e Urbanística Integrada sujeita os responsáveis pelo parcelamento à perda da garantia em favor do Município e ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 9.000,00 (nove mil reais).

Art. 50. O parcelador que não efetuar o registro do parcelamento do solo em cartório, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, estará sujeito, cumulativamente:

I - à caducidade da aprovação;

II - pagamento de multa no valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais)

Art. 51. Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma infração constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de 2/3 (dois terços) de seu valor.

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

§ 2º A multa não paga dentro do prazo legal será inscrita em dívida ativa.

Art. 52. Responderá pela infração o proprietário do terreno objeto do parcelamento irregular, o responsável pelo empreendimento e quem, por si ou preposto, por qualquer modo, cometer, concorrer para prática do parcelamento irregular ou dela se beneficiar.

Capítulo IX

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 53. Compete ao Instituto de Pesquisa e Política Urbana de Betim:

I - normatizar os critérios e parâmetros para elaboração e apresentação da documentação prevista no Anexo III desta Lei;

II - normatizar os procedimentos para o andamento dos processos administrativos de

aprovação dos projetos executivos e de aprovação das obras dos parcelamentos no 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 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. ([incluído pela Lei n.º 5.795, de 14 de novembro de 2014](#)) http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

VI - normatizar os 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: ([incluído pela Lei n.º 5.795, de 14 de novembro de 2014](#)) http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

- a) existência ou não de pavimentação na via;
- b) largura total da via implantada;
- c) existência e largura dos passeios implantados;
- d) redes de água ou sistema regular de abastecimento por poços;
- e) redes de energia elétrica e iluminação pública;
- f) redes de esgoto ou sistema regular de tratamento de esgotos;
- g) redes de drenagem de águas pluviais.

Art. 54. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado, estando este procedimento sujeito às penalidades da legislação pertinente.

Art. 55. É vedada a concessão de Alvarás de Licença para construção e de localização e funcionamento para empreendimentos localizados em glebas não parceladas pelo Município sem que o projeto contemple infra estrutura necessária à sua instalação e em desacordo com o zoneamento definido no Plano Diretor.

§ 1º As glebas resultantes de divisões em módulos rurais situadas em Zonas Urbanas ou de Expansão Urbana somente poderão ser ocupadas ou utilizadas para fins urbanos após a emissão de diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo específicas. ([incluído pela Lei n.º 5.795, de 14 de novembro de 2014](#)) http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

§ 2º As diretrizes estabelecidas no parágrafo anterior a serem averbadas junto às matrículas de todas as glebas, bem como a proposição de novos parâmetros urbanísticos, diferentes daqueles já em vigor na legislação municipal, uma vez analisados e avaliados pela

Comissão Executiva do Plano Diretor, deverão ser submetidos à apreciação e à aprovação do Poder Legislativo Municipal de Betim, antes da emissão de quaisquer certidões ou licenciamentos por parte do Município. ([incluído pela Lei n.º 5.795, de 14 de novembro de 2014](http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721)) http://www.camarabetim.mg.gov.br/norma_juridica.aspx?id=18721

Art. 56. As vias arteriais e coletoras previstas no Plano Diretor respeitarão recuos adicionais caso possuam projeto de alargamento ou adequação em desenvolvimento, até que seja aprovado o Plano de Classificação Viária.

Art. 57. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto nº. 237, de 02 de maio de 1969.

Art. 58. No caso de as demais normas de parcelamento, uso e ocupação do solo em vigor estarem contrários ao estabelecido nesta lei, prevalecerão às diretrizes desta lei, ressalvados os projetos protocolados até a data da entrada em vigor desta lei, onde o empreendedor poderá optar pela aplicabilidade desta lei ou aquela vigente na data do requerimento.

Art. 59. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Betim, 20 de julho de 2011.

Maria do Carmo Lara Perpétuo
Prefeita Municipal

Anexo I
GLOSSÁRIO

- Áreas institucionais**..... áreas públicas destinadas à implantação dos equipamentos públicos urbanos e comunitários.
- 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.
- Condomínio urbanístico**. divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às 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.
- 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 urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.

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

Infra-estrutura.....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.

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 infra-estrutura 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.

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.

Parcelamento vinculado..... aquele em que ocorre a aprovação simultânea do parcelamento e dos parâmetros urbanísticos para o uso e ocupação do solo, incluindo ou não a aprovação da edificação.

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.

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 inter e intra-urbano.

.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.

Unidade autônoma..... a unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico.

Anexo II
PARÂMETROS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

QUADRO 1 – PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO DO SOLO EM ZUR E ZEJ

ZUR e ZEJ	ALTA DENSIDADE *		MÉDIA DENSIDADE *		BAIXA DENSIDADE *	
	LOTE Mínimo (m ²)	FRENTE Mínima (m ²)	LOTE Mínimo (m ²)	FRENTE Mínima (m ²)	LOTE Mínimo (m ²)	FRENTE Mínima (m ²)
LOTEAMENTO e DESMEMBRAMENTO	360,00	10,00	360,00	10,00	1.000,00 a 4.999,00	15,00
					5.000,00 a 9.999,00	32,00
DESDOBRO	125,00	5,00	200,00	10,00	Acima de 10.000,00	45,00

* conforme memoriais descritivos dos perímetros das áreas constantes do Anexo II do Plano Diretor

QUADRO 2 – PARÂMETROS ESPECIAIS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

ZONA	TIPOLOGIA DO PARCELAMENTO	LOTE / MÓDULO Mínimo (m ²)	FRENTE Mínima (m ²)
-	Lotes lindeiros às vias arteriais e de ligação regional	<u>400,00</u> *	<u>15,00</u> *
ZAE	Desdobro em lotes com edificação para uso industrial concluída até 02/10/2007	360,00	10,00
ZRM	Desdobro em lotes com mais de uma edificação para uso residencial ou comercial, concluída até 02/10/2007, quando em área de média densidade	125,00	5,00
AIS-I	Parcelamento / modificação de parcelamento	125,00	5,00
AIS-II	Área destinada à urbanização específica, sujeita a levantamentos e estudos sociais para determinação da área mínima do lote	**	**
ZRR	Parcelamento em módulos rurais	20.000,00	

* salvo quando houver justificativa técnica expressa do IPPUB Betim

** parâmetros urbanísticos sujeitos a levantamentos, estudos e planejamento específicos e à aprovação da Câmara Municipal

QUADRO 3 – PERCENTUAIS MÍNIMOS DE ÁREAS PÚBLICAS PARA PARCELAMENTOS

ÁREAS PÚBLICAS X TIPO DE PARCELAMENTO	LOTEAMENTOS PAR. INTERESSE SOCIAL	CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS
SISTEMA VIÁRIO	-	-
ÁREAS INSTITUCIONAIS	5%	5%
ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO	10%	10%
TOTAL DE ÁREAS PÚBLICAS	35%	15%

Anexo III
DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA REFERENTE AOS PROCESSOS DE APROVAÇÃO DE
PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

(Observar disposições nesta Lei e as instruções normativas do IPPUB)

DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA X MODALIDADE DE PARCELAMENTO DO SOLO		LOTEAMENTO	DESMEMBRAMENTO	DESDOBRO	REMEMBRAMENTO	REPARCELAMENTO	INTERESSE SOCIAL	CONDOMÍNIO URBANÍSTICO
D.Nº	ART	DIRETRIZES BÁSICAS						
D.1	-	Formulário de Caracterização do Parcelamento do Solo - conforme modelo IPPUB						
D.2	-	Cópia do Registro atualizado com Certidão Negativa de Ônus						
D.3	-	Certidão negativa de débitos federais, estaduais e municipais do imóvel						
D.4	-	Cópia da identidade do(s) proprietário(s) e do Contrato Social em caso de Pessoa Jurídica						
D.5	-	Original da procuração para a solicitação de Diretrizes Básicas, se for o caso						
D.6	-	Cópia da identidade do(s) procurador(es) e do Contrato Social em caso de Pessoa Jurídica						
D.7	x	Levantamento Planialtimétrico Cadastral atualizado						
D.8	x	Planta de isodeclividade						
D.9	x	Laudo de bens ambientais ou Declaração de não existência de bens ambientais						
D.Nº	ART	APROVAÇÃO DE PROJETOS EXECUTIVOS						
P.1	-	Cópia do Registro atualizado com Certidão Negativa de Ônus						
P.2	-	Certidão negativa de débitos federais, estaduais e municipais do imóvel						
P.3	-	Cópia da identidade do(s) proprietário(s) e do Contrato Social em caso de Pessoa Jurídica						
P.4	-	Original da procuração para a solicitação de Diretrizes Básicas, se for o caso						
P.5	-	Cópia da identidade do(s) procurador(es) e do Contrato Social em caso de Pessoa Jurídica						
P.6	x	Levantamento Planialtimétrico Cadastral atualizado						
P.7	x	Licenciamento Ambiental, se for o caso						
P.8	x	Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança						
P.9	x	Projeto Urbanístico						
P.10	x	Memorial Descritivo						
P.11	x	Projeto Geométrico						
P.12	x	Projeto de Drenagem						
P.13	x	Projeto de Terraplenagem						
P.14	x	Projeto de Pavimentação						
P.15	x	Projeto Paisagístico						
P.16	x	Cópia do Projeto de Abastecimento de Água aprovado na respectiva concessionária						
P.17	x	Cópia do Projeto de Esgotamento Sanitário aprovado na respectiva concessionária						
P.18	x	Cópia do Projeto de Energia Elétrica e Iluminação Pública aprovado na respectiva concessionária						
P.19	-	Cronograma de execução das obras em até 4 (quatro) anos						
P.20	-	Instrumento de garantia de execução das obras						

* as diretrizes básicas são necessárias aos desmembramentos acima de 20.000 m²;

** as diretrizes básicas, o EIV/RIV, os projetos executivos de infra-estrutura, cronograma e garantia se farão necessários dependendo do objeto de reparcelamento.

Sendo: **D.Nº**: Número do documento; **ART**: Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão fiscalizador do exercício profissional.