# LEI COMPLEMENTAR N° 10, DE 10 DE SETEMBRO DE 2019.

**DISPÕE SOBRE O LICENCIAMENTO URBANÍSTICO DE NOVOS PARCELAMENTOS DO SOLO NO MUNICÍPIO DE BETIM, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

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

## CAPÍTULO I

## DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

§ 1º Os novos parcelamentos do solo para fins urbanos serão permitidos exclusivamente nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana.

§ 2º Os novos parcelamentos do solo para fins rurais serão 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.

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

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

**Parágrafo único.** 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.

**Art. 4º** São partes integrantes desta Lei Complementar:

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 Complemenar;

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.

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 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 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 desta Lei Complementar, nas demais modalidades de parcelamento.

**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 Complementar.

§ 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 n° 3.274 de 20 de dezembro de 1999.

§ 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.

§ 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.

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

§ 7º Para aplicação do disposto no parágrafo anterior, a escolha das áreas dependerá de avaliação e aprovação pelo Poder Executivo Municipal.

§ 8º A avaliação considerará o valor dos imóveis segundo critérios utilizados na apuração do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis - ITBI.

§ 9º A doação de áreas verdes e institucionais, nos termos do caput, poderá ser antecipada em relação ao processo aprovação de parcelamento de solo mediante interesse e autorização do Poder Público, devendo a antecipação ser averbada na respectiva matrícula.

§ 10. A antecipação de que trata o parágrafo anterior poderá ser deduzida do exigido de áreas verdes e institucionais em outros parcelamentos de solo localizados no Município de Betim, mediante interesse, autorização e condições estabelecidas pelo Poder Público.

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

I – a serem preservadas, não parceláveis e não edificáveis

previstas nos artigos 9º e 10;

II – com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento);

III – relativas às faixas de servidão;

IV – não dotadas de infraestrutura 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.

**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, 15,00 m (quinze 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 definidas pelo Poder Executivo Municipal ou em legislação específica.

§ 4º Nos novos loteamentos e condomínios industriais, as vias não poderão ter largura inferior a 18 m (dezoito metros).

§ 5º Os lotes não poderão fazer divisa direta com Áreas Verdes e Áreas de Preservação Permanente, devendo haver entre eles vias públicas, preferencialmente; no caso das Áreas de Preservação Permanente lindeiras aos córregos e lagoas essas vias deverão ser preferencialmente veiculares, a critério do Poder Executivo municipal.

**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.

I – Nesta área os proprietários poderão regularizar imóveis existentes, 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.

§ 2º 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, exceto nos casos onde houver parecer técnico favorável aprovado junto à Comissão Executiva do Plano Diretor.

**Art. 14.** O parcelamento do solo será permitido, mediante condições especiais a serem estabelecidas pelo Poder Executivo 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 densidade metropolitana, alta, média e baixa densidade das zonas urbana e de expansão urbana, atendidos os parâmetros e requisitos técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 2º Os lotes e as áreas públicas deverão ter dimensões compatíveis com o disposto no Anexo II desta Lei Complementar.

### Subseção I
### Do Loteamento Fechado ou de Acesso Controlado

**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 Poder Executivo, nas diretrizes básicas.

§ 4º Nos loteamentos fechados ou de acesso controlado é vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

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

**Art. 18.** 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 do parcelamento do solo que inclua os parâmetros construtivos e os usos a que serão destinados os lotes.

§ 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.

§ 3º Os parâmetros urbanísticos previstos no parágrafo anterior deverão ser definidos em relação e proporcionalidade à área total da poligonal parcelada, podendo ser aplicados individualmente em cada lote, não obrigatoriamente de forma igualitária.

§ 4º Para o cálculo das áreas permeáveis, não será considerado o percentual destinado ao sistema viário.

## 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 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 Poder Executivo, 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 Complementar.

**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 poderão ser exigidas as mesmas condições referentes aos parcelamentos vinculados, a critério do Poder Executivo.

**Art. 25.** As edificações a serem erigidas nos condomínios urbanísticos deverão seguir os parâmetros urbanísticos e edilícios 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

## Do Parcelamento de Urbanização Específica

**Art. 27.** Os novos parcelamentos destinados a urbanização específica poderão ocorrer nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana, com as seguintes características:

I - nas áreas já definidas no Plano Diretor como Áreas de Interesse Social I e II;

II - em áreas situadas em densidades média, alta ou metropolitana previamente caracterizadas como de urbanização específica por decreto do Poder Executivo, destinadas a parcelamentos vinculados.

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

§ 2º Nas áreas a serem destinadas à urbanização específica serão admitidos lotes com área entre 90,00m² (noventa metros quadrados) e 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), destinadas a edificações cuja taxa de ocupação não ultrapasse 70% (setenta por cento) da área do respectivo lote.

**Art. 28.** As áreas destinadas à urbanização específica servirão primordialmente à produção de habitações para famílias de baixa renda, nos termos do Plano Diretor vigente, devendo prever ainda espaços destinados à geração de emprego e renda.

**Parágrafo único.** Nos novos parcelamentos em Áreas de Interesse Social I, propostos pela iniciativa privada, poderá prevalecer o parâmetro de lotes mínimos com área de 125,00 em todo o parcelamento, mesmo em ZC-Bio e próximos de corpos d'água, desde que haja compensação ao Município, a ser definida pela Comissão Executiva do Plano Diretor.

## Seção V
## Do Desmembramento

**Art. 29.** 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 densidades baixa, média, alta ou metropolitana das zonas urbana e de expansão urbana, atendidos os parâmetros e requisitos técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar:

I – somente serão permitidos desmembramentos quando todos

os lotes resultantes forem dotados de infraestrutura e forem voltados para via do sistema viário existente;

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

a) acessibilidade;

b) taxas de ocupação e permeabilidade;

c) coeficiente de aproveitamento;

d) afastamentos frontais, laterais de fundos e entre edificações;

e) altura na divisa.

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

§ 3º 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 protocolado em até 180 ( cento e oitenta) dias após a aprovação do desmembramento, e ser caracterizado como Desmembramento Social.

§ 4º Quando a gleba a ser desmembrada for 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% (quinze por cento) da área total para uso público ou Reserva Particular Ecológica.

**§ 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.

§ 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.

§ 7º Nos 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.

§ 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.

§ 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.

## CAPÍTULO III
## DA MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 30.** 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 Complementar.

**Art. 31.** Proprietário de imóvel parcialmente desapropriado ou atingido por via pública implantada, poderá, mediante requerimento, regularizar a parte remanescente, mesmo que área e testada mínimas estejam em desconformidade com as definidas no Anexo II desta Lei Complementar.

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

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

**Seção I**

**Desdobro**

**Art. 32.** 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 Complementar.

§ 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:

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 após a aprovação do desdobro.

§ 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 protocolado em até 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do desmembramento, e ser caracterizado como Desmembramento Social.

## Seção II
## Remembramento

**Art. 33.** Remembramento é a união de lotes ou partes de lotes de parcelamentos aprovados para formação de um único lote.

**Seção III**

**Reparcelamento**

**Art. 34.** 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 No reparcelamento é obrigatória a manutenção ou ampliação do percentual de área transferida ao Município no parcelamento original.

§ 3º Pode o reparcelamento objetivar a implantação de condomínio urbanístico.

## CAPÍTULO IV
## DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO

**Art. 35.** 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 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados);

III – parcelamentos de interesse social;

IV – condomínios urbanísticos;

V – situados em áreas caracterizadas como de urbanização específica.

§ 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, caso não haja alteração da legislação, 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. 36.** 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 Poder Executivo 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 deste artigo são de responsabilidade exclusiva dos responsáveis técnicos.

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

§ 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.

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

**Art. 37.** Aprovado o parcelamento do solo, deverão ser expedidas:

I – Licença Ambiental, conforme lei específica;

II – Certidão de Aprovação do Projeto Urbanístico.

§ 1º A validade da Certidão de Aprovação do Projeto Urbanístico inicia-se na data de sua expedição e finaliza-se até o efetivo cumprimento das obras estabelecidas no cronograma aprovado, cujo prazo máximo será de 04 (quatro) anos.

§ 2º A prorrogação do prazo para conclusão das obras poderá ser autorizada desde que haja interesse público devidamente justificado e desde que estejam válidas as garantias de execução de obras.

**Art. 38.** 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.

**Parágrafo único.** Registrado o loteamento, o oficial de registro comunicará, por certidão, o seu registro ao Poder Executivo, conforme dispositivos previstos na legislação pertinente.

## CAPÍTULO V

## DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA E GARANTIAS DE EXECUÇÃO

**Art. 39.** São de responsabilidade do parcelador as seguintes obras de infraestrutura:

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

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

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

IX – implantação da arborização pública conforme projeto paisagístico.

**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. 40.** A execução das obras de infraestrutura 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 Poder Executivo.

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

**Art. 41.** As obras de infraestrutura deverão ser fiscalizadas pelo Município, por meio do órgão competente, cabendo ao parcelador à comunicação de seu início.

## CAPÍTULO VI

## DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS

**Art. 42.** A regularização de parcelamentos do solo já consolidados, em todas as modalidades, situados em todas as macrozonas, e ocorridos a qualquer tempo, será objeto de lei municipal específica.

**Art. 43.** Quando se tratar de parcelamento do solo registrado, mas não implantado em conformidade ao projeto aprovado ou em desconformidade ao prazo previsto, o interessado deverá solicitar Diretrizes Básicas para Regularização do Parcelamento, e não poderá executar as obras de infraestrutura até obter uma nova aprovação.

## CAPÍTULO VII
## DISPOSIÇÕES PENAIS

**Art. 44**. A execução de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico sem aprovação do Município e modificação durante ou após a implantação enseja no pagamento de multa, devendo os responsáveis ser notificados a:

I – paralisar imediatamente as vendas e as obras;

II – abrir processo de Regularização do parcelamento, no prazo de 60 (sessenta) dias após notificação.

III – pagar multa no valor equivalente a R$ 1,00 (um real) por metro quadrado de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico irregular, ao mês, até que comprove a abertura do respectivo processo de Regularização do parcelamento.

§ 1° A área a ser considerada para cálculo da multa será aquela obtida junto à matrícula do imóvel parcelado, e na ausência dessa, pela área obtida na planta do parcelamento, e na ausência dessa, pela soma das áreas descritas nos respectivos contratos de compra e venda.

§ 2º A notificação será feita pessoalmente ou por via postal, com confirmação de recebimento.

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

**Art. 45.** O descumprimento da notificação, total ou parcialmente, enseja a aplicação das seguintes sanções, cumulativamente:

I – interdição do local do parcelamento ou do condomínio urbanístico;

II - apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso

no local das obras.

**Parágrafo único.** No caso de descumprimento da interdição, será aplicada multa diária no valor equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais).

**Art. 46.** A não conclusão das obras de implantação do parcelamento do solo ou condomínio urbanístico no prazo previsto sujeita os responsáveis pelo parcelamento à perda da garantia em favor do Município e ao pagamento de multa no valor equivalente a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ao mês, a partir da data de notificação da inadimplência.

**Art. 47.** O parcelador que não efetuar o registro do parcelamento do solo em cartório, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, estará sujeito à caducidade da aprovação.

**Art. 48**. 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. 49**. Responderá pela infração o proprietário do terreno objeto do parcelamento irregular, o responsável pelo empreendimento, o Responsável Técnico pela demarcação de terrenos, o corretor de imóveis, os adquirentes e todos os demais agentes que, por si ou preposto, de qualquer modo, cometerem ou concorrerem para a prática do parcelamento irregular ou dela se beneficiarem.

**Art. 50.** O infrator poderá apresentar, na forma escrita:

I - defesa, em primeira instância:

a) contra a notificação, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento ou da publicação do ato;

b) contra a autuação (aplicação de sanções), no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento ou da publicação do ato;

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

§ 1º A interposição de defesa ou recurso não suspende o prosseguimento do processo correspondente, somente o prazo para o pagamento da multa.

§ 2º As defesas serão protocolizadas no órgão competente, a quem cabe julgá-las, mediante parecer, ficando a notificação ou a autuação declarada insubsistente no caso de seu deferimento.

§ 3º Da decisão de primeira instância caberá recurso que será julgado pela Procuradoria-Geral do Município de Betim.

**Art. 51.** A fiscalização urbanística de edificações, parcelamentos do solo ou condomínios urbanísticos promovidos por particulares será exercido por fiscal de obra efetivo e por fiscal designado efetivo, devidamente lotados no órgão responsável pela política urbana no Município.

**Parágrafo único.** A designação de que trata o caput deste artigo será objeto de regulamentação prévia através de Decreto do Poder Executivo, no qual estarão definidas as regras referentes à produtividade, pontuação e cálculo para alcance de gratificação, horário de atuação e a capacitação mínima para exercício da atividade.

## CAPÍTULO VIII

## DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 52.** Compete ao órgão municipal responsável pela política urbana:

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

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 Complementar e aplicar as penalidades cabíveis, quando necessário.

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

**Art. 53.** Compete à Comissão Executiva do Plano Diretor deliberar, em casos específicos, acerca dos requisitos mínimos para aprovação de desdobros e desmembramentos, estabelecendo usos permitidos, faixas *non aedificandi* e tamanhos mínimos de lotes relacionados à infraestrutura implantada defronte ao imóvel parcelado, especialmente:

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 desta Lei Complementar.

**Art. 55.** Fica vedada a emissão de guias de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI por parte do Município em quaisquer operações de transferência de frações de propriedade, exceto nos seguintes casos:

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

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

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

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

**Art. 56.** 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 infraestrutura 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.

§ 2º As diretrizes estabelecidas no parágrafo anterior, a serem averbadas junto às matriculas de todas as glebas, bem como a proposição de novos parâmetros urbanísticos, deverão ser submetidos à aprovação da Comissão Executiva do Plano Diretor, antes da emissão de quaisquer certidões ou licenciamentos por parte

do Município.

**Art. 57.** As vias arteriais e coletoras previstas no Plano Diretor respeitarão recuos adicionais caso possuam projeto de alargamento ou de adequação em desenvolvimento.

**Art. 58.** Somente serão permitidos novos parcelamentos de solo na Macrozona de Expansão Urbana de média densidade se as glebas atenderem, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I – tangenciarem a malha urbana consolidada;

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

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

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

V – adotarem a modalidade de parcelamento vinculado à aprovação e construção das novas edificações.

§ 1º As disposições do caput deste artigo não se aplicam às Áreas de Diretrizes Especiais.

§ 2º As obrigações de aprovação e construção de novas edificações, descritas no inciso V deste artigo, poderão ser desvinculadas do respectivo processo de aprovação de parcelamento do solo nos casos em que houver justificativa técnica devidamente analisada e aprovada pela Comissão Executiva do Plano Diretor.

**Art. 59.** Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial o a Lei nº 5.169/2011, Lei nº 5.795/2014, Lei nº 5.809/2014, Lei nº 5.834/ 2015 e Lei nº 6.051/2016.

**Art. 60.** Nos processos protocolados até a data da entrada em vigor desta Lei Complementar o interessado poderá optar pela aplicabilidade desta lei ou daquela vigente na data de protocolo.

**Art. 61.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Betim, 10 de setembro de 2019.

**Vittorio Medioli**
Prefeito Municipal

*(Originária do Projeto de Lei Complementar nº 001/19, de autoria do Prefeito Municipal Vittorio Medioli)*

## 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 públic:**. 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.

**Infraestrutura**: 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 infraestrutura cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei para a zona em que se situe.

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

**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 intraurbano.

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

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

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

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

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

**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 ZEU**

| **ZUR e ZEU** | **DENSIDADE METROPOLITANA** | | **ALTA DENSIDADE** | | **MÉDIA DENSIDADE** | | **BAIXA DENSIDADE** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PARÂMETRO / PARCELAMENTO | **LOTE** Mínimo (m²) | **FRENTE** Mínima (m²) | **FRENTE** Mínima (m²) | **FRENTE** Mínima (m²) | **LOTE** Mínimo (m²) | **FRENTE** Mínima (m²) | **LOTE** Mínimo (m²) | **FRENTE** Mínima (m²) |
| **LOTEAMENTO e DESMEMBRAMENTO** | 1.000,00 | 15,00 | 360,00 | 10,00 | 360,00 | 10,00 | 1.000,00 | 15,00 |
| **DESDOBRO** | 125,00 | 5,00 | 125,00 | 5,00 | 180,00 | 5,00 | | |

**QUADRO 2 – Parâmetros especiais para parcelamento do solo**

| **ZONA** | **TIPOLOGIA DO PARCELAMENTO** | **LOTE / MÓDULO** Mínimo (m²) | **FRENTE** Mínima (m²) |
|---|---|---|---|
| **-** | Lotes adjacentes às áreas de preservação dos corpos d'água | 1.000,00 | 15,00 |
| **ZAE** | Desdobro em lotes com edificação para uso industrial concluída até 28/12/2018 | 360,00 | 10,00 |
| **ZRM** | Desdobro em lotes com mais de uma edificação para uso residencial ou comercial, concluída até 28/12/2018, quando em área de média densidade | 125,00 | 5,00 |
| **AIS-I** | Parcelamento / modificação de parcelamento | 125,00 | 5,00 |
| **AIS-II e demais** | Áreas sujeitas a levantamentos técnicos e estudos sociais para determinação da área | 90,00 | 5,00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **áreas destinadas à Urbanização Específica** | mínima do lote | | |
| **ZRR** | Parcelamento em módulos rurais | 20.000,00 | --- |
| **ZCBIO** | Áreas destinadas às Conexões Ecológicas | 1.000,00 | 15,00 |

**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 Poder Executivo)

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P.7 | x | Licenciamento Ambiental, se for o caso | x | x | x | x | x | x | x |
| P.8 | x | Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Circulação | x | - | - | - | ** | x | x |
| P.9 | x | Projeto Urbanístico | x | x | x | x | x | x | x |
| P.10 | x | Memorial Descritivo | x | x | x | x | x | x | x |
| P.11 | x | Projeto Geométrico | x | - | - | - | ** | x | x |
| P.12 | x | Projeto de Drenagem | x | - | - | - | ** | x | x |
| P.13 | x | Projeto de Terraplenagem | x | - | - | - | ** | x | x |
| P.14 | x | Projeto de Pavimentação | x | - | - | - | ** | x | x |
| P.15 | x | Projeto Paisagístico | x | - | - | - | ** | x | x |
| P.16 | x | Cópia do Projeto de Abastecimento de Água aprovado na respectiva concessionária | x | - | - | - | ** | x | x |
| P.17 | x | Cópia do Projeto de Esgotamento Sanitário aprovado na respectiva concessionária | x | - | - | - | ** | x | x |
| P.18 | x | Cópia do Projeto de Energia Elétrica e Iluminação Pública aprovado na respectiva concessionári | x | - | - | - | ** | x | x |
| P.19 | - | Cronograma de execução das obras em até 4 (quatro) anos | x | - | - | - | ** | x | x |
| P.20 | - | Instrumento de garantia de execução das obras | x | - | - | - | ** | x | x |