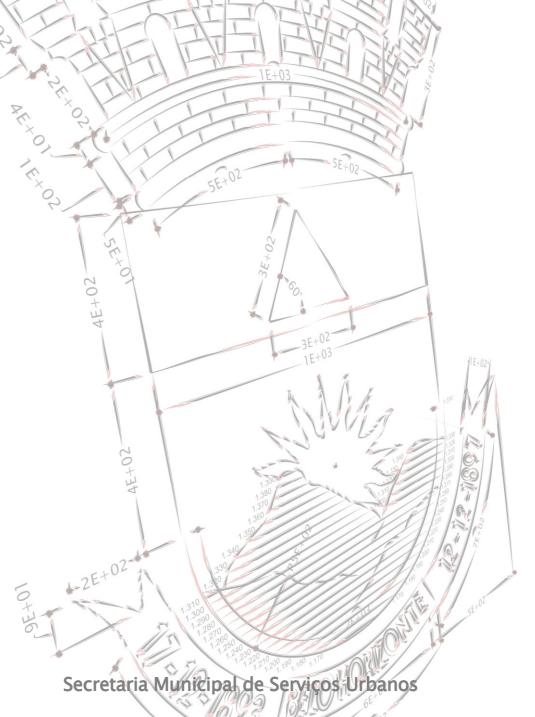


Manual Técnico

Aplicado a Edificações



Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana



Apresentação

O presente MANUAL TÉCNICO pretende cumprir o papel de difundir as principais normas que conformam a legislação urbanística do Município de Belo Horizonte visando orientar o profissional na elaboração de projetos de edificações.

Desejamos que o material aqui apresentado constitua-se em um instrumento fartamente útil, pois o objetivo maior da elaboração da obra é contribuir e possibilitar a interpretação equânime da legislação urbanística vigente.



Notas

Este	Manual	Técnico	está	sujeito	a	atualizações	permanentes	decorrentes	de	alteração	de	legislação
viger	nte.											

O manuseio deste Manual Técnico é facilitado pela consulta às Informações Básicas dos lotes envolvidos no terreno a ser edificado.

Para melhor compreensão deste MANUAL TÉCNICO, esclarecemos a linguagem visual utilizada em sua elaboração:

Definições:		
Exemplos:		
Observações		
Notas importantes		
Notas importantes		



Índice de Conteúdo

Cap	ítulo	I – Do	Zoneamento	14
	1.	Da	Zona de Preservação Ambiental - ZPAM	14
	2.	Das	s Zonas de Proteção - ZPs	15
		2.1	Da Zona de Proteção 1 - ZP-1	15
		2.2	Da Zona de Proteção 2 - ZP-2	15
		2.3	Da Zona de Proteção 3 - ZP-3	16
	3.	Das	s Zonas de Adensamento Restrito - ZARs	16
		3.1	Da Zona de Adensamento Restrito 1 - ZAR-1	16
		3.2	Da Zona de Adensamento Restrito 2 - ZAR-2	16
	4.	Da	Zona Adensada - ZA	16
	5.	Da	Zona Adensamento Preferencial - ZAP	16
	6.	Das	s Zonas Centrais - ZCs	16
		6.1	Da Zona Hipercentral - ZHIP	17
		6.2	Da Zona Central de Belo Horizonte - ZCBH	17
		6.3	Da Zona Central Barreiro - ZCBA	17
		6.4	Da Zona Central Venda Nova - ZCVN	17
	7.	Das	s Zonas de Grandes Equipamentos - ZEs	17
	8.	Zor	nas Especiais de Interesse Social - ZEISs	18
		8.1	Da Exclusão de Áreas equivocadamente inseridas em ZEIS	18
		8.2	Da Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS-1	19
		8.3	Da Zona Especial de Interesse Social 3 - ZEIS-3	19
Cap	ítulo	II – Do	Sistema Viário	20
	1.	Da	Classificação Viária em Relação a Sua Hierarquização Viária	20
	2.		Classificação Viária Relativa à Permissividade de Uso para Fins de Localiz	
	Ins	stalação	de Usos Não Residenciais	21
Cap	ítulo	III – D	a Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana	23
	Se	ção I -	Do Direito de Preempção	23
	1.	Da	Aplicação do Direito de Preempção no Município	23
		1.1	Do Exercício do Direito de Preempção	23
		1.2	Das Áreas definidas para o Direito de Preempção	24



	2. Fea		Aplicação do Direito de Preempção, nos termos do Estatuto da Cidade <i>(art. 27, da L</i> 257/01)2	
	Seç	ão II -	Da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC2	5
	1.	Da A	Aplicação da Outorga do Direito de Construir - ODC2	26
		1.1	Dos Coeficientes de Aproveitamento Básicos e Máximos2	27
		1.2	Do Cálculo da Contrapartida2	27
		1.3 ajardin	Da Aplicação da Outorga do Direito de Construir - ODC - em contrapartida a amento da área delimitada pelo Afastamento Frontal da edificação	
		1.4	Do Estudo de Estoque de Potencial Construtivo Adicional	4
	Seç	ão III -	Da Transferência do Direito de Construir	5
	1.	Dos	Imóveis Geradores	35
	2.	Dos	Imóveis Receptores	36
	3. Tra		Situações e Condições Especiais de Geradores e Receptores de Unidades de Construir - UTDCs3	
		3.1 do Vet	Dos imóveis em Áreas de Operação Urbana Consorciada nas Áreas de Reestruturaçã or Norte3	
		3.2	Dos Imóveis em Áreas de Operações Urbanas Consorciadas no Entorno do	os
		Corred	lores Viários Prioritários e no Entorno de Corredores de Transporte Coletivo Prioritár 39	io
		3.3 Coletiv	Dos Imóveis nas Áreas localizadas em um raio de 600m das Estações de Transpor o e nas Áreas Centrais3	
		3.4	Dos Imóveis em Área de Operação Urbana da Savassi4	0
		3.5	Dos Imóveis em Área de Operação Urbana do Isidoro4	0
	4. <i>60</i>		Regras e Procedimentos para aplicação da Transferência do Direito de Construir <i>(art. Lei 7.165/96)</i>	
		4.1	Do Aumento do Número de Unidades Habitacionais Provenientes da Transferência d	ok
		Direito	de Construir4	6
	Seç	ão IV -	Das Operações Urbanas4	.7
	1.	Das	Operações Urbanas Consorciadas4	8
	2.	Das	Operações Urbanas Simplificadas5	0
Capí	tulo	IV - Do	os Sobrezoneamentos, Áreas e Situações com Diretrizes Especiais5	2
	Seç	ão I – [Das Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs)5	2
	1.	Das	ADEs de Interesse Ambiental5	3
		1.1	Área de Diretriz Especial de Interesse Ambiental do Isidoro5	4
	2.	Da A	ADE do Estoril5	6
	3.	Da A	ADE do Primeiro de Maio5	7
	4.	Da A	ADE da Bacia da Pampulha5	9



	4.1	Dos Parâmetros de Ocupação na ADE da Bacia da Pampulha	59
	4.2	Da Localização e do Funcionamento de Atividades Não Residenciais na ADE Ba	acia da
	Pampu	lha	61
5.	Da A	DE Trevo <i>(art. 20–A, da Lei 9.037/05 e Decreto 12.015/05)</i>	62
	5.1	Dos Parâmetros de Ocupação Diferenciados da ADE Trevo	62
	5.2	Da Localização e do Funcionamento de Atividades Não Residenciais na ADE Trev	vo65
6.	ADE	da Pampulha	66
	6.1	Dos Parâmetros de ocupação diferenciados para ADE da Pampulha	67
	6.2	Da Localização e do Funcionamento de Atividades Não Residenciais	74
	6.3	Da Instalação de Publicidade e Mobiliário Urbano na ADE Pampulha	88
	6.4	Do Fórum da Área de Diretrizes Especiais da Pampulha (FADE da Pampulha)	89
7.	Da A	DE do Buritis	89
8.	Da A	DE Residencial Central	90
9.	Da A	DE do Vale das Arrudas	94
10.	Das	ADEs do Mangabeiras, do Belvedere, do São Bento e de Santa Lúcia (art. 81,	da Lei
7.1	<i>66/96)</i>		95
11.	Da A	DE Hospitalar	96
12.	Da A	DE do Belvedere III <i>(art. 89, da Lei 7.166/96)</i>	97
13.	Da A	DE da Serra	97
14.	ADE	de Santa Tereza	99
	14.1	Dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação da ADE Santa Tereza	99
	14.2	Da Localização e do Funcionamento de Atividades Não Residenciais	102
	14.3	Da Aplicação do Direito de Permanência de Uso na ADE de Santa Tereza	109
15.	Da A	DE da Lagoinha	109
16.	Da A	DE de Venda Nova	110
17.	Da A	DE da Savassi	110
18.	Da A	DE da Serra do Curral	111
	18.1	Da Área Tombada da Serra do Curral	111
	18.2	Da Área de Entorno da Serra do Curral	112
19.	Da A	DE da Cidade Jardim	117
	19.1	Dos Parâmetros de ocupação da ADE da Cidade Jardim	118
	19.2 Jardim	Da Localização e do Funcionamento de Atividades Não Residenciais na ADE 0 121	Cidade
	19.3	Das Reformas ou Modificações das Edificações Existentes	125
	19.4	Dos Passeios na ADE da Cidade Jardim	126
	19.5	Da Publicidade e Mobiliário Urbano na ADE da Cidade Jardim:	126
	19.6	Do Fórum da Área de Diretrizes Especiais da Cidade Jardim (FADE da Cidade J 126	ardim)
20	Da 4	DE do Quilombo de Manqueiras	127



21.	Da	ADE do Mirante	127
22.	Da .	ADE Rua da Bahia Viva	128
23.	Da .	ADE Pólo da Moda	128
Sec	ção II -	Das Áreas de Especial Interesse Social - AEIS	129
1.	Da	Delimitação de AEISs	129
2.	Dos	Critérios para delimitação de AEISs	130
3.	Da	Ocupação e Uso do Solo em AEIS-1	131
	3.1	Da Ocupação em AEISs-1	131
	3.2	Do Uso em AEISs-1	132
Sec	ão III -	Das Áreas situadas em ZEIS	133
1.	Das	Condições de Uso na ZEIS	133
	1.1	Dos Usos Não conformes em ZEIS	135
2.	Das	Condições de Ocupação em ZEIS	135
	2.1	Das Condições de Ocupação diferenciadas para as ZEISs regulamentadas	137
Sec	ão IV -	- Das Áreas integrantes da Bacia da Barragem Santa Lúcia	157
Sec	ção V -	Das Áreas Integrantes da Estação Ecológica do Cercadinho	159
Sed	ξãο VI -	- Das Vias com Previsão de Alargamento E Áreas de Projetos Viários Prioritá	
1.	Das	Vias com Previsão de Recuo do Alinhamento	
2.		Áreas de Projeto Viário Prioritário	
Sec		- Das Áreas com Diretrizes de Proteção do Patrimônio Cultural	
Sec	ão VIII	- Das Áreas para Operações Urbanas Consorciadas	168
1.	Das	Áreas em Reestruturação no Vetor Norte de Belo Horizonte - Delimitação no Anexo	IV-
		165/ 96	
	1.1	Subárea I - Área de Proteção Ambiental e Paisagística	169
	1.2	Subárea II – Área de Proteção Institucional	170
	1.3	Da Subárea III - Área de Influência Direta	170
	1.4	Da Subárea IV - Área de Influência Indireta	171
2.	Do	Entorno de Corredores Viários Prioritários	172
3.	Do	Entorno de Corredores de Transporte Coletivo Prioritários	174
4. exi		Áreas localizadas em um raio de 600 m das Estações de Transporte Cole ou das que vierem a ser implantadas	
5.		Áreas Centrais indicadas como preferenciais para o Plano de Reabilitação	
		0	
Sec	ão IX -	- Das DEMAIS Operações Urbanas	177
1.	•	Operação Urbana Bosque das Braúnas	
	טמ		



	2.	Da Operação Urbana da Avenida Barão Homem de Melo	178
	3.	Da Operação Urbana da Assembléia Legislativa do Estado de Minas Gerais	179
	4.	Da Operação Urbana da Savassi	180
	5.	Da Operação Urbana do Isidoro	182
		5.1 Do Plano Urbanístico	183
		5.2 Da Área Grau de Proteção 1	187
		5.3 Da Área de Grau de Proteção 2	188
		5.4 Da Área Grau de Proteção 3	189
		5.5 Da Contrapartida	191
Cap	oítulo	o V – Dos Usos	193
	Se	ção I – Das Categorias De Uso	193
	1.	Dos Usos Não Residenciais	193
		1.1 Das Atividades Principais e Auxiliares	194
		1.2 Das Atividades Não Residenciais com definições específicas	195
	Se	ção II – DA Localização e Funcionamento do Uso Não Residencial	197
	1.	Da Localização de Uso não Residencial	197
		1.1 Da área utilizada pela Atividade Não Residencial	200
	2.	Da Instalação e Funcionamento de Atividades Não Residenciais	202
		2.1 Da Instalação e Funcionamento de Atividades Não Residenciais causac	doras de
		Repercussões Negativas	202
		2.2 Das Medidas Mitigadoras	202
		2.3 Das Condições para instalação de Posto de Abastecimento de Veículos	
	3.	Da Lei Fundo de Quintal (Lei 6.831/95, regulamentada pelo Decreto 11.017/02)	206
	4.	Da Extensão de Uso <i>(art. 71-B, da Lei 7.166/96)</i>	207
		4.1 Da Extensão de Uso para imóveis inseridos em ADEs exclusivam predominantemente residencial (ADEs Cidade Jardim, do Belvedere, Santa Lúcia Pampulha, Mangabeiras e São Bento)	e Estoril
	Se	ção III- Dos Usos Não Conformes	
	1.	Do Direito de Permanência dos Usos Não Conformes	
	2.	Da Substituição de Usos	
	3.	Da Permanência e Substituição de Usos na ADE da Pampulha	
	4.	Da Permanência e Substituição de Usos na ADE de Santa Tereza	
	5.	Da Permanência e Substituição de Usos na ADE da Cidade Jardim	
	٥.	5.1 Da Permanência de Usos Não Conformes na ADE da Cidade Jardim	
		5.2 Da Substituição de Usos na ADE da Cidade Jardim	
	Sa	cão IV – DOS Empreendimentos de Impacto	213
	200	100 IV 100 I I I I I I I I I I I I I I I I I I	/ 1 7



	1.	Do	Licenciamento Urbanístico	213
		1.1	Do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	215
	2.	Do	Licenciamento Ambiental	217
	3.	Das 220	s Diretrizes para projeto de Áreas de Estacionamento em Empreendimentos d)	le Impacto
		3.1	Das Vagas de Estacionamento em Empreendimentos de Impacto	220
		3.2	Das Vias Internas de Circulação de Veículos em Empreendimentos de Impac	to221
		3.3	Das Pistas de Acumulação Em Empreendimentos de Impacto	223
		3.4	Das Rampas de acesso de Veículos em Empreendimentos de Impacto	224
Capít	ulo	VI – D	a Ocupação	225
	1.	Do	Potencial Construtivo	227
		1.1	Dos Coeficientes de Aproveitamento Básicos e Máximos	227
		1.2	Da Aplicação da Outorga do Direito de Construir - ODC	232
		1.3	Do Cálculo da Contrapartida	233
		1.4	Da Aplicação da ODC em contrapartida ao ajardinamento da área delim	•
		1.5	Do Cálculo da Área Líquida de uma Edificação	
	2.		Quota Mínima de Terreno por Unidade Habitacional	
	۷.	2.1	Da Aplicação da Quota de terreno por Unidade Habitacional	
		2.2	Do acréscimo do número de unidades residenciais com recepção de TDC	
	3.		Taxa de Permeabilidade	
		3.1	Da Área Permeável exigida para cálculo da Taxa de Permeabilidade (TP) mín	
		3.2	Dos valores das Taxas de Permeabilidade mínimas	
		3.3	Da Dispensa da Área Permeável mínima sobre terreno natural	276
		3.4	Da Área Permeável implantada no Afastamento Frontal	279
	4.	Da	Taxa de Ocupação	281
	5.	Da	Altimetria	284
		5.1	Das limitações previstas para edificações inseridas em áreas especiais:	284
		5.2	Da limitação de altura dos Conjuntos Urbanos Protegidos pelo Patrimônio	Histórico
		Cultur	al	287
		5.3 da Par	Da Altimetria determinada por Lei Federal relativa à Zona de Proteção do mpulha	· ·
	6.		Afastamento Frontal	
		6.1	Do Afastamento Frontal Mínimo	
		6.2	Do Afastamento Frontal mínimo em vias com previsão de alargamento -	
		_	mento	
		6.3	Da Dispensa do Afastamento Frontal Mínimo	302
	7.	Da	Altura Máxima na Divisa	307



		7.1	Do Calculo da Altura Maxima da Edificação sobre as Divisas Laterais e de Func	ios309
		7.2	Do cálculo da Altura Máxima na Divisa da Edificação quando o terreno real fo	
	o	-	terreno oficial do CPs Afastamentos Laterais e de Fundos	
	8.			
		8.1	Do Cálculo dos Afastamentos Laterais e de Fundos Mínimos da Edificação:	
		8.2	Da Aplicação da Regra do "H"	
		8.3	Da Definição do "H" para Edificação em terreno em aclive, quando aplicado o 54 da Lei 7.166/96 - Opcional para Terrenos em Aclive	_
	9.	_	Área de Estacionamento de Veículos Leves	
	٠.	9.1	Do cálculo do Número mínimo de Vagas para Estacionamento de Veículos Lev	
		9.2	Das Condições e Dimensões mínimas das vagas, das áreas de acesso e mano	
			onamento de Veículos Leves	-
	10.	Da	Área de Carga e Descarga e Embarque e de Desembarque	340
		10.1	Da Área de Carga e Descarga	
		10.2	Da Área de Embarque e Desembarque	341
	11.	Da	Exigência de Pista de Acumulação (art. 62, da Lei 7.166/96)	342
Сар	ítulo	VII – C	De outros Dispositivos	345
	Seç	ão I –	Do Fechamento de Terrenos	345
	1.	Do	Fechamento de terreno vago	345
	2.		Fechamento de Terreno edificado	
		2.1	Do Fechamento nas divisas laterais e de Fundos:	
		2.2	Do Fechamento Frontal no alinhamento do terreno edificado	
	Seç	ão II -	Das Fachadas e Saliências	349
	1.	Das	s Marquises e Beirais	349
		1.1	Das Marquises	349
		1.2	Dos Beirais	349
	2.	Das	s Saliências	350
	3.	Dos	s Toldos em Edificação	353
		3.1	Tipos de Toldos <i>(art. 85 da Lei 8.616/03)</i>	353
		3.2	Do Toldo instalado na área de afastamentos da Edificação	353
		3.3	Do Toldo instalado no passeio	
	Seç	ão III -	- Da Exigência De Instalação De Elevadores Ou Escadas Rolantes	356
	1.	Da	Exigência de Elevadores ou Escadas Rolantes	356
	2.		s Elevadores e Casa de Máquinas	
	3.	Da	Exigência de Espaço reservado para futuro Elevador ou Plataforma Vertical	358
	Sec	·ãο IV	– Da Destinação e Condições Mínimas Dos Compartimentos	360



1.	Da E	Destinação dos Compartimentos das Edificações	.360
	1.1	Das Definições de alguns Compartimentos	.360
2.	Das	Condições mínimas dos Compartimentos	.363
	2.1	Das Dimensões e áreas mínimas dos Compartimentos	.363
	2.2	Do Pé-direito dos Compartimentos	.363
	2.3	Das Condições dos Compartimentos em Edificações Residenciais Unifamiliares	.365
	2.4	Das Condições dos Compartimentos Privativos em Edificações Resider	ıciais
	Multifa	miliares	.365
	2.5	Das Condições dos Compartimentos Privativos em Edificações Não Residenciais	.371
	2.6	Das Condições dos Compartimentos de Uso Comum em Edificações Residenci	
		sidenciais	
	2.7	Dos Vãos mínimos de Acesso aos Compartimentos	
	2.8	Da Iluminação e Ventilação dos Compartimentos	.377
Seç	ão V -	Da Acessibilidade à Pessoa com Deficiência	384
1.	Das	Condições Gerais de Acessibilidade nas Edificações	.384
	1.1	Do Percurso Acessível ou da Rota Acessível	.384
	1.2	Dos Sanitários	.391
	1.3	Da Área de Estacionamento para Veículos	.392
	1.4	Da Sinalização Visual e tátil	.393
	1.5	Dos Assentos Especiais	.394
	1.6	Dos Altares, Palcos e Camarins	.395
	1.7	Das Unidades de hospedagem	.395
2.	Das	Exigências de acessibilidade para pessoas com deficiência nas Edificações	.396
3.	Das	Exigências de acessibilidade para as Edificações de Uso Público e Edificações Priv	adas
		a estabelecimento de ensino, teatros, cinemas, auditórios, estádios, ginásio	
-		sas de espetáculos, salas de conferência e similares	
4. nos		Exigências de acessibilidade para as Edificações Privadas destinadas ao Uso Col da legislação Federal	
	4.1	Das Exigências de acessibilidade para Postos de Abastecimento de Veículos	.400
5.	Das	Exigências de acessibilidade para as Edificações Privadas destinadas a Serviços	nos
terr	nos do a	anexo X da Lei 7.166/96, exceto para os citados no item anterior	.400
6.	Das	Exigências de acessibilidade para as Edificações de Uso Residencial Multifamiliar	.402
Seç	ão VI -	Dos passeios	403
1.	Da C	Construção e Manutenção dos Passeios	.403
	1.1	Das Normas para Construção de Passeios	.404
2.	Da F	aixa destinada ao fluxo de Pedestres	.408
3.	Da F	aixa Ajardinada e Instalação de Mobiliário Urbano no Passeio	.412
4.	Do F	Rebaixamento do meio-fio para acesso de veículos	.414



		4.1	Da área de Estacionamento de Veículos de edificação em área pública	415
	5.	Do	Plantio de Árvores no Passeio	417
	6.	Do	Suporte Fixo de Lixo no Passeio	419
	Se	ção VII	– Do Abrigo de Resíduos Sólidos – ARS	420
	1.	Do	Abrigo de Resíduo Sólido	420
	2.	Do	Cálculo da Área do Compartimento destinado a ARS	422
		2.1	Do Dimensionamento dos Contenedores	431
Cap	ítulo	VIII –	Do Licenciamento, Execução de Obras e Regularização de Edificações	432
	Se	ção I -	Do Licenciamento de Obras de Edificações	432
	1.	Da	s Disposições Gerais	432
	2.	Da	s Responsabilidades	433
		2.1	Da Responsabilidade do Profissional	433
		2.2	Da Responsabilidade do Proprietário	436
		2.3	Da Responsabilidade do Executivo	437
	3.	Da	Aprovação de Projeto de Edificação	437
		3.1	Da Solicitação de Exame e Aprovação de projeto de Edificação	437
		3.2	Das Modalidades de Aprovação de Projetos de Edificação	438
		3.3	Da Apresentação do Projeto e do Levantamento da Edificação	439
		3.4	Do Exame do Projeto de Edificação	454
		3.5	Da Aprovação do Projeto de Edificação	457
	4.	Do	Alvará de Construção	457
		4.1	Da Licença para Demolição e/ou Movimentação de Terra	458
		4.2	Da Licença para Tapume e/ou Barracão de Obra	462
		4.3	Da Licença para Supressão de Vegetação	463
	5.	Da	Revalidação do Alvará de Construção	463
		5.1	Da Revalidação do Alvará de Construção concedido após janeiro de 2010 (I	Oata em
		que o	Código de Edificações entrou em vigor)	
		5.2	Da Revalidação do Alvará de Construção concedido antes de janeiro de 2010.	
	6.	Do	Cancelamento do Alvará de Construção	464
	7.		Anulação do Alvará de Construção	
	8.		Transferência do Alvará de Construção	
	9.	Da	Licença de Reconstrução	465
	Se	ção II -	- Da Execução da Obra	466
	1.	Do	Canteiro de Obras	466
		1.1	Do Tapume	467
		1.2	Do Parração do Obra	169



	1.3	Dos Dispositivos de Segurança	471
	1.4	Do Movimento de Terra e Entulho	472
	1.5	Do Estande de Vendas	473
	1.6	Da Descarga de Material de Construção	473
2.	Do A	Acompanhamento de Obras de Edificações	474
3.	Da E	Baixa de Construção	474
	3.1	Das Condições da obra para se obter Baixa de Construção	475
	3.2	Das Vistorias para fins de concessão de Baixa de Construção	476
	3.3	Da Concessão de Baixa de Construção e emissão da Certidão de Baixa de Constr 478	ʻuçãc
Seç	ão III -	Da Regularização de Edificação	.479
1.	Da s	solicitação de Regularização:	479
2.	Do E	Exame da Regularização	480
	2.1	Da Vistoria	480
	2.2 posteri	Do Exame da Regularização de edificação concluída total ou parcialmente em ior a 15 de julho de 2.009	
	2.3 anterio	Do Exame da Regularização de edificação concluída total ou parcialmente em or a 15 de julho de 2.009	

Encontram-se no final deste Manual Técnico o Índice Remissivo da Legislação Urbanística, o Índice de Tabelas e o Índice de Figuras



Capítulo I - Do Zoneamento

território do Município de Belo Horizonte é considerado área urbana, dividindo-se em **Zonas,**

em função de suas características ou potencialidades. (art. 4°, da Lei 7.166/96)

O Zoneamento do Município está delimitado no Anexo II, da Lei 7.166/96 (art. 14, da Lei 7.166/96).

Até que seja consolidado o mapa do zoneamento, o zoneamento constante da Lei 7.166/96 e suas alterações constantes das Leis 8.137/00 e 9.959/10, poderá ser consultado no site http://www.pbh.gov.br/mapas/leiuso/index.htm

As Zonas ou Zoneamento são diferenciados segundo as possibilidades de adensamento construtivo e populacional e as demandas de preservação e proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística (art. 5°, da Lei 7.166/96).

Para cada Zoneamento são estabelecidos critérios para parcelamento do solo, implantação e uso de edificações denominados "parâmetros urbanísticos". (art. 4°, da Lei 7.166/96)

As especificidades e particularidades de algumas regiões são contempladas nas Áreas de Diretrizes Especiais – ADEs, Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS – e em propostas de Operações Urbanas, quando são estabelecidos critérios de parcelamento, ocupação e uso específicos adicionais e/ou diferenciados.

As ADEs, as AEIS e as Operações Urbanas serão tratadas no Capítulo IV deste Manual Técnico.

1. Da Zona de Preservação Ambiental - ZPAM

São ZPAMs as regiões que, por suas características e pela tipicidade da vegetação, destinam-se à preservação e à recuperação de ecossistemas visando a: (art. 6°, da Lei 7.166/96)

- I. garantir espaço para a manutenção da diversidade das espécies e propiciar refúgio à fauna;
- II. proteger as nascentes e as cabeceiras de cursos d'água;
- III. evitar riscos geológicos.



- ⇒ É vedada a ocupação do solo nas Zonas de Preservação Ambiental ZPAMs de propriedade pública, exceto por edificações destinadas, exclusivamente, ao serviço de apoio e manutenção da mesma. (art. 6°, § 1°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ As áreas de propriedade particular, classificadas como Zonas de Preservação Ambiental ZPAMs poderão ser parceladas, ocupadas e utilizadas, respeitados os parâmetros urbanísticos previstos para Zona de Proteção 1 ZP-1 e assegurada sua preservação ou recuperação, mediante aprovação do Conselho Municipal do Meio Ambiente COMAM. (art. 6°, § 2° e art. 14, § 2°, da Lei 7.166/96).

2. Das Zonas de Proteção - ZPs

São ZPs as regiões sujeitas a critérios urbanísticos de parcelamento, ocupação e uso especiais, que determinam a ocupação com baixa densidade e maior Taxa de Permeabilidade, tendo em vista o interesse público na proteção ambiental e na preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico. (art. 7°, da Lei 7.166/96)

As Zonas de Proteção - ZPs subdividem-se nas seguintes categorias:

2.1 Da Zona de Proteção 1 - ZP-1

São ZP-1 as regiões, predominantemente desocupadas, de proteção ambiental e preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico ou em que haja risco geológico, nas quais a ocupação é permitida mediante condições especiais. (art. 7°, inciso I, da Lei 7.166/96)

- ⇒ Ficam classificadas como Zona de Proteção 1 ZP-1 as áreas classificadas como Zonas de Preservação Ambiental ZPAMs que sejam de propriedade particular. (art. 14, § 2°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Todo parcelamento e ocupação de área situada em Zona de Proteção 1 **ZP-1** estão sujeitos à aprovação do Conselho Municipal do Meio Ambiente COMAM –. (art. 7°, Parágrafo Único, da Lei 7.166/96)

Na Zona de Proteção 1 – ZP-1 – e nas áreas de propriedade particular situadas em Zona de Preservação Ambiental – ZPAM, os terrenos (lotes ou conjunto de lotes) com área inferior a 2.500,00 m² regularmente aprovados em data anterior a 27 de dezembro de 1.996 estarão submetidos aos parâmetros urbanísticos de ocupação previstos para Zona de Proteção 2 – ZP-2 –. (artigo 43, § 3°, da Lei 7.166/96)

2.2 Da Zona de Proteção 2 - ZP-2

São ZP-2 as regiões, predominantemente ocupadas, de proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística ou em que existam condições topográficas ou geológicas desfavoráveis, onde devem ser mantidos baixos índices de densidade demográfica. *Ex: Bairros Mangabeiras, Belvedere I e II, Cidade Jardim, Bandeirantes, São Luiz. (art. 7°, inciso II, da Lei 7.166/96)*



2.3 Da Zona de Proteção 3 - ZP-3

São ZP-3 as regiões em processo de ocupação, onde se propõe o controle de adensamento visando à proteção ambiental e à preservação paisagística. *Ex: Bairro Belvedere III. (art. 7°, inciso III, da Lei 7.166/96)*

3. Das Zonas de Adensamento Restrito - ZARs

São ZARs as regiões em que a ocupação é desestimulada, em razão da ausência ou deficiência de infraestrutura de abastecimento de água ou de esgotamento sanitário, de precariedade ou saturação da articulação viária interna ou externa ou de adversidade das condições topográficas, subdividindo-se em duas categorias ZAR-1 e ZAR-2: (art. 8°, da Lei 7.166/96)

3.1 Da Zona de Adensamento Restrito 1 - ZAR-1

São ZAR-1 as regiões com articulação viária precária ou saturada, em que se faz necessário manter baixa densidade demográfica. *Ex: Bairros Santa Lúcia e São Bento. (art. 8°, inciso I, da Lei 7.166/96)*

3.2 Da Zona de Adensamento Restrito 2 - ZAR-2

São ZAR-2 as regiões em que as condições de infraestrutura e as topográficas ou de articulação viária exigem restrição da ocupação. *Ex. Bairro Buritis (art. 8°, inciso II, da Lei 7.166/96)*

4. Da Zona Adensada - ZA

São ZAs as regiões onde o adensamento deve ser contido, por apresentarem alta densidade demográfica e intensa utilização da infraestrutura urbana, de que resultam, sobretudo, problemas de fluidez do tráfego, principalmente nos corredores viários. (Ex: Bairros circundantes à Av. do Contorno, Cidade Nova, Coração Eucarístico). (art. 9°, da Lei 7.166/96)

5. Da Zona Adensamento Preferencial - ZAP

São ZAP as regiões passíveis de adensamento, em decorrência de condições favoráveis de infraestrutura e de topografia. (art. 10, da Lei 7.166/96)

6. Das Zonas Centrais - ZCs

São ZCs as regiões configuradas como centros de polarização regional, municipal ou metropolitana e que se subdividem nas seguintes categorias: (art. 11, da Lei 7.166/96)



6.1 Da Zona Hipercentral - ZHIP

Área que corresponde ao núcleo da área central da cidade. (art. 11, inciso I, da Lei 7.166/96)

- ⇒ Os projetos de adaptação de edificação existente na Zona Hipercentral ZHIP para destinação cultural ou para o uso residencial e misto, protocolados até 24/01/2015, poderão ter o Coeficiente de Aproveitamento, a Quota de Terreno por Unidade Habitacional, a Taxa de Permeabilidade e a Exigência de Área de Estacionamento flexibilizados, mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana COMPUR e diretrizes estabelecidas na Lei 9.326/07 (art. 2°, da Lei 9.326/07 e art. 1°, do Decreto 14.261/11).
- ⇒ Para a obtenção do benefício descrito acima, as edificações a serem adaptadas para o uso residencial e misto deverão ser existentes até a data de 24/01/2007.

6.2 Da Zona Central de Belo Horizonte - ZCBH

Área interna ao perímetro da Avenida do Contorno, com exceção do Hipercentro e Bairro Floresta. *(art. 11, inciso II, da Lei 7.166/96)*

6.3 Da Zona Central Barreiro - ZCBA

Área correspondente ao entorno da Avenida Olinto Meirelles. (art. 11, inciso III, da Lei 7.166/96)

6.4 Da Zona Central Venda Nova - ZCVN

Área correspondente à parte do entorno da Avenida Padre Pedro Pinto. (art. 11, inciso III, da Lei 7.166/96)

7. Das Zonas de Grandes Equipamentos - ZEs

São ZEs as regiões ocupadas ou destinadas a usos de especial relevância na estrutura urbana, como áreas industriais, áreas destinadas às Estações de BHBus e outros equipamentos, nas quais é vedado o uso residencial. (art. 13, da Lei 7.166/96 e art. 46, da Lei 8.137/00)

- ⇒ Os terrenos de propriedade pública situados nas Zonas de Grandes Equipamentos ZEs, quando alienados, passam a ser classificados sob o Zoneamento que, dentre os lindeiros, ocupe maior extensão limítrofe. (art. 13, § 2°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ O parcelamento e a ocupação na Zona de Grandes Equipamentos Pampulha ZE Pampulha ficam condicionados à autorização do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte CDPCM-BH -. (art. 46, § 3°, da Lei 8.137/00)



⇒ Na regularização das edificações comprovadamente existentes na Zona de Grandes Equipamentos Pilar - ZE Pilar - antes da vigência da Lei 8.137/00, em 21 de dezembro de 2.000, poderão ser adotados os parâmetros urbanísticos da Zona de Adensamento Restrito 2 - ZAR-2. (art. 46, § 8°, da Lei 8.137/00)

8. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEISs

São ZEISs as regiões edificadas, em que o Executivo tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social, ou que tenham sido ocupadas de forma espontânea, nas quais há interesse público em ordenar a ocupação por meio de implantação de programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária, urbanística e jurídica, subdividindo-se em duas categorias ZEIS-1 e ZEIS-3: *(art. 12, da Lei 7.166/96)*

8.1 Da Exclusão de Áreas equivocadamente inseridas em ZEIS

O Executivo poderá determinar a exclusão de áreas ou lotes, equivocadamente inseridos em ZEIS, que: (art. 190, § 2°, da Lei 8.137/00)

- I. Não se caracterizem como área vazia localizada no interior do assentamento habitacional;
- II. Que atenda aos procedimentos previstos no Anexo XIII da Lei 8.137/00.

Poderão também ser excluídas das ZEIS áreas anteriormente ocupadas como tal, simultaneamente observado o seguinte: (art. 191, da Lei 8.137/00)

- Acordos entre moradores e proprietários, através de operações compensatórias, e comprovação do reassentamento das famílias removidas;
- II. Aprovação e intermediação realizada pelo Executivo, sendo necessária a análise com parecer favorável específica do Conselho Municipal de Política Urbana COMPUR, ouvido o Conselho Municipal de Habitação CMH.

No caso de exclusão de lotes ou áreas equivocadamente inseridas em ZEIS, adotam-se os parâmetros urbanísticos do zoneamento do entorno.

- ⇒ O pedido de exclusão de lotes ou áreas inseridas equivocadamente em ZEIS deve ser formalizado ao Executivo, instruído dos seguintes documentos: (Anexo XIII da Lei 8.137/00)
 - a)- Oficio do interessado solicitando a exclusão da área ou lote;
 - b)- Registro atualizado da área com validade de 180 dias;
 - c)- Planta de situação atual da área ou lote, inclusive seu acesso ao sistema viário;
 - d)- Cópia de Cadastro de Plantas CP ou Informação Básica do lote, no caso de parcelamento aprovado pela PBH;



- e)- Planta cadastral, na escala 1:1.000, com a localização da área, no caso de áreas não aprovadas (fornecida pela PRODABEL);
- f)- Certidão negativa de débito com o IPTU;
- g)- Declaração da associação comunitária, atestando que o imóvel não foi objeto de invasão e/ou remoção.

O pedido de exclusão de área ou lote de ZEIS está sujeito a análise e aprovação da URBEL. (Anexo XIII, da lei 8.137/00)

8.2 Da Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS-1

São ZEIS-1 as regiões ocupadas desordenadamente por população de baixa renda, nas quais existe interesse público em promover programas de urbanização e regularização fundiária, urbanística e jurídica, visando à promoção de melhoria de qualidade de vida de seus habitantes e à sua integração à malha urbana. (art. 12, inciso I, da Lei 7.166/96 e art. 137, § 1°, da Lei 8.137/00)

<u>Regularização Fundiária</u>: compreende os processos de regularização urbanística e de regularização jurídica do domínio da terra em favor dos ocupantes, visando melhorar a qualidade de vida da população local, adequar a propriedade do solo a sua função social e exercer efetivamente o controle sobre o solo urbano. *(art. 138, Parágrafo Único, da Lei 8.137/00)*

8.3 Da Zona Especial de Interesse Social 3 - ZEIS-3

São ZEIS-3 as regiões edificadas em que o Executivo tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social. (art. 12, inciso II, da Lei 7.166/96 e art. 137, § 2°, da Lei 8.137/00)

A **Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS–2 –**, definida na lei anterior, como as regiões da cidade não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, nas quais haveria interesse público em promover programas habitacionais foi substituída por manchas de sobrezoneamento denominadas Áreas de Especial Interesse Social – AEIS –, detalhada no Capítulo IV deste Manual.



Capítulo II - Do Sistema Viário

s vias públicas compõem-se de espaços destinados a circulação de pedestres (passeios) e de

veículos (pista de rolamento da via), acostamentos e de canteiro central se existente. (art. 27, § 2°, da Lei 7.166/96)

Passeio: parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres. (Anexo I, da Lei 7.166/96)

1. Da Classificação Viária em Relação a Sua Hierarquização Viária

As vias públicas em relação a sua hierarquização viária no contexto da cidade são classificadas em: (art. 27, caput, §1°, da Lei 7.166/96)

- I. <u>ligação regional</u> a via ou trecho com função de fazer a ligação com municípios vizinhos, com acesso às vias lindeiras devidamente sinalizado:
- II. <u>arterial</u> a via ou trecho com significativo volume de tráfego, utilizada nos deslocamentos urbanos de maior distância, com acesso às vias lindeiras devidamente sinalizado;
- III. <u>coletora</u> a via ou trecho com função de permitir a circulação de veículos entre as vias arteriais ou de ligação regional e as vias locais;
- IV. <u>local</u> a via ou trecho com baixo volume de tráfego, com função de possibilitar o acesso às edificações;
- V. <u>mista</u> a via ou trecho destinada à circulação de pedestres e ao lazer, de baixo volume de circulação de veículos, na qual a entrada de veículos de carga aconteça apenas eventualmente;
- VI. <u>de pedestres</u>, a via destinada à circulação de pedestres e, eventualmente, de bicicletas;
- VII. <u>ciclovia</u> a via ou pista lateral fisicamente separada de outras vias, destinada exclusivamente ao trânsito de bicicletas.

A classificação viária das vias públicas do Município de Belo Horizonte são as constantes do Anexo IV, da Lei 7.166/96. (art. 27, da Lei 7.166/96)



2. Da Classificação Viária Relativa à Permissividade de Uso para Fins de Localização e Instalação de Usos Não Residenciais

A possibilidade de localização e instalação de atividades não residenciais no Município de Belo Horizonte é disciplinada pela conjugação da classificação de cada atividade não residencial com a classificação da via pública quanto à permissividade de usos, sendo que não se considera sua função no sistema viário da cidade.

A classificação da via pública quanto à permissividade de usos é a definida a seguir: (art. 67, § 2°, da Lei 7.166/96)

- I. VR vias preferencialmente residenciais, onde se busca preservar a ambiência residencial, sendo admitidas atividades de baixo impacto;
- II. VM vias de caráter misto, com a conjugação dos usos residencial e não residencial;
- III. VNR vias preferencialmente não residenciais, buscando privilegiar o uso não residencial.

O Executivo deverá, no prazo de 1 ano, a partir de 20 de julho de 2.010, elaborar e encaminhar à Câmara Municipal um projeto de lei contendo mapa com a classificação viária relativa à permissividade de instalação de usos não residenciais para toda a cidade. (art.8°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

O critério para a classificação das vias quanto à permissividade para instalação de usos não residenciais, enquanto não aprovado o mapa de classificação viária de permissividade, é o seguinte: (art. 8°, § 1°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

- I. as vias locais ficam classificadas como vias preferencialmente residenciais VR;
- II. as vias coletoras e arteriais com largura inferior a 10,00m ficam classificadas como vias preferencialmente residenciais **VR**;
- III. as vias coletoras e arteriais com largura igual ou superior a 10,00m ficam classificadas como vias de caráter misto **VM**:
- IV. as vias de ligação regional ficam classificadas como vias preferencialmente não residenciais –
 VNR.

Excetuam-se da regra citada acima as seguintes vias: (art. 8°, § 2°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

- I. <u>Ficam classificadas como Vias de Caráter Misto **VM** as seguintes vias:</u>
 - a) as localizadas na ZCVN Zona Central de Venda Nova e na ZCBA Zona Central do Barreiro;
 - b) as localizadas no Bairro Prado, inseridas no Anexo XV da Lei 9.959/10;
 - c) a rua Istria Ferraz, entre as ruas Moisés Kalil e Amílcar Viana Martins (Bairro Buritis);



- d) a rua Flor do Divino (Bairro dos Manacás e Bairro Minas Gerais)
- e) a rua Flor do Natal (Bairro Minas Gerais)
- f) a rua dos Lagos, no trecho entre as ruas Jabaquara e Tocantins (Bairro Celso Machado);
- g) a avenida Paranaíba, no trecho entre as ruas Belmiro de Almeida e Jequitaí (Bairro Senhor Bom Jesus);
- h) a rua Pacajá (Bairro Santa Cruz);
- i) a rua Teresópolis, no trecho entre as ruas Gonçalves Ledo e Resende (Bairro Canadá);
- j) a rua Resende (Bairro Canadá)
- II. <u>Ficam classificadas como vias Preferencialmente Não Residenciais VNR:</u>
 - a) as localizadas nas Zonas de Grandes Equipamentos ZEs



Capítulo III - Da Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana

s Instrumentos de Política Urbana possibilitam ao Poder Público Municipal ordenar o pleno

desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

SEÇÃO I - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

É o Instrumento de Política Urbana, instituído pela Lei Federal 10.257/01 – Estatuto das Cidades –, que confere ao Poder Público Municipal, o direito de preferência em adquirir imóvel urbano, que seja colocado à venda por seu proprietário.

O Direito de Preempção no Município de Belo Horizonte fica instituído e será exercido nos termos e nas condições descritas e previstas no Estatuto da Cidade. (art. 74-H, da Lei 7.165/96)

1. Da Aplicação do Direito de Preempção no Município

1.1 Do Exercício do Direito de Preempção

O Direito de Preempção será exercido quando o Poder Público necessitar de áreas para: (art. 74-I, da Lei 7.165/96)

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social EHIS;
- III. constituição de reserva fundiária;



- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de equipamentos públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de Unidades de Conservação ou Proteção de áreas de Interesse Ambiental;
- VIII. proteção de áreas de Interesse histórico ou paisagístico.

1.2 Das Áreas definidas para o Direito de Preempção

Ficam definidas as seguintes áreas nas quais o Município de Belo Horizonte detém o Direito de Preempção: (art. 14-H, da Lei 7.166/96)

- I. as áreas de Projetos Viários Prioritários constantes no Anexo II, da Lei 7.165/96, para atendimento das finalidades previstas nos itens I a VIII acima citados;
- II. as áreas definidas como Zonas de Interesse Social ZEISs –, para atendimento das finalidades previstas nos itens I, II, III, V e VI acima citados;
- III. as áreas definidas como Áreas de Interesse Social AEISs -, para atendimento da finalidade prevista no item II acima citado;
- IV. as áreas de Operações Urbanas Consorciadas, para atendimento das finalidades previstas nos itens I a VIII acima citados;
- V. os imóveis tombados para atendimento da finalidade prevista no item VIII acima citado.

A vigência do Direito de Preempção é de 05 anos, renovável por mais 01 ano, após decurso desse prazo. (art.14-I, da Lei 7.166/96)

2. Da Aplicação do Direito de Preempção, nos termos do Estatuto da Cidade (art. 27, da Lei Federal 10.257/01)

O proprietário de imóvel situado em área na qual incida o Direito de Preempção que possuir a intenção de vendê-lo deverá notificar o Município, que no prazo máximo de 30 dias, deverá manifestar por escrito seu interesse em comprá-lo. À notificação deverá ser anexada a Proposta de Compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão o preço, as condições de pagamento e o prazo de validade.

Transcorrido o prazo de 30 dias, sem manifestação do Poder Público, fica o proprietário autorizado a vender o referido imóvel a terceiros nas condições constantes da proposta apresentada ao Executivo.



Caracterizada a venda a terceiros, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Executivo, no prazo de 30 dias, cópia do instrumento público de alienação. A alienação fora das condições anteriormente previstas é considerada nula e o Poder Público pode adquirir o referido imóvel pelo valor constante do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU – ou pelo valor da proposta anteriormente apresentada, se este for inferior.

SEÇÃO II – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – ODC

É o Instrumento por meio do qual o Município permite ao proprietário de um imóvel, mediante contrapartida, edificar acima do limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico adotado no zoneamento em que o terreno se encontra. (art. 74–J, da Lei 7.165/96)

A aplicação da Outorga do Direito de Construir - ODC - deverá observar a relação entre a densidade máxima prevista, os aspectos ambientais, culturais e paisagísticos e a capacidade da infraestrutura existente nas diversas áreas do Município, não podendo exceder o Coeficiente de Aproveitamento máximo. (art. 74-J, § 1°, da Lei 7.165/96)

Os recursos obtidos por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC - serão destinados ao FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, ficando sua utilização vinculada às finalidades previstas no artigo 26 do Estatuto da Cidade, podendo ser aplicados em qualquer área do Município, respeitada a destinação mínima de 10% dos recursos provenientes de projetos de edificações situadas nos Conjuntos Urbanos Protegidos, nos imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, para aplicação em projetos públicos de recuperação ou de preservação do patrimônio histórico e cultural do Município, aprovados pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte - CDPCM-BH -. (art. 74-L, da Lei 7.165/96)

É vedada a aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC - nas seguintes situações:

- I. em terrenos localizados nas ZPAMs, nas ZPs-1 e nas ZPs-2 e nas ZEISs; (art. 74-J, § 5°, da Lei 7.165/96);
- II. em terrenos localizados nas Áreas de Diretrizes Especiais ADEs da Cidade Jardim, Mangabeiras e do Belvedere por serem áreas inseridas em ZP-2; (art. 74-J, § 5°, da Lei 7.165/96)
- III. em terrenos localizados nas Áreas de Diretrizes Especiais ADEs de Santa Tereza, da Cidade Jardim, do Buritis, para as quais são definidos Coeficientes de Aproveitamentos específicos e preponderantes sobre os do zoneamento e onde não constam a definição de Coeficiente de Aproveitamento Máximo CAm –; (art. 74–J, § 7°, da Lei 7.166/96)
- IV. ao uso não residencial de edificações em terrenos localizados na Área de Diretriz Especial –
 ADE de Interesse Ambiental do Isidoro, para o qual é definido Coeficiente de



Aproveitamento específico e preponderante sobre o do zoneamento e onde não consta a definição de CAm; (art. 74-J, § 7°, da Lei 7.166/96)

- V. em terrenos localizados nas Áreas de Proteção Máxima Grau 1 e Proteção Moderada Grau 2, nas ADEs da Pampulha, do Trevo e Bacia da Pampulha, para as quais são definidos Coeficientes de Aproveitamentos específicos e preponderantes sobre os do zoneamento e onde não constam a definição de CAm; (art. 74-J, § 7°, da Lei 7.166/96)
- VI. em terrenos localizados em Áreas de Especial Interesse Social AEISs. (art. 164, § 1°, da Lei 9.959/10)

Da Aplicação da Outorga do Direito de Construir - ODC

A aplicação do **Potencial Construtivo Adicional** passível de ser obtido mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir – **ODC** – fica condicionada à elaboração de **Estudo de Estoque de Potencial Construtivo Adicional** e será limitada: *(art. 74–K, da Lei 7.166/96)*

- I. nos lotes, pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo CAm definido para as Zonas em que estão inseridos;
- II. nas Zonas ou em parte delas e nas Áreas de Operação Urbana, pelo Estoque de Potencial Construtivo Adicional.
- ⇒ O uso do CAm nas edificações públicas independe do pagamento referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir, bem como da regulamentação do instrumento. Assim, sua aplicação pode ocorrer de imediato. (art. 74-J, § 6°, da Lei 7.165/96)
- ⇒ A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir ODC nas Áreas de Diretrizes Especiais ADEs fica condicionada à observância de todos os parâmetros previstos para cada uma delas.
 (art. 74-J, § 7°, da Lei 7.165/96)
- ⇒ A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir ODC nas áreas para Operações Urbanas é regida pelo disposto em suas regulamentações específicas, podendo inclusive ocorrer de maneira diferenciada. (art. 74-J, § 8°, da Lei 7.165/96)

A Outorga Onerosa do Direito de Construir não é aplicável de imediato, exceto nas **edificações públicas** e na contrapartida da implantação de toda a área permeável exigida para o terreno na área delimitada pelo afastamento frontal da edificação. (art. 50, § 8°, da Lei 7.166/96).

Além do Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAm -, poderá ser concedida outorga onerosa adicional, exclusivamente para acréscimo de vagas de estacionamento de veículos em empreendimentos residenciais, independentemente da realização do Estudo de Estoque de Potencial Construtivo Adicional. (art. 74-N, da Lei 7.165/96)

O acréscimo de vagas de estacionamento de veículos previsto acima ficará condicionado à observância dos parâmetros urbanísticos das Áreas de Diretrizes Especiais - ADEs, quando for o caso. (art. 74-N, Parágrafo Único, da Lei 7.165/96)



A aplicação da Outorga Onerosa relativa a vagas de estacionamento de veículos em empreendimentos residenciais depende de regulamentação, não podendo ser aplicada de imediato.

1.1 Dos Coeficientes de Aproveitamento Básicos e Máximos

Para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODC – ficam estabelecidos, nos termos do Anexo V da Lei 7.165/96, Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo, nos seguintes termos: (art. 74–J, §§ 2° e 4°, da Lei 7.165/96):

- I. <u>Coeficiente de Aproveitamento Básico CAb:</u> é aquele que resulta do potencial construtivo atribuído às diversas zonas:
- II. <u>Coeficiente de Aproveitamento Máximo CAm:</u> é aquele que poderá ser atingido mediante Outorga do Direito de Construir - **ODC** - e/ou Transferência do Direito de Construir - **TDC** -.

No caso do **Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAm -** alcançado por meio de **ODC**, o imóvel ainda poderá receber o potencial construtivo proveniente da recepção de Transferência do Direito de Construir - **TDC**, limitado a 20% do Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAb -, nos termos da legislação pertinente. (art. 74-J, § 3°, da Lei 7.165/96)

1.2 Do Cálculo da Contrapartida

O valor a ser cobrado pela Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC - relativo ao acréscimo do potencial construtivo, após regulamentação deste instrumento, será definido pela fórmula a seguir: (art. 14–E, da Lei 7.166/96)

onde,

CT - corresponde ao valor da contrapartida do beneficiário

CP - corresponde ao Coeficiente de aproveitamento praticado, limitado ao CAm

CAb - corresponde ao Coeficiente de Aproveitamento Básico

AT - corresponde à área do terreno

V - corresponde ao valor venal do m² quadrado do terreno na Tabela de ITBI da PBH



O valor a ser cobrado pela Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODC – relativo às vagas de estacionamento de veículos adicionais, após regulamentação deste instrumento, será definido pela fórmula a seguir: (art. 14–F, da Lei 7.166/96)

$CT = (30 \times N \times V / CAb) \times FV$

onde,

- CT corresponde ao valor da contrapartida do beneficiário
- 30 corresponde à área de cada vaga de garagem adicional, medida em m²
- N corresponde ao número de vagas de garagem adicionais
- V corresponde ao valor venal do m2 do terreno do ITBI
- CAb corresponde ao Coeficiente de Aproveitamento Básico
- **FV** corresponde ao fator de volumetria, variável conforme o impacto, no meio urbano, do acréscimo do direito de construir relativo às vagas adicionais, limitado a 0,5, a ser definido na regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir ODC.
 - ⇒ O Executivo poderá receber imóveis de seu interesse, em pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir ODC observados os trâmites legais. (art. 74-M, da Lei 7.165/96)
 - ⇒ Ficam isentos do pagamento referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir ODC -: (art. 14-G, da Lei 7.166/96)
 - I equipamentos públicos destinados a educação, saúde, lazer, assistência social e segurança;
 - II hospitais;
 - III estabelecimentos culturais destinados, exclusivamente, a cinemas, teatros, auditórios, bibliotecas e museus.

No caso de imóveis privados, a utilização do benefício de isenção citado acima sujeita o empreendedor à manutenção dos equipamentos pelo prazo mínimo de 10 anos, contado da emissão do Alvará de Localização e Funcionamento – ALF – da atividade, sob pena de pagamento de multa prevista no artigo 14–G, § 3° da Lei 7.166/96. (artigo 14–G, §§ 2° e 3°, da Lei 7.166/96)

1.3 Da Aplicação da Outorga do Direito de Construir - ODC - em contrapartida ao ajardinamento da área delimitada pelo Afastamento Frontal da edificação

A área permeável, livre e vegetada, quando permitida e implantada na área delimitada pelo afastamento frontal da edificação e inteiramente visível do logradouro público, poderá ser convertida em potencial construtivo adicional, de forma gratuita, a ser utilizado no próprio lote, respeitado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CAm – previsto para o terreno. *(art. 50, § 8°, da Lei 7.166/96)* – (Figura 1, Figura 2 e Figura 3)



A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC - em contrapartida ao ajardinamento da área delimitada pelo afastamento frontal poderá ocorrer de imediato, não condicionada ao Estudo de Estoque de Potencial Construtivo Adicional.

- ⇒ A utilização do potencial construtivo adicional previsto acima, tem como condição que a área permeável exigida, correspondente à Taxa de Permeabilidade mínima TP prevista para o terreno, esteja localizada sobre terreno natural, na área delimitada pelo afastamento frontal da edificação.
- ⇒ A aplicação deste instrumento implica que, para cada m² de área permeável implantada na área delimitada pelo afastamento frontal da edificação, poderá ser utilizado 1m² de área líquida adicional, até o limite correspondente à área permeável exigida por lei. Assim, a área permeável indicada no afastamento frontal que exceda aquela exigida pela legislação urbanística municipal, não gerará potencial construtivo adicional.
- ⇒ Para obtenção de potencial construtivo adicional em contrapartida ao ajardinamento, este poderá ser implantado em área superior ao afastamento frontal mínimo exigido.

A aplicação do acréscimo de potencial construtivo em contrapartida ao ajardinamento da área do afastamento frontal da edificação em terrenos lindeiros a vias de ligação regional e arterial deverá observar:

- I. a área ajardinada poderá ser implantada no afastamento frontal mínimo de 4,00m somente quando autorizado pelo Órgão Municipal de Trânsito – BHTRANS, mesmo que em caráter provisório, em função do reduzido fluxo de pedestres;
- II. afastada a possibilidade prevista no item I, a área ajardinada em contrapartida da outorga onerosa deverá estar localizada além da área delimitada pelo afastamento frontal mínimo de 4,00 m tratado como prolongamento do passeio.

Não se aplica este dispositivo de acréscimo de potencial construtivo em contrapartida ao ajardinamento da área do afastamento frontal da edificação em terrenos localizados:

- I. em ZP-1 e em ZP-2 pelo fato do CAm ser igual ao CAb; (art. 74-J, § 5°, Anexo V, da Lei 7.165/96)
- II. nas Áreas de Diretrizes Especiais ADEs Mangabeiras, da Cidade Jardim e do Belvedere por serem áreas localizadas em ZP-2; (art. 74-J, § 5°, da Lei 7.165/96)
- III. nas Áreas de Diretrizes Especiais ADEs de Interesse Ambiental e de Interesse Ambiental do Isidoro; (art. 50, § 10, da Lei 7.166/96);
- IV. nas Áreas de Diretrizes Especiais ADEs de Santa Tereza, dos Buritis, da Cidade Jardim para as quais são definidos Coeficientes de Aproveitamentos específicos e preponderantes sobre os do zoneamento e não constam a definição de CAm; (art. 74-J, § 7°, da Lei 7.165/96)
- V. nas Áreas de Proteção Máxima Grau 1 e Proteção Moderada Grau 2, quando localizadas nas ADEs da Pampulha, do Trevo e da Bacia da Pampulha para as quais são definidos Coeficientes



de Aproveitamentos específicos e preponderantes sobre os do zoneamento e não constam a definição de CAm; (art. 74–J, § 7°, da Lei 7.165/96)

- VI. nas Áreas de Especial Interesse Social AEIS; (art. 164, § 1°, da Lei 9.959/10)
- VII. nas áreas delimitadas para as Operações Urbanas Consorciadas, exceto em imóveis localizados na Subárea IV da Operação Urbana das Áreas em Reestruturação do Vetor Norte, por haver regra específica para a Outorga Onerosa do Direito de Construir nestas áreas. (art. 74–J, § 8°, da Lei 7.165/96)

O ajardinamento da área delimitada pelo afastamento frontal mínimo de 4,00m poderá ocorrer sem anuência do Órgão Municipal de Trânsito – BHTRANS –, nos terrenos lindeiros a vias arteriais ou de ligação regional localizados na ADE Residencial Central ou em ADEs de uso exclusivamente residencial (ADEs São Bento e Santa Lúcia). (art. 51, § 2°, da Lei 7.166/96)



Figura 1: Área permeável implantada integralmente sobre terreno natural



Figura 2: Área permeável vista integramente do logradouro público





Figura 3: Área permeável vista do passeio

Exemplo da Aplicação da ODC em contrapartida ao ajardinamento do afastamento frontal da Edificação (Figura 4 e Figura 5):

Exemplo: Terreno de 600,00m², situado na ZAP.

Área permeável exigida de 20% = 120,00m²

 $CAb - 1.5 \times 600.00$ m² = 900.00m² - potencial construtivo gerado pelo CAb

 $CAm - 2.0 \times 600,00m^2 = 1.200,00m^2$ - potencial construtivo máximo permitido pela ODC

Se implantada toda a área permeável e ajardinada exigida na área delimitada pelo afastamento frontal da edificação e esta seja inteiramente visível do logradouro público, o potencial construtivo poderá ser acrescido de 120,00m², desde que a área líquida total não ultrapasse a área máxima permitida pela aplicação do CAm previsto para o Zoneamento.

Neste exemplo toda área ajardinada poderá ser acrescida, tendo em vista a área resultante da aplicação do potencial construtivo adicional = 900,00m² + 120,00m² = 1.020,00m² ser < 1.200,00m² (área líquida máxima permitida pela aplicação do CAm).



TERRENO DE 600m², COM FRENTE DE 20m SITUADO NA ZAP

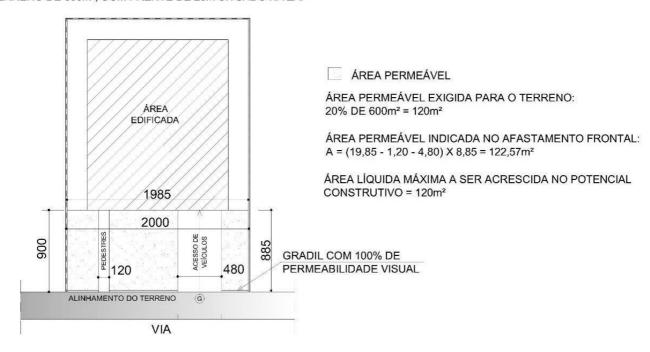


Figura 4: Ajardinamento no afastamento frontal

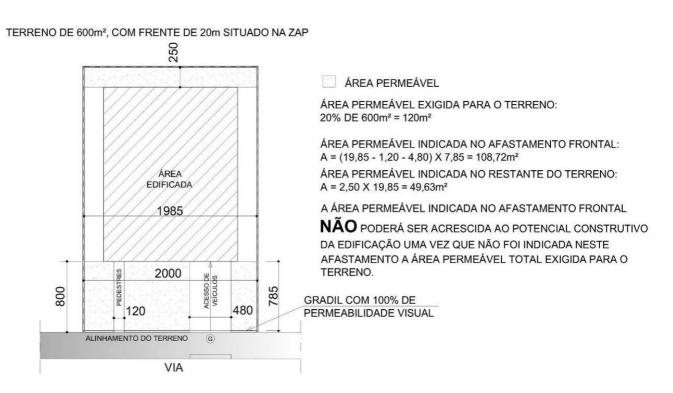


Figura 5: Ajardinamento no afastamento frontal não acrescido ao potencial construtivo



Outros exemplos de situações de possibilidade de ajardinamento em contrapartida à Outorga do Direito de Construir - ODC:

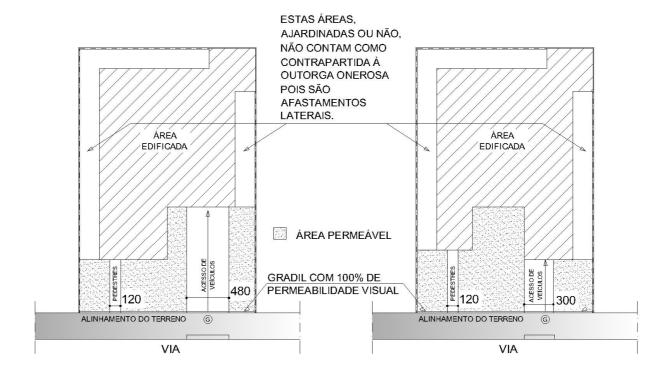


Figura 6: Ajardinamento no afastamento frontal

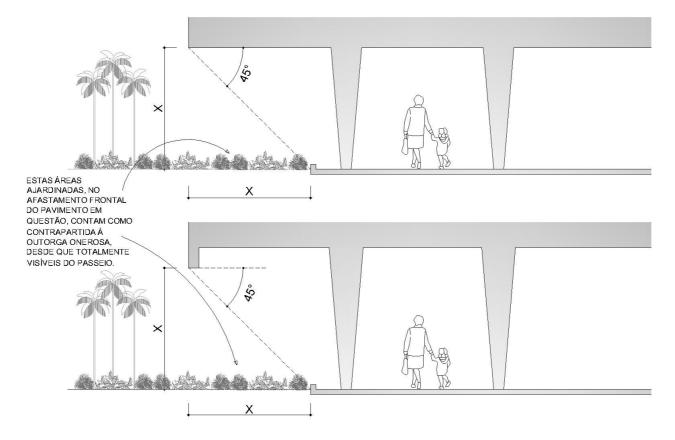


Figura 7: Ajardinamento no afastamento frontal



1.4 Do Estudo de Estoque de Potencial Construtivo Adicional

Os Estoques de Potencial Construtivo Adicional a serem concedidos por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODC – serão calculados e reavaliados a partir de estudo técnico a ser desenvolvido pelo Executivo, podendo ser diferenciados por uso residencial e não residencial e deverá considerar: (art. 74–K, § 1°, da Lei 7.165/96)

- I. a capacidade do sistema viário;
- II. a infraestrutura existente no local;
- III. as limitações ambientais e de paisagem urbana;
- IV. as políticas de desenvolvimento urbano.

O estudo técnico para a definição dos Estoques de Potencial Construtivo Adicional será submetido à avaliação do órgão colegiado responsável por monitorar a implementação das normas contidas no Plano Diretor e na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo – LPOUS – e deverá ser publicado no prazo de 24 meses, a contar da data da publicação da Lei 9.959/10, ou seja, 20 de julho de 2.012. Os referidos Estoques terão validade por um período não inferior a 02 anos. (art. 74–K, §§ 2° e 3°, da Lei 7.165/96)

As revisões do estudo técnico ocorrerão após o decurso de 02 anos da aprovação e publicação do mesmo e não poderão prever aumento no Estoque de Potencial Construtivo Adicional inicialmente estabelecido para cada região, exceto se, no mesmo período, verificar-se a ocorrência de intervenção estruturante que, comprovadamente, demonstre o aumento de capacidade na área respectiva. (art. 74–K, § 4°, da Lei 7.165/96)

A revisão do estudo técnico de Estoque de Potencial Construtivo Adicional submeter-se-á aos mesmos procedimentos de aprovação e publicação do anterior. (art. 74-K, § 5°, da Lei 7.165/96)

O impacto na infraestrutura e no meio ambiente resultantes da concessão da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional – ODC – e da Transferência do Direito de Construir – TDC – será monitorado permanentemente pelo Executivo, que tornará públicos, mediante avaliação do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR – e por meio de publicação, o estoque inicial disponível e os relatórios periódicos de monitoramento, destacando as áreas criticas próximas de saturação. (art. 74–K, § 6°, da Lei 7.165/96)

A constatação pelo Executivo de que a ocupação de determinada área levará à saturação da infraestrutura no período de 01 ano, a concessão da **ODC** e da **TDC** poderá ser suspensa por 180 dias, mediante avaliação do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR – e publicação de ato do Executivo. (art. 74–K, § 7°, da Lei 7.165/96)



SEÇÃO III – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

nstrumento de Política Urbana instituído, no Município, pela Lei Orgânica de Belo Horizonte, em 1.990, pelo qual o Poder Público Municipal autoriza o proprietário de imóvel urbano, considerado de interesse de preservação cultural ou ambiental ou de atendimento a programas habitacionais de interesse social, a exercer em outro terreno de sua propriedade ou a vender o Direito de Construir a proprietários de outros terrenos do Município de Belo Horizonte. (art. 60, da Lei 7.165/96)

<u>Direito de Construir</u>: área correspondente ao potencial construtivo previsto para o terreno, impossível de utilização, devido à restrição advinda do interesse público de preservação do imóvel.

1. Dos Imóveis Geradores

São denominados **"geradores"** os imóveis passíveis de geração de **Transferência do Direito de Construir** – **TDC** – em que o potencial construtivo previsto para o terreno não pode ser nele utilizado devido à restrição advinda do interesse público de preservação do imóvel, podendo ser alienado a terceiros e/ou transferido para outro terreno de sua propriedade.

O imóvel gerador, consumada a transferência, poderá ser receptor de Transferência do Direito de Construir - TDC - para repor o potencial construtivo transferido, desde que sejam mantidas as características que o levaram a ser classificado como "gerador" de TDC. (art. 62-A, da Lei 7.165/96)

Os <u>Imóveis passíveis de geração de Transferência do Direito de Construir - TDC -</u> são aqueles considerados necessários para: *(art. 61, Lei 7.165/96)*

 o atendimento a interesse histórico, paisagístico ou cultural, sujeitos a formas de acautelamento e preservação, inclusive tombamento, que restrinjam a utilização do potencial construtivo previsto;

A Transferência do Direito de Construir para imóveis tombados está condicionada à comprovação do seu bom estado de conservação, mediante Laudo Técnico da Fundação Municipal de Cultura. (art. 2°, § 2°, do Decreto 9.616/98)

- II. a implantação de programa Habitacional de Interesse Social;
- III. o atendimento a interesse ambiental;
- IV. o atendimento a programas de regularização fundiária e de urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;



V. a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Não são passíveis de gerar Transferência do Direito de Construir - TDC -, os imóveis: (art. 61, § 1° da Lei 7.165/96):

- I. cujo possuidor adquiriu o imóvel por meio de usucapião;
- II. não parcelados ou terrenos indivisos;
- III. de propriedade pública ou que, em sua origem, tenham sido alienados pelo Município, pelo Estado ou pela União de forma não onerosa (os recebidos por doação);
- IV. desapropriados.

A lista de imóveis já autorizados como geradores está disponível no Portal de Serviços da Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana, no site da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

2. Dos Imóveis Receptores

São denominados **"receptores"** os imóveis passíveis de receber **Transferência do Direito de Construir – TDC** – aqueles em que o potencial construtivo previsto para o terreno poderá ser acrescido em até 20%, exceto no caso de projetos urbanísticos especiais, em que será definido em lei específica, como no caso de Operações Urbanas. *(art. 62, § 1°, da Lei 7.165/96)* (Figura 8)

A possibilidade de recepção de Transferência do Direito de Construir – TDC – é baseada no Coeficiente Básico – CAb – do terreno, e sua utilização independe da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODC –. (art. 62, § 4°, da Lei 7.165/96)

São <u>Imóveis passíveis de receber Transferência do Direito de Construir - TDC -:</u> (art. 62, da Lei 7.165/96)

- I. os situados na Zona de Adensamento Preferencial ZAP -;
- II. os situados no mesmo zoneamento do imóvel gerador;
- III. os situados em área indicada em lei específica, referente a projetos especiais, como em algumas Operações Urbanas;

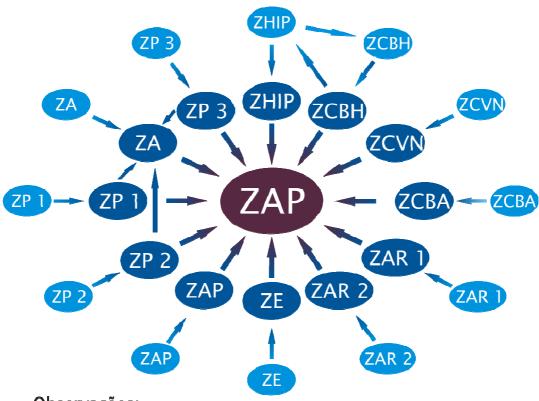
As áreas envolvidas na Operação Urbana não podem receber potencial construtivo adicional, originado da **Transferência do Direito de Construir**, durante a tramitação do projeto de Lei respectivo, a não ser que esta tramitação exceda o prazo de 04 meses. *(art. 65–A, da Lei 7.165/96)*

IV. os situados na Zona Central de Belo Horizonte – ZCBH –, desde que proveniente desse mesmo zoneamento ou da Zona Hipercentral – ZHIP –;



- V. os situados na Zona Hipercentral ZHIP desde que provenientes desse mesmo zoneamento ou da Zona Central de Belo Horizonte ZCBH –;
- VI. os situados na Zona Adensada ZA -, desde que provenientes desse mesmo zoneamento ou das Zonas de Proteção ZPs -;
- VII. os situados nas áreas receptoras previstas nos Conjuntos Urbanos Tombados, respeitadas as diretrizes de proteção cultural e ambiental;
- VIII. os situados na Área de Diretriz Especial ADE de Santa Teresa desde que provenientes de imóveis localizados nessa mesma ADE; (art. 102, da Lei 8.137/00)
 - IX. os situados nas Zonas de Proteção ZPs -, desde que provenientes do mesmo zoneamento, após parecer favorável da Secretaria Municipal do Meio Ambiente SMMA e aprovado pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente COMAM -, e, se em área tombada, pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte CDPCM-BH -. (art. 62, § 2°, da Lei 7.165/96)

Possíveis Recepções de UTDC



Observações:

- A recepção de UTDC nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas e Simplificadas deverão seguir os critérios especiais constantes em lei específica, quando houver.
- Os imoveis inseridos na ADE Santa Tereza, mesmo que situados em ZAP, só poderam receber UTDC de imoveis inseridos na ADE Santa Tereza.

Figura 8: Diagrama de receptores e geradores de UTDC



Na regularização de área superior ao Coeficiente de Aproveitamento decorrente do **fechamento de varandas** em unidades residenciais, poderá ser utilizada a Transferência do Direito de Construir gerada por imóveis tombados localizados em qualquer zona, respeitado o limite máximo de recepção de Unidades de Transferência do Direito de Construir – UTDCs – correspondente a 20% do Coeficiente de Aproveitamento Básico – CAb – do imóvel receptor. *(art. 170, da Lei 9.959/10)*

3. Das Situações e Condições Especiais de Geradores e Receptores de Unidades de Transferência do Direito de Construir - UTDCs

As áreas localizadas em Operações Urbanas Consorciadas e Simplificadas podem ter condições e situações específicas e diferenciadas para os imóveis passíveis de geração e recepção de Transferência do Direito de Construir – TDC –.

A geração e recepção da Transferência do Direito de Construir - TDC -, previstas na Lei 7.165/96, em áreas de Operações Urbanas Consorciadas, somente poderão ser viabilizadas quando previstas na Lei 7.165/96 e após anuência da Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano - SMAPU -.

3.1 Dos imóveis em Áreas de Operação Urbana Consorciada nas Áreas de Reestruturação do Vetor Norte

Os imóveis de propriedade particular localizados na **Subárea I** poderão ser "Geradores" da Transferência do Direito de Construir - TDC -, nas seguintes condições: (art. 69-D, § 2°, da Lei 7.165/96)

- I. O potencial construtivo da área, calculado com base no Coeficiente de Aproveitamento Básico de 0,05, poderá ser transferido para outro imóvel localizado em área dessa Operação Urbana, obedecidos os parâmetros estabelecidos na Operação Urbana e nas demais condições estabelecidas em Lei;
- II. O potencial construtivo da área, calculado com base nos parâmetros da Zona de Proteção 1-ZP-1 -, poderá ser transferido para qualquer outro imóvel receptor, localizado ou não na área de Operação Urbana, obedecidos os parâmetros estabelecidos na Operação Urbana e nas demais condições estabelecidas em lei, desde que a propriedade da área seja transferida, integralmente, para o Poder Público.

Os imóveis localizados na Operação Urbana Consorciada de Reestruturação do Vetor Norte **não poderão ser** "Receptores" de Transferência do Direito de Construir – TDC, exceto quando localizados nas Subáreas II, III e IV, quando poderão receber UTDCs provenientes dos imóveis localizados na Subárea I da mesma Operação Urbana, nas condições descritas no inciso I do item 3.1 desta Seção. (art. 69-J, da Lei 7.165/96)



3.2 Dos Imóveis em Áreas de Operações Urbanas Consorciadas no Entorno dos Corredores Viários Prioritários e no Entorno de Corredores de Transporte Coletivo Prioritário

Os proprietários de terrenos localizados na área da Operação Urbana Consorciada do Entorno dos Corredores Viários Prioritários, lindeiros às avenidas D. Pedro I, Dom Pedro II e Presidente Carlos Luz, que transferirem ao Município as áreas necessárias à implantação do Corredor Viário Prioritário, de acordo com o projeto do Executivo, ficam autorizados a transferir o potencial construtivo dessas áreas, alternativamente: (art. 69-K, § 2°, da Lei 7.165/96)

- I. para a área remanescente do mesmo terreno;
- II. para outro lote situado em áreas de Operação Urbana no Entorno de Corredores Viários Prioritários ou de Operação Urbana no Entorno dos Corredores de Transporte Coletivo Prioritários.

No caso acima, a utilização do potencial construtivo transferido fica condicionada à implantação do Corredor Viário ou do Corredor de Transporte Coletivo Prioritário respectivos. (art. 69-K, § 5°, da Lei 7.165/96)

Os proprietários de terrenos localizados na área da Operação Urbana Consorciada no Entorno dos Corredores Viários Prioritários lindeiros à Via 710, ficam autorizados a gerar Unidades de Transferência do Direito de Construir – UTDCs –, pela área total de sua propriedade, calculadas com base no Coeficiente de Aproveitamento Básico – CAb – previsto no Anexo V, da Lei 7.165/96, desde que: (art. 69–K, § 3°, da Lei 7.165/96)

- I. a área seja integralmente transferida ao Município;
- II. o proprietário custeie a implantação da via no trecho correspondente ao seu terreno.

Os imóveis localizados nas Operações Urbanas no Entorno de Corredores Viários Prioritários e no Entorno de Corredores de Transporte Coletivo Prioritários **não poderão ser "Receptores" de Transferência do Direito de Construir – TDC –**, exceto se proveniente de imóveis localizados em área definida para a Operação Urbana no Entorno de Corredores Viários Prioritários e se lindeiros às avenidas Dom Pedro I, Dom Pedro II, Presidente Carlos Luz e à Via 710, após anuência da Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano-SMAPU –. (art. 69–0, § 2°, da Lei 7.165/96)

3.3 Dos Imóveis nas Áreas localizadas em um raio de 600m das Estações de Transporte Coletivo e nas Áreas Centrais

Os imóveis localizados em áreas definidas para as Operações Urbanas das Áreas Centrais e de Áreas localizadas em um raio de 600m das Estações de Transporte Coletivo não poderão ser "Receptores" de Transferência do Direito de Construir. (art. 69–0, § 2°, da Lei 7.165/96)



3.4 Dos Imóveis em Área de Operação Urbana da Savassi

Para os lotes incluídos no Anexo XXVIII, da Lei 9.959/10, fica autorizada, além do potencial construtivo adicional previsto, a recepção de Unidades de Transferência do Direito de Construir – UTDCs –, independente do zoneamento em que tenham sido geradas, até o limite de 997,45m², respeitados os demais parâmetros previstos. O potencial construtivo adicional terá como referência o Coeficiente de Aproveitamento Básico – CAb de 1,0 e deverá respeitar o limite de 20% para cada lote. (art. 36, §§ 3° e 4°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

- ⇒ A utilização do benefício referente à recepção de Transferência do Direito de Construir fica condicionada ao atendimento às seguintes contrapartidas: (art. 37, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)
 - I- transferência ao município de R\$ 7.589.589,50, com vistas ao custeio parcial das intervenções previstas na Praça Diogo de Vasconcelos e adjacências e melhorias viárias no corredor da Avenida Nossa Senhora do Carmo;
 - II- revisão do sistema de estacionamento de empreendimento comercial Shopping Pátio Savassi -, de modo a transformar somente em saída a entrada de veículos da Avenida do Contorno ou mediante apresentação de estudo prevendo solução diversa, a critério do Executivo.

3.5 Dos Imóveis em Área de Operação Urbana do Isidoro

Para efeito das aplicações da Transferência do Direito de Construir - TDC - previstas na Operação Urbana do Isidoro o valor do m² do terreno fica fixado em R\$ 200,00. (art. 58, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

3.5.1 Dos Imóveis submetidos ao Grau de Proteção 1 da Operação Urbana do Isidoro

Os imóveis localizados nas áreas classificadas como Grau de Proteção 1, localizados nesta Operação Urbana, exceto as áreas cujo domínio seja objeto de transferência ao Município em virtude da exigência no processo de parcelamento do solo, poderão ser "geradores" de Unidades de Transferência do Direito de Construir – UTDCs – obedecidas às seguintes condições: *(art. 46, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)*

- A recepção das Unidades de Transferência do Direito de Construir UTDCs somente poderá ocorrer em imóveis inseridos nas áreas de Graus de Proteção 2 e 3 desta Operação e cujos proprietários aderirem à mesma;
- II. O cálculo das Unidades de Transferência do Direito de Construir- UTDCs provenientes do terreno gerador dar-se-á a partir da multiplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico CAb de 0,5 pela área do imóvel.
- III. Com o objetivo de viabilizar a disponibilidade de unidades de alojamento decorrente das demandas de cidade sede da Copa do Mundo FIFA de 2014, fica autorizada a transferência de Unidades de Transferência do Direito de Construir- UTDCs geradas pelas áreas submetidas ao



Grau de Proteção 1 para fora da área da Operação Urbana do Isidoro, condicionada ao cumprimento do disposto no artigo 80 das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10, que consiste em edificar o número mínimo de alguns empreendimentos previstos, desde que atendidas às seguintes condições: *(art. 79, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)*

- a) a área geradora com Grau de Proteção 1 deverá estar inserida em parcelamento que compreenda as áreas submetidas a Grau de Proteção 2 ou 3;
- b) o potencial construtivo a ser transferido para áreas situadas fora do perímetro da Operação Urbana fica limitado a 30% do potencial de geração de Unidades de Transferência do Direito de Construir - UTDCs - das áreas de Grau de Proteção.
- ⇒ A autorização para transferências de UTDCs acima citada dar-se-á em conformidade com os seguintes percentuais e condições: (art. 79, § 1°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)
 - I- 50% das UTDCs por ocasião da aprovação do projeto e da concessão do Alvará de Construção referentes às unidades habitacionais previstas para a Operação Urbana do Isidoro nos termos do art. 80, inciso I, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10;
 - II- 50% das UTDCs após a concessão de certidão de Baixa de Construção referente às unidades habitacionais previstas para a Operação Urbana do Isidoro nos termos do art. 80, inciso I, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10.
- ⇒ Neste caso, são passíveis de recepção da Transferência do Direito de Construir -TDC os imóveis definidos como receptores pela regra geral, nos termos da legislação vigente. (art. 79, § 2°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

3.5.2 Dos Imóveis submetidos ao Grau de Proteção 2 da Operação Urbana do Isidoro

Os imóveis localizados nas áreas de Grau de Proteção 2, inseridos nesta Operação Urbana, cujos proprietários aderirem à Operação Urbana, poderão ser "receptores" de Unidades de Transferência do Direito de Construir – UTDCs – geradas, exclusivamente, pelas áreas de Grau de Proteção 1, caso em que o Coeficiente de Aproveitamento – CA poderá ser majorado para 1,2. (art. 47, Parágrafo Único, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

Os imóveis localizados nas áreas de Grau de Proteção 2, dessa Operação Urbana, cujo parcelamento resultou, em no mínimo, 35% de sua área demarcada como de interesse ambiental e cujos proprietários aderirem à Operação Urbana, poderão ser "receptores" de Unidades de Transferência do Direito de Construir – UTDCs – geradas, exclusivamente, pelas áreas de Grau de Proteção–1. Neste caso o Coeficiente de Aproveitamento poderá ser majorado para 1,5. (art. 48, Parágrafo Único, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

Os imóveis localizados nas áreas de Grau de Proteção 2, lindeiros à via 540, cujos proprietários aderirem à essa Operação Urbana, poderão ser "receptores" de Unidades de Transferência do Direito de Construir – UTDCs – geradas, exclusivamente, pelas áreas de Grau de Proteção 1, caso em que o Coeficiente de Aproveitamento poderá ser majorado para 1,7. (art. 52, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)



3.5.3 Dos Imóveis submetidos ao Grau de Proteção 3 da Operação Urbana do Isidoro

Os imóveis localizados nas áreas de Grau de Proteção 3, cujos proprietários aderirem à Operação Urbana, poderão ser "receptores" de Unidades de Transferência do Direito de Construir – UTDCs – geradas, exclusivamente, pelas áreas de Grau de Proteção 1, caso em que o Coeficiente de Aproveitamento – CA – poderá ser majorado para 1,5. (art. 49, Parágrafo Único. das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

Os imóveis localizados nas áreas de Grau de Proteção 3, lindeiros à via 540, cujos proprietários aderirem à Operação Urbana, poderão ser "receptores" de Unidades de Transferência do Direito de Construir – UTDCs – geradas, exclusivamente, pelas áreas de Grau de Proteção 1, caso em que o Coeficiente de Aproveitamento poderá ser majorado para 1,7. (art. 52, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

4. Das Regras e Procedimentos para aplicação da Transferência do Direito de Construir (arts. 60 a 64 da Lei 7.165/96)

A Transferência do Direito de Construir para imóveis em condomínio fica condicionada à concordância de todos os proprietários, tanto para imóveis geradores quanto para receptores. (art. 9°, do Decreto 9.616/98)

O procedimento de Transferência do Direito de Construir - TDC - inicia- se mediante a solicitação, em formulário próprio, do proprietário do imóvel considerado "gerador". (art. 1°, do Decreto 9.616/98)

A área a ser transferida deve corresponder somente ao impedimento construtivo imposto pelo interesse público de preservação ambiental e cultural ou pela necessidade de implantação de programa habitacional ou de equipamentos urbanos e comunitários, e será calculada: *(art. 4°, do Decreto 9.616/98 e art. 61, da Lei 7.165/96)*

- I. para os imóveis dotados de vegetação, classificados como ADE de Interesse Ambiental, cujo interesse público de preservação seja definido pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente -COMAM -:
 - a) <u>quando edificados</u>, a partir da área líquida do projeto arquitetônico ou do levantamento de edificação existente, após a concessão da Baixa de Construção;
 - b) <u>quando não edificados</u>, a partir da área do lote ou do terreno passível de ser parcelado;
- II. para os imóveis destinados a implantação de programas habitacionais, classificados como Área Especial de Interesse Social AEIS, a partir de 50% da área do terreno, excluídas as áreas não parceláveis;
- III. para os imóveis tombados ou incluídos em Conjuntos Urbanos tombados, em bom estado de conservação, impossibilitados de exercerem o pleno potencial construtivo definido pelos parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo LPOUS -, em



consequência de restrição adicional definida pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte - CDPCM-BH:

- a) quando o tombamento for do volume ou integral, a partir da área líquida da edificação existente;
- b) nos demais casos, a partir da área líquida do projeto arquitetônico ou do levantamento de edificação existente após a Baixa de Construção.
- ⇒ Os proprietários de imóveis tombados, com possibilidade legal de acréscimo, poderão optar pela transferência total do saldo da área líquida a ser transferida, desde que mantenham a mesma área construída e características da edificação nos termos do tombamento. (art. 4°, § 3°, do Decreto 9.616/98)
- No caso de imóveis localizados em Conjuntos Urbanos Tombados, a transferência da parcela não utilizável somente poderá ser autorizada quando ficar demonstrada a impossibilidade de utilização do potencial integral em decorrência de restrição adicional imposta pelas diretrizes de proteção do conjunto, considerando não apenas o Coeficiente de Aproveitamento, mas todas as demais limitações impostas pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo − LPOUS. O Executivo pode exigir que o proprietário apresente ensaio do projeto arquitetônico para subsidiar a referida análise. (art. 4°, §§ 1° e 2°, do Decreto 9.616/98).

A conversão do potencial construtivo em em Unidade de Transferência do Direito de Construir - UTDC - é obtida pela aplicação da seguinte fórmula: (art. 14-A, da Lei 7.166/96)

UTDC = AT $(m^2) \times VG$ (reais / m^2) / R\$ 1.000,00

onde,

UTDC - correspondem às unidades de Transferência do Direito de Construir

AT - corresponde ao saldo da área líquida transferível, calculada com base no valor do CAb

VG – corresponde ao valor do metro quadrado do terreno do imóvel gerador, proveniente do ITBI. *(art. 64, Parágrafo Único, da Lei 7.166/96 e art. 6°, § 1°, do Decreto 9.616/98)*

Caso o número de UTDCs resultantes da aplicação da fórmula acima seja fracionado, serão consideradas apenas as duas primeiras casas decimais. (art. 6°, § 2°, do Decreto 9.616/98)

Após análise da solicitação e constatação de que o imóvel faz jus à Transferência do Direito de Construir, é emitida pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte – PBH – a Certidão de Transferência do Direito de Construir – Imóvel Gerador, documento que certifica a área líquida possível de ser transferida. De posse desta certidão, o proprietário do imóvel gerador providencia a averbação em Cartório de Imóveis, e a partir daí pode alienar as Unidades de Transferência do Direito de Construir – UTDCs –, total ou parcialmente, inclusive em momentos diferentes.



As Unidades de Transferência do Direito de Construir – UTDCs – de um imóvel gerador podem ser transferidas para um ou mais imóveis passíveis de recepção, sendo que, a recepção de UTDCs por um mesmo imóvel é limitada em até 20 % do seu Coeficiente de Aproveitamento Básico – CAb –, exceto no caso de projetos urbanísticos especiais, definidos em lei específica.

O número de Unidades de Transferência do Direito de Construir – UTDCs – correspondentes à área líquida adicional ao imóvel receptor, é obtido pela aplicação da seguinte fórmula *(art. 14–B, da Lei 7.166/96)*:

UTDC = AR (m^2) x VR $(reais / m^2)$ / R\$ 1.000,00

onde,

UTDC - correspondem às unidades de Transferência do Direito de Construir

AR - correspondente à área líquida adicional a ser acrescida

VR – correspondente ao valor do m² do imóvel receptor proveniente do ITBI. (art. 64, Parágrafo Único, da Lei 7.166/96 e art. 6°, § 1°, do Decreto 9.616/98)

- ⇒ A área adicional edificável é determinada com observância da equivalência entre os valores do metro quadrado do imóvel gerador e do receptor. (art. 64, da Lei 7.165/96)
- ⇒O limite máximo de recepção da Transferência do Direito de Construir é de 20% do Coeficiente de Aproveitamento Básico CAb do terreno de recepção, exceto no caso de projetos urbanísticos especiais, cujo limite diferenciado seja estabelecido em lei específica. (art. 62, §1° e art. 60, da Lei 7.165/96)

O proprietário do imóvel receptor deve, mediante solicitação em formulário próprio, com autorização do proprietário do imóvel gerador e a indicação da área líquida adicional pretendida, solicitar à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte - PBH - a Transferência do Direito de Construir.

Após a análise favorável da PBH, são emitidas as Certidões de Transferência do Direito de Construir, sendo uma para o imóvel gerador, em substituição à anteriormente emitida, descontando as Unidades de Transferência do Direito de Construir – UTDCs – transferidas, e outra para o imóvel receptor. Estas Certidões devem ser averbadas à margem da matrícula dos respectivos imóveis, em Cartório de Registro de Imóveis.

O Executivo deve manter registro das Transferências do Direito de Construir ocorridas, do qual constem os imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos. (art. 63, da Lei 7.165/96)

Deve constar das Informações Básicas para Edificações dos lotes – geradores e receptores – referência às transferências efetuadas. *(art. 7°, § 3°, do Decreto 9.616/98)*

Consolidada a Transferência do Direito de Construir, o imóvel gerador fica destituído do potencial construtivo transferido e, ao imóvel receptor, fica o potencial construtivo acrescido da área líquida transferida, vinculada a este, vedada nova transferência. (art. 63, Parágrafo Único, da Lei 7.165/96)



Uma vez exercida a Transferência do Direito de Construir o índice de aproveitamento não poderá ser objeto de nova transferência. (art. 191, § 4°, da Lei Orgânica do Município)

O impacto na infraestrutura e no meio ambiente resultantes da concessão da **Transferência do Direito de Construir** será monitorado permanentemente pelo Executivo, que tornará público, mediante avaliação do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR – e por meio de publicação, os relatórios de monitoramento, destacando as áreas criticas próximas de saturação. *(art. 74–K, § 6°, da Lei 7.165/96)*

A constatação pelo Executivo de que a ocupação de determinada área levará à saturação da infraestrutura no período de 01 ano, a concessão da **ODC** e da **TDC** poderá ser suspensa por 180 dias, mediante avaliação do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR – e publicação de ato do Executivo. (art. 74–K, § 7°, da Lei 7.165/96)

Exemplo Imóvel Gerador:

Imóvel Gerador: Lote de 1.200,00m², situado na ZCBH, com casa tombada de 700,00m² de construção

Potencial construtivo previsto na LPOUS - 1.200,00 x 2,7 = 3.240,00m²

 $AT - Area líquida transferível = 3.240,00m^2 - 700,00m^2 = 2.540,00m^2$

VG - Valor do metro quadrado do ITBI p/ imóvel gerador = R\$ 2.000,00/m²

Número de UTDCs a serem transferidas: $\frac{2.540,00\text{m}^2 \times \text{R}\$ 2.000,00/\text{m}^2}{\text{R}\$ 1,000,00} = 5080 \text{ UTDCs}$

Exemplo Imóvel Receptor

Imóvel Receptor: Lote de 1.200,00m², na ZCBH

As UTDCs adquiridas do imóvel gerador são convertidas em área líquida adicional (AR), se utilizando o valor do metro quadrado do lote receptor (VR).

Considerando que o imóvel receptor seja um terreno com valor de R\$ 1.500,00 por m² no ITBI

O potencial adicional, limitado a 20 % do CAb, seria de 1.200,00 m^2 x 2,7 x 20 % = 648,00 m^2

O proprietário do imóvel receptor poderia utilizar:

 $\frac{648,00\text{m}^2 \times \text{R}\$1.500,00/\text{m}^2}{\text{R}\$1.000,00} = 972 \text{ UTD}Cs$

Após a Transferência do Direito de Construir citada no exemplo, com aplicação da fórmula abaixo, restaria ao proprietário do imóvel gerador um saldo de $2.054 \, \mathrm{m}^2$, correspondente, na data atual, a $4.108 \, \mathrm{UTD}Cs$ ($5.080 \, \mathrm{UTD}Cs$ - $972 \, \mathrm{UTD}Cs$), que poderiam, ainda, ser transferidas para outros imóveis até esse ser totalmente esgotado. Saldo do Imóvel Gerador = $(4.108 \, \mathrm{UTD}Cs \times R\$1.000)/R\$2.000,00 = 2.054 \, \mathrm{m}^2$



4.1 Do Aumento do Número de Unidades Habitacionais Provenientes da Transferência do Direito de Construir

O acréscimo de potencial construtivo proveniente de Transferência do Direito de Construir - TDC - poderá gerar aumento proporcional no número de unidades habitacionais permitido no imóvel receptor, aplicando-se, para tanto, as regras previstas para o presente instrumento e obedecidas as seguintes condições: (art. 60, Parágrafo Único, da Lei 7.165/96)

- o número adicional de unidades habitacionais deverá corresponder no máximo a 20% do número de unidades admitido pela Quota de Terreno por Unidade Habitacional no imóvel receptor, após aplicação da regra de arredondamento;
- II. o aumento de unidades habitacionais permitido por TDC será sempre proporcional à área de recepção do potencial construtivo proveniente da Transferência do Direito de Construir TDC;
- III. os demais parâmetros urbanísticos previstos para o terreno deverão ser respeitados.

Ao imóvel gerador somente é permitida a transferência de Potencial Construtivo, não gerando, em nenhuma hipótese, unidades habitacionais adicionais.

Exemplo 01 - Edificação Residencial em terreno de 800,00m² com 20,00m de frente inserido na ZA, em que foi adquirida por TDC, a área adicional máxima permitida correspondente a 20% do CAb:

CAb = $1.8 \rightarrow \text{área líquida máxima de } 1.440,00\text{m}^2 \text{ (}1.8 \times 800\text{m}^2\text{)}$

Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT) da $ZA = 70 \text{m}^2/\text{un.} \rightarrow \text{n}^{\circ}$ máximo de unidades residenciais = 11,4 \rightarrow 11 un. permitidas para o terreno (após arredondamento)

Área adicional adquirida por TDC \rightarrow 20% do CAb = 288,00m² \rightarrow CA = 2,16 (após recepção de TDC)

N° adicional de unidades residencial permitido pela TDC \rightarrow 20% (proporcionalidade do potencial construtivo adquirido) = 11 x 20 % = 2,2un \rightarrow 2un (após arredondamento)

Nº máximo de unidades residenciais permitidas, com a recepção de TDC = 13un (11un + 2un)

Exemplo 02 - Edificação Residencial em terreno de $800,00m^2$ com 20,00m de frente inserido na ZA, em que foi adquirida por TDC, área adicional correspondente a 10% do CAb:

CAb = $1.8 \rightarrow \text{área líquida máxima de } 1.440,00\text{m}^2 (1.8 \times 800,00\text{m}^2)$

Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT) da $ZA = 70 \text{m}^2/\text{un.} \rightarrow \text{n}^\circ$ máximo de unidades residenciais = 11,4 \rightarrow 11 un. permitidas para o terreno (após arredondamento)

Área adicional adquirida por TDC \rightarrow 10% do CAb = 144m² \rightarrow CA = 1,98 (após recepção de TDC)

N° adicional de unidades residencial permitido pela TD $C \to 10\%$ (proporcionalidade do potencial construtivo adquirido) = 11x 10 % = 1,1 un. \to 1 un. (após arredondamento)

Nº máximo de unidades residenciais permitidas, com a recepção de TDC = 12 un. (11un + 1un)



SEÇÃO IV - DAS OPERAÇÕES URBANAS

Operação Urbana é o conjunto integrado de intervenções e medidas, com prazo determinado, coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação de agentes públicos ou privados, com o objetivo de viabilizar projetos urbanos especiais de interesse público em qualquer área do Município. (art. 65, da Lei 7.165/96)

A Operação urbana pode ser proposta pelo Executivo Municipal ou a este, por qualquer cidadão ou entidade que nela tenha interesse, e será aprovada por lei específica, avaliada previamente pelo Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR –. (art. 65, § 1°, da Lei 7.165/96)

O encaminhamento à Câmara Municipal de projeto de lei relativo à Operação Urbana deverá ser precedido de assinatura de "Termo de Conduta Urbanística" – TCU –, entre o Executivo e o empreendedor interessado, por meio do qual este se compromete a cumprir as obrigações e os prazos constantes da proposta do texto legal, sob pena de aplicação das penalidades previstas no TCU. (art. 65, § 2°, da Lei 7.165/96)

As áreas envolvidas na Operação Urbana não podem receber potencial construtivo adicional, originado da **Transferência do Direito de Construir**, durante a tramitação do projeto de Lei respectivo, a não ser que esta tramitação exceda o prazo de 04 meses. *(art. 65–A, da Lei 7.165/96)*

A lei referente à Operação Urbana pode prever que a execução de obras por agentes da iniciativa privada seja remunerada pela concessão para exploração econômica do serviço implantado (art. 65–B, da Lei 7.165/96)

O potencial construtivo de áreas privadas passadas para domínio público sem ônus para o Município pode ser transferido para outro local, determinado por lei, situado dentro ou fora das áreas envolvidas na Operação Urbana. (art. 65–C, da Lei 7.165/96)

As Operações Urbanas e os projetos urbanísticos especiais que envolvam a autorização da Transferência do Direito de Construir poderão ser realizados com a contrapartida de transferência não onerosa de imóvel ao Município, sendo vedado, nessa hipótese, pagamento de indenização, a qualquer titulo, ao particular. (art. 65-E, da Lei 7.165/96)

As **Operações Urbanas** classificam-se em: (art. 65-D, da Lei 7.165/96)

- Operações Urbanas Consorciadas;
- II. Operações Urbanas Simplificadas.



1. Das Operações Urbanas Consorciadas

A **Operação Urbana Consorciada** é o conjunto de intervenções e de medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal com a participação dos proprietários de imóveis localizados na área objeto da Operação Urbana, moradores, usuários e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, podendo ocorrer em qualquer área do Município de Belo Horizonte. *(art. 69, da Lei 7.165/96)*

Cada Operação Urbana Consorciada será instituída por lei específica, de acordo com o disposto no Estatuto da Cidade. (art. 69, § 1°, da Lei 7.165/96)

As Operações Urbanas Consorciadas serão instituídas visando a alcançar, dentre outras, as seguintes finalidades: (art. 69, §2°, da Lei 7.165/96)

- I. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas:
- III. implantação de Programas de Habitação de Interesse Social;
- IV. ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;
- V. implantação de espaços públicos;
- VI. valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII. melhoria e ampliação da infraestrutura e da Rede Viária Estrutural;
- VIII. dinamização de áreas visando à geração de empregos.

A lei específica que aprovar ou regulamentar a Operação Urbana Consorciada deverá conter, no mínimo: (art. 69, § 4°, da Lei 7.165/96)

- I. a definição da área a ser atingida;
- II. o programa básico da ocupação da área;
- III. o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela Operação;
- IV. as finalidades da Operação Urbana
- V. o estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI. a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;
- VII. a forma de controle da Operação Urbana, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.



Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal, por contrapartidas exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, serão aplicados exclusivamente na própria Operação Urbana Consorciada. (art. 69, § 5°, da Lei 7.165/96)

As Operações Urbanas Consorciadas poderão prever: (art. 69, § 3°, da Lei 7.165/96)

- I. a modificação de índices e características de parcelamento, ocupação e uso do solo e subsolo, bem como as alterações das normas previstas para se edificar, considerando-se o impacto ambiental delas decorrente e o impacto de vizinhança;
- II. a regularização de construções, reformas ou ampliações de empreendimentos executadas em desacordo com a legislação vigente.

O Executivo poderá utilizar na área objeto da Operação Urbana Consorciada, mediante previsão na respectiva lei específica, os instrumentos previstos na Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade –, bem como a Outorga Onerosa do Direito de Construir, de acordo com as características de cada Operação Urbana Consorciada. (art. 69, §7°, da Lei 7.165/96)

Sem prejuízo de outras que venham a ser instituídas, ficam delimitadas as seguintes áreas para Operações Urbanas Consorciadas, nas quais, até a aprovação da lei específica de cada uma, prevalecerão os parâmetros e as condições para elas estabelecidas na Lei 7.165/96. (art. 69–A, da Lei 7.165/96)

- I. as Áreas em Reestruturação no Vetor Norte de Belo Horizonte;
- II. o entorno de Corredores Viários Prioritários;
- III. o entorno de Corredores de Transporte Coletivo Prioritários;
- IV. as Áreas Centrais, indicadas como preferenciais para Operação urbana nos termos do Plano de Reabilitação do Hipercentro;
- V. as áreas localizadas em um raio de 600m das Estações de Transporte Coletivo existentes ou das que vierem a ser implantadas

A delimitação das áreas citadas acima é a estabelecida nos Anexos IV e IV-A, da Lei 7.165/96, e, na hipótese de o limite dessas áreas, coincidir com o eixo de via já existente, os terrenos lindeiros a ambos os lados ficarão submetidos às normas relativas às mesmas. (art. 69-A, §§ 1° e 2°, da Lei 7.165/96)

Os parâmetros diferenciados e específicos previstos para as áreas relativas às **Operações Urbanas Consorciadas** já delimitadas e previstas na Lei 7.165/96, são os descritos no Capítulo IV, Seção VII, deste Manual.



- ⇒ Até que sejam aprovadas as leis específicas das Operações Urbanas Consorciadas previstas e delimitadas na Lei 7.165/96, os parâmetros urbanísticos para as áreas nelas incluídas poderão ser flexibilizados, em caráter excepcional, em decorrência da Operação Urbana prevista na Lei 9.952/10 Lei de Incentivo à implantação de hotéis e estabelecimentos destinados a saúde, visando a Copa do Mundo de 2.014, ou de outras Operações aprovadas por lei específica, com vistas, exclusivamente, ao atendimento de demandas vinculadas à realização da Copa do Mundo FIFA 2.014. (art. 13, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)
- ⇒ Até a aprovação da lei específica das Operações Urbanas Consorciadas previstas e delimitadas na Lei 7.165/96, a geração e recepção de Transferência do Direito de Construir - TDC - nessas áreas somente poderão ser viabilizadas após anuência da Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano - SMAPU -.

A partir da aprovação da lei específica das Operações Urbanas Consorciadas, são nulas as licenças e as autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o plano de Operação Urbana Consorciada aprovado. (art. 69, §6°, da Lei 7.165/96)

2. Das Operações Urbanas Simplificadas

A **Operação Urbana Simplificada**, sempre motivada por interesse público, destina-se a viabilizar intervenções, tais como: (art. 66, da Lei 7.165/96)

- tratamento urbanístico de áreas públicas;
- II. abertura de vias ou melhorias no sistema viário;
- III. implantação de Programa Habitacional de Interesse Social;
- IV. implantação de equipamentos públicos;
- V. recuperação do patrimônio cultural;
- VI. proteção ambiental;
- VII. reurbanização;
- VIII. amenização dos efeitos negativos das ilhas de calor sobre a qualidade de vida;
- regularização de edificações e usos;
- X. requalificação de áreas públicas.

A Operação Urbana Simplificada será instituída por lei específica, de acordo com o Estatuto da Cidade.

A lei que aprovar a Operação Urbana Simplificada, deverá constar: (art. 67 da Lei 7.165/96)

I. a identificação das áreas envolvidas;



- II. a finalidade da intervenção proposta;
- III. as obrigações do Executivo e de cada um dos agentes envolvidos;
- IV. os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica necessários ao cumprimento das finalidades pretendidas;
- V. os parâmetros urbanísticos a serem adotados na Operação;
- VI. as obrigações das demais partes envolvidas na operação Urbana Simplificada, a serem dimensionadas em função dos benefícios conferidos pelo Poder Público na Operação Urbana, de acordo com o que dispuser a lei específica;
- VII. o seu prazo de vigência.
- ⇒ As obrigações citadas no inciso VI citado acima não se confundem com a execução de condicionantes impostas aos empreendedores em decorrência de licenciamento urbanístico ou ambiental. (art. 67, § 4°, da Lei 7.165/96)
- ⇒ A alteração de parâmetros urbanísticos, prevista no inciso V acima, somente pode ser feita se
 justificada pelas condições urbanísticas da área da Operação Urbana. (art. 67, § 2°, da Lei
 7.165/96).

Os parâmetros diferenciados e específicos previstos para as Operações Urbanas Simplificadas já previstas em lei, são os descritos no Capítulo IV, Seção VIII, deste Manual Técnico.



Capítulo IV - Dos Sobrezoneamentos, Áreas e Situações com Diretrizes Especiais

SEÇÃO I – DAS ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS (ADES)

As Áreas de Diretrizes Especiais – ADEs – são manchas sobrepostas ao zoneamento que, em decorrência de suas características, exigem a implementação de políticas e diretrizes urbanísticas específicas, permanentes ou não, podendo demandar parâmetros urbanísticos, fiscais e de funcionamento de atividades econômicas diferenciados. (art. 75, da Lei 7.166/96)

Os parâmetros urbanísticos definidos para as Áreas de Diretrizes Especiais – ADEs – sobrepõem–se aos do zoneamento e sobre eles preponderam. (art. 75, da Lei 7.166/96)

Não havendo parâmetros urbanísticos de ocupação específicos para as ADEs, prevalecem os previstos para o zoneamento em que se localiza o terreno.

As Áreas de Diretrizes Especiais – ADEs – são instituídas por lei específica, na qual, além da delimitação, deve constar os instrumentos, as intervenções, os parâmetros urbanísticos e fiscais, os usos a serem admitidos e os critérios para o funcionamento de atividades não residenciais, as normas complementares e, se for o caso, o tempo de duração. (art. 75, § 1°, da Lei 7.166/96)

Os parâmetros urbanísticos relativos a Coeficiente de Aproveitamento – CA –, Quotas de Terreno por Unidade Habitacional – QT – e Taxa de Permeabilidade – TP – das ADEs que vierem a ser instituídas por lei específica devem ser iguais ou mais restritivos que os da Zona em que se localizem. (art. 75, § 2°, da Lei 7.166/96)

As Áreas de Diretrizes Especiais - ADEs - já delimitadas e definidas no Anexo XII, da Lei 7.166/96, são: (art. 75, § 4°, da Lei 7.166/96)



Das ADEs de Interesse Ambiental

A ADE de Interesse Ambiental é constituída por áreas localizadas em diversas regiões da cidade, nas quais existe interesse público na preservação ambiental, a ser incentivada pela aplicação de mecanismos compensatórios, por apresentarem uma ou mais das seguintes características: (art. 86, da Lei 7.166/96)

- I. presença de cobertura vegetal relevante;
- II. presença de nascentes, curso d'água, lagoas e represas;
- III. existência de áreas cujo lençol freático seja subaflorante, configurando ecossistema de brejo;
- IV. existência de expressivo contingente de quintais arborizados;
- V. existência de terrenos com declividade superior a 47%, vegetado ou não;
- VI. existência de áreas degradadas, ainda não ocupadas, em processo de erosão ativa e/ou cuja vegetação tenha sido suprimida ou submetida a degradação.

A preservação das **ADEs de Interesse Ambiental** será estimulada pela aplicação dos seguintes instrumentos: (art. 86, § 1°, da Lei 7.166/96)

- I. Transferência do Direito de Construir;
- II. Instituição de Reserva Ecológica, conforme previsto nas Leis 6.314/93 e 6.491/93.

É permitida a ocupação e/ou utilização destas áreas inseridas na ADE de Interesse Ambiental desde que não promova a degradação ambiental e que tenha prévio licenciamento pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente – **SMMA** – sem prejuízo de outras análises cabíveis, e mediante apresentação da caracterização da área e indicação dos impactos previsíveis e das medidas mitigadoras e/ou compensatórias. (art. 86, § 3°, da Lei 7.166/96)

As intervenções em **ADE de Interesse Ambiental** poderão ser objeto de análise pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM -, quando assim o determinar a legislação pertinente. *(art. 86, § 4°, da Lei 7.2166/96)*

- ⇒ Na ADE de Interesse Ambiental, havendo parecer favorável do Conselho Municipal do Meio Ambiente COMAM -, pode ser concentrado em parte do terreno todo o seu potencial construtivo. (artigo 86, § 2°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ As áreas públicas situadas em **ADEs de Interesse Ambiental** devem ser destinadas, preferencialmente, a áreas verdes. (art. 86, § 10°, da Lei 7.166/96)

Para terrenos localizados nas ADEs de Interesse Ambiental, deverão ser adotados os seguintes parâmetros urbanísticos diferenciados, conforme Tabela a seguir:



Tabela 1: Parâmetros urbanísticos para as ADEs de Interesse Ambiental				
Parâmetros		Observações		
	* Zoneamento 30%	* para lotes localizados em ZPAM e ZP-1, as TPs são as previstas para cada Zona (art. 86, § 5°, da Lei 7.166/96)		
		- A área permeável para cálculo da TP mínima deverá estar totalmente sobre terreno natural. <i>(art. 50, § 10, da Lei 7.166/96)</i>		
TP mínima		– É vedada a substituição da Taxa de Permeabilidade mínima por caixa de captação ou jardineiras, devendo ser incentivado o uso concomitante da caixa de captação. (art. 86, § 6°, da Lei 7.166/96)		
(Taxa de Permeabilidade)		– A localização da área permeável exigida pela TP mínima, deve coincidir com a área do terreno onde existem elementos naturais relevantes a serem preservados. A não preservação destes elementos pode ocorrer, mediante justificativa técnica e condicionada à adoção de medidas compensatórias a serem definidas pelo COMAM. (art. 86, §§ 7° e 8°, da Lei 7.166/96)		
		- No caso em que a cobertura vegetal seja inexistente ou tenha sofrido processo de degradação, a área permeável exigida deverá ser alvo de ações de recuperação ambiental, tais como a contenção de erosões e a revegetação com espécies adequadas, preferencialmente nativas. (art. 86, § 9°, da Lei 7.166/96)		
CAb e CAm Coeficiente de Zoneamento		- Com parecer favorável do Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM -, todo o potencial construtivo pode ser concentrado em parte do terreno. (art. 86, § 2°, da Lei 7.166/96)		
(Coeficiente de Aproveitamento)	Zoncamento	– Não se aplica o acréscimo de potencial construtivo em contrapartida ao ajardinamento da área delimitada pelo afastamento frontal da edificação. (art. 50, § 10, da Lei 7.166/96)		

1.1 Área de Diretriz Especial de Interesse Ambiental do Isidoro

A **ADE de Interesse Ambiental do Isidoro** poderá ser objeto de Operação Urbana, desde que respeitados os parâmetros específicos da mesma. *(art. 86–A, da Lei 7.166/96)*

Na Área de Diretriz Especial – **ADE de Interesse Ambiental do Isidoro** – o parcelamento do solo somente se dará na modalidade "**Parcelamento Vinculado**", em que ocorre aprovação simultânea do parcelamento e da edificação em função da necessidade de análise e estudos detalhados da repercussão do empreendimento sobre o meio urbano *(art. 86–B, da Lei 7.166/96)*.

O parcelamento de áreas lindeiras aos principais cursos d'água da ADE de Interesse Ambiental do Isidoro, em especial do Ribeirão Isidoro, do Córrego dos Macacos e do Córrego da Terra Vermelha, deverá prever a implantação de parques lineares destinados a atividades de lazer, de preservação e de requalificação ambiental, respeitado disposto em legislação específica. (art. 86–C, da Lei 7.166/96)

Os parques lineares deverão, sempre que possível, interligar-se com as áreas definidas como Zona de Preservação Ambiental - ZPAM -. (art. 86-B, §1°, da Lei 7.166/96)



Na ADE de Interesse Ambiental do Isidoro, deverão ser implantadas vias públicas ao redor de todos os parques e reservas particulares ecológicas, de forma a garantir sua visualização a partir do espaço público. (art. 86-I, da Lei 7.166/96)

- ⇒ Os córregos na área da **ADE de Interesse Ambiental do Isidoro** devem ser mantidos em leito natural, ressalvadas as transposições do sistema viário quando não houver alternativa tecnicamente viável, devendo ser evitadas, em todos os casos, as movimentações de terra junto a esses córregos. *(art. 86-C, § 2°, da Lei 7.166/96)*
- ⇒ Deverá ser previsto o calçamento intertravado, de paralelepípedo ou de outro material que garanta a permeabilidade da via e que seja adequado às características do solo local, para as vias classificadas como locais, mistas e de pedestres (art. 86-D, da Lei 7.166/96).
- ⇒ Deverão ser implantadas vias públicas ao redor de todos os parques e reservas ecológicas, de forma a garantir sua visualização a partir do espaço público (art. 86-1, da Lei 7.166/96).
- ⇒ Poderá ser exigida pelo Executivo a implantação de rede elétrica, de telefonia ou similar no subsolo, de forma a evitar o impacto da fiação aérea na paisagem e ainda a utilização de sistema de aproveitamento de energia solar e de reaproveitamento de água nas edificações. (art.86-I, Parágrafo Único, e art. 86-K, da Lei 7.166/96).
- ⇒ A arborização dos espaços públicos da ADE de Interesse Ambiental do Isidoro, adotará espécies arbóreas da flora nativa local, sujeito à aprovação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente SMMA (art. 86-J, da Lei 7.166/96).

Na Área de Diretriz Especial – **ADE de Interesse Ambiental do Isidoro –**, ressalvadas as exigências específicas previstas, são válidos os demais parâmetros urbanísticos definidos para a ADE de Interesse Ambiental citados na Tabela 1, do Capítulo IV, deste Manual *(art. 86–N, da Lei 7.166/96).*

Tabela 2: Parâmetros urbanísticos para ADE de Interesse Ambiental do Isidoro				
		(art. 86, 86-E, 86-G e 86-M)		
Parâme	tros	Observações		
CA (Confidente de	* 0,5	* para uso não residencial <i>(art. 86-M, da Lei 7.166/96)</i> ** para edificações de uso residencial		
(Coeficiente de Aproveitamento)	** Zona	- Não se aplica o acréscimo de potencial construtivo em contrapartida ao ajardinamento do afastamento frontal. (art. 50, § 10, da Lei 7.166/96)		
Altimetria máxima (Altura máxima da Edificação)	Cota altimétrica de 800m *	* para as áreas situadas acima da cota altimétrica de 800m, a altura das edificações fica limitada a 12m, a partir do terreno natural e neste caso são admitidos apenas os equipamentos destinados exclusivamente ao apoio à manutenção das áreas de preservação. (art. 86-G, caput e § 2°, da Lei 7.166/96) – inclui todos os elementos construtivos, inclusive casa de máquinas e caixa d'água. (art. 86-G, § 1°, da Lei 7.166/96)		
TO máxima (Taxa de Ocupação)	50%	– a construção de níveis no subsolo somente poderá ocorrer caso seja assegurada a proteção do lençol freático. (art. 86-H, da Lei 7.166/96)		



Tabela 2: Parâmetros urbanísticos para ADE de Interesse Ambiental do Isidoro					
	(art. 86, 86–E, 86–G e 86–M)				
Parâmetros		Observações			
		* para lotes inseridos em ZPAM e ZP-1. (art. 86, § 5°, da Lei 7.166/96)			
	* Zona 30%	– A área permeável para cálculo da TP mínima deverá estar totalmente sobre terreno natural. <i>(art. 50, § 10, da Lei 7.166/96)</i>			
TP mínima (Taxa de Permeabilidade)		– É obrigatória a instalação de caixa de captação e drenagem juntamente com o atendimento à Taxa de Permeabilidade – TP exigida. <i>(art. 86 -L, da Lei 7.166/96)</i>			
		 A localização da área permeável exigida deve coincidir com a área do terreno onde existem elementos naturais relevantes a serem preservados. A não preservação destes elementos pode ocorrer, mediante justificativa técnica e condicionada à adoção de medidas compensatórias a serem definidas pelo COMAM. (art. 86, §§ 7° e 8°, da Lei 7.166/96) 			
		- No caso em que a cobertura vegetal seja inexistente ou tenha sofrido processo de degradação, a área permeável exigida deverá ser alvo de ações de recuperação ambiental. (art. 86, § 9°, da Lei 7.166/96)			

1.1.1 Dos Usos Não Residenciais na Área de Diretriz Especial – ADE de Interesse Ambiental do Isidoro

A localização e instalação de atividades não residenciais na Área de Diretriz Especial - ADE de Interesse Ambiental do Isidoro - é disciplinada, na forma do Anexo XI, da Lei 7.166/96, pela conjugação da classificação de cada atividade, prevista no Anexo X, da Lei 7.166/96, com a classificação da via pública quanto à permissividade de usos. (Regra Geral prevista para o Município de Belo Horizonte, vide Capítulo II deste Manual)

Na ADE de Interesse Ambiental do Isidoro, a instalação de atividades do GRUPO IV, nos termos do Anexo X da Lei 7.166/96, fica condicionada a parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR - , não sendo admitidas aquelas que apresentem risco de contaminação do lençol freático ou das águas superficiais. (art. 86-F, da Lei 7.166/96)

2. Da ADE do Estoril

A **ADE do Estoril** é destinada ao uso residencial unifamiliar, permitido apenas o funcionamento de atividades não residenciais do Grupo I, listadas no Anexo X, da Lei 7.166/96, desde que em edificações horizontais. *(art. 80, da Lei 7.166/96)* – (Figura 9).

Na ADE do Estoril não são admitidas edificações multifamiliares horizontais ou verticais, devendo ser respeitado o limite de uma única unidade residencial na edificação.



Edificação Horizontal: é a edificação com, no máximo, dois pavimentos acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do terreno, excluídos os subsolos. (Anexo I, da Lei 7.166/96)

Na edificação horizontal acima citada, as unidades autônomas destinadas ao uso residencial ou não residencial, podem ser agrupadas verticalmente ou horizontalmente.

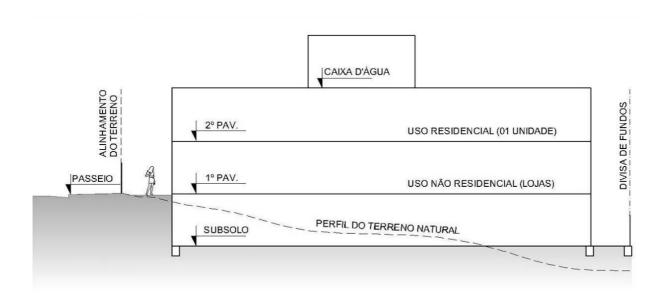


Figura 9: ADE Estoril - Edificação horizontal

3. Da ADE do Primeiro de Maio

A **ADE do Primeiro de Maio** tem o objetivo de preservar os traços da ambiência original dos espaços públicos e a tipologia da ocupação e do uso na área em questão, por meio de: *(art. 91-A, da Lei 7.166/96)*

- I. valorização da centralidade urbana, definida pelo centro comercial ao longo da rua Ladainha, nos bairros 1° de Maio e Providência;
- II. promoção da requalificação urbana da área e das fachadas de edificações de interesse cultural, com integração ao Parque Primeiro de Maio;
- III. instituição de perímetro de proteção do patrimônio cultural.

Para edificações na ADE Primeiro de Maio é previsto o parâmetro urbanístico diferenciado, descrito na Tabela a seguir: *(art. 91–A, Parágrafo Único, da Lei 7.166/96)* – (Figura 10).



Tabela 3: Parâmetro Urbanístico diferenciado para ADE do Primeiro de Maio Altimetria Máxima 2 (dois) pavimentos acima do nível médio do passeio lindeiro ao terreno. Demais parâmetros são os previstos para o Zoneamento

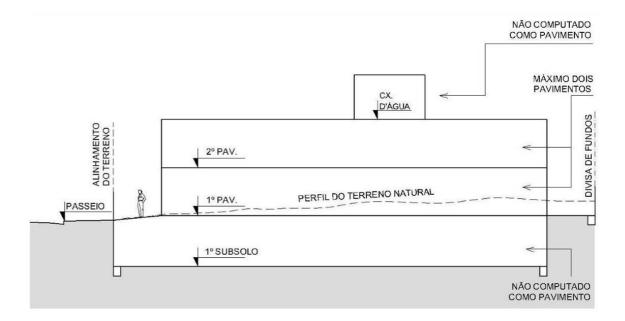
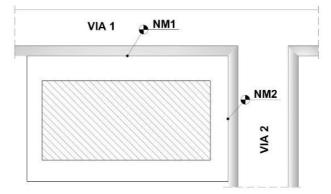


Figura 10: ADE Primeiro de Maio - Altimetria máxima admitida

- ⇒ A cota de referência a ser adotada para a definição do número de pavimentos, nos terrenos com frente para mais de um logradouro, deverá ser a média das cotas altimétricas médias dos passeios lindeiros a cada testada de alinhamento (art. 2°, do Decreto 9.193/97). (Figura 11)
- ⇒ As edificações inseridas na ADE Primeiro de Maio podem ser destinadas ao uso não residencial, ao uso residencial unifamiliar, multifamiliar horizontal e vertical e uso misto, respeitada a altimetria máxima de 2 pavimentos acima do nível médio do passeio lindeiro ao terreno.



COTA DE REFERÊNCIA PARA DEFINIÇÃO DA ALTIMETRIA MÁXIMA DE UMA EDIFICAÇÃO EM TERRENOS DE ESQUINA OU COM FRENTE PARA MAIS DE UM LOGRADOURO NOS CASOS EM QUE O PONTO DE REFERÊNCIA PARA O CÁLCULO DA ALTIMETRIA FOR O NÍVEL MÉDIO DO ALINHAMENTO. COTA DE REF. = NM1+NM2
2

Figura 11: Cota de referência para definição da altimetria de uma edificação



4. Da ADE da Bacia da Pampulha

A **ADE Bacia da Pampulha** compreende a área da bacia hidrográfica da lagoa da Pampulha situada no Município, estando sujeita, em função da preservação ambiental da lagoa, a diretrizes especiais de parcelamento, ocupação e uso, de movimentação de terra e de recuperação de áreas erodidas, degradadas ou desprovidas de cobertura vegetal. *(art. 77, da Lei 7.166/96)*

São instituídas as seguintes Áreas de Proteção Especial quanto à ocupação e ao uso do solo: *(art. 10, da Lei 9.037/05)*

- I. Áreas de Controle Especial de Uso do Solo em função da vulnerabilidade à contaminação de águas subterrâneas e superficiais;
- II. Área de Proteção Máxima Grau 1 para preservação permanente de nascentes, de cursos d'água e de cobertura vegetal;
- III. Área de Proteção Moderada Grau 2 para o controle de ocupação e do uso em áreas de nascentes, de cursos d'água e de cobertura vegetal.
- ⇒ Na **Área de Proteção Máxima Grau 1**, somente será admitida a instalação de serviços de apoio à manutenção da vegetação, de nascentes e de cursos d'água da área. (art. 12, da Lei 9.037/05)
- ⇒ Para terrenos de propriedade particular localizados na **Área de Proteção Máxima Grau 1** são admitidos os usos e as condições previstas para os mesmos, nos termos da Lei 9.037/05, desde que obedecidos os parâmetros de ocupação previstos na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo LPOUS para Zona de Proteção 1 ZP-1. (art. 12, Parágrafo Único, da Lei 9.037/05)
- Na Área de Controle Especial de Uso do Solo é vedada a implementação de atividades capazes de gerar efluentes líquidos e de contaminar o lençol freático e as águas superficiais. (art. 11, da Lei 9.037/05)

4.1 Dos Parâmetros de Ocupação na ADE da Bacia da Pampulha

Os parâmetros urbanísticos para a Área de Diretriz Especial – **ADE da Bacia da Pampulha –** são aqueles definidos pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo – LPOUS – que não contrariem os previstos na legislação específica dessa ADE, Lei 9.037/05. *(art. 6°, da Lei 9.037/05)*

Os parâmetros diferenciados definidos em lei específica – Lei 9.037/05 – para ADE da Bacia da Pampulha sobrepõem–se aos definidos para o zoneamento e sobre eles preponderam. (art. 6°, Parágrafo Único, da Lei 9.037/05)



Os parâmetros urbanísticos diferenciados previstos para ADE da Bacia da Pampulha são os descritos na Tabela a seguir:

Tabela 4: Parâmetros de Ocupação diferenciados para ADE da Bacia da Pampulha						
(arts. 7°, 10, 11, 12, 13, da Lei 9.037/05)						
Áreas	CAb (Coef. Aproveitamento Básico)	CAM (Coef. Aproveitamento Máximo)	QT Mínima (Quota de Terreno por Unid. Habitacional)	TP Mínima (Taxa de Permeabilidade)	TO Máxima (Taxa de Ocupação)	
Controle Especial de Uso do Solo	Zoneamento	Zoneamento	Zoneamento	95 % em ZPAM 70 % em ZP -1 30% nas demais situações	Zoneamento	
Área de Proteção Máxima	0,05	0,05	-	95%	2%	
- Grau 1	* para terrenos de propriedade particular, adotam-se os parâmetros de ocupação previstos para ZP-1 na Lei de parcelamento, Ocupação e Uso do Solo. <i>(§ único do art. 12 da Lei 9.037/05)</i>					
Área de Proteção Moderada - Grau 2	0,6	0,6	120m²/ un.	70%	20%	
Demais Áreas	Zoneamento	Zoneamento	Zoneamento	70 % em ZP -1 95 % em ZPAM 30% nas demais situações	Zoneamento	

- ⇒ São vedados níveis de edificação que atinjam o lençol freático, à exceção de fundação e de reservatório, sendo que, a edificação que implique em desaterro, corte e/ou ocupação abaixo do nível do terreno natural será obrigatoriamente precedida por sondagem que identifique a profundidade do lençol freático, de modo a evitar sua exposição. (art. 8°, caput e Parágrafo Único, da Lei 9.037/05)
- ⇒ Sempre que a edificação implicar em desaterro, corte ou ocupação abaixo do nível do terreno natural, a aprovação do projeto arquitetônico fica condicionada à assinatura de Termo de Responsabilidade quanto à Profundidade do Lençol Freático, emitido por responsável técnico habilitado. (art. 4°, do Decreto 12.015/05 Termo constante do Termo Unificado de Compromisso)

4.1.1 Da Área Permeável exigida na ADE Bacia da Pampulha

A área permeável exigida pela Taxa de Permeabilidade mínima, em toda a ADE Bacia da Pampulha, deve atender as seguintes condições:

- I. ser implantada sobre terreno natural e estar localizada, preferencialmente, em área de vegetação significativa já existente no terreno. (art. 7°, § 2°, da Lei 9.037/05)
- II. não ser substituída, mesmo que parcialmente, por caixa de captação e de drenagem; (art. 7°, § 1°, da Lei 9.037/05)



4.2 Da Localização e do Funcionamento de Atividades Não Residenciais na ADE Bacia da Pampulha

A localização de atividades não residenciais em imóveis inseridos na ADE da Bacia da Pampulha deve respeitar os critérios descritos na Tabela a seguir:

Tabela 5: Critérios para instalação de atividades não residenciais para ADE Bacia da Pampulha				
Áreas	Usos / Condições			
Área de Controle	- Admitidos usos e condições previstos na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo vigente, sendo vedadas as atividades capazes de contaminar o lençol freático e as águas superficiais, tais como: aterro sanitário, cemitério, cemitério de animais e produtos químicos, inflamáveis, tóxicos e venenosos.			
Especial de Uso do Solo	– A instalação de atividades listadas no Anexo V da Lei 9.037/05 (Quadro a seguir), se sujeita ao licenciamento pelo órgão ambiental competente e será admitida apenas no terreno que seja atendido por rede pública de coleta de esgoto, mediante adoção de medidas mitigadoras que assegurem a proteção integral das águas e condicionada à apresentação de laudo de sondagem, emitido por responsável técnico habilitado. (art. 11, da Lei 9.037/05 e art. 4°, do Decreto 12.015/05)			
	– Permitida apenas a instalação de serviços de apoio à manutenção da vegetação, de nascentes e cursos d'água em terrenos de propriedade pública. <i>(art. 12, da Lei 9.037/05)</i>			
Área de Proteção Máxima - Grau 1	– Em imóvel de propriedade particular, são admitidos usos não residenciais, conforme condições previstas na legislação específica – Lei 9.037/05, desde que obedecidos os parâmetros de ocupação previstos para ZPAM de propriedade particular, que são os mesmos previstos para ZP-1 e ouvido o órgão ambiental competente. (art. 12, Parágrafo Único, da Lei 9.037/05 e Anexo I, do Decreto 12.015/05)			
Área de Proteção Moderada - Grau 2	 Admitidos usos e condições previstos na LPOUS vigente. É obrigatório o licenciamento específico, pelo órgão ambiental competente, para todas as atividades dos Grupos II e III, exigindo-se o licenciamento corretivo para as 			
	instaladas anteriormente à vigência da Lei 9.037/05, ou seja, 14 de janeiro de 2.005. (art. 13, Parágrafo Único, da Lei 9.037/05 e art. 4°, do Decreto 12.015/05)			
Demais Áreas	– Admitidos usos e condições previstos na LPOUS vigente.			

Atividades listadas no Anexo V da Lei 9.037/05: produção de húmus, reparação de baterias e acumuladores, garagens de empresa de transporte de carga e passageiros e de serviço de guindaste e reboque, lava-jato, posto de serviço e abastecimento de veículos, transportadora e revendedora retalhista de derivado de petróleo, transportadoras de carga com depósito com ou sem pátio de veículos, pátio de máquinas, equipamentos e veículos, indústrias com pequeno potencial poluidor e as enquadradas nos Grupos III e IV, terminais de cargas, unidades de reciclagem de resíduos sólidos.



5. Da ADE Trevo (art. 20–A, da Lei 9.037/05 e Decreto 12.015/05)

Área destinada a estabelecer condições especiais de ocupação e uso, de forma a garantir e a preservar a paisagem das proximidades da lagoa da Pampulha, criando alternativa de ocupação, mantendo a predominância do uso residencial na região. (art. 91, da Lei 7.166/96)

São instituídas as seguintes Áreas de Proteção Especial quanto à ocupação e ao uso do solo na ADE Trevo: (art. 10, da Lei 9.037/05)

- I. Áreas de Controle Especial de Uso do Solo em função da vulnerabilidade à contaminação de águas subterrâneas e superficiais;
- II. Área de Proteção Máxima Grau 1 para preservação permanente de nascentes, de cursos d'água e de cobertura vegetal;
- III. Área de Proteção Moderada Grau 2 para o controle de ocupação e do uso em áreas de nascentes, de cursos d'água e de cobertura vegetal.
- ⇒ Na **Área de Proteção Máxima Grau 1**, somente será admitida a instalação de serviços de apoio à manutenção da vegetação, de nascentes e de cursos d'água da área. (art. 12, da Lei 9.037/05)
- ⇒ Para terrenos de propriedade particular inseridos na **Área de Proteção Máxima Grau 1** são admitidos os usos e as condições previstas para os mesmos, nos termos da Lei 9.037/05, desde que obedecidos os parâmetros de ocupação previstos na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo LPOUS para Zona de Proteção 1 ZP-1. (art. 12, Parágrafo Único, da Lei 9.037/05)
- ⇒ Na Área de Controle Especial de Uso do Solo é vedada a implementação de atividades capazes de gerar efluentes líquidos e de contaminar o lençol freático e as águas superficiais. (art. 11, da Lei 9.037/05)

5.1 Dos Parâmetros de Ocupação Diferenciados da ADE Trevo

Os parâmetros urbanísticos para a Área de Diretriz Especial - ADE Trevo são aqueles definidos pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do solo - LPOUS - que não contrariem os previstos na legislação específica dessa ADE - Lei 9.037/05. (art. 6°, da Lei 9.037/05).

Os parâmetros diferenciados definidos em lei específica – Lei 9.037/05 para ADE Trevo sobrepõem–se aos definidos para o zoneamento e sobre eles preponderam. (art. 6°, Parágrafo Único, da Lei 9.037/05).

Podem ser instalados condomínios residenciais na ADE Trevo, desde que cada unidade respeite os parâmetros definidos para a mesma. (art. 91, §2°, da Lei 7.166/96)



Os parâmetros urbanísticos diferenciados previstos para ADE Trevo são os descritos na Tabela a seguir:

Tabela 6: Parâmetros de Ocupação na ADE Trevo (art. 91-A, da Lei 7.166/96)					
Parâmetros	Área de Controle Especial de Uso do Solo	Área de Proteção Máxima - Grau 1	Área de Proteção Moderada – Grau 2	Demais Áreas	
CAb e CAm	Zona	0,05	0,6	Zoneamento	
	120m²/un. * 60m²/un.	-	120m²/ un.	120m²/un. * 60m²/un.	
QT mínima	* Quota de Terreno por Unidade Habitacional permitida, desde que solucionado o esgotamento sanitário da região, em edificações destinadas a programas de habitação de interesse social, limitada a 12m a altura das edificações. (art. 20-A, da Lei 9.037/05)				
	95% em ZPAM	95%	700/	95% em ZPAM	
TP mínima	70% em ZP -1		70%	70% em ZP -1 30 % nas demais	
	30 % nas demais Zonas			Zonas	
TO máxima	50%	2%	20%	50%	
(Figura 14)					
Afastamento Frontal mínimo	5,00m	5,00m	5,00m	5,00m	
Afastamentos Laterais	Regra do "H", prevalecendo sempre os afastamentos laterais e de fundos mínimos de 1,50m. (art. 91, § 1°, da Lei 7.166/96)				
e de Fundos Mínimos	Nenhum nível da edificação pode ter afastamentos laterais e de fundos inferiores a 1,50m				
Altura Máxima na Divisa	Toda a edificação terá que respeitar os afastamentos laterais e de fundos mínimos exigidos, não sendo admitida edificação sobre as divisas laterais e de fundos.				
	– 9,00m a partir do nível médio do alinhamento do terreno, incluindo casa de máquinas e caixa d'água; (art. 91, § 1°, da Lei 7.166/96)				
Altimetria máxima	– 12m, a partir do nível médio do alinhamento do terreno, incluindo casa de máquinas e caixa d'água, para edificações destinadas a equipamentos públicos e a programas de habitação de interesse social, desde que solucionado o esgotamento sanitário da região. (art. 20–A, da Lei 9.037/05). (Figura 12)				

- ⇒ São vedados níveis de edificação que atinjam o lençol freático, à exceção de fundação e de reservatório, sendo que, a edificação que implique desaterro, corte ou ocupação abaixo do nível do terreno natural será obrigatoriamente precedida por sondagem que identifique a profundidade do lençol freático, de modo a evitar sua exposição. (art. 8°, da Lei 9.037/05)
- ⇒ Sempre que a edificação implicar desaterro, corte ou ocupação abaixo do nível do terreno natural, a aprovação do projeto arquitetônico fica condicionada à assinatura de Termo de Responsabilidade quanto à Profundidade do Lençol freático, emitido por responsável técnico habilitado. (art. 4°, do Decreto 12.015/05 Termo constante do Termo Unificado de Compromisso)
- ⇒ A cota de referência a ser adotada, para o cálculo da altura máxima da edificação, para terrenos com frente para mais de um logradouro, deverá ser a média das cotas altimétricas médias dos passeios lindeiros a cada testada de alinhamento. (art. 2°, do Decreto 9.193/97)



5.1.1 Da Área Permeável exigida na ADE Trevo

A área permeável exigida pela Taxa de Permeabilidade mínima, em toda a ADE Trevo, deve atender as seguintes condições:

- I. ser implantada sobre terreno natural e estar localizada, preferencialmente, em área de vegetação significativa já existente no terreno. (art. 7°, § 2°, da Lei 9.037/05)
- II. não ser substituída, mesmo que parcialmente, por caixa de captação e de drenagem; (art. 7°, § 1°, da Lei 9.037/05)

Exemplos de Altimetria para edificações na ADE Trevo

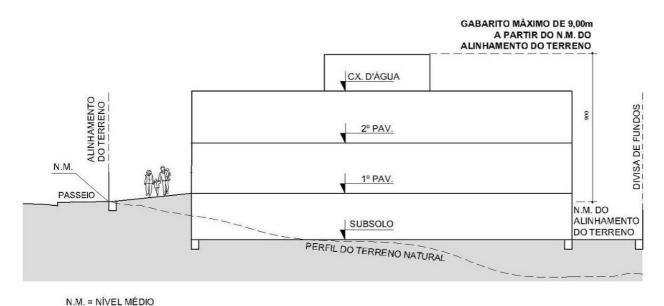


Figura 12: ADE Trevo - terreno em declive

GABARITO MÁXIMO 9,00m A
PARTIR DO N.M DO
ALINHAMENTO DO TERRENO

O PERFIL DO TERRENO NATURAL

SUBSOLO

N.M. DO
ALINHAMENTO
DO TERRENO
ALINHAMENTO
DO TERRENO
DO TERRENO

Figura 13: ADE Trevo - terreno em aclive

N.M. = NÍVEL MÉDIO



Exemplo de ocupação para edificações na ADE Trevo

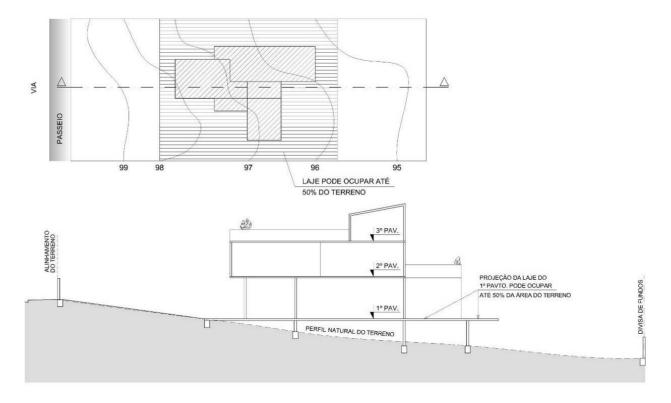


Figura 14: Taxa de ocupação ADE Trevo 50%

5.2 Da Localização e do Funcionamento de Atividades Não Residenciais na ADE Trevo

A localização de atividades não residenciais em imóveis localizados na ADE Trevo deve atender os critérios descritos na Tabela a seguir:

Tabela 7: Critérios para localização de atividades não residenciais para a ADE Trevo				
Áreas	Áreas Usos / Condições			
Área de Controle Especial de Uso do Solo	 Admitidos usos e condições previstos na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo vigente, sendo vedadas as atividades capazes de contaminar o lençol freático e as águas superficiais, tais como: aterro sanitário, cemitério, cemitério de animais e produtos químicos, inflamáveis, tóxicos e venenosos. A instalação de atividades listadas no Anexo V da Lei 9.037/05 (Ver Quadro de Observação abaixo) sujeita-se ao licenciamento pelo órgão ambiental competente e será admitida apenas no terreno que seja atendido por rede pública de coleta de esgoto, mediante adoção de medidas mitigadoras que assegurem a proteção integral das águas e condicionada à apresentação de laudo de sondagem, emitido por responsável técnico habilitado. (art. 11, da Lei 9.037/05 e art.4°, do Decreto 12.015/05) 			



Tabela 7: Critérios para localização de atividades não residenciais para a ADE Trevo			
Áreas	Usos / Condições		
Área de Proteção Máxima - Grau 1	 Permitida apenas a instalação de serviços de apoio à manutenção da vegetação, de nascentes e cursos d'água em imóveis de propriedade pública. (art. 12, da Lei 9.037/05). Em imóvel de propriedade particular, são admitidos usos não residenciais, conforme condições previstas na legislação específica - Lei 9.037/05 -, desde que obedecidos os parâmetros de ocupação previstos para ZPAM de propriedade particular, que são os mesmos previstos para ZP-1 e ouvido o órgão ambiental competente. (art. 12, Parágrafo Único, da Lei 9.037/05 e Anexo I, do Decreto 12.015/05) 		
Área de Proteção Moderada - Grau 2	 Admitidos usos e condições previstos na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo vigente. É obrigatório o licenciamento específico, pelo órgão ambiental competente, para todas as atividades dos Grupos II e III, exigindo-se o licenciamento corretivo para as instaladas anteriormente à vigência da Lei 9.037/05, ou seja, 14 de janeiro de 2.005. (art. 13, Parágrafo Único, da Lei 9.037/05 e art. 4º, do Decreto 12.015/05) 		
Demais Áreas	- Admitidos usos e condições previstos na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo vigente.		

Atividades listadas no Anexo V da Lei 9.037/05: produção de húmus, reparação de baterias e acumuladores, garagens de empresa de transporte de carga e passageiros e de serviço de guindaste e reboque, lava-jato, posto de serviço e abastecimento de veículos, transportadora e revendedora retalhista de derivado de petróleo, transportadoras de carga com depósito e sem ou com pátio de veículos, pátio de máquinas, equipamentos e veículos, indústrias com pequeno potencial poluído e as enquadradas nos Grupos III e IV, terminais de cargas, unidades de reciclagem de resíduos sólidos.

6. ADE da Pampulha

A ADE da Pampulha visa assegurar as condições de recuperação e de preservação ambiental da represa da Pampulha, a proteção e a valorização do patrimônio arquitetônico, cultural e paisagístico e o fomento ao potencial turístico da área. (art. 21, da Lei 9.037/05)

Qualquer intervenção nas edificações constantes do **Inventário de Arquitetura Modernista de Belo Horizonte**, como a construção, a instalação de usos, a instalação de engenhos de publicidade e de mobiliário urbano e outras intervenções de iniciativa particular ou não, exceto as obras de saneamento urbano básico, quando situadas nos lotes lindeiros à **Av. Otacílio Negrão de Lima**, serão submetidas à anuência do órgão municipal responsável pela preservação do patrimônio histórico – Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural – CDPCM-BH (arts. 35 e 36, da Lei 7.166/96 e art. 8°, do Decreto 12.015/05)

São instituídas as seguintes Áreas de Proteção Especial quanto à ocupação e ao uso do solo: *(art. 10, da Lei 9.037/05)*



- I. Áreas de Controle Especial de Uso do Solo em função da vulnerabilidade à contaminação de águas subterrâneas e superficiais;
- II. Área de Proteção Máxima Grau 1 para preservação permanente de nascentes, de cursos d'água e de cobertura vegetal;
- III. Área de Proteção Moderada Grau 2 para o controle de ocupação e do uso em áreas de nascentes, de cursos d'água e de cobertura vegetal.
- ⇒ Na **Área de Proteção Máxima Grau 1**, somente será admitida a instalação de serviços de apoio à manutenção da vegetação, de nascentes e de cursos d'água da área. (art. 12, da Lei 9.037/05)
- ⇒ Para terrenos de propriedade particular inseridos na **Área de Proteção Máxima Grau 1** são admitidos os usos e as condições previstas para os mesmos, nos termos da Lei 9.037/05, desde que obedecidos os parâmetros de ocupação previstos na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo-LPOUS para Zona de Proteção 1 ZP-1. (art. 12, Parágrafo Único, da Lei 9.037/05)
- Na Área de Controle Especial de Uso do Solo é vedada a implementação de atividades capazes de gerar efluentes líquidos e de contaminar o lençol freático e as águas superficiais. (art. 11, da Lei 9.037/05)

6.1 Dos Parâmetros de ocupação diferenciados para ADE da Pampulha

Os parâmetros urbanísticos para a Área de Diretriz Especial – ADE da Pampulha são aqueles definidos pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do solo – LPOUS que não contrariem os previstos na legislação específica dessa ADE – Lei 9.037/05. (art. 6°, da Lei 9.037/05).

Os parâmetros diferenciados definidos em lei específica – Lei 9.037/05 – para ADE da Pampulha sobrepõem–se aos definidos para o zoneamento e sobre eles preponderam. (art. 6°, Parágrafo Único, da Lei 9.037/05).

Os parâmetros urbanísticos diferenciados previstos para ADE da Pampulha são os descritos na Tabela a seguir:

Tabela 8: Parâmetros de Ocupação da ADE da Pampulha						
Parâmetros	Área de Controle Especial de Uso do Solo	Área de Proteção Máxima - Grau 1	Área de Proteção Moderada – Grau 2	Demais Áreas		
CAb e CAm	Zoneamento	0,05 * 0,3	0,6	Zoneamento		
TP Mínima	95% em ZPAM 70% em ZP -1 30 % nos demais Zoneamentos	95% * 70%	70%	95% em ZPAM 70% em ZP -1 30 % nos demais Zoneamentos		
TO Máxima	50% (Figura 1 <i>7</i>)	2%	20%	50%		
QT Mínima (m² / un.)	Zoneamento	*2500	120m²/un.	Zoneamento		



Tabela 8: Parâmetros de Ocupação da ADE da Pampulha						
Parâmetros	Área de Controle Especial de Uso do Solo	Área de Proteção Máxima - Grau 1	Área de Proteção Moderada - Grau 2	Demais Áreas		
Afast. Frontal Mínimo	5,00m	5,00m	5,00m	5,00m		
Afastamentos Laterais/ Fundos Mínimos	3,00m	3,00m	3,00m	3,00m		
Altimetria Máxima (Figura 18 e Figura 19)	** 9,00m a partir do terreno natural	** 9,00m a partir do terreno natural	** 9,00m a partir do terreno natural	** 9,00m a partir do terreno natural		

^{*} Parâmetros para terrenos de propriedade particular em terrenos inseridos na Área de proteção Máxima – Grau 1, correspondentes aos previstos para ZP-1 (art. 12, Parágrafo Único, da Lei 9.037/05 e Anexo I, do Decreto 12.015/05)

- ⇒ São vedados níveis de edificação que atinjam o lençol freático, à exceção de fundação e de reservatório, sendo que, a edificação que implique desaterro, corte ou ocupação abaixo do nível do terreno natural será obrigatoriamente precedida por sondagem que identifique a profundidade do lençol freático, de modo a evitar sua exposição. (art. 8°, da Lei 9.037/05)
- ⇒ Sempre que a edificação implicar desaterro, corte ou ocupação abaixo do nível do terreno natural, a aprovação do projeto arquitetônico fica condicionada à assinatura de Termo de Responsabilidade quanto à Profundidade do Lençol freático, emitido por responsável técnico habilitado. (art. 4°, do Decreto 12.015/05 Termo constante do Termo Unificado de Compromisso)
- ⇒ A cota de referência a ser adotada, para o cálculo da altura máxima da edificação, para terrenos com frente para mais de um logradouro, deverá ser a média das cotas altimétricas médias dos passeios lindeiros a cada testada de alinhamento. (art. 2°, do Decreto 9.193/97)

6.1.1 Da Área Permeável exigida na ADE da Pampulha

A área permeável exigida pela Taxa de Permeabilidade mínima, em toda a ADE da Pampulha, deve atender as seguintes condições:

- I. ser implantada sobre terreno natural e estar localizada, preferencialmente, em área de vegetação significativa já existente no terreno. (art. 7°, § 2°, da Lei 9.037/05)
- II. não ser substituída, mesmo que parcialmente, por caixa de captação e de drenagem; (art. 7°, § 1°, da Lei 9.037/05)

^{**} Nos terrenos lindeiros à Av. Otacílio Negrão de Lima, a somatória dos pés direitos dos diversos pisos não pode, em nenhuma parte da edificação ultrapassar a altura máxima de 9,00m, não permitindo níveis de subsolo enterrados em mais de 3,00m de altura em relação ao terreno natural, assegurada a proteção do lençol freático (Figura 20 e Figura 21).



6.1.2 Dos Afastamentos Frontais, Laterais e de Fundos na ADE da Pampulha

A área delimitada pelo afastamento frontal mínimo das edificações na ADE da Pampulha, mesmo em terrenos lindeiros a vias de ligação regional ou arterial deve atender as seguintes condições: (art. 23, §§ 1°, 2°, 3° e 4°, da Lei 9.037/05) – (Figura 15)

- I. respeitar o afastamento mínimo de 5,00m;
- II. ser obrigatoriamente ajardinada, permitindo a sua impermeabilização em um percentual máximo de 25% para acessos e guaritas,
- III. ser utilizado o piso intertravado, como área permeável, em até 10% da área total permeável indicada no afastamento frontal,
- IV. ser vedada a utilização da área ajardinada no afastamento frontal como área de estacionamento de veículos.

EXEMPLO DE UMA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR SITUADA EM UM LOTE NA ADE PAMPULHA COM 15,0m DE TESTADA E AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO DE 5,0m.

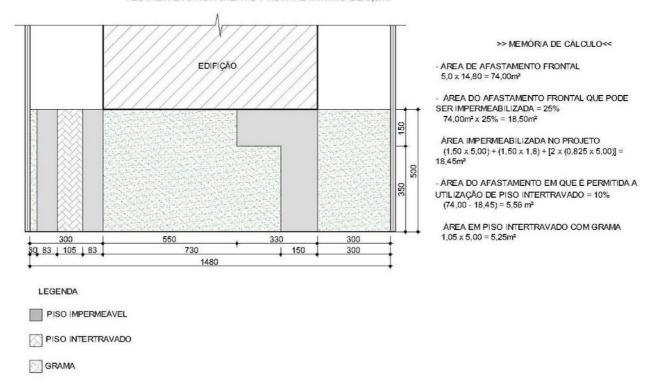


Figura 15: Afastamento frontal na ADE Pampulha

No fechamento frontal do terreno edificado só serão admitidos elementos com permeabilidade, que garantam a visibilidade dos jardins a partir dos logradouros públicos, permitindo elementos não vazados, somente para contenção de terreno natural ou com altura máxima de 0,80m acima do terreno natural. (art. 24, da Lei 9.037/05)



Os afastamentos laterais mínimos, em lotes anteriormente aprovados com testada inferior a 15,00m, são os seguintes: (Parecer PR/COMPUR 03/2.007 aprovado nas 96ª E 97ª reuniões ordinárias, realizadas em 25 de maio e 23 de junho de 2005, respectivamente; publicado em 1º de dezembro de 2007) (Figura 16)

- I. 1,50m para lotes com testadas < 12,00m
- II. 2,30m para lotes com testada > ou igual a 12,00m e < 15,00m

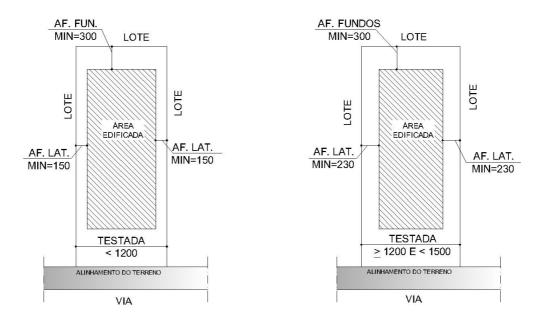


Figura 16: Afastamentos laterais e de fundos mínimos para lotes com testada inferior a 15,00m

6.1.3 Exemplo de Ocupação para Edificações na ADE da Pampulha

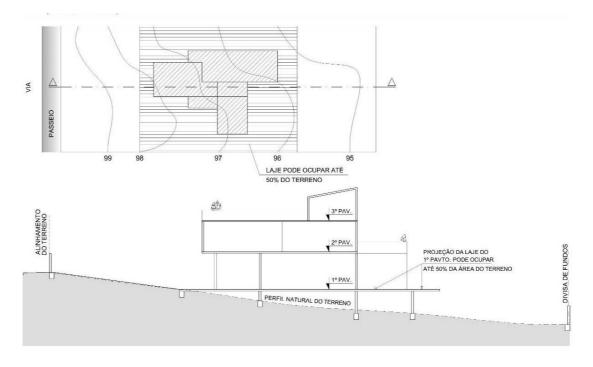
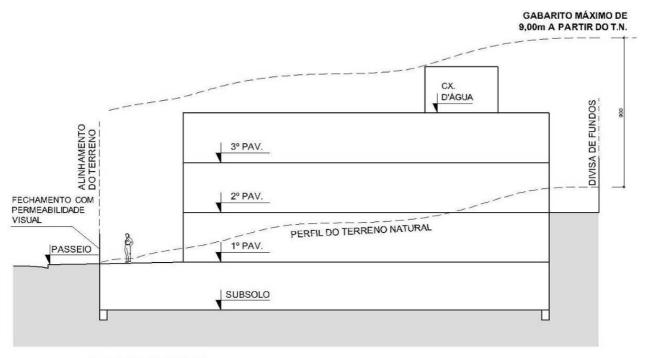


Figura 17: ADE Pampulha - Taxa de ocupação = 50%

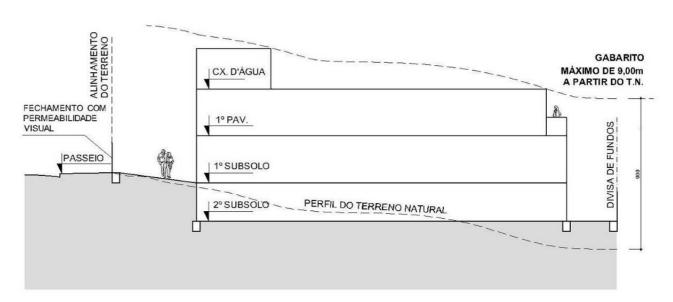


6.1.4 Exemplos de Altimetria na ADE da Pampulha



T.N. = TERRENO NATURAL

Figura 18: ADE Pampulha - Terreno em aclive



T.N. = TERRENO NATURAL

Figura 19: ADE Pampulha - Terreno em declive



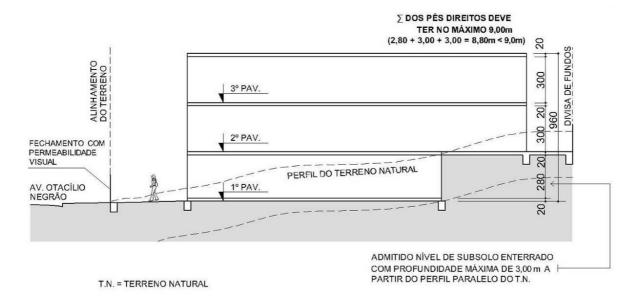


Figura 20: ADE Pampulha - Edificação na Avenida Otacílio Negrão no terreno em aclive

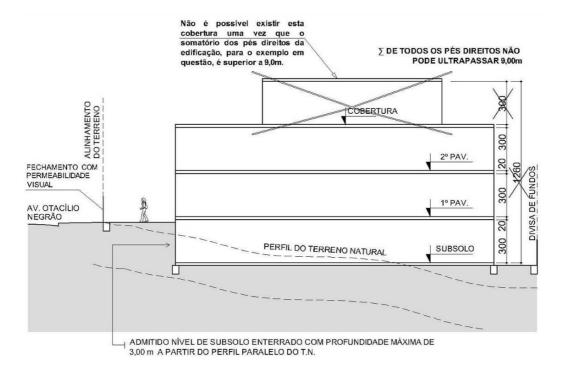


Figura 21: ADE Pampulha - Edificação na Avenida Otacílio Negrão no terreno em declive

6.1.5 Da Flexibilização dos Parâmetros de Ocupação na ADE da Pampulha

Os parâmetros de ocupação previstos para ADE da Pampulha poderão ser flexibilizados, nas seguintes situações:

I. Excetua-se da limitação de 9,00m de altura a edificação a ser implantada no terreno não parcelado, inserido na quadra 4700 e definido como Zona de Adensamento Restrito 2 – ZAR-2, no Anexo II da Lei 7.166/96, na qual a altimetria das edificações fica limitada alternativamente a: (art. 26, Parágrafo Único, da Lei 9.037/05)



- a) 9,00m, contados do terreno natural;
- b) 30,00m, contados a partir do nível da Av. Flemming, no trecho da quadra citada.
- II. Para os cinemas, teatros, auditórios e museus, desde que sua destinação não seja alterada, são permitidos parâmetros de ocupação diferenciados, desde que: (art. 32, da Lei 9.037/05)
 - a) tenham sido submetidos à aprovação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural CDPCM e do Conselho Municipal de Política Urbana COMPUR;
 - b) contribuam para a requalificação da área;
 - c) promovam adequação à paisagem local.
- III. Nos terrenos onde estão situados o Mineirão, o Mineirinho e o Centro Esportivo Universitário CÉU/UFMG podem ser praticados parâmetros urbanísticos diferenciados dos previstos desde que sejam submetidos à aprovação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural CDPCM e Conselho Municipal de Política Urbana COMPUR e contribuam para requalificação da área. (art. 32-A, da Lei 9.037/05)
- IV. É permitida a instalação de equipamentos voltados à cultura, ao turismo e ao lazer com parâmetros de ocupação diferenciados em **lotes desocupados** ou em **imóveis comprovadamente subutilizados**, em edificações não caracterizadas como de interesse de preservação se situadas nas vias incluídas no inciso III do artigo 28, no artigo 29 e no Anexo VI da Lei 9.037/05, citadas a seguir: (art. 30, caput e § 1°, da Lei 9.037/05)

Poderão ter parâmetros diferenciados, para instalação de equipamentos destinados a cultura, lazer e turismo os terrenos desocupados ou subutilizados nas condições citadas no item IV acima, quando lindeiros às seguintes vias:

Av. Flemming, rua Expedicionário Celso Racioppi, avenidas Alfredo Camarate e Santa Rosa; Praça Alberto D. Simão; avenidas Francisco Negrão de Lima, Atlântida, Heráclito Mourão de Miranda, Antônio Francisco Lisboa, Professor Clóvis Salgado, Braúnas, Chaffir Ferreira e Orsi Conceição Minas e ruas Xangrilá, Versília e Ministro Guilhermino de Oliveira, avenidas Presidente Antônio Carlos, Portugal, Presidente e nas ruas Francisco Bretãs Bhering, João Zacarias de Miranda, Estanislau Fernandes e Pedrogão Pequeno e Avenida Otacílio Negrão de Lima.

Para os casos previstos no item IV acima admitir-se-ão os seguintes Parâmetros de Ocupação diferenciados: (art. 30, § 2°, da Lei 9.037/05)

- a) Taxa de Ocupação (TO) superior a 50% desde que observada a Taxa de Permeabilidade (TP) mínima de 30%;
- b) Altura Máxima na Divisa de 9,00m, nas vias arteriais e de ligação regional e de 5,00m em vias coletoras;
- c) Altimetria ou altura da edificação superior a 9,00m, apenas para os lotes 1, 2, 3 e 35 a 46 da quadra 66 do Bairro São Luiz, desde que os volumes não interfiram em visadas significativas



do Conjunto Urbano da Pampulha e nas visadas dos monumentos tombados e definidos como de preservação. (art. 30, §§ 2° e 4°, da Lei 9.037/05)

A utilização dos parâmetros diferenciados descritos acima fica condicionada à apresentação de Estudo de Impacto da Vizinhança - EIV - e à aprovação pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte - CDPCM-BH - e pelo Conselho Municipal de Política Urbana- COMPUR -. (art. 30, § 3°, da Lei 9.037/05)

- ⇒ A apreciação do EIV pelo Conselho Municipal de Política Urbana COMPUR tem como objetivo verificar as medidas de adequação do empreendimento às características urbanísticas e ambientais da vizinhança.
- ⇒ A apreciação pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural CDPCM deve compreender: (art. 5°, do Decreto 12.015/05)
 - a) análise do ponto de vista da valorização do patrimônio cultural da região e a minimização dos impactos negativos na paisagem;
 - b) fornecimento de diretrizes para o projeto.
- ⇒ O licenciamento do empreendimento pelo Executivo somente ocorrerá se cumpridas as diretrizes do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural - CDPCM e as medidas indicadas no Estudo de Impacto da Vizinhança - EIV.
- ⇒ A não aprovação do empreendimento pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural CDPCM impedirá a continuidade do processo de aprovação do projeto. (art. 5°, Parágrafo Único, do Decreto 12.015/05)

6.2 Da Localização e do Funcionamento de Atividades Não Residenciais

Em imóveis inseridos na **ADE da Pampulha,** além do uso residencial, é permitida a instalação de algumas atividades não residenciais em algumas situações e condições.

- ⇒ Independente da possibilidade de instalação de atividades não residenciais, nos imóveis inseridos na **Área de Proteção Máxima Grau 1** somente é admitida a instalação de serviço de apoio à manutenção de vegetação e de nascentes. No caso de terreno particular admitem–se as atividades não residenciais nos termos do Anexo VII da Lei 9.037, listados na Tabela 9 a seguir, com parâmetros de ocupação previstos para Zona de Preservação Ambiental ZPAM na mesma situação, que são os de ZP–1. (art. 12, Parágrafo Único, da Lei 9.037/05)
- ⇒ Independente da possibilidade de instalação de atividades não residenciais, nos imóveis inseridos na **Área de Controle Especial de Uso do Solo** é vedada a instalação de cemitérios, aterro sanitário e de outras atividades capazes de gerar efluentes líquidos e de contaminar o lençol freático. Já a instalação de atividades listadas no Anexo V da Lei 9.037/05, citadas abaixo, se sujeita ao licenciamento pelo órgão ambiental competente e será admitida somente em terreno atendido por rede pública de coleta de esgoto e mediante adoção de medidas mitigadoras que assegurem a proteção integral das águas. (art. 11, da Lei 9.037/05 e art. 3°, do Decreto 12.015/05)



Atividades listadas no Anexo V da Lei 9.037/05 cuja instalação é admitida na <u>Área de Controle Especial de Uso do Solo, mediante Licenciamento Ambiental:</u> produção de húmus, reparação de baterias e acumuladores, garagens de empresa de transporte de carga e passageiros e de serviço de guindaste e reboque, lava-jato, posto de serviço e abastecimento de veículos, transportadora e revendedora retalhista de derivado de petróleo, transportadoras de carga com depósito e sem ou com pátio de veículos, pátio de máquinas, equipamentos e veículos, indústrias com pequeno potencial poluído e as enquadradas nos Grupos 3 e 4, terminais de cargas, unidades de reciclagem de resíduos sólidos.

Os **Usos Não Residenciais** poderão ser instalados nos imóveis inseridos na **ADE da Pampulha** nas seguintes situações e condições:

- I. atividades, em todo o perímetro da Área de Diretriz Especial ADE Pampulha, quando enquadradas na Lei 6.831/95 Lei Fundo de Quintal; (art. 67, § 7°, da Lei 9.037/05)
- II. atividades não residenciais enquadradas nos Grupos I, II e III, nos termos do Anexo X da Lei 7.166/96 (atividades admitidas em vias arteriais, classificadas como VM), em terrenos lindeiros às avenidas Presidente Antônio Carlos, Portugal, Presidente e Francisco Negrão de Lima (entre Av. Presidente e rua Acácio Teles Pereira) e nas ruas Francisco Bretas Bhering, João Zacarias de Miranda, Estanislau Fernandes, Pedrogão Pequeno e Cheik (extensão da av. Portugal), classificadas como via Mista VM em relação à permissividade de instalação de usos não residenciais, nos termos do art. 8°, § 2°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10. (art. 29, da Lei 9.037/05)
- III. atividades inseridas no Anexo VII na Lei 9.037/05, conforme Tabela 9 a seguir: *(art. 28, da Lei 9.037/05)*

	Tabela 9: Anexo VII da Lei 9.037/05 – Usos Permitidos na ADE da Pampulha				
CNAE	Atividades	Área Predomi- nantemente Residencial	Av. Otacílio Negrão de Lima	Av. Francisco Negrão de Lima, Flemming, Alfredo Camarate, Santa Rosa, Atlântida, Heráclito Mourão de Miranda, Antônio Francisco Lisboa, Professor Clóvis Salgado, Braúnas, Chaffir Ferreira e Orsi Conceição Minas; Praça Alberto D' Simão e ruas Celso Racioppi, Xangrilá, Versília e Ministro Guilhermino de Oliveira	
Instituições de crédito, seguro, capitalização, comércio e administração de valores imobiliár					
642120000				•	
642210000				•	
642390000				•	
642470100				•	
643100000				•	
643280000	Estabelecimentos e Postos Bancários			•	
643360000	balicarios			•	
643870100				•	
661930200				•	
661930300				•	



	Tabela 9: Anexo VII da Lei 9.037/05 - Usos Permitidos na ADE da Pampulha			
CNAE	Atividades	Área Predomi- nantemente Residencial	Av. Otacílio Negrão de Lima	Av. Francisco Negrão de Lima, Flemming, Alfredo Camarate, Santa Rosa, Atlântida, Heráclito Mourão de Miranda, Antônio Francisco Lisboa, Professor Clóvis Salgado, Braúnas, Chaffir Ferreira e Orsi Conceição Minas; Praça Alberto D' Simão e ruas Celso Racioppi, Xangrilá, Versília e Ministro Guilhermino de Oliveira
643520200				•
643520300				•
643610000	Instituições e Sociedades			•
643790000	financeiras e de			•
643879900	capitalização			•
645060000				•
644090000				•
646110000				•
646200000	Sociedade de Participação			•
646380000				•
647010100				•
647010300				•
649990100	Fundos de Investimento			•
649990200				•
663040000				•
649130000				•
643520100	Serviços de crédito e			•
649210000				•
649300000				•
649990300	consórcio			•
649990400				•
649990500				•
651110100				•
651110200				•
651200000				•
652010000				•
653080000	Seguros, previdências e			•
655020000	planos			•
662150100				•
662150200				•
662230000				•
662910000				•



	Tabela 9: Anexo VII da Lei 9.037/05 - Usos Permitidos na ADE da Pampulha			
CNAE	Atividades	Área Predomi- nantemente Residencial	Av. Otacílio Negrão de Lima	Av. Francisco Negrão de Lima, Flemming, Alfredo Camarate, Santa Rosa, Atlântida, Heráclito Mourão de Miranda, Antônio Francisco Lisboa, Professor Clóvis Salgado, Braúnas, Chaffir Ferreira e Orsi Conceição Minas; Praça Alberto D' Simão e ruas Celso Racioppi, Xangrilá, Versília e Ministro Guilhermino de Oliveira
661180400	Administração de mercadorias de balcão organizadas			•
661260100	Corretoras de títulos e valores mobiliários			•
661260200	Distribuidoras de títulos e valores mobiliários			•
661260300	Corretoras de Câmbio		•	•
661260400	Corretoras de contratos e mercadorias			•
661260500	Agentes de investimentos em aplicações financeiras			•
661340000	Administração de cartões de crédito			•
661930400	Caixas eletrônicos		•	•
661930500	Operadoras de cartões de débito			•
829970500	Serviços de levantamento de fundos de contrato			•
829110000	Atividades de cobranças e informações cadastrais			•
		Serviços	de alimer	ntação
561120100	Restaurantes e similares		•	•
561120200	Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas		•	
561120302	Sorveteria	•	•	•
561120301	Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares, exceto sorveteria		•	•
562010300	Cantinas – serviços de alimentação privativos		•	•
561210000	Serviços ambulantes de alimentação		•	
562010200	Serviços de alimentação p/ eventos e recepções – bufê		•	•
		Serviço	s de alojan	nento
551080100	Hotéis		•	•



	Tabela 9: Anexo VII da Lei 9.037/05 - Usos Permitidos na ADE da Pampulha			
CNAE	Atividades	Área Predomi- nantemente Residencial	Av. Otacílio Negrão de Lima	Av. Francisco Negrão de Lima, Flemming, Alfredo Camarate, Santa Rosa, Atlântida, Heráclito Mourão de Miranda, Antônio Francisco Lisboa, Professor Clóvis Salgado, Braúnas, Chaffir Ferreira e Orsi Conceição Minas; Praça Alberto D' Simão e ruas Celso Racioppi, Xangrilá, Versília e Ministro Guilhermino de Oliveira
551080200	Apart-hotéis		•	•
		Serviços de	e diversão	e esporte
900190100	Produção teatral		•	•
900190200	Produção Musical		•	•
900190300	Produção e espetáculo de dança		•	•
900190600	Atividades de sonorização e de iluminação			•
900199900	Artes Cênicas, espetáculos e atividades complementares não especificadas		•	•
823000100	Serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas		•	•
931910100	Produção e promoção de eventos esportivos		•	•
900190400	Produção de espetáculos circenses, de marionetes e similares		•	•
900350000	Gestão de espaços para artes cênicas, espetáculos e outras atividades artísticas – Teatro		•	•
823000201	Casas de festas e eventos		•	•
931310000	Atividades de condicionamento físico - Academia de ginástica	•		•
932120000	Parque de diversões e temáticos		•	
932980200	Exploração de boliches		•	•
932980300	Exploração de jogos de sinuca, bilhar e similares			•
932980400	Exploração de jogos eletrônicos recreativos			•
932989901	Espetáculos de som e luz		•	•
932989902	Exposições com cobrança de ingressos		•	•



	Tabela 9: Anexo VII da Lei 9.037/05 - Usos Permitidos na ADE da Pampulha			
CNAE	Atividades	Área Predomi- nantemente Residencial	Av. Otacílio Negrão de Lima	Av. Francisco Negrão de Lima, Flemming, Alfredo Camarate, Santa Rosa, Atlântida, Heráclito Mourão de Miranda, Antônio Francisco Lisboa, Professor Clóvis Salgado, Braúnas, Chaffir Ferreira e Orsi Conceição Minas; Praça Alberto D' Simão e ruas Celso Racioppi, Xangrilá, Versília e Ministro Guilhermino de Oliveira
		Serviços	de Comur	nicação
591110100				•
591119900				•
591200100				•
591200200	Produção e estúdio de			•
592010000	gravação			•
591209900				•
591380000				•
591110200				•
591460000	Cinema		•	•
619060100	Salas de acesso à Internet		•	•
639170000	Agências de Notícias			•
		Serviços té	cnico-pro	fissionais
478909907	Montagem de molduras e quadros		•	•
900270100	Atividades de artistas plásticos, jornalistas independentes e escritores	•	•	•
742000100	Atividades de produção de fotografias, exceto aérea e submarina	•	•	•
742000400	Filmagens de festas e eventos	•	•	•
829970401	Leiloeiros de artes independentes	•	•	•
742000300	Laboratórios fotográficos	•	•	•
859110000	Ensino de esportes			•
859290100	Ensino de dança		•	•
859290200	Ensino de artes cênicas, exceto dança		•	•
859290300	Ensino de música		•	•
859299900	Ensino de arte e cultura não especificado		•	•
869090103	Serviço de acupuntura			•
865000400	Atividades de fisioterapia			•



	Tabela 9: Anexo VII da Lei 9.037/05 - Usos Permitidos na ADE da Pampulha			
CNAE	Atividades	Área Predomi- nantemente Residencial	Av. Otacílio Negrão de Lima	Av. Francisco Negrão de Lima, Flemming, Alfredo Camarate, Santa Rosa, Atlântida, Heráclito Mourão de Miranda, Antônio Francisco Lisboa, Professor Clóvis Salgado, Braúnas, Chaffir Ferreira e Orsi Conceição Minas; Praça Alberto D' Simão e ruas Celso Racioppi, Xangrilá, Versília e Ministro Guilhermino de Oliveira
869090102	Serviços de massagens terapêuticas			•
865000200	Atividades de profissionais de nutrição			•
865000300	Atividades de psicologia e psicanálise			•
865000500	Atividades de terapia ocupacional			•
865000600	Atividades de fonoaudiologia			•
871230000	Atividades de fornecimento de infra-estrutura de apoio e assistência a paciente a domicílio			•
863050400	Atividade odontológica			•
		Serv	iços Pesso	ais
829970600	Casas lotéricas			•
960170100	Lavanderias, tinturarias			•
960250100	Cabeleireiros			•
960250200	Outras atividades de tratamento de beleza			•
960920100	Clínica de estética e similares			•
960929904	Serviços de engraxates			•
		Serviç	os Domicil	iares
952910200	Chaveiros			•
	Locação de Obje	tos pessoais,	doméstico	s, máquinas e equipamentos
932989903	Locação e arrendamento de bicicletas		•	•
772250000	Aluguel de fitas de vídeos, DVDs e similares			•
77290100	Aluguel de aparelhos de jogos eletrônicos			•
772330000	Aluguel de objetos de vestuário, jóias e acessórios			•
772170000	Aluguel de equipamentos recreativos e esportivos		•	•



	Tabela 9: Anexo VII da Lei 9.037/05 - Usos Permitidos na ADE da Pampulha			
CNAE	Atividades	Área Predomi- nantemente Residencial	Av. Otacílio Negrão de Lima	Av. Francisco Negrão de Lima, Flemming, Alfredo Camarate, Santa Rosa, Atlântida, Heráclito Mourão de Miranda, Antônio Francisco Lisboa, Professor Clóvis Salgado, Braúnas, Chaffir Ferreira e Orsi Conceição Minas; Praça Alberto D' Simão e ruas Celso Racioppi, Xangrilá, Versília e Ministro Guilhermino de Oliveira
		Serviços de re	paração e	conservação
452000600	Serviços de borracharia para veículos			•
900270200	Restauração de obras de arte		•	•
	Sen	viços auxiliare	s de trans	portes e viagens
492300100	Serviço de táxi			•
522310000	Estacionamento de veículos			•
791120000	Agências de viagens		•	•
791210000	Operadoras turísticas		•	•
	Serv	iços auxiliares	s de ativida	ades econômicas
821990100	Fotocópias			•
855030100	Administração de caixas escolares	•		•
		Serv	iços Divers	505
960929902	Exploração de sanitários		•	
		C	COMÉRCIO	
	Con	nércio Varejist	a de Produ	itos alimentícios
472110100	Padaria e Confeitaria, c/ predominância de produção própria			•
472110200	Padaria e Confeitaria, c/ predominância de revenda	•		•
472110300	Comércio varejista de laticínios e frios	•		•
472110400	Comércio varejista de doces, balas, bombons e similares	•	•	•
472290100	Comércio varejista de carnes - açougue e Peixaria			•
472370000	Comércio varejista de bebidas			•
472450000	Comércio varejista de hortifrutigranjeiros	•		•
471210000	Minimercados, mercearias e armazéns			•
	Comércio Varejis	sta de artigos	e aparelho	s de uso pessoal e domiciliar
472960100	Tabacaria		•	•



	Tabela 9: Anexo VII d	a Lei 9.037/0	05 – Usos	Permitidos na ADE da Pampulha
CNAE	Atividades	Área Predomi- nantemente Residencial	Av. Otacílio Negrão de Lima	Av. Francisco Negrão de Lima, Flemming, Alfredo Camarate, Santa Rosa, Atlântida, Heráclito Mourão de Miranda, Antônio Francisco Lisboa, Professor Clóvis Salgado, Braúnas, Chaffir Ferreira e Orsi Conceição Minas; Praça Alberto D' Simão e ruas Celso Racioppi, Xangrilá, Versília e Ministro Guilhermino de Oliveira
478900300	Comércio varejista de objetos de arte		•	•
478909902	Comércio varejista de artigos p/ festa			•
478570100	Comércio varejista de antiguidades		•	•
478900200	Comércio varejista de plantas e flores naturais	•	•	•
476100100	Comércio varejista de livros	•	•	•
476100200	Comércio varejista de jornais e revistas	•	•	•
478900800	Comércio varejista de artigos fotográficos e p/ filmagem		•	•
476280000	Comércio varejista de discos, CDs, DVDs e fitas			•
476100300	Comércio varejista de artigos de papelaria			•
476360100	Comércio varejista de brinquedos e artigos recreativos			•
476360200	Comércio varejista de artigos esportivos			•
477170100	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, sem manipulação de fórmulas			•
477170200	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, com manipulação de fórmulas			•
477250000	Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal			•
477410000	Comércio varejista de artigos de óptica			•
478140000	Comércio varejista de artigos de vestuário e acessórios			•



	Tabela 9: Anexo VII d	a Lei 9.037/0	05 – Usos	Permitidos na ADE da Pampulha	
CNAE	Atividades	Área Predomi- nantemente Residencial	Av. Otacílio Negrão de Lima	Av. Francisco Negrão de Lima, Flemming, Alfredo Camarate, Santa Rosa, Atlântida, Heráclito Mourão de Miranda, Antônio Francisco Lisboa, Professor Clóvis Salgado, Braúnas, Chaffir Ferreira e Orsi Conceição Minas; Praça Alberto D' Simão e ruas Celso Racioppi, Xangrilá, Versília e Ministro Guilhermino de Oliveira	
478310100	Comércio varejista de artigos de joalheria			•	
478310200	Comércio varejista de artigos de relojoaria			•	
478220100	Comércio varejista de calçados			•	
478900100	Comércio varejista de suvenires, bijuterias e artesanatos		•	•	
	Comércio	varejista de ai	rtigos de u	so técnico profissional	
475120001	Comércio de equipamentos e suprimentos de informática, exceto carga e recarga de cartucho p/ impressoras			•	
		SERVIÇOS	DE USO C	OLETIVO	
		Assi	stência Soc	cial	
871150100	Clínicas e residências geriátricas	•	•	•	
871150200	Instituições de longa permanência para idosos	•	•	•	
		Entidad	des associa	ativas	
849360000	Atividades de organizações associativas ligadas à cultura e arte		•	•	
	Instituições científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas				
721000000	Pesquisa e desenvolvimento experimental em ciências físicas e naturais			•	
722070000	Pesquisa e desenvolvimento experimental em ciências sociais e humanas			•	



	Tabela 9: Anexo VII d	a Lei 9.037/0	05 – Usos	Permitidos na ADE da Pampulha
CNAE	Atividades	Área Predomi- nantemente Residencial	Av. Otacílio Negrão de Lima	Av. Francisco Negrão de Lima, Flemming, Alfredo Camarate, Santa Rosa, Atlântida, Heráclito Mourão de Miranda, Antônio Francisco Lisboa, Professor Clóvis Salgado, Braúnas, Chaffir Ferreira e Orsi Conceição Minas; Praça Alberto D' Simão e ruas Celso Racioppi, Xangrilá, Versília e Ministro Guilhermino de Oliveira
910150000	Atividades de bibliotecas e arquivos		•	•
910230100	Atividades de museus e de exposição de lugares e prédios históricos e atrações similares		•	•
910310001	Atividade de jardim botânico, jardim zoológico e aquário		•	
910310002	Atividades de parques públicos, nacionais, reservas ecológicas e áreas de proteção ambiental		•	•
	Espa	ços e entidado	es desport	ivas e recreativas
931150001	Estádios e ginásios esportivos			•
931150003	Quadras, piscinas e praças de esportes			•
931230000	Clubes sociais, esportivos e similares		•	•
		Organizaçõ	es cívicas (e políticas
990080000	Organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais	•	•	•
		Serviços	de Saúde F	lumana
862160100	UTI móvel			•
862160200	Serviços móveis de atendimentos e urgências, exceto UTI móvel			•
864020100	Laboratório de análises			•
864020200	clínicas			•
		Serviço	os de Educ	ação
851120000	Educação Infantil – creche	•		•
851210000	Educação infantil pré-escola	•		•
851390000	Ensino fundamental			•
852010000	Ensino Médio			•



	Tabela 9: Anexo VII da Lei 9.037/05 - Usos Permitidos na ADE da Pampulha			
CNAE	Atividades	Área Predomi- nantemente Residencial	Av. Otacílio Negrão de Lima	Av. Francisco Negrão de Lima, Flemming, Alfredo Camarate, Santa Rosa, Atlântida, Heráclito Mourão de Miranda, Antônio Francisco Lisboa, Professor Clóvis Salgado, Braúnas, Chaffir Ferreira e Orsi Conceição Minas; Praça Alberto D' Simão e ruas Celso Racioppi, Xangrilá, Versília e Ministro Guilhermino de Oliveira
854140000	Educação profissional de nível técnico - centro de formação profissional			•
859370000	Ensino de idiomas			•
			Criação	
32210400	Criação de peixes ornamentais em água doce			•
		Serv	iços Públic	os
531050101	Atividade de Correio Nacional (coleta, distribuição, expedição e entrega de correspondências e volumes)			•
531050200	Aluguel de caixas postais			•
841160000	Administração pública em geral		•	•
841240000	Regulação de atividades de saúde, educação, serviços culturais e outros serviços sociais			•
841320000	Regulação de atividades econômicas			•
842130000	Relações exteriores		•	•
842480000	Segurança e ordem pública – delegacias			•
842560000	Defesa Civil - Corpo de Bombeiros			•
		Out	tros Serviço	05
823000202	Centro de Convenções			•
		ESPAÇOS DE U	JSO NÃO F	RESIDENCIAL
	Clinica especializada em saúde humana			•
	Centro Cultural		•	•
		ATIVIDA	ADES AUXII	IARES
	Refeitório/ Cozinha		•	•



O remembramento de lotes – modificação de parcelamento que promova unificação de dois ou mais lotes – para instalação de usos não residenciais admitidos na ADE da Pampulha é permitido somente ao longo das avenidas Flemming / Celso Racioppi, Alfredo Camarate, Santa Rosa, Francisco Negrão de Lima, Atlântida / Heráclito Mourão de Miranda, Antônio Francisco Lisboa, Clóvis Salgado e Braúnas. (art. 31, da Lei 9.037/05 e art. 6°, do Decreto 12.015/05)

O remembramento citado acima para lotes voltados para vias com permissividade de usos diferentes apenas será admitido, quando permitida a extensão de uso previsto no art. 29, § 2°, da Lei 9.037/05, descrita no item 6.2.1 desta Seção neste Manual Técnico. (art.6°, Parágrafo Único, do Decreto 12.015/05)

- ⇒ Às atividades citadas na Tabela anterior, conforme Anexo VII da Lei 9.037/05 poderão ser associadas outras, independentemente de sua admissão no local em que está instalada a atividade principal do empreendimento, observado: (art. 28, § 2°, da Lei 9.037/05)
 - a) às atividades incluídas entre os serviços de alimentação poderão ser associadas atividades incluídas entre as de comércio varejista de produtos alimentícios;
 - b) às atividades de Centro de Convenções e de Centro Cultural poderão ser associadas atividades incluídas entre as de comércio varejista de produtos alimentícios e comércio varejista de artigos e aparelhos de uso pessoal e domiciliar.
- ⇒ Além das situações acima elencadas, à atividade principal de um empreendimento poderá ser agregada as atividades auxiliares, desde que essas sejam também admitidas na via na qual está instalada a atividade principal, nos termos do Anexo VII, da Lei 9.037/05. (artigo 28, § 1°, da Lei 9.037/05)

6.2.1 Da Extensão de Uso na ADE Pampulha

Apenas para os lotes 08, 09 e 10 do quarteirão 3A do Bairro São Luiz, se aplica a **extensão de uso** prevista no artigo 71-B da Lei 7.166/96. Assim, apenas para os referidos lotes, será admitida a aprovação de edificação em lote ou conjunto de lotes com frente para logradouros de permissividade de usos diferentes, com a utilização de uso permitido para a via de maior permissividade, desde que o acesso à edificação seja pela via que permite o uso a ser instalado. (art. 29, § 2°, da Lei 9.037/05)

Na aplicação de extensão de uso na Área de Diretriz Especial – ADE Pampulha, na situação acima descrita, é vedado o acesso à edificação pela via em que o uso não é permitido, mesmo no caso que haja licenciamento urbanístico, mediante Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

6.2.2 Da Aplicação do Direito de Permanência e Substituição de Uso na ADE da Pampulha

As atividades instaladas, devidamente comprovadas, em toda Área de Diretriz Especial – ADE da Pampulha, há mais de dois anos da vigência da Lei 9.037/05, ou seja, 15 de janeiro de 2.005, e que estejam em desacordo com o previsto na legislação vigente, poderão permanecer no local, desde que: (art. 33, da Lei 9.037/05 e art. 7°, do Decreto 12.015/05)



- I. seja regularizada a edificação junto à Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana –
 SMARU;
- II. sejam regularizadas as atividades instaladas, mediante apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança EIV e aprovação do Fórum da Área de Diretrizes Especiais da Pampulha FADE da Pampulha, aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana COMPUR e do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte CDPCM-BH , quando aplicável.

A regularização da atividade ocorrerá mediante: (art. 7°, § 2° e art. 10, § 2°, do Decreto 12.015/05)

- I. aprovação do projeto de edificação na Prefeitura Municipal de Belo Horizonte PBH;
- II. aprovação da permanência de uso, em 1ª Instância, pelo Fórum da Área de Diretriz Especial da Pampulha FADE da Pampulha –, que deverá consistir no pronunciamento a respeito das repercussões positivas e negativas do empreendimento, em vista do conhecimento do local e à luz dos objetivos fixados para a ADE Pampulha.
- III. aprovação do empreendimento, em 2ª Instância, pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte CDPCM-BH -, no caso de atividade instalada em imóvel tombado ou em perímetro de Proteção do Patrimônio, compreendendo:
 - a) análise do impacto da atividade, do ponto de vista da proteção da paisagem e do patrimônio cultural;
 - b) fornecimento de diretrizes para a regularização da atividade.
- IV. regularizada a edificação e não havendo impedimento por parte do Fórum da Área de Diretriz Especial da Pampulha - FADE da Pampulha, e do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte - CDPCM-BH, deverá ser apresentado o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, considerando as diretrizes do CDPCM-BH;
- V. apreciação do Estudo de Impacto de Vizinhança EIV pelo Conselho Municipal de Política Urbana COMPUR;
- VI. licenciamento da atividade pelo Executivo.
- 6.2.3 Do Estudo de Impacto de Vizinhança EIV para regularização da Atividade Não Residencial na ADE da Pampulha

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, exigido para regularização de atividade instalada, há mais de dois anos da vigência da Lei 9.037/05, ou seja, 15 de janeiro de 2.005, na Área de Diretriz Especial – ADE da Pampulha deverá ser apresentado pelo empreendedor e deverá conter a análise do impacto urbanístico e/ou ambiental do empreendimento e a indicação das medidas destinadas a minimizar os efeitos negativos e a intensificar os positivos. (art. 12, do Decreto 12.015/05)



O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá considerar a interferência do empreendimento na qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões: (art. 12, § 1°, do Decreto 12.015/05)

- I. adensamento populacional;
- II. equipamentos urbanos e comunitários;
- III. uso e ocupação da edificação;
- IV. valorização imobiliária;
- V. geração de tráfego de veículos e demanda de transporte coletivo;
- VI. ventilação e iluminação;
- VII. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é competência do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR (art. 12, § 2°, do Decreto 12.015/05)

As atividades do Grupo III, nos termos do Anexo X da Lei 7.166/96 regularmente instaladas, até a data da publicação da Lei 9.037/05, ou seja, 15 de janeiro de 2.005, na Área de Diretriz Espacial – ADE Pampulha poderão ser **substituídas** pela atividade de hotel, desde que a substituição não implique desrespeito a qualquer parâmetro urbanístico previsto para ADE Pampulha e para o Zoneamento local, em especial a Taxa de Permeabilidade (TP). (art. 33, Parágrafo Único, da Lei 9.037/05)

6.3 Da Instalação de Publicidade e Mobiliário Urbano na ADE Pampulha

A instalação de dispositivos de comunicação visual (publicidade) e de mobiliário urbano é permitida mediante licenciamento, precedido de parecer favorável do órgão municipal responsável pela preservação do patrimônio histórico – Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM–BH. (*art. 37, da Lei 9.037/05*)

Os engenhos de publicidade devem atender as seguintes condições: (art. 37, § 1°, da Lei 9.037/05)

- I. não comprometimento da paisagem local;
- II. não obstrução da visualização de elementos arquitetônicos característicos das edificações;
- ⇒ Os engenhos classificados como publicitários somente serão permitidos em mobiliário urbano, atendidas as diretrizes do órgão municipal responsável pela preservação do patrimônio histórico. (art. 37, § 3°, da Lei 9.037/05)
- ⇒ Na Avenida Otacílio Negrão de Lima somente poderão ser instalados engenhos de publicidade indicativos, cooperativos e institucionais. (art. 37, § 2°, da Lei 9.037/05 e art. 265, da Lei 8.616/03)



<u>Engenhos de Publicidade Indicativos</u>: contém exclusivamente a identificação da atividade exercida no local em que está instalado ou a identificação da propriedade deste;

<u>Engenhos de Publicidade Cooperativos</u>: engenho indicativo que contém mensagem publicitária, não superior a 50% de sua área;

<u>Engenhos de Publicidade Institucionais</u>: engenho que contém mensagem exclusivamente de cunho cívico ou de utilidade pública veiculada por órgão ou entidade do Poder Público.

6.4 Do Fórum da Área de Diretrizes Especiais da Pampulha (FADE da Pampulha)

O Fórum da Área de Diretrizes Especiais da Pampulha – FADE da ADE Pampulha tem as seguintes atribuições: (art. 38, da Lei 9.037/05)

- I. elaborar seu regimento interno;
- II. acompanhar a implementação da lei vigente, avaliando, periodicamente, os resultados;
- III. propor a adoção de melhorias para a ADE da Pampulha;
- IV. subsidiar o Conselho Municipal de Política Urbana COMPUR, o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural CDPCM e o Conselho Municipal do Meio Ambiente COMAM;
- V. auxiliar na fiscalização do cumprimento dos dispositivos previstos na legislação urbanística vigente.

O Fórum da Área de Diretrizes Especiais da Pampulha – FADE Pampulha tem caráter consultivo, assumindo caráter deliberativo apenas para os casos de regularização de atividades instaladas há mais de dois anos da vigência da Lei 9.037/05, em desacordo com os parâmetros nela previstos. *(art. 9°, do Decreto 12.015/05)*

Na Área de Diretriz Especial – ADE da Pampulha, os pedidos de licenciamento de atividades que forem submetidos ao Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR, Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM – BH – e/ou Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM – deverão ser previamente encaminhados ao FADE da Pampulha, para conhecimento e para fornecimento de subsídios a estes Conselhos. (art. 10, do Decreto 12.015/05)

7. Da ADE do Buritis

A ADE do Buritis é a área que, devido à precariedade de articulação viária da região com o restante da cidade, demanda medidas para inibir o crescente adensamento. (artigo 91-B, da Lei 7.166/96)

Deve ser estimulada, na ADE do Buritis, a adoção de medidas de melhoria de paisagem urbana, como proteção e tratamento paisagístico de taludes, a serem implementadas pelas edificações existentes, às quais poderão ser concedidos incentivos, e pelas edificações a construir. (art. 91-B, § 4°, da Lei 7.166/96)



As edificações na ADE do Buritis deverão respeitar os parâmetros de ocupação diferenciados descritos na Tabela a seguir: (art. 91-B, § 1°, da Lei 7.166/96)

Tabela 10: Para	Tabela 10: Parâmetros de Ocupação diferenciados na ADE do Buritis (art. 91-B, § 1°, da Lei 7.166/96)					
Parâmetros		Observações				
QT mínima	60m²/un. * Área do Terreno	* Para terrenos inseridos nas quadras a montante do Parque Aggeo Sobrinho, identificadas no Anexo II da Lei 7.166/96, pelos n°s 11223, 11340, 11353, 11366, 11379, 11381, 11394, 11400, 11439, 11441, 11454, 11501, 11514, 11527, 11530 e 9973, onde é admitido somente o uso residencial unifamiliar com os parâmetros do Zoneamento. (art. 91-B, Inciso III, § 1°, da Lei 7.166/96)				
CAb e CAm	1,0	- Não pode ser utilizada a Outorga do Direito de construir - ODC				

- ⇒ As novas edificações deverão adaptar-se ao perfil do terreno, evitando-se a utilização de estruturas aparentes, permitindo-se, excepcionalmente, a adoção de tratamento estético harmônico para bases de estruturas de edificação que apresentem alturas iguais ou superiores a 3m, compatível com o restante da edificação de maneira a formar uma composição estética com esta. (art. 91-B, § 3°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Os Empreendimentos de Impacto, que vierem a se instalar na Área de Diretriz Especial ADE do Buritis devem adotar medidas no sentido de mitigar impactos nos acessos principais desta ADE. (art. 91-B, § 2°, da Lei 7.166/96)

8. Da ADE Residencial Central

A ADE Residencial Central é a área destinada ao controle especial de uso, sendo garantida, em parte da Zona Central de Belo Horizonte - ZCBH - a predominância do uso residencial e a preservação das edificações e de traços de ambiência local. (art. 78, da Lei 7.2166/96)

Para a ADE Residencial Central são previstos os parâmetros de ocupação diferenciados descritos na Tabela a seguir:

Tabela 11: Parâmetros diferenciados de Ocupação e Uso ADE Residencial Central				
Parâmetro)S	Observações		
Área permeável	•	A área permeável indicada no afastamento frontal poderá ser computada no cálculo da taxa de permeabilidade mínima exigida.		
Altura máxima na divisa (Figura 24 e Figura 25)	5,00m	Para todas as situações <i>(art. 78, § 1°, da Lei 7.166/96)</i>		



Tabela 11: Parâmetros diferenciados de Ocupação e Uso ADE Residencial Central			
Parâmetros		Observações	
		É dispensado o afastamento frontal mínimo de 4,00m somente nas seguintes situações: <i>(art. 52, da Lei 7.166/96)</i>	
	4,00m	I - em edificações vizinhas a bens tombados, por indicação do - Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural - CDPCM, ouvido o Órgão Municipal de Trânsito - BHTRANS;	
Afastamento Frontal		II – em áreas destinadas ao uso não residencial, desde que a laje de cobertura se situe em nível inferior à menor cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento do lote.	
	de veículos, p	rada pelo afastamento frontal não pode ser utilizado para estacionamento odendo ser ajardinada, permitindo nesse caso, a construção de guarita e o por gradil vazado ou transparente <i>(art. 51, § 2°, da Lei 7.166/96).</i> (Figura 8)	
Afastamentos laterais	Regra do "H"	O "H" é a distância vertical, em metros, entre a laje de cobertura de cada pavimento e a laje de piso do 1° pavimento acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do lote.	
e de fundos mínimos	Para o cálculo do "H" o nível de referência será sempre o 1° piso acima da co altimétrica média do passeio lindeiro ao lote, não se aplicando o previsto no §6° c artigo 54 da Lei 7.166/96. (art. 78, §4°, da Lei 7.166/96)		

Na ADE Residencial Central, em terrenos lindeiros a vias arteriais, não se aplica o disposto no art. 52, inciso III, da Lei 7.166/96, ou seja, são vedados pavimentos que estejam situados no alinhamento do terreno entre 3,50 m e 9,00 m acima da cota do passeio. (art. 78, § 2°, da Lei 7.166/96)

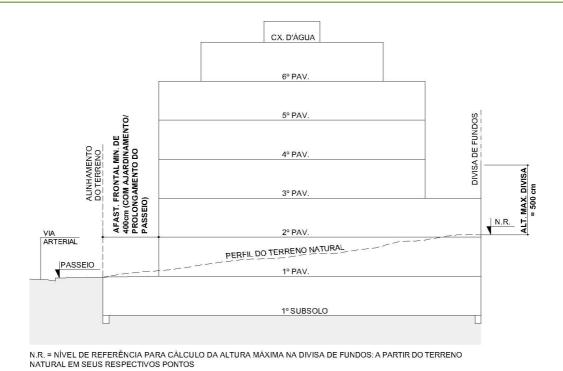


Figura 22: ADE Residencial Central - Edificação sem avanço sobre o afastamento frontal de via arterial

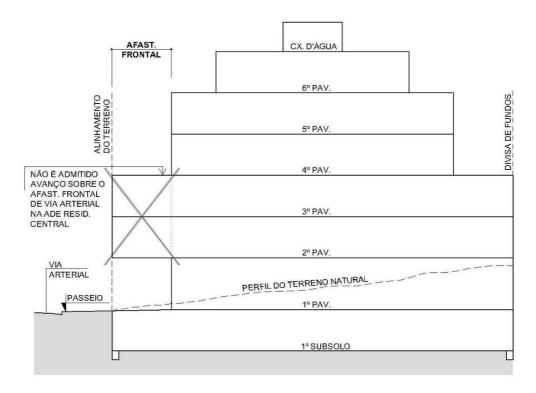
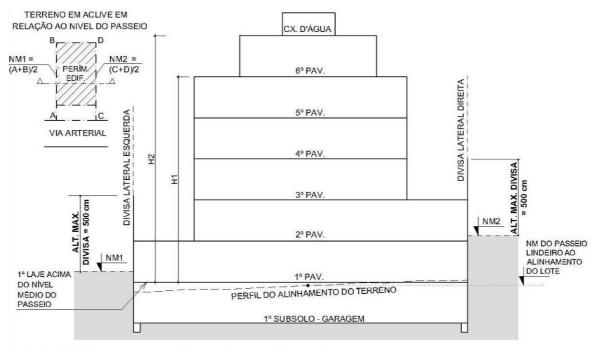


Figura 23: ADE Residencial Central - Edificação irregular com avanço sobre o afastamento frontal em via arterial



⁻ NM = NÍVEL MÉDIO NAS DIVISAS LATERAIS DOS PONTOS ONDE A EDIFICAÇÃO TOCA A DIVISA

Figura 24: ADE Residencial Central - Altura máxima na divisa para lotes em aclive e referência para o cálculo do "H"

⁻A, B, C e D: NÍVEIS DO TERRENO NATURAL DOS PONTOS LIMÍTROFES ONDE A EDIFICAÇÃO TOCA CADA DIVISA LATERAL

⁻ NM1 e NM2: MÉDIA ARITMÉTICA DOS NÍVEIS DO TERRENO NATURAL DOS PONTOS LIMÍTROFES ONDE A EDIFICAÇÃO TOCA CADA DIVISA LATERAL



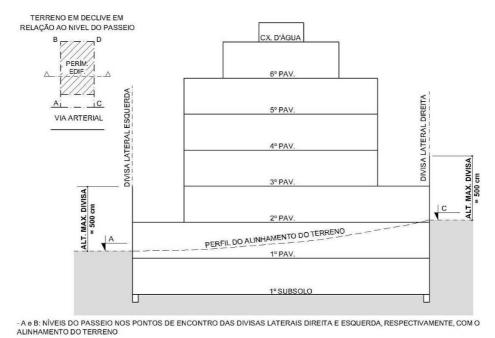


Figura 25: ADE Residencial Central - Altura máxima na divisa para lotes planos ou em declive

O uso não residencial na ADE Residencial Central é permitido em: (art. 78, § 3°, da Lei 7.166/96)

I. edificações horizontais (Figura 26);

<u>Edificação horizontal:</u> a edificação com, no máximo dois pavimentos acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do terreno, excluídos subsolos, podendo haver unidades autônomas destinadas ao uso residencial ou não residencial, agrupadas verticalmente ou horizontalmente.

- II. edificações destinadas hotéis e apart-hoteis;
- III. edificações tombadas;
- IV. em situações previstas na Lei 6.831/95 Lei Fundo de Quintal. (art. 67, § 7°, da Lei 7.166/96)

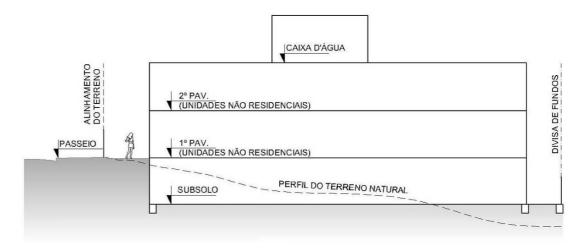


Figura 26: ADE Residencial Central - Edificação de urso não residencial permitida apenas em edificação horizontal



Para imóveis inseridos na ADE Residencial Central o **uso misto** é permitido apenas em edificações horizontais

9. Da ADE do Vale das Arrudas

A ADE do Vale do Arrudas é a área que, em função de sua localização estratégica, de sua importância como eixo simbólico, histórico e de articulação viária ao longo do curso d'água mais importante do Município e de suas condições de degradação ou subutilização, demanda projetos de reurbanização e requalificação urbana. (art. 79, da Lei 7.166/96)

São diretrizes para sua regulamentação, com vistas à requalificação urbana por meio de tratamento da paisagem urbana e intensificação do uso dos espaços públicos: (art. 79, § 1°, da Lei 7.166/96)

- I. implementação de projetos de tratamento paisagístico das áreas livres sobre o Túnel da Lagoinha, com potencial para praça, mirante e para interligação entre eixos viários preferenciais de pedestres da área central do Município; (art. 79, § 1°, da Lei 7.166/96)
- II. estímulo à requalificação das fachadas das edificações e, em especial, dos galpões;
- III. criação de áreas de lazer, com incremento da arborização e da implantação de ciclovias;
- IV. promoção e/ou estímulos à realização de grandes eventos de interesse cultural;
- V. melhoria de padronização da acessibilidade para pedestres, principalmente em relação ao acesso às estações do metrô e à transposição do curso d'águia e das pistas veiculares;
- VI. verificação da possibilidade da extensão do Boulevard até a avenida Tereza Cristina;
- VII. promoção da reintegração das propriedades públicas existentes na área, que hoje se encontram destinadas ao uso por terceiros.

A regulamentação deve ser referenciada em subáreas de interesse especial, que retratem a diversidade urbana da ADE do Vale do Arrudas, devendo considerar critérios de preservação cultural e ambiental, bem como diretrizes e propostas provenientes do planejamento do Hipercentro, e deve prever, por meio de parâmetros urbanísticos e critérios de ocupação e uso do solo: (art. 79, § 2°, da Lei 7.166/96)

- I. aumento das taxas de permeabilidade do solo;
- II. o controle de adensamento das áreas lindeiras ao curso d'água em toda a sua extensão nesta Área de Diretriz Especial - ADE, conjugado com a possibilidade de maior aproveitamento dos lotes desta ADE inseridos no Hipercentro;
- III. outras medidas de valorização de paisagem urbana de fundo de vale;
- IV. o incentivo ao reagrupamento de lotes e de vias, para instalação de grandes equipamentos;
- V. o incentivo à diversidade de usos, garantindo maior vitalidade noturna da área.



Até a regulamentação da Área de Diretriz Especial do Vale do Arrudas não estão previstos parâmetros urbanísticos diferenciados, prevalecendo os parâmetros de ocupação e de uso previstos para os respectivos zoneamentos e/ou logradouros.

10. Das ADEs do Mangabeiras, do Belvedere, do São Bento e de Santa

Lúcia (art. 81, da Lei 7.166/96)

As ADEs do Mangabeiras, do Belvedere, do São Bento e de Santa Lúcia são áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial unifamiliar. (art. 81, da Lei 7.166/96)

Nestas ADEs é admitido o uso não residencial nas seguintes situações:

- I. Atividades não residenciais previstas na Lei 6.831/95 Lei Fundo de Quintal se inseridos nas ADEs do Mangabeiras, do Belvedere e do São Bento; (art. 67, § 7°, da Lei 7.166/96)
- II. Atividades não residenciais classificadas no Grupo II, em edificações horizontais nas seguintes situações: (art. 81, § 1°, da Lei 7.166/96)
 - a) na **ADE do Mangabeiras** nos terrenos lindeiros à Av. dos Bandeirantes entre a Praça da Bandeira e a Rua professor Mello Cançado;
 - b) na **ADE do São Bento** nos lotes lindeiros à Rua Michel Jeha e nos lotes da quadra 3901 lindeiros à Av. Cônsul Antônio Cadar;

<u>Edificação horizontal:</u> a edificação com, no máximo dois pavimentos acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do terreno, excluídos subsolos, podendo haver unidades autônomas destinadas ao uso residencial ou não residencial, agrupadas verticalmente ou horizontalmente.

- ⇒ Para os terrenos indicados no item II acima, é permitido utilizar a extensão de uso prevista no artigo 71-B, da Lei 7.166/96 uma única vez. Assim, utilizada a extensão de uso para a implantação de edificação, fica vedada a aplicação deste benefício para o mesmo imóvel em momento posterior. (art. 81, § 3°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Para os terrenos indicados no item II acima, na **adaptação do uso residencial para o uso não residencial** em edificações já existentes, é admitida a instalação de atividades do Grupo II, em edificação com área construída acima do limite de ocupação prevista no Anexo X da Lei 7.166/96. (art. 81, § 2°, da Lei 7.166/96)
- III. Atividades não residenciais admitidas em via arterial com largura igual ou superior a 10,00m, ou seja, admitidas em Vias de Caráter Misto VM, nos lotes lindeiros à **Av. Raja Gabaglia inseridos na ADE da Santa Lúcia e na ADE do São Bento**, desde que o acesso à edificação se faça exclusivamente pela via em que o uso é permitido. (art. 81, § 6°, da Lei 7.166/96)
- IV. Atividades não residenciais previstas no Anexo XV da Lei 7.166/96, desde que instaladas em edificações horizontais, que são as edificações de até dois pavimentos acima do nível médio do



alinhamento do passeio lindeiro ao terreno, excluído o nível de subsolo, nos terrenos inseridos na **ADE do Belvedere,** nas seguintes situações: (art. 81, § 5°, da Lei 7.166/96)

- a) nos terrenos lindeiros à **Av. Celso Porfírio Machado**, entre as ruas Juvenal Melo Senra e Emílio Jaques de Moraes;
- b) nos terrenos lindeiros à **Avenida Paulo Camilo Pena**, entre a rua João Antônio Azeredo e a rua Jornalista Djalma Andrade;
- c) nos terrenos localizados na quadra 3675.

Não será admitida a aplicação da extensão de uso prevista no art. 71-B, da Lei 7.166/96, nos imóveis indicados nos itens III e IV acima, ou seja, não será admitida a aprovação de edificação em lote ou em conjunto de lotes com frente para logradouros de permissividade de usos diferentes, o que possibilitaria a utilização do uso permitido para a via de maior permissividade. (art. 81, § 3°, da Lei 7.166/96)

As edificações existentes nas ADEs do Mangabeiras, do Belvedere, do São Bento e de Santa Lúcia destinadas ao uso residencial, se adaptadas ao uso não residencial, ficam isentas da exigência de número mínimo de vagas para estacionamento de veículos exigido para o uso não residencial a ser instalado, desde que: (art. 6, § 1°, inciso IV, da Lei 7.166/96)

- I. comprovada a impossibilidade técnica de ampliação de nº de vagas destinadas a estacionamento de veículos;
- II. seja mantido, no mínimo, o nº de vagas para guarda de veículos previsto no projeto anterior da edificação; (art. 61, § 2°, da Lei 7.166/96)
- III. a edificação existente não sofra acréscimo de área construída. (art. 61, § 3°, da Lei 7.166/96)

Todo projeto para terreno interno ao perímetro da Bacia da Barragem de Santa Lúcia deve ser previamente avaliado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SMMA. (Deliberação Normativa DN/COMAM 41/2.002, publicada em 03 de julho de 2002)

11. Da ADE Hospitalar

A ADE Hospitalar é a área que, devido à alta concentração de atividades da área de saúde e hospitalares de caráter geral, demanda a adoção de medidas para inibir a crescente especialização de atividades ligadas à área da saúde, a adequação das já existentes e a promoção de melhoria da qualidade ambiental da área. (art. 85, da Lei 7.166/96)

Na ADE Hospitalar, o funcionamento e a ampliação das atividades hospitalares, comerciais e de prestação de serviços relacionadas à saúde e classificadas como Grupo IV, no Anexo X, da Lei 7.166/96, ficam condicionados a parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR. (§ 1° do art. 85, da Lei 7.166/96)



Não são previstos parâmetros de ocupação diferenciados, devendo ser adotados os parâmetros previstos para o respectivo zoneamento e/ou logradouros.

12. Da ADE do Belvedere III (art. 89, da Lei 7.166/96)

A ADE do Belvedere III é a área localizada em parte do Bairro Belvedere III que, em função da proximidade dos bairros Belvedere I e II, somente é permitido o uso residencial, sendo admitida a instalação de atividades não residenciais na seguinte situação:

I. Atividades previstas no Anexo XV da Lei 7.166/96, desde que instaladas em edificações horizontais nos terrenos lindeiros à Avenida Paulo Camilo Pena, entre a rua João Antônio Azeredo e a avenida Luiz Paulo Franco. (art. 81, § 5°, da Lei 7.166/96)

<u>Edificação horizontal</u>: a edificação com, no máximo dois pavimentos acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do terreno, excluídos subsolos, podendo haver unidades autônomas destinadas ao uso residencial ou não residencial, conjugadas horizontal ou verticalmente.

- ⇒ Não é permitida na ADE do Belvedere III a instalação de usos não residenciais previstos na Lei 6.831/95 Lei Fundo de Quintal. (art. 67, § 7°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Para os imóveis indicados na ADE do Belvedere III não será admitida a aplicação da extensão de uso prevista no artigo 71-B da Lei 7.166/96, ou seja, não será admitida a aprovação de edificação em lote ou em conjunto de lotes com frente para logradouros de permissividade de usos diferentes, o que possibilitaria a utilização do uso permitido para a via de maior permissividade.

13. Da ADE da Serra

A ADE da Serra é a área correspondente a parte do Bairro Serra, destinada à preservação da tipologia horizontal das edificações. (art. 76, da Lei 7.166/96)

Tabela 12: Parâmetro de Ocupação diferenciado para ADE da Serra						
Parâmetro	Observações					
Altimetria Máxima (m)		Terreno em aclive (Figura 27)	Nível médio do alinhamento do passeio	– Inclui casa de máquinas e caixa d'água.		
	15,00m	Terreno em declive (Figura 28)	Terreno natural em todos os seus pontos	- Níveis de referência definidos por PR do COMPUR 04/2004, revalidado pelo PR 14/2011.		



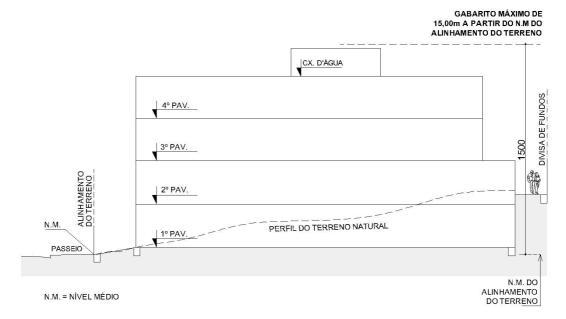


Figura 27: ADE Serra - Terreno em aclive

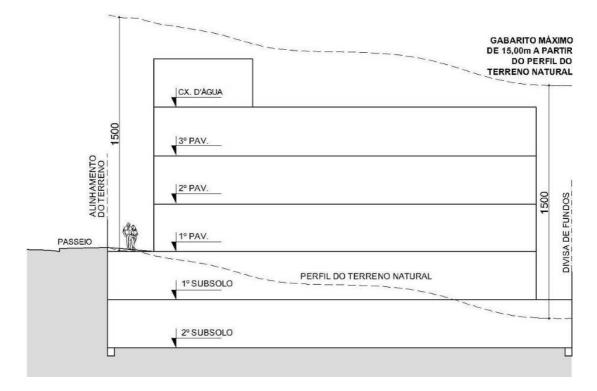


Figura 28: ADE Serra - Terreno em declive

- ⇒ Para terrenos com frente para mais de um logradouro, em aclive em relação às duas testadas, a cota de referência a ser adotada, para o cálculo da altura máxima da edificação, deverá ser a média das cotas altimétricas médias dos passeios lindeiros a cada testada de alinhamento. (art. 2°, do Decreto 9.193/97)
- ⇒ Para terrenos com frente para mais de um logradouro, quando em aclive em relação a uma testada e em declive em relação à outra testada, a altimetria estabelecida para edificação deve atender o previsto para cada testada.



14. ADE de Santa Tereza

Área que, em função das características ambientais e da ocupação histórico-cultural, demanda a adoção de parâmetros de ocupação diferenciados e de medidas especiais para proteger e manter o uso predominantemente residencial. (art. 100, da Lei 8.137/00).

14.1 Dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação da ADE Santa Tereza

Tabela 13: Parâmetros de Ocupação diferenciados para ADE Santa Tereza				
Parâmetros de Ocupação			Observações	
CAb e CAm (art. 103, da Lei 8.137/00)	1,2 *1,0		 * para edificações destinadas ao uso não residencial e para parte não residencial em edificação de uso misto. - o cálculo do CA é feito conforme estabelecido no art. 46 da Lei 7.166/96, considerando as áreas a descontar previstas na regra geral. - os imóveis somente podem receber UTDCs provenientes da mesma ADE (art. 102, da Lei 8.137/00) 	
QT mínima (art. 104, da Lei 8.137/00)	50m²/un.		-	
TP mínima (art. 106, da Lei 8.137/00)	20%		Vedada a substituição da TP por caixa de captação e drenagem. <i>(art. 106, da Lei 8.137/00)</i>	
Afast. Frontal (m) mínimo	arterial e ligação regional	4,00m	Vide Observação (1) adiante	
111111110	coletora e local	3,00m		
Afast. Lateral e de Fundos (m) mínimo (art. 108, da Lei 8.137/00)	Regra do "H"		Vide Observação (2) adiante	
Altimetria (m) máxima (art. 105, da Lei 8.137/00)	15,00 (Figura 29 e Figura 31) a * 9,00 (Figura 30 e Figura 32)		 calculada a partir do terreno natural e não computadas a casa de máquinas e caixa d'água. (art. 105, § 2°, da Lei 8.137/00) * Vide Observações (3) e (4) adiante 	
Altura Máxima na Divisa (art. 109, da Lei 8.137/00)	5,00m a partir do terreno natural. * 7,00m		* Vide Observação (5) adiante	
Demais parâmetros de ocup	oação são os previsto	os no resp	ectivo zoneamento e/ou logradouros.	

Demais parametros de ocupação são os previstos no respectivo zoneamento e/ou logradouros.

^{⇒ (1)} Em conjunto arquitetônico construído no alinhamento, considerado de interesse de preservação, é facultada a construção sem afastamento frontal, desde que a nova construção não ultrapasse a altura máxima das edificações lindeiras e respeite os demais parâmetros urbanísticos. (art. 107, da Lei 8.137/00)



- ⇒ (2) Não se aplica o disposto no art. 54, § 5°, da Lei 7166/96, que é a adoção dos afastamentos laterais mínimos de 1,50m, nos casos de lotes com testada inferior a 12,00m. (art. 108, da Lei 8.137/00)
- ⇒ (3) altura de 9,00m até a profundidade de 20,00m do terreno e de 15,00m no restante do terreno a partir do alinhamento (Figura 30 e Figura 32), para edificações em lotes lindeiros às ruas Hermílio Alves, Mármore e Salinas, às praças Duque de Caxias, Ernesto Tassini, Marechal Rondon, Cel. José Persilva e ao largo formado pelas esquinas das ruas Quimberlita, Ten. Freitas, Bocaiúva e Bom Despacho. (art. 105, da Lei 8.137/00)
- ⇒ (4) altura de 9,00m a partir do terreno natural para edificações situadas em lotes lindeiros a imóveis considerados de interesse de preservação cultural pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte CDPCM- BH. (art. 105, § 1°, da Lei 8.137/00)
- ⇒ **(5)** altura de 7,00m nas edificações horizontais de uso residencial multifamiliar, desde que a parte da edificação sem afastamento não ultrapasse 40% da extensão da respectiva divisa. *(art. 109, § 1°, da Lei 8.137/00)*

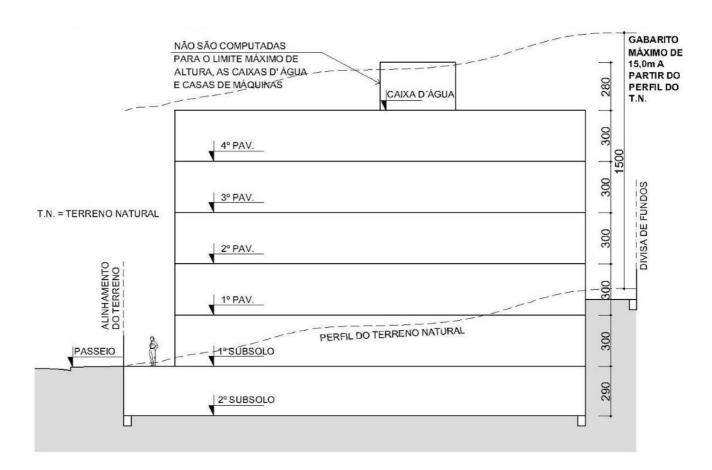
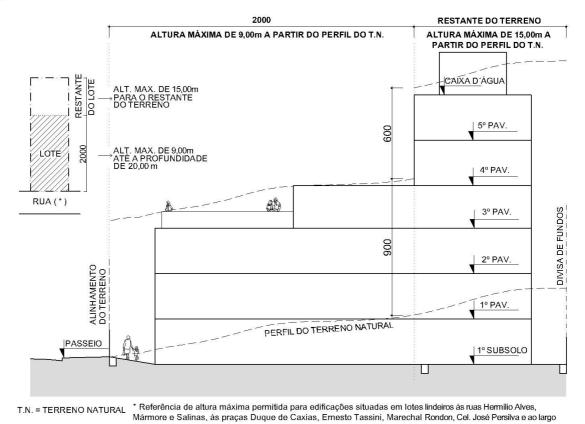


Figura 29: ADE Santa Tereza - Terreno em aclive





formado pelas esquinas das ruas Quimberlita, Ten. Freitas, Bocaiúva e Bom Despacho. (artigo 105 da Lei 8.137/00)

Figura 30: ADE Santa Tereza - Terreno em aclive

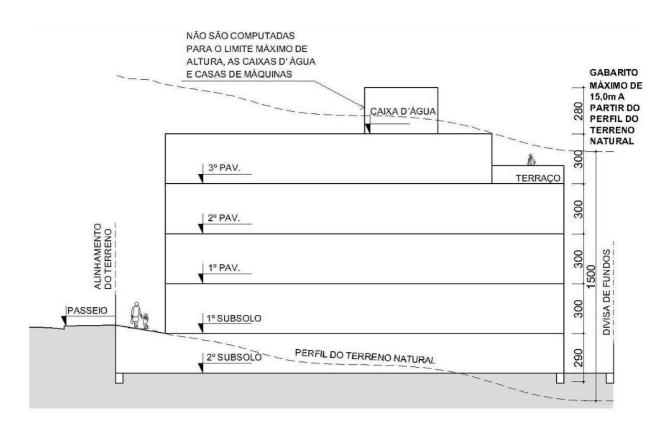


Figura 31: ADE Santa Tereza - Terreno em declive



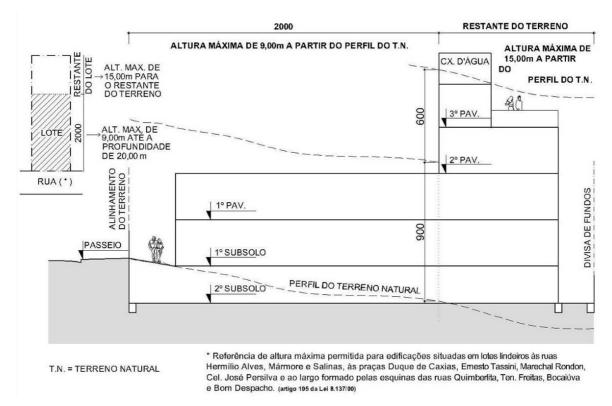


Figura 32: ADE Santa Tereza - Terreno em declive

14.2 Da Localização e do Funcionamento de Atividades Não Residenciais

A localização das atividades não residenciais é disciplinada pela conjugação da classificação de cada atividade, prevista no Anexo VIII da Lei 8.137/00, com a permissividade da via pública lindeira ao terreno, prevista no Anexo XI da Lei 7.166/96. (*art. 110, da Lei 8.137/00*)

Tabela 14: Anexo XI da Lei 7.166/96					
DEDINISCINADA DE DE LICOS		USOS NÃO RESIDENCIAIS			
PERMISSIVIDADE DE USOS	GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III	GRUPO IV	
VR - baixa permissividade em relação à instalação de usos não residenciais	А	AC	NA	NA	
VM - média permissividade em relação à instalação de usos não residenciais	А	AC	AC	NA	
VNR – alta permissividade em relação à instalação de usos não residenciais	А	AC	AC	AC	

VR = Via preferencialmente residencial

VM = Via de caráter misto

VNR = Via Preferencialmente não residencial

 $\mathbf{A} = \mathsf{Admitido}$

NA = Não admitido

AC = Admitido sob condições

Além das atividades previstas no Anexo VIII, da Lei 8.137/000, é permitido o funcionamento de atividades nos termos da Lei 6.831/95 – Lei Fundo de Quintal, estendendo-se a iniciativa a autônomos. (art. 110, Parágrafo Único, da Lei 8.137/00)



Na ADE de Santa Tereza, a classificação de Usos Não Residenciais é a definida pelo Anexo VIII, da Lei 8.137/00, descrita a seguir:

Tabela 15: Anexo VIII da Lei 8.137/00					
ATIVIDADES	GRUPO I	GRUPO II			
	Área < 150m² - Açougues, Aves Abatidas, Bombonnieres, Cestas de	Área < 150m², com exceção – Colchões			
	Alimentação, Laticínios e Frios, Confeitarias, Padarias, Produtos Alimentícios, Pescados, Produtos Naturais, Produtos Hortifrutigranjeiros, Quitandas, Mercearias, Bebidas, Artigos de Apicultura, Artigos para Sorveteria, Gelo, Produtos Preparados e/ou Comercializados em Equipamentos Compactos, tipo: Jornais, Refrigerantes, Pipocas, Balas, Churros etc. – Antiquários, Artesanato, Artigos de Gesso, Artigos de	 Show Room Vidraçarias Produtos Agropecuários Artigos de Uso Comercial Artefatos de Madeira Máquinas de Pequeno Porte, sem 			
	Madeira, Artigos para Forração, Artigos para Pintura Artística, Artigos Religiosos, Artigos para Decoração, Cortinas, Móveis, Molduras, Objetos de Arte e Adornos, Tapetes e Toldos	Incômodo Ambiental - Materiais de Acabamento de Edificações			
	- Bazares, Armarinhos, Presentes, Artigos Importados, Artigos de Cama, Mesa e Banho, Artigos de Vestuário, Sapatarias, Bijuterias, Joalherias e Relojoarias, Metais e Pedras Preciosas para Joalherias e Tecidos	- Materiais de Serigrafia e Silk-screen - Produtos de origem animal, vegetal ou mineral Animaia			
	 Copiadoras, Artigos e Suprimentos de Informática, Programas para Computadores, Livrarias e Papelarias, Jornais e Revistas, Materiais Plásticos, Artigos de Escritório, Artigos de Borracha e Couro e Embalagens 	AnimaisTintasMateriais de construção, madeira e sucata			
Uso Comercial	– Perfumarias, Cosméticos, Artigos de Uso Doméstico e Pessoal, Drogarias e Farmácias e Artigos de Conveniência	- Móveis, instalações e equipamentos usados			
	 Aparelhos Elétricos e Eletrônicos, Aparelhos e Artigos de Cine-Foto, Aparelhos de Uso Pessoal, Equipamentos de Pequeno Porte sem Incômodo Ambiental, Brinquedos, Eletrodomésticos e Equipamentos, Materiais Elétricos e Eletrônicos e Instrumentos Musicais, - Artigos para Festas 	 Supermercados (sem limite de área pré-definido) Atividades do Grupo I com área > 150m² e < 300m² 			
	– Aquários e Peixes Ornamentais, Artigos de Caça e Pesca, Pequenos Animais Não Abatidos e Artigos e Produtos Veterinários				
	– Artigos Desportivos e Recreativos, Artigos para Piscina, Bicicletas, Peças e Acessórios para Bicicletas e Artigos para Camping				
	– Artigos, Materiais e Equipamentos Médicos, Hospitalares, Odontológicos, Laboratoriais e Óticas				
	- Artigos Esotéricos, Essências, Corantes e Especiarias				
	- Equipamentos de Segurança de Uso Pessoal e Roupas Especiais de Segurança				
	– Ferragens e Ferramentas				
	 Lubrificantes, Artigos Abrasivos e Produtos de Limpeza Tabacarias e Floriculturas 				
	- Labacallas e Floriculturas				



Tabela 15: Anexo VIII da Lei 8.137/00				
ATIVIDADES	GRUPO I	GRUPO II		
	Área < 50m², com exceção	Área < 300m²		
	– Administração de Loterias, Administração Seguros e Resseguro e Administração de Cartões de Crédito	– Estabelecimentos Bancários		
	- Casas de Câmbio			
Instituições de Crédito, Seguro e Capitalização,	- Arrendamento Mercantil, Distribuidoras e Corretoras de Títulos e Valores, Fundos de Investimentos			
Comércio e Administração de Valores Imobiliários	- Instituições de Aplicação Financeira, Financiamento, Investimento e Crédito			
	- Sociedade de Capitalização			
	– Crédito Habitacional			
	 Caixas Eletrônicos e Postos de Atendimento Bancário (Área < 150m²) 			
	Área < 50m²			
	- Administração de Imóveis			
Comércio e Administração de Imóveis	- Compra, Venda e Corretagem de Imóveis			
	- Empreendimentos Imobiliários			
	– Incorporação de Imóveis.			
	Área < 150m², com exceção	Área < 300m², com exceção		
	- Cafeterias, Casas de Chá e Casas de Doces	– Albergues		
Serviços de Alojamento e	- Casas de Sucos e Vitaminas e Sorveterias	- Restaurantes		
Alimentação	– Lanchonetes	- Bar (< 150m²)		
	– Pensões	- Atividades do Grupo I > 150m² a <		
	- Lanches em Trailer (< 30m²)	300m ²		
	Área < 100m²	Área < 100m², com exceção		
	– Montagem de molduras e Quadros	– Serviços de vidraçaria		
	- Reparação de Artigos de Couro e similares	– Serviços de Reparação de Móveis		
	- Reparação de Instalações de Gás, Elétricas e Hidráulicas	– Serviços de Corte e Vinco em		
	- Reparação de Aparelhos Eletrônicos	Embalagens		
Serviços de Reparação e	– Reparação e Conservação de Máquinas, Aparelhos e Artigos de Uso Doméstico e Pessoal	Serviços Gerais de Pintura.Reparação de Veículos, excluindo		
Conservação	- Reparação e Instalação de Computadores, Periféricos e Impressoras	Lanternagem e Pintura (< 150m²)		
	– Reparação de Bicicletas			
	- Reparação e Conservação de Ferramentas			
	- Reparação e Instalação de Antenas			
	– Serviços de Esterilização			
	– Serviços de Montagem de Quiosques			



Tabela 15: Anexo VIII da Lei 8.137/00				
ATIVIDADES	GRUPO I	GRUPO II		
Serviços Domiciliares	 Área < 100m² Chaveiros Dedetização, Escritório de Limpeza e Conservação de Edifícios Jardinagem, Paisagismo e Produção de Húmus Lavanderias Self-Service - Locação de Artigos para Festas Postos de Recebimento de Pequenas Mercadorias 	Área < 100m², com exceção - Lavanderias, tinturarias, toalheiro. - Administração de condomínios (< 50m²) - Buffets, Casas de Recepção e Salões de Festa (sem limite de área prédefinido)		
Serviços Pessoais	Área < 100m² - Agências de Casamento - Barbeiros, Centros de Estética, Massagens, Saunas, Duchas, Banhos, Salões de Beleza e Salões de Engraxate - Confecções, Reparação de Artigos de Vestuário sob medida, Estilista e Locação de Artigos de Vestuário - Cursos de Aula Particular, Curso de Datilografia, Curso de Informática, Cursos Diversos e Escola de Mergulho - Estúdios Fotográficos - Serviços Esotéricos.	Área sem limite pré-definido, com exceção - Academias de Ginástica e Esportiva e Escola de Natação - Escolas de Dança e Música - Serviço Funerário (< 100m²)		
Serviços de Diversão e Comunicação	 Área < 100m² Locação de Filmes, de Discos, de Livros e de Fitas de Videogame Casas Lotéricas Estúdios de Gravação Prestação de Serviços por Telefone e Serviços de Tele-Informática. 	Área sem limite pré-definido - Cinemas, Teatros e Auditórios		
Serviço Técnico- Profissionais	Área < 100m² - Agências de Publicidade e Propaganda - Consultórios, Consultórios Veterinários e Laboratórios de Prótese Dentária, Serviços de Acupuntura, Postos de Coleta de Materiais Biológicos e Serviços de Nutricionismo - Escritórios, Profissionais Autônomos, Sedes Administrativas de Construtoras, Empreiteira de Serviços de Construção, Serviços de Auditoria, Serviços de Investigação Particular, Serviços de Fotolito e Microfilmagem, Serviços de Tradução e Documentação serviços de organização e promoção de eventos - Serviços de Decoração, Estúdios de Escultura, Desenho e Pintura Artística - Laboratório Fotográfico, Provedores Internet, Serv. de Editoração Eletrônica, Serv. de Jornalismo e Comunicação, Serv. de Litografia, Serv. de Reprografia e Serv. de Serigrafia	Área < 100m² - Serviços Gráficos, Editoriais e de Reprodução - Serviços de Silk-screen, - Laboratórios - Leiloeiros		



Tabela 15: Anexo VIII da Lei 8.137/00				
ATIVIDADES	GRUPO I	GRUPO II		
	Área < 50m²	-		
	- Agências de Intercâmbio Cultural e Viagens e de Turismo			
	- Confecção de Carimbos, Serviços de Comunicação e Programação Visual			
Serviços Auxiliares de	- Administração de Tickets, Vales, Cartões e Fichas			
Indústria e Comércio	- Administração de Consórcios e Locação, Compra e Venda de Telefones			
	- Agências de Trabalho Avulso, Diaristas			
	– Posto de Intermediação de Serviços			
	– Serviços de Vigilância			
	Área < 50m²	-		
Serviços Auxiliares da Agricultura	- Assistência Técnico-Rural, Combate a pragas			
, ig. iou.iu.u	- Reflorestamento.			
	Área < 50m²	Área < 100m²		
Serviços Auxiliares de	- Locação e Arrendamento de Bicicleta	- Transportes escolares		
Transporte	- Escritório de transporte de mudança e valores, sem pátio de	– Borracharia		
	veículos.	– Capotaria.		
Outros Serviços	Área <50m²	Área < 50m²		
Outros Serviços	– Gravação e Lapidação de Jóias	– Vitrificação		
	Área < 150m²			
Serviços de Uso Coletivo	- Asilos e Associações Beneficentes - Creches,	- Atividades do Grupo I > 150m² a <		
Assistência Social	Entidades de Assistência e Promoção Social	400m ²		
	- Entidades de Atendimento não Asilar e Orfanatos	Área < 50m²		
Serviços de Uso Coletivo:				
Órgãos de Previdência	-	– Previdência Privada		
	for a France	- Previdência Pública		
Serviços de Uso Coletivo:	Área < 150m²	Área < 50m²		
Defesa de Interesse	– Associações de Bairros e Associações de Moradores	CooperativasSedes de Movimentos Sociais		
Coletivo		- Diretórios Estudantis.		
		Área < 50m²		
		- Associações e Confederações		
Serviços de Uso Coletivo:		- Conselhos, Federações		
Entidades de Classe e Sindicais	-	- Organizações de Assistência a		
		Empresas		
		– Sindicatos		
Condess de la Color	-	Área < 50m²		
Serviços de Uso Coletivo:		– Comitês Políticos e Diretórios		
Organizações Cívicas e Políticas		Políticos		
		– Sedes de Partidos Políticos		



Tabela 15: Anexo VIII da Lei 8.137/00				
ATIVIDADES	GRUPO I	GRUPO II		
	Área < 150m²	Área sem limite		
	– Mostras Artesanais e Folclóricas	- Associações Culturais, Filosóficas e		
	– Aquários	Científicas		
Serviços de Uso Coletivo:		– Bibliotecas		
Instituições Científicas,		- Centros de Pesquisa e Centros de Documentação		
Culturais, Tecnológicas e		- Estabelecimentos de Cultura		
Filosóficas		Artística		
		– Museus		
		- Atividades do Grupo I com área > que a estipulada		
		Área sem limite		
		- Confederações e Federações		
Serviços de Uso Coletivo:		– Ligas Desportivas, Recreativas		
Entidades Desportivas e		– Associações Desportivas e Recreativas		
Recreativas		– Praças e Quadras de Esporte		
		- Clubes		
		– Escolas de Esportes.		
	Área < 100m²			
Serviços de Uso Coletivo: Instituições Religiosas	- Associações Religiosas, Congregações e Seminários	- Atividades do Grupo I com área >		
	Religiosos - Órgãos Administrativos de Instituições Religiosas	100m² e < 400m²		
	- Templos Religiosos			
	Área < 150m²	Área < 400m²		
	- Institutos para Cegos, Institutos para Portadores de	- Centros de Formação Profissional		
Comisee de use Caletius	Deficiência e Institutos para Surdos-Mudos	- Cursos Pré-vestibulares		
Serviços de uso Coletivo: Serviços de Educação	– Jardins de Infância, Maternais, Pré-Primário, Escolas de Primeiro Grau e Escolas de Segundo Grau	– Cursos Supletivos.		
	– Escolas de Excepcionais			
	– Escolas de Idiomas			
	Área < 50m²	Área < 50m², com exceção		
	– Agências de Correios e Telégrafo	- Cartórios		
	– Postos Telefônicos	- Delegacias de polícia (150m²)		
Serviços de Uso Coletivo:	– Postos de Identificação			
Serviços Públicos	– Representação Diplomática e Representação de Organismos Internacionais			
	– Postos de Atendimento de Empresas de Energia Elétrica e de Telecomunicações			



Tabela 15: Anexo VIII da Lei 8.137/00				
ATIVIDADES	GRUPO I	GRUPO II		
	Área < 150m²	Área < 150m², com exceção		
	– Postos de Saúde Pública	– Clínicas Especializadas		
	– Postos de Vacinação	– Clínicas Odontológicas		
	– Serviços de Enfermagem	– Institutos e Clinicas de Fisioterapia		
		- Clínicas Veterinárias e Serviço Veterinário de Embelezamento e Vacinação		
Serviços de Uso Coletivo:		- Serviços de Ambulância		
Serviços de Saúde		– Bancos de Sangue		
		- Laboratórios da Análise		
		Clínica		
		– Laboratório Radiológico		
		– Maternidade (sem limite de área)		
		- Policlínica (sem limite de área)		
		- Atividades do Grupo I com área > 150m² < 400m²		



14.3 Da Aplicação do Direito de Permanência de Uso na ADE de Santa Tereza

Será permitida a permanência no local de usos regularmente instalados antes da publicação da Lei 8.137/00, ou seja, 21de dezembro de 2.000, mas não será permitida a emissão de novo Alvará de Localização e Funcionamento – ALF para atividade que não se enquadre nos usos permitidos para a ADE de Santa Tereza, salvo no caso de uso não residencial regularmente instalado em edificação aprovada para aquele uso específico. (art. 111, caput, Parágrafo Único, da Lei 8.137/00)

Nenhuma atividade desconforme poderá ter sua área acrescida, fato que resultaria em novo Alvará de Localização e Funcionamento – ALF.

15. Da ADE da Lagoinha

A ADE da Lagoinha é a área que, em função de sua localização estratégica e da importância cultural e econômica da região é destinada à proteção do patrimônio cultural e paisagístico, requalificação de áreas degradadas ou estagnadas e ao incremento ao desenvolvimento econômico. (art. 88, da Lei 7.166/96)

No que se refere ao incremento das atividades econômicas na ADE da Lagoinha, devem ser adotadas políticas que contemplem: (art. 88, § 1°, da Lei 7.166/96)

- I. a permanência das atividades econômicas tradicionais existentes na área;
- II. o estímulo à implantação de novas atividades compatíveis com as lá existentes;
- III. a implantação de incubadoras de empresas e de equipamentos indutores similares, visando a modernizar os processos produtivos.

A permanência e a implantação das atividades econômicas referidas acima podem ser estimuladas por incentivos fiscais. (art. 88, § 2°, da Lei 7.166/96)

Visando ao desenvolvimento socioeconômico, ambiental e cultural da região, a regulamentação da Área de Diretriz Especial – ADE da Lagoinha deverá, entre outros aspectos: (art. 88, § 4°, da Lei 7.166/96)

- I. estimular o desenvolvimento de novas vocações econômicas na região, por meio de projetos de requalificação urbana;
- II. estimular a permanência do uso residencial nesta Área de Diretriz Especial ADE;
- III. levantar os imóveis passíveis de inventário e tombamento.



Até a regulamentação da ADE da Lagoinha, os parâmetros de ocupação e uso a serem adotados são os previstos para o respectivo zoneamento e/ou logradouros, prevalecendo sobre eles, quando for o caso, diretrizes de Proteção ao Patrimônio Cultural, constantes da Carta de Grau de Proteção.

16. Da ADE de Venda Nova

A ADE de Venda Nova tem o objetivo de compatibilizar a proteção do patrimônio cultural com o desenvolvimento das atividades econômicas e a permanência do uso residencial, mediante a adoção de políticas que, considerando a reestruturação urbana e econômica do Vetor Norte da região Metropolitana de Belo Horizonte, contemplem: (art. 87, da Lei 7.166/96)

- I. o reforço da identidade do centro de Venda Nova e sua valorização como referencial simbólico, considerando os eixos da Rua Padre Pedro Pinto e da Avenida Vilarinho;
- II. o tratamento urbanístico-ambiental da Avenida Vilarinho e da Rua Padre Pedro Pinto, visando à melhoria da acessibilidade e a sua articulação com o metrô;
- III. a implementação das medidas de proteção e de valorização do patrimônio cultural da região, que resultem em controle da altimetria das edificações, despoluição e requalificação das fachadas de edificações de interesse histórico, requalificação de espaços públicos e dos referenciais simbólicos, bem como ações de promoção da história local.

Até a regulamentação da ADE de Venda Nova, os parâmetros de ocupação e uso a serem adotados são os previstos para o respectivo zoneamento e/ou logradouros, prevalecendo sobre eles, quando for o caso, diretrizes de Proteção ao Patrimônio Cultural, constantes da Carta de Grau de Proteção.

17. Da ADE da Savassi

A ADE da Savassi, área correspondente à região do Município denominada popularmente Savassi, é a que, em função de suas características e do alto potencial para desenvolvimento econômico e cultural, demanda a adoção de incentivos e normas especiais, visando à sua requalificação urbana. (art. 84, da Lei 7.166/96)

Para esta área deverá ser desenvolvido projeto de requalificação urbano-ambiental, que contemple (art. 84, § 2°, da Lei 7.166/96):

- I. tratamento dos espaços públicos, incluindo-se a padronização dos mobiliários urbanos;
- II. ordenamento e intensificação do uso dos espaços públicos por atividades múltiplas;
- III. altimetria das edificações;



- IV. uso do solo e horário de funcionamento dos estabelecimentos;
- V. circulação de pedestres e veículos, com definição de eixos preferenciais de pedestre para ligação com outras áreas de referência no seu entorno;
- VI. compatibilidade entre iluminação pública e arborização das calçadas.

Para a ADE da Savassi não são previstos parâmetros de ocupação diferenciados, devendo ser adotados os parâmetros previstos para o respectivo zoneamento e/ou logradouros.

18. Da ADE da Serra do Curral

A ADE da Serra do Curral corresponde à área de Proteção da Serra do Curral, incluindo-se a área tombada e a área de entorno, definidas conforme Deliberação nº 147/03 do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte - CDPCM-BH, excluídas as áreas de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, de acordo com o Anexo XII-A da Lei 7.166/96. (art. 91-C, da Lei 7.166/96)

As intervenções na ADE Serra do Curral estão sujeitas a critérios e a diretrizes especiais de ocupação, podendo ser flexibilizados mediante análise do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município – CDPCM– BH. (art. 91–C, § 1°, da Lei 7.166/96)

18.1 Da Área Tombada da Serra do Curral

Ressalvadas as intervenções estritamente necessárias à preservação da Serra do Curral, previamente aprovadas pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM–BH, bem como as previstas nas Diretrizes Especiais, é vedado edificar, descaracterizar ou abrir vias em praças, unidades de conservação e demais espaços incluídos em seu perímetro de tombamento. (*Deliberação 147/2.003 do CDPCM–BH*)

Esta área de tombamento é constituída das seguintes subáreas:

- I. Subárea I Barreiro;
- II. Subárea II Bom Sucesso/Cercadinho;
- III. Subárea III Serra/Acaba Mundo;
- IV. Subárea IV Taquaril

Todos os imóveis inseridos no perímetro de tombamento ficam sujeitos a diretrizes especiais de proteção, estabelecidas pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural – CDPCM-BH.



18.2 Da Área de Entorno da Serra do Curral

De acordo com o Mapeamento Cultural para a área de entorno da Serra do Curral foram definidos cinco conceitos distintos, refletindo a diversidade de ambiência da Serra do Curral: (*Deliberação 147/2.003 do CDPCM-BH*)

- I. Áreas de Preservação APr áreas constituídas por unidades de conservação, praças e áreas verdes de domínio público e privado, nas quais importa manter as suas condições naturais, com a finalidade de proteção do bem tombado;
- II. Áreas de Recuperação AR terrenos situados na vizinhança imediata da área polarizadora que sofreram intervenções modificadoras de suas condições naturais, nos quais devem ser adotadas medidas para reverter os danos ocasionados em suas características físicas, bióticas e paisagísticas, cuja ocupação está sujeita a parâmetros específicos que impeçam interferências prejudiciais ao bem cultural tombado;
- III. Áreas de Diretriz Especial DE áreas sujeitas à definição de diretrizes específicas de proteção com vistas a promover a melhoria das condições de preservação ambiental e paisagística.
 - ⇒ Na área de Diretriz Especial 1 DE1 (quadras 084 e 085 do Bairro Belvedere III) a ocupação deverá minimizar os impactos ambientais e paisagísticos, com maiores afastamentos, não configurando um compactado conjunto de edificações e a altimetria menos impactante, com cotas altimétricas compatíveis com a conformação do terreno, não obstruindo a visada oriunda do pórtico constituído pela inserção da MG030 e ramal ferroviário Ibirité- Águas Claras. A análise de projetos nesta área deve ser previamente avaliada pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural CDPCM- BH.
 - ⇒ Na área de Diretriz Especial 3 DE3 (ao longo da Av. Raja Gabaglia) os projetos de edificações devem adotar mecanismos que permitam a visualização regional da Serra do Curral, podendo:
 - Opção 1 ter ocupação máxima de 20% da área do pavimento térreo que se constituirá em área de pilotis, constituindo mirantes com acesso público ou semi-público;
 - Opção 2 ser implantada com afastamento lateral com acréscimo de 100% do previsto em lei;
 - Opção 3 instalar uma área reservada para mirante com acesso público.
- IV. Áreas de Visadas Privilegiadas áreas de ocupação urbana, situada em pontos dispersos no Município, que constituem ângulos de visada privilegiada da Serra do Curral e, por este motivo, determinam a adoção de parâmetros urbanísticos de ocupação específicos destinados a permitir a visibilidade do bem cultural tombado ao longo desses ângulos;
- V. Áreas Parceladas ou sujeitas à Regularização Urbanística APa áreas de ocupação urbana, situadas na vizinhança da área polarizadora sujeita a parâmetros específicos que impeçam interferências prejudiciais ao bem cultural tombado, definidas na Carta de Grau de Proteção.

Os estudos iniciais estabeleceram critérios de acordo com as cotas altimétricas das áreas de entorno como parâmetro para a definição de altimetrias máximas das edificações nas áreas já parceladas -



APas. Estas alturas máximas das edificações foram definidas de acordo com as curvas de nível e sua relação com a visibilidade regional e local do bem cultural.

Para os imóveis inseridos na ADE da Serra do Curral devem ser adotados os parâmetros urbanísticos diferenciados descritos na Tabela seguir:

Tabela 16: Parâmetros de Ocupação diferenciados para ADE da Serra do Curral				
Parâmetros			Observações	
	APa1 7,50m		* a cota prevista é referente ao nível do mar	
	APa2	9,00m	– a altimetria se refere à altura da edificação medida	
	APa3	18,00m	a partir de todo e qualquer ponto do terreno natural, incluindo todos os elementos construtivos e	
	APa4	*Até o limite da cota 990	decorativos que compõem a edificação, tais como	
Also . I	APa5	*Até o limite da cota 1015	caixa d''água, casa de máquinas, telhado.	
Altimetria máxima	APa6	*Até o limite da cota 1035	– os limites de alturas podem ser flexibilizadas	
IIIaxiiiia	APa7	*Até o limite da cota 1060	mediante avaliação favorável do CDPCM, exceto em	
	APa8	Sem restrição altimétrica	áreas especiais onde são previstas altimetrias máximas em lei, como ADE da Serra, por exemplo.	
	APa9	*Até o limite da cota 1080	(Deliberação 147/03 do CDPCM-BH)	
	APa10	*Até o limite da cota 1120		
	APa11	27,00m		
TO máxima	ADE nas e APa2	ferior à estabelecida para Zona ou áreas caracterizadas como APa1 ferior à estabelecida para Zona ou	- as edificações devem adaptar-se ao perfil natural do terreno, evitando-se a utilização de estruturas aparentes	
ADE mape		as áreas caracterizadas, no ento cultural, como APa3		
	- 30% superior à estabelecida para Zona ou ADE nas áreas caracterizadas como APa1 e APa2		- Na área de Diretriz Especial 1 (quadras 084 e 085 do Bairro Belvedere III) a Taxa de Permeabilidade deverá ser no mínimo de 50%. (Deliberação 147/03 do CDPCM-BH)	
		uperior à estabelecida para Zona nas áreas caracterizadas como	- quando inseridos em ZPAM, ZP-1, ZP-2 e ZP-3, a TP não pode ser substituída por caixa de captação. (art. 50, §2°, da Lei 7.166/96)	
	(art. 91-C, § 1°, inciso I, da Lei 7.166/96)		– para a recuperação de áreas degradadas e implementação de paisagismo de novas áreas, deverão ser utilizadas espécies nativas da Serra do Curral. (art. 91-C, §1°, inciso V, da Lei 7.166/96) (Espécies nativas na Tabela 17 a seguir)	



- ⇒ Em relação aos imóveis inseridos em APa1, APa2, APa3 e APa11 a altura máxima da edificação é medida a partir do terreno natural.
- ⇒ Para os imóveis inseridos nas APa4, APa5, APa6, APa7, APa9 e APa10, as cotas máximas permitidas são baseadas no levantamento planialtimétrico da PRODABEL. Exemplo: Um terreno situado em APa5, cujo seu ponto mais elevado está situado na cota 1000, conforme o levantamento da PRODABEL, a edificação poderá atingir a altura máxima de 15,00m. (1015 –1000)

Além das restrições de altimetria estabelecidas para garantir a visibilidade do bem tombado, são definidas as seguintes diretrizes gerais:

- I. Para toda Área de Diretriz Especial ADE Serra do Curral, a altura máxima dos taludes em novos cortes no terreno é de 3,00m, salvo nos casos de comprovada inviabilidade técnica; (art.91–C, § 1°, inciso III, da Lei 7.166/96)
- II. As construções em áreas degradadas classificadas como APa somente serão permitidas mediante elaboração de plano de recuperação da área degradada a ser aprovado pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte CDPCM BH, ouvido o Conselho Municipal do Meio Ambiente COMAM e desde que destinadas a uso público; (art.91–C, § 1°, inciso VI, da Lei 7.166/96)
- III. As novas edificações deverão adaptar-se ao perfil do terreno natural, evitando se estruturas aparentes. Excepcionalmente, em estruturas com alturas iguais ou superiores a 3,00m deve-se adotar tratamento estético harmônico com o restante da edificação; (art.91-C, § 1°, inciso IV, da Lei 7.166/96)
- IV. Os passeios deverão ter no mínimo 20% de sua área com cobertura vegetal, devendo sempre ser respeitada a faixa de circulação de pedestres mínima de 1,20m prevista no Código de Posturas;
- V. Os gradis, muros e cercas não podem constituir barreira visual ou elemento descaracterizador da paisagem natural.
- ⇒ Além das diretrizes já mencionadas, poderão ser definidas outras diretrizes específicas de preservação e de recuperação ambiental em regulamentação a ser baixada pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte- CDPDC- BH -, ouvido o Conselho Municipal do Meio Ambiente COMAM na matéria de cunho ambiental.
- ⇒ As novas construções deverão obedecer às diretrizes previstas, sendo que as situações de implantação específicas em áreas pontuais que contrariem as diretrizes estabelecidas poderão ser pontualmente analisadas pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte CDPDCM-BH -, desde que comprovado, por estudos específicos solicitados pela Diretoria do Patrimônio Cultural da Fundação Municipal de Cultura- DIPC/FMC, a não interferência na área polarizadora, conforme previsto no artigo 17 da Lei Municipal 3.802/84.



Exemplos de cálculo da Taxa de Permeabilidade (TP) e da Taxa de Ocupação (TO) para terrenos inseridos na ADE da Serra do Curral:

Exemplo 01 - Terreno com área qualquer inserido em ZP2 - APa 1 ou APa 2:

Taxa de Permeabilidade - 30% superior ao exigido para o zoneamento (30%) = $1.30 \times 0.30 = 0.39$ (39% de Taxa de Permeabilidade)

Taxa de Ocupação - 30% inferior ao exigido para o zoneamento (50%) = $0.70 \times 0.50 = 0.35$ (35% de Taxa de Ocupação)

Exemplo 02 - Terreno com área inferior a 360m² inserido em ZAR-2 - APa 3:

Taxa de Permeabilidade - 20% superior ao exigido para o zoneamento (10%) = $1,20 \times 0,10 = 0,12$ (12% de Taxa de Permeabilidade)

Taxa de Ocupação - 20% inferior ao exigido para o zoneamento (100%) = $0.80 \times 1.00 = 0.80$ (80% de Taxa de Ocupação)

A tabela a seguir contém a listagem de referência de espécies nativas para utilização em projetos paisagísticos em lotes inseridos no perímetro de entorno da Serra do Curral.

Tabela 17: Espécies Nativas da Serra do Curral		
Nome Popular	Espécie	
Açoita-cavalo	Luehea grandiflora	
	Luehea divaricata	
Angico-do-cerrado	Anadenanthera falcata	
Angico-rajado	Pithecolobium incuriale	
Angico-vermelho	Anadenanthera macrocarpa benth	
Araçá-do-mato /sete-capotes	Campomanesia guazumifolia	
Aroeira- brava	Lithraea molleoides (Vell.) Engl.	
Aroeira	Schinus terebinthifolia	
Babosa-branca	Cordia superba	
Barbatimao	Stryphnodendron adstringens	
Benjoeiro	Styrax ferrugineus	
Camboatá	Cupania vernalis	
Canela	Cryptocaria aschersoniana	
Canela-ferrugem	Nectandra rigida	
Candeia	Gochnatia polymorfa	
Capitão-do-mato	Terminalia argentea	
Capororoca	Rapanea sp.	
Chichá-do-cerrado	Sterculia striata	
Colher-de-vaqueiro	Salvertia convalliaedora	
Copaíba, pau d'óleo	Copaifera langsdorffii	
Embaúba	Cecropia pachystachya	
Embiruçu	Pseudobombax longiflorum	



Tabela 17: Espécies Nativas da Serra do Curral		
Nome Popular	Espécie	
Faveiro	Peltophorum dubium	
Fedegoso	Senna macranthera	
Fruta-de lobo	Solanum lycocarpum	
Goiaba brava	Myrcia tomentosa	
Grandiúva	Trema micanthra	
Ipê-amarelo	Tabebuia aurea	
Ipê amarelo	Tabebuia ochracea	
Jacaré	Piptadenia gonoacantha	
Jacarandá bico de pato	Machaerium acutifolium	
Jacarandá/ sapuvussu	Dalbergia miscolobium	
Jacarandá-tã-do-mato	Machaerium villosum	
Jatobá-do-cerrado	Hymenaea stigonocarpa	
Jequitibá	Cariniana estrellensis	
Louro-pardo	Cordia trichotoma	
Mamica-de- porca	Zanthoxylum rhoifolium	
Mangabeira	Hancornia speciosa	
Mutamba	Guazuma ulmifolia	
Murici	Byrsonima sp	
Orelha-de-negro	Enterolobium gummiferum	
Pau-de- tucano/caixeta	Vochysia tucanorum	
Pau-pombo	Tapirira guianensis	
Pente-de-macaco	Apeiba tibourbou	
Pimenta-de-macaco	Xylopia aromática	
Quaresmeira	Tibouchina granulosa .	
Sucupira-do-cerrado	Bowdichia virgilioides	
Tamanqueiro	Aegiphila sllowiana	
Tarumã-do-cerrado	Vitex polygama	
Tingui	Dictyoloma vandellianum	
Unha-de-vaca	Bauhinia forficata	



19. Da ADE da Cidade Jardim

A ADE da Cidade Jardim corresponde à área do Bairro Cidade Jardim e parte de seu entorno, conforme delimitação constante do Anexo I (Figura 33) da Lei 8.563/08 e constitui área sujeita a políticas específicas de preservação paisagística, cultural e histórica que visam a reforçar sua identidade e sua referência histórica – arquitetônica no Município. (arts. 1° e 2°, da Lei 9.563/08)

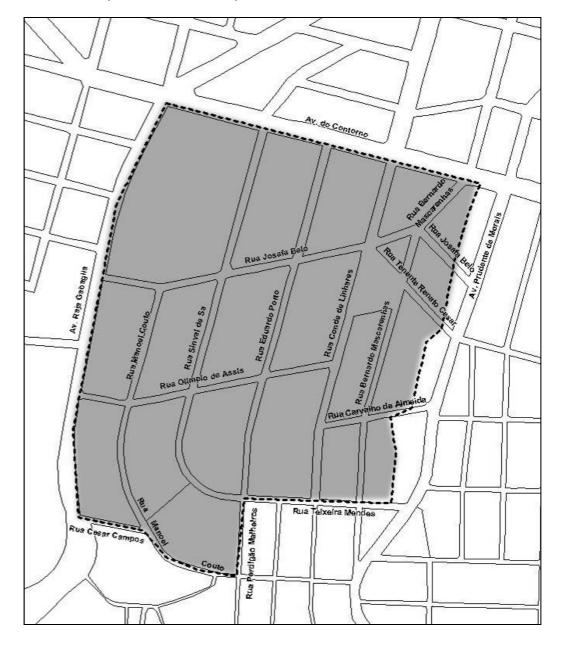


Figura 33: Mapa da ADE Cidade Jardim

São diretrizes específicas de uso e ocupação do solo na Área de Diretriz Especial – ADE da Cidade Jardim: (art. 3°, da Lei 9.563/08)

- I. preservar o estilo arquitetônico modernista;
- II. preservar o alto índice de cobertura vegetal;



- III. manter a tipologia de ocupação original, desestimulando a substituição de edificações;
- IV. compatibilizar a tipologia de ocupação existente e o alto índice de cobertura vegetal com o uso do solo a ser flexibilizado, buscando, controlar a poluição sonora e atmosférica, restringir usos que demandam carga e descarga e estacionamento de veículos.

19.1 Dos Parâmetros de ocupação da ADE da Cidade Jardim

Os parâmetros urbanísticos para imóveis inseridos na ADE Cidade Jardim são os descritos na Tabela a seguir e sobrepõem–se aos do zoneamento e sobre eles preponderam. (art. 7°, da Lei 9.563/08)

Tabela 18: Parâmetros de Ocupação para ADE da Cidade Jardim <i>(art. 8°, da Lei 9.563/08)</i>			
Parâmetros		Observações	
CAb e CAm	0,8	É vedado potencial construtivo adicional proveniente de Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC	
TO máxima	40%	-	
		- é vedada a substituição da TP por caixa de captação, por esta ADE estar totalmente inserida na Zona de Proteção 2 - ZP-2	
TP mínima	30%	– as áreas revestidas por pisos intertravados poderão ser computadas como área permeável, para o cálculo da TP mínima, até o limite máximo de 10% da área permeável total exigida. (art. 8°, § 2°, da Lei 9.563/08)	
		– as espécies arbóreas existentes somente poderão ser suprimidas mediante autorização da SMMA, sendo obrigatória, no caso de supressão, a reposição de nova espécie no mesmo imóvel. (art. 6°, da Lei 9.563/08)	
		* para lotes de esquina	
Afastamento Frontal (m)	10,00 (Figura 36)	- a área delimitada pelo afastamento frontal mínimo deverá ser ajardinada, se permitindo a impermeabilização máxima de 25% para acessos e guaritas.	
(arts. 8° e 18, da Lei 9.563/08)	*5,00 (Figura 37)	– no fechamento frontal das edificações só serão admitidos elementos vazados ou transparentes. Elementos sem permeabilidade visual só serão permitidos para contenção de terreno natural com altura máxima de 80 cm acima do terreno natural. (art. 18, caput e Parágrafo Único, da Lei 9.563/08)	
		- É vedada a construção nas divisas laterais e de fundos.	
Afastamentos Laterais e de Fundos (m)	3,00	 Em lotes anteriormente aprovados com testada inferior a 15,00m (Figura 38), os afastamentos laterais mínimos são os seguintes: (Parecer PR/COMPUR 03/2007) I - 1,50m para lotes com testadas < 12,00m II - 2,30m para lotes com testada > ou = a 12,00m e < 15,00m 	
QT (m²/un.)	1.000	* QT igual à área do lote p/ lotes com área menor a $1.000 \mathrm{m}^2$, aprovados até $30/05/08$.	



Tabela 18: Parâmetros de Ocupação para ADE da Cidade Jardim <i>(art. 8°, da Lei 9.563/08)</i>			
Parâmetros		Observações	
Altimetria Máxima	*9,00m	 neste limite é incluído telhados e caixa d'água esta altura máxima é contada a partir: a) do terreno natural em todos os seus pontos para terreno plano ou em aclive (Figura 34) b) cota média altimétrica do passeio para terreno em declive (Figura 35) 	

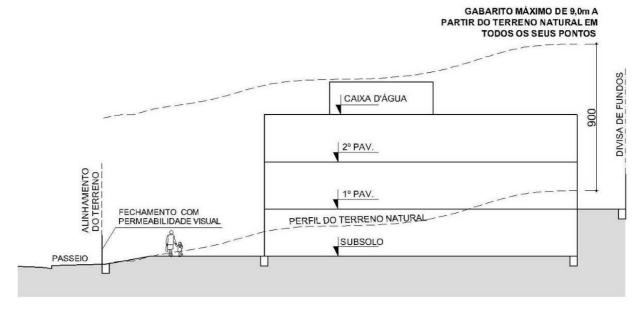


Figura 34: ADE Cidade Jardim - Terreno plano ou em aclive

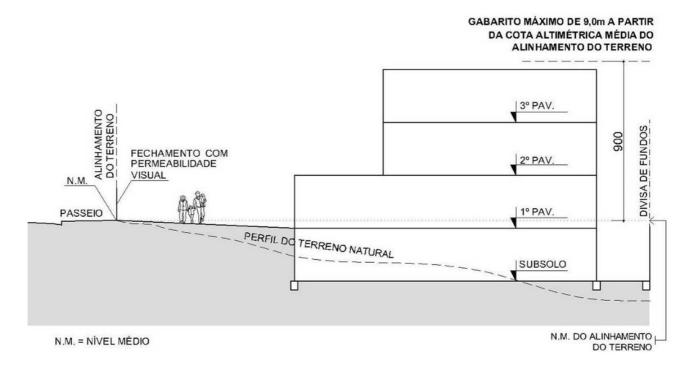


Figura 35: ADE Cidade Jardim - Terreno em declive



- ⇒ Para terrenos com frente para mais de um logradouro, em declive em relação às duas testadas, a cota de referência a ser adotada, para o cálculo da altura máxima da edificação, deverá ser a média das cotas altimétricas médias dos passeios lindeiros a cada testada de alinhamento. (art. 2°, do Decreto 9.193/97)
- ⇒ Para terrenos com frente para mais de um logradouro, quando em aclive em relação a uma testada e em declive em relação à outra testada, a altimetria estabelecida para edificação deve atender o previsto para cada testada.

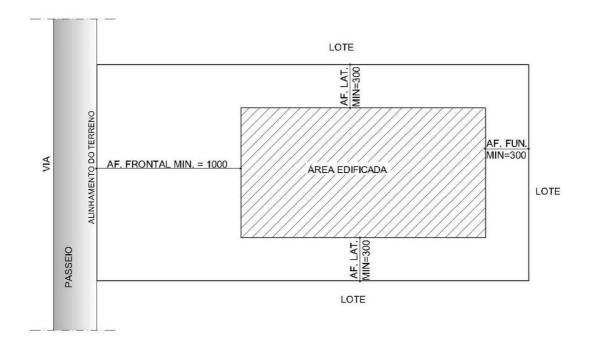


Figura 36: ADE Cidade Jardim - Afastamento frontal, lateral e de fundos para lotes com frente para uma via

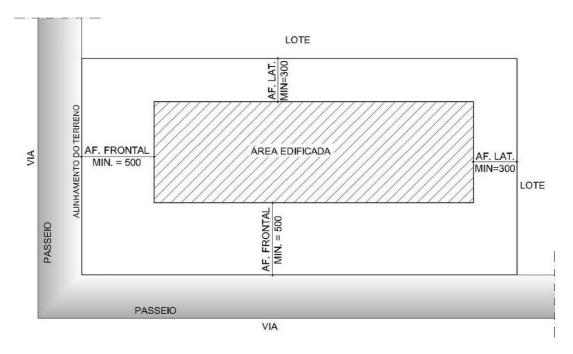


Figura 37: ADE Cidade Jardim - Afastamento frontal e lateral para lote de esquina



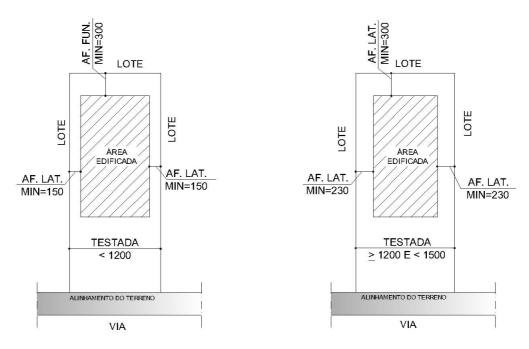


Figura 38: ADE Cidade Jardim - Afastamentos laterais e fundos mínimos para testadas <12,00m e >12,00m <15,00m

19.2 Da Localização e do Funcionamento de Atividades Não Residenciais na ADE Cidade Jardim

A instalação de Usos Não Residenciais na ADE da Cidade Jardim é permitida, **somente em edificações existentes e construídas até 30 de maio de 2008**, data da publicação da Lei 9.563/08 em algumas situações. *(art. 12, da Lei 9.563/08)*

Na ADE da Cidade Jardim não se aplica o disposto na Lei 6.831/95 – Lei Fundo de Quintal. (art. 25, da Lei 9.563/08)

Os usos não residenciais admitidos **nas edificações existentes e construídas até 30 de maio de 2008,** nos imóveis localizados na ADE Cidade Jardim, são:

- I. os usos admitidos para as vias arteriais, hoje classificadas como Vias Mistas VM, nos termos da Lei 7.166/96 (conjugação dos Anexos X e XI da Lei 7.166/96) para terrenos lindeiros às avenidas Raja Gabaglia e Contorno, não se aplicando, neste caso, em nenhuma hipótese a extensão de uso prevista no art. 71–B da Lei 7.166/96; (art. 10, caput e Parágrafo Único, da Lei 9.563/08)
- II. os usos previstos no Anexo II da Lei 9.563/08, indicados na Tabela 19, a seguir, para os terrenos lindeiros às ruas Conde Linhares, Bernardo Guimarães, Tenente Renato César e Carvalho de Almeida, respeitada a área existente ocupada pela da edificação; *(art. 9°, da Lei 9.563/08)*
- III. os usos previstos no Anexo III da Lei 9.563/08, indicados na Tabela 20 a seguir, para os terrenos lindeiros às demais vias da ADE da Cidade Jardim. (art. 11, da Lei 9.563/08)



Admitida a instalação de Uso não Residencial na ADE da Cidade Jardim, somente será concedido um Alvará de Localização e Funcionamento - ALF por imóvel. (art. 13, da Lei 9.563/08)

19.2.1 Dos Usos permitidos nos terrenos lindeiros às ruas Conde Linhares, Bernardo Guimarães, Tenente Renato César e Carvalho de Almeida

Usos não residenciais admitidos nos lotes lindeiros	NEXO II da Lei 9.563/08 às ruas Conde Linhares, Bernardo Guimarães, Tenente Renato Carvalho de Almeida
1. Serviços de Uso Coletivo	
Associação Cultural	Locais para exposição: Museu / Galeria de artes
Biblioteca	Associação de moradores do Bairro Cidade Jardim
Estabelecimento de Cultura Artística	Asilo e Casa de Convivência
Centro de Documentação	Representação de Organismos Internacionais
Associação Cultural	Representação Diplomática
2. Comércio	
Livraria	Artesanato
Adega	Objetos de arte e adornos
Antiquário	Artigos de vestuário
3. Serviços	
3.1. Instituições de crédito, seguro, Capitalização, Comérc	io e Adm. de Valores Imobiliários
Administração de loterias	Casas de Câmbio
Administração de Seguros e Resseguros	Crédito Habitacional
Administração de Cartões de Crédito	Distribuidoras e Corretoras de Títulos e Valores
Arrendamento Mercantil	Fundos de Investimentos
Caixas Eletrônicos e Postos de Atendimento Bancário	Instituições de Aplicação Financeira, Financiamento, Investimento e Crédito
Sociedade de Capitalização	
3.2. Comércio e Administração de Imóveis	
Administração de imóveis	Empreendimentos imobiliários
Compra, Venda e Corretagem de Imóveis	Incorporação de Imóveis
3.3. Serviços de Alojamento e Alimentação	
Albergues e Pensões	Restaurantes
3.4. Serviços Domiciliares	
Chaveiros	Locação de Artigos para Festas
Dedetização	Posto de Recebimento de Pequenas Mercadorias
ardinagem e Paisagismo Produção de Húmus	
Lavanderias – Self–Service	
3.5. Serviços Pessoais	
Agência de Casamento	Estúdios Fotográficos
Barbeiros	Locação de Artigos de Vestuário



Tabela 19: ANEX	O II da Lei 9.563/08	
Usos não residenciais admitidos nos lotes lindeiros às ruas Conde Linhares, Bernardo Guimarães, Tenente Renato César e Carvalho de Almeida		
Centros de Estética	Massagens, Saunas, Duchas e Banhos	
Confecções e Reparação de Artigos de Vestuário sob medida	Salões de Beleza	
Cursos Aula Particular	Salões de Engraxate	
Cursos Diversos	Serviço de tele-informática	
Estilistas	Serviços Esotéricos	
Escola de Mergulho		
3.6. Serviços de Diversão e Comunicação		
Casas Lotéricas	Locação de Livros	
Estúdio de gravação	Locação de Fitas de Vídeo-Game com até 2 Máquinas de Vídeo Game	
Locação de Filmes e Discos	Prestação de Serviços por Telefone	
3.7. Serviços Técnicos – Profissionais		
Agências de Publicidade e Propaganda	Serviços de Acupuntura	
Consultórios	Serviços de Auditoria	
Consultórios Veterinários	Serviço de Comunicação e Programação Visual	
Empreiteira de Serviços de Construção	Serviços de Decoração	
Escritórios	Serviços de Informática	
Estúdios de Escultura, Desenho e Pintura Artística	Serviços Gráficos, Editoriais e de Reprodução	
Laboratórios de Prótese Dentária	Serviços de Investigação Particular	
Laboratório Fotográfico	Serviços de Jornalismo e Comunicação	
Posto de Coleta de Materiais Biológicos	Serviço de Nutricionismo	
Profissionais Autônomos	Serviço de Produção e Organização de eventos	
Provedor – INTERNET	Serviço de serigrafia	
Serviço de tradução e Documentação		
3.8. Serviços Auxiliares de Indústria e Comércio		
Confecção de carimbos	Posto de Intermediação de Serviços	
Locação de Artigos, Aparelhos, Máquinas e Equipamentos de Pequeno Porte	Serviços de Vigilância	
Locação de Marcas e Patentes		
3.9. Outros serviços		
Administração de Tickets, Vales, Cartões e Fichas	Locação, Compra e Venda de Talões	
Administração de Consórcio	Locação e Venda de Telões	
Agência de Intercambio Cultural	Gravação, Lapidação e Vitrificação de Jóias e Pequenos Objetos	
Agências de Turismo	Sedes Administrativas de Empresas	



19.2.2 Dos Usos permitidos nos terrenos lindeiros às demais vias da ADE da Cidade Jardim

Tabela 20: ANEXO III da Lei 9.563/08		
Usos admitidos em lotes lindeiros às demais vias da ADE Cidade Jardim		
1. Serviços de Uso Coletivo		
Associação Cultural	Locais p/ Exposição: Museu/ Galeria de Arte/ Pinacoteca	
Biblioteca	Associação de moradores do Bairro Cidade Jardim	
Estabelecimento de Cultura Artística	Asilo e Casa de Convivência	
Centro de Documentação	Representação de Organismos Internacionais	
Centro de Pesquisa	Representação Diplomática	
2. Serviços		
2.1. Escritório Administrativo (sem operação de venda e mercadorias)		
Escritório de Empresa ou Firma Escritório de Representação		
2.2. Escritório de Profissionais Liberais e Técnicos		

19.2.3 Da Extensão de uso na ADE Cidade Jardim

Não se aplica "Extensão de Uso", prevista no artigo 71–B, da Lei 7.166/96 aos lotes lindeiros à Av. Raja Gabaglia e Av. Contorno. Assim, não será admitida a aprovação de edificação em terreno formado por lote ou conjunto de lotes com frente para essas avenidas e por lotes com frente para os demais logradouros da ADE Cidade Jardim. *(art. 10, Parágrafo Único, da Lei 9.563/08)*

19.2.4 Da Permanência de Usos na ADE da Cidade Jardim

Podem permanecer os usos instalados, em desacordo com a Lei 9.563/08, em data anterior a 30 de maio de 2.008, desde que atendam as seguintes condições: (art. 14 da Lei 9.563/08)

- I. estar regularmente instalado, de posse de Alvará de Localização e Funcionamento; (art. 14, § 3°, da Lei 9.563/08)
- II. estar instalado em edificação construída para o exercício do uso a que se destina, vale dizer, a edificação cujas dependências e instalações estejam inequivocamente vinculadas ao exercício da referida atividade. (art. 14, § 3°, da Lei 9.563/08)

Os usos que não se enquadrarem nas condições citadas acima e que estejam localizados em imóveis lindeiros às ruas Conde Linhares, Bernardo Mascarenhas, Tenente Renato César e Carvalho de Almeida e instalados antes de 30/05/2008, poderão ser licenciados mediante os seguintes procedimentos: (art. 14, § 1°, da Lei 9.563/08)

I. regularização da edificação;



II. definição de diretrizes e parecer favorável do Conselho Municipal de política Urbana - COMPUR
 - em relação à sua permanência.

A edificação com direito de permanência de uso não é passível de acréscimo de área construída. (art. 14, § 2°, da Lei 9.563/08)

19.2.5 Da Substituição de Usos na ADE da Cidade Jardim

A Substituição de uso, em data posterior à 30/05/2008 – data da vigência da Lei 9.563/08, somente será admitida: *(art. 16, da Lei 9.563/08)*

- I. pelos usos permitidos hoje na ADE Cidade Jardim;
- II. pelas atividades de Biblioteca, Centro de Documentação ou Museu em imóveis situados nos lotes abaixo:
 - a) nos lotes 1 a 19, 22 e 23, da quadra 07 CP 042032MB, ocupados hoje pelo Colégio Loyola;
 - b) no lote 01 da quadra 2B CP 042032MB, ocupado pela antiga Faculdade de Odontologia da Universidade Federal de Minas Gerais:
 - c) nos lotes 8, 9, 10, 11 e 12 da quadra 09 CP 042032MB, ocupados hoje pelo Col. São Paulo;
 - d) nos lotes 1, 2, 3 e 4 da quadra 17 CP 042226 F, ocupados hoje pelo Museu Abílio Barreto;
 - e) na área da quadra 7A, exceto os lotes 1 a 8, quadra 7 A CP 042198H, com área aproximada de 44.000m² ocupada hoje pelo Ministério da Agricultura;
 - f) na área da quadra 17, exceto os lotes 1 a 4 CP 04226F, com área aproximada de 4.183m², ocupada hoje pela Igreja Santo Inácio de Loyola.

19.3 Das Reformas ou Modificações das Edificações Existentes

As reformas e as modificações das edificações existentes na ADE Cidade Jardim deverão ser aprovadas pela Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana – SMARU, devendo manter as características originais da edificação nos seguintes itens: (arts. 4º e 5º, da Lei 9.563/08)

- I. fachadas e vãos:
- II. volumetria:
- III. rampas, escadas e demais acessos externos;
- IV. jardins e quintais.
- V. vagas de estacionamento de veículos, exceto se transformadas em área ajardinada.



A área total permeável nos imóveis na ADE Cidade Jardim não poderá ser inferior a 30% e deverá ser implantada totalmente sobre terreno natural, não podendo ser substituída por jardineiras e caixa de captação, por toda a área da ADE Cidade Jardim estar localizada em Zona de Proteção 2 – ZP–2. (art. 6°, da Lei 9.563/08)

Para qualquer intervenção, que não respeite os limites citados acima, cabe recurso ao Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR. (art. 4°, Parágrafo Único, da Lei 9.563/08)

No caso de edificação com direito de permanência de uso não residencial não será admitido acréscimo de área construída na edificação existente. (art. 14, § 2°, da Lei 9.563/08)

19.4 Dos Passeios na ADE da Cidade Jardim

Os passeios não poderão ter largura inferior à existente, devendo obedecer, além do disposto no Código de Posturas vigente, aos seguintes parâmetros: (art. 17, da Lei 9.563/08)

- faixa pavimentada livre de obstáculos (degraus, mobiliário urbano, árvores e postes entre outros), contínua no quarteirão, destinada à circulação de pedestres, com largura mínima de 1,50m;
- II. restante da área do passeio ajardinada, não sendo permitida sua delimitação por cordões ou outro tipo de elemento que extrapole, em altura, o nível do piso pavimentado.

19.5 Da Publicidade e Mobiliário Urbano na ADE da Cidade Jardim:

A instalação de engenhos de Publicidade e de Mobiliário Urbano é permitida na ADE Cidade Jardim mediante licenciamento municipal precedido de parecer favorável do órgão Municipal responsável pela Preservação do Patrimônio Histórico e em obediência ao disposto no Código de Posturas. *(art. 19, da Lei 9.563/08)*

A instalação de dispositivos de Comunicação Visual não deve comprometer a paisagem local e nem obstruir a visada de elementos arquitetônicos característicos das edificações, sendo proibidos os anúncios publicitários de qualquer natureza. (art. 20, da Lei 9.563/08)

19.6 Do Fórum da Área de Diretrizes Especiais da Cidade Jardim (FADE da Cidade Jardim)

O Fórum da Área de Diretrizes Especiais da Cidade Jardim – FADE foi instituído pela Lei 9.563/08, cujo objetivo é acompanhar e monitorar as decisões e as ações relativas à Área de Diretrizes Especiais – ADE Cidade Jardim. *(artigo 21, da Lei 9.563/08)*

São atribuições do FADE Cidade Jardim:



- I. elaborar seu regimento interno;
- II. subsidiar órgãos e conselhos municipais pertinentes;
- III. acompanhar a implementação da lei vigente para a área, avaliando periodicamente os resultados;
- IV. propor a adoção de melhorias para a Área de Diretriz Especial ADE da Cidade Jardim;
- V. auxiliar na fiscalização do cumprimento dos parâmetros urbanísticos, previstos para a Área de Diretriz Especial ADE da Cidade Jardim.

20. Da ADE do Quilombo de Mangueiras

ADE do Quilombo de Mangueiras, cuja delimitação coincide com os limites do território quilombola, definida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme descrição perimétrica inserida no Anexo II - Mapa de Zoneamento - da Lei 7.166/96. (art. 89-A, da Lei 7.166/96)

Os parâmetros de uso e ocupação do solo da ADE do Quilombo de Mangueiras serão definidos em regulamentação específica a ser elaborada em conjunto com a comunidade local. (art. 89-A, § 1°, da Lei 7.166/96)

21. Da ADE do Mirante

A Área de Diretriz Especial – ADE do Mirante compreende o lote 01 do quarteirão 37 do Bairro das Mangabeiras e tem o objetivo de incentivar os usos que garantam o incremento das atividades turísticas, culturais, de entretenimento e lazer, e a consequente sustentabilidade ambiental da área em questão e de seu entorno. (*Lei 9.506/08*)

Para a ADE do Mirante são previstos os parâmetros diferenciados de ocupação e uso descritos na Tabela a seguir:

Tabela 21: Parâmetros de Ocupação e Critérios para Uso da ADE do Mirante			
Parâmetros de Ocupação		Observações	
CAb e CAm	0,05	– Parâmetros de Ocupação da ZPAM.	
TP mínima	95%	– Projeto deve atender as diretrizes e obter aprovação do CDPCM.	
TO máxima	2%	– Não é aplicada a Outorga Onerosa – ODC	
Condições de Uso		É permitida a instalação de atividades comerciais e de serviços relacionados com o uso cultural, de entretenimento, lazer e alimentação, independente da classificação viária e permissividade da via de acesso	

Fica autorizada a outorga onerosa de concessão de uso, mediante licitação, de parte da área em questão, tendo como objetivo a construção e exploração de restaurante, destinado a incentivar a cultura, entretenimento e o lazer na região.



22. Da ADE Rua da Bahia Viva

A ADE Rua da Bahia Viva é aquela que, em virtude de sua importância histórico-cultural associada à sua vocação de lazer e cultura, demanda adoção de medidas para o incremento de seu potencial, que incluam: (art. 91-D, da Lei 7.166/96)

- I. a elaboração de estudos técnicos para a instituição de parâmetros e posturas urbanísticas específicas, bem como intervenções físicas pertinentes;
- II. a implementação de políticas para o desenvolvimento econômico local, tais como incentivos fiscais, apoio técnico e articulação entre parceiros;
- III. identificação de órgão ou unidade responsável por coordenar as ações institucionais e técnicas necessárias ao seu desenvolvimento.

Até a regulamentação da ADE Rua da Bahia Viva, não são previstos parâmetros de ocupação diferenciados, devendo ser adotados os parâmetros previstos para o respectivo zoneamento e/ou logradouros.

23. Da ADE Pólo da Moda

A ADE Pólo da Moda é aquela que, em virtude do potencial existente relacionado aos setores têxtil, de design e produção de moda, demanda a adoção de medidas para incremento da geração de empregos para o Município, que incluam: (art. 91-E, da Lei 7.166/96)

- I. a elaboração de estudos técnicos para a instituição de parâmetros e posturas urbanísticas específicas bem como intervenções físicas pertinentes;
- II. a implementação de políticas para o desenvolvimento econômico local, tais como incentivos fiscais, apoio técnico e articulação entre parceiros;
- III. a consolidação de entidade gestora, de forma a coordenar ações institucionais, técnicas e estratégicas para seu desenvolvimento.

Até a regulamentação da ADE Pólo da Moda, não são previstos parâmetros de ocupação diferenciados, devendo ser adotados os parâmetros previstos para o respectivo zoneamento e/ou logradouros.



SEÇÃO II – DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL – AEIS

São áreas, edificadas ou não, destinadas à implantação de programas e empreendimentos de Interesse Social vinculados ao uso habitacional, conforme diretrizes da Política Municipal de Habitação. (art. 145, da Lei 9.959/10)

As **AEISs** dividem-se em (art. 145, § 1°, da Lei 9.959/10):

- I. AEISs-1 áreas destinadas à produção de moradias, compostas de áreas vazias, edificações existentes e edificações subutilizadas ou não utilizadas;
- II. AEISs-2 áreas destinadas à regularização fundiária e à legalização urbana, composta de loteamentos precários irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda.

Imóveis Não Utilizados: São os definidos como: (art. 74-D, Inciso I, da Lei 7.165/96)

- a) glebas não parceladas e lote não edificado;
- b) edificação que esteja abandonada ou sem uso comprovado a mais de 05 anos;
- c) a edificação caracterizada como obra paralisada, entendida como aquela que não apresenta Alvará de Construção em vigor e não possua Certidão de Baixa de Construção.

<u>Imóveis Subutilizados</u>: lotes com área total edificada inferior ao aproveitamento mínimo deste, definido pela multiplicação da área do lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno - CAb e por 0,15. *(art. 74–D, Inciso II, da Lei 7.165/96)*

Não serão considerados imóveis subutilizados os lotes ocupados por uso não residencial com área total edificada inferior a citada acima, desde que a atividade exercida no local faça uso de toda área não construída existente. (art. 74-D, Parágrafo Único, da Lei 7.165/96)

1. Da Delimitação de AEISs

As áreas delimitadas como AEISs-1 estão indicadas nos Anexos XVI e XXXIII da Lei 9.959/10. Novas AEISs poderão ser criadas: *(art. 148, da Lei 9.959/10)*

I. por Lei, de 4 em 4 anos, juntamente com a revisão da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo:



II. por Decreto, ao longo do intervalo de 4 anos, quando se tratar de área pública ou a partir da proposição do proprietário interessado em estabelecer parceria com o Município, referendado pelo Conselho Municipal de Habitação.

2. Dos Critérios para delimitação de AEISs

Constituem critérios para a delimitação de AEIS-1: (art. 148, Parágrafo Único, da Lei 9.959/10)

- I. existência de infraestrutura adequada, ou com possibilidade de expansão, para atendimento à população a ser assentada;
- II. presença e/ou previsão de implantação de equipamentos públicos comunitários;
- III. compatibilização e integração do uso residencial proposto com o entorno;
- IV. não comprometimento da implantação do empreendimento pela existência de vegetação ou espécime arbórea de porte significativo;
- V. presença de condições topográficas e geológicas adequadas para destinação proposta, que não deve apresentar predominância de área de risco ou com declividade superior a 47%;
- VI. não estar predominantemente em área de preservação ambiental ou histórica;
- VII. não estar definida como ZPAM, ZP-1, ZP-2 e ZP-3;
- VIII. regularidade da situação fundiária ou possibilidade de regularização jurídica do terreno, que não deve estar predominantemente inserido em áreas afetadas por faixas de servidão e domínio e por demais elementos geradores de restrições legais à ocupação, como dentre outras, em APP Áreas de Preservação Permanente nos termos do Código Florestal vigente;
- IX. relação de custo-benefício favorável para a implantação do empreendimento habitacional;
- X. não estar predominantemente inserida em áreas a serem afetadas por projetos/programas especiais que comprometem a implantação do empreendimento, como, dentre outros, as Áreas de Projeto Viário Prioritário.

⇒ O Executivo é autorizado:

- I- a titular, financiar, vender, permutar, reformar, doar ou dar em garantia imóveis de propriedade pública municipal delimitados como AEISs, com dispensa de licitação, nos termos da Lei Federal 8.666/93, alterada pela Lei 8.883/94 em favor de beneficiários da Política Municipal de Habitação; (art. 140, da Lei 9.959/10)
- II- a desafetar os bens públicos existentes no interior das AEISs-2 para fins de regularização fundiária. (art. 150, da Lei 9.959/10)



3. Da Ocupação e Uso do Solo em AEIS-1

3.1 Da Ocupação em AEISs-1

Nas áreas definidas como AEIS –1 na implantação de **Empreendimento Habitacional de Interesse Social** – **EHIS**, adotar–se–ão parâmetros urbanísticos (ocupação e uso) diferenciados em relação aos do zoneamento, conforme descritos na Tabela a seguir. *(art. 152, da Lei 9.959/10)*

EHIS: Empreendimentos vinculados ao atendimento de um dos programas de financiamento público, como o Programa Minha Casa, Minha Vida ou aquele que atender aos critérios da Lei 6.326/93 e da Resolução II/94 do Conselho Municipal de Habitação. (art. 13, § 1°, da Lei 9.725/09)

Para terrenos inseridos em AEIS- 1 com área igual ou superior a 1.200,00 m² é obrigatória a implantação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS.

O enquadramento de empreendimento como EHIS fica condicionado à anuência da Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte - URBEL.

Tabela 22: Parâmetros de Ocupação para implantação de EHIS inserido em AEIS-1			
Parâmetros		Observações	
CAb e CAm (art. 164, da Lei 9.959/10)	1,7	 Não é permitida a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC Para o cálculo do CA não serão admitidos descontos de qualquer área. 	
Quota de terreno por unidade Habitacional míniima (art. 165, da Lei 9.959/10)	25m²/un.	_	
Taxa de Permeabilidade mínima (art. 160, da Lei 9.959/10)	*	* proporcional ao tamanho do lote conforme definido no § 1º do art. 50 da Lei 7.166/96, 10% para terrenos com área igual ou inferior a 360,00 m² e 20% para terrenos com área superior a 360,00 m². Obs.: Havendo sobreposição com ADEs para as quais são exigidas TP superiores, prevalece a TP da ADE.	
Afastamento Frontal (art. 161 da Lei 9.959/10)	3,00m	Afastamento frontal mínimo para todas as vias, devendo ser respeitada a continuidade no passeio para imóveis lindeiros a vias arteriais e de ligação regional.	
Altura Máxima nas divisas (art. 162 da Lei 9.959/10)	* 7,00m	* a partir do terreno natural em seus respectivos pontos, não podendo a edificação encostar-se às divisas em mais de 50% da extensão destas.	
Afastamentos Laterais e de Fundos	*	* para pavimentos afastados os afastamentos laterais e de fundos mínimos devem ser calculados pela aplicação da regra do "H".	



Tabela 22: Parâmetros de Ocupação para implantação de EHIS inserido em AEIS-1		
Parâmetros		Observações
		* limite de altimetria apenas para edificações implantadas em lotes com frente exclusiva para via mista, sendo que o pé-direito não pode ser superior a 3,00m para cada pavimento.
Altimetria	* 2 pav. ** 5 pav.	** nas outras situações, desde que a distância da laje de piso do 1° pav. e a laje de piso do último pav. seja de, no máximo, de 11,00 m.
(arts. 159 e 163, da Lei 9.959/10)		Obs.: – o ponto de referência é a partir do 1º piso, acima do ponto médio do passeio.
	adotada, para o cá	n frente para mais de um logradouro a cota de referência a ser alculo da altura máxima da edificação, deverá ser a média das cotas s dos passeios lindeiros a cada testada de <i>alinhamento (art. 2º do)</i>
Área de estacionamento de veículos (art. 158, da Lei 9.959/10)	1 vaga para cada 3 unidades	- No caso de lote com frente para via mista, será feita uma previsão de áreas públicas de estacionamento, incorporadas ao percentual do sistema viário, de forma que seu acesso esteja a uma distância máxima de 100,00m dos acessos de entrada das edificações localizadas na via.

Para terrenos com área inferior a 1.200,00m², caso não se opte pela implantação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social- EHIS, deverá se adotar para a edificação a ser implantada, os parâmetros urbanísticos previstos para o Zoneamento, Áreas de Diretrizes Especiais- ADEs - e classificação viária.

3.2 Do Uso em AEISs-1

As AEISs são áreas destinadas a empreendimentos predominantemente de uso residencial, sendo aceitos usos mistos ou não residenciais desde que: (art. 167, da Lei 9.959/10)

- I. quando situado em terreno formado por vários lotes, a soma da área dos lotes destinados ao uso não residencial não exceda a 10% da área total dos lotes que formam o referido terreno; (art. 167, § 1°, da Lei 9.959/10).
- II. no caso de edificação destinada ao uso misto implantada em um mesmo lote, a soma das áreas destinadas às atividades não residenciais não exceda a 10% da área total do lote. *(art. 167, § 2°, da Lei 9.959/10)*.



SEÇÃO III - DAS ÁREAS SITUADAS EM ZEIS

São regiões edificadas, em que o Executivo tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social, ou que tenham sido ocupadas de forma espontânea, nas quais há interesse público em ordenar a ocupação por meio de implantação de programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária, urbanística.

A delimitação de áreas como Zonas de Especiais de Interesse Social – ZEISs – é a constante do Anexo II da Lei 7.166/96 e será definida de 4 em 4 anos durante as revisões da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, com base em estudos, desde que não estejam predominantemente inseridas em *(art. 138–A. da Lei 8.137/00)* :

- I. faixas de domínio ou servidão;
- II. áreas de risco:
- III. áreas de Preservação Histórica e/ou Ambiental;
- IV. áreas com declividade acima de 47%.

As condições de ocupação e uso do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social – **ZEISs** – ficam sujeitas a critérios especiais regidos por Decretos específicos, por Planos Globais Específicos – **PGEs** –, visando à promoção da melhoria da qualidade de vida e à sua integração à malha urbana. *(art. 12, Parágrafo Único, da Lei 7.166/96 e arts. 140, 141 e 142, da Lei 8.137/00)*

1. Das Condições de Uso na ZEIS

Nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEISs - são permitidas as seguintes categorias de uso:

- I. Residencial:
- II. Comercial;
- III. Serviços;
- IV. Serviços de Uso Coletivo e
- V. Industrial.

O uso residencial compreende:

Residência unifamiliar: uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote;

Residência multifamiliar horizontal: uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, agrupadas horizontalmente;



Residência multifamiliar vertical: uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, agrupadas verticalmente.

As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEISs – são predominantemente de uso residencial, sendo admitidos também os usos não residencial e misto. *(art. 156, da Lei 8.137/00)*

O uso misto será permitido na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS – desde que a atividade não residencial associada ao uso residencial não prejudique a segurança, o bem estar e o sossego dos moradores e desde que suas instalações tenham acesso independente (art. 156, § 1°, da Lei 8.137/00).

Os usos de comércio, serviço e industrial só serão permitidos quando voltados para o atendimento imediato da população e localizarem-se em edificação de uso residencial, caracterizando-se, portanto, como uso misto.

Não serão permitidas atividades econômicas nas ZEIS-1 e ZEIS-3 sem Alvará de Localização e Funcionamento fornecido pela Secretaria Municipal adjunta de Regulação Urbana - SMARU. (art. 154 e art. 187, Inciso II, da Lei 8.137/00)

Serão permitidas nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEISs apenas as seguintes atividades não residenciais: *(art. 156–A, da Lei 8.137/00)*

- I. todas as atividades do Grupo I indicadas no Anexo X da Lei 7.166/96;
- II. as atividades do Grupo II e III indicadas no Anexo XIV da Lei 8.137/00 com suas respectivas repercussões negativas e medidas mitigadoras.

Não será permitida a instalação de atividades econômicas sem Alvará de Localização e Funcionamento – ALF, cujo licenciamento dependerá de parecer prévio da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – URBEL. (art. 154 e art. 156-A, § 3°, da Lei 8.137/00)

- ⇒ O licenciamento de atividades em imóveis inseridos na Zona Especial de Interesse Social- ZEIS segue as normas estabelecidas pela Lei 7.166/96, exceto no que se refere à vinculação da localização de atividades com a permissividade de uso atribuída ao sistema viário. (art. 156-A, § 1°, da Lei 8.137/00)
- ⇒ A área máxima utilizada para o uso não residencial será de 125,00m², exceto as instaladas em lotes originalmente implantados com área superior na Zona Especial de Interesse Social 3 ZEIS-3 ou para usos classificados como Serviço de Uso Coletivo. (art. 156-A, § 2°, da Lei 8.137/00)
- ⇒ O licenciamento de atividades em lotes com área superior a 125,00m², depende de parecer favorável da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte URBEL. (art. 156–A, § 4°, da Lei 8.137/00)
- ⇒ O licenciamento de atividades, na ZEIS, dependerá de parecer prévio da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte URBEL, no qual serão consideradas as diretrizes previstas para a ZEIS. (art. 156-A, § 3°, da Lei 8.137/00)



Os decretos específicos de regulamentação de cada ZEIS poderão detalhar as atividades permitidas para as edificações em consonância com as diretrizes do Plano Global Específico. (art. 159, da Lei 8.137/00)

1.1 Dos Usos Não conformes em ZEIS

Os usos destinados ao comércio, serviço e industrial, quando não se enquadrarem nas categorias de usos estabelecidos para as respectivas vilas, serão permitidos desde que cumpram as seguintes exigências:

- I. tenham sido estabelecidos anteriormente a vigência dos decretos regulamentares;
- II. não ocorram ampliações da área destinada a estes usos;
- III. em caso de substituição, não resulte esta em aumento da desconformidade em relação à categoria de uso permitido.

2. Das Condições de Ocupação em ZEIS

As obras de novas edificações, de reformas ou ampliações das edificações existentes estarão sujeitas às normas estabelecidas na Lei 8.137/00, bem como às disposições específicas dispostas nos decretos regulamentares de cada ZEIS, quando da aprovação do parcelamento. (art. 161, da Lei 8.137/00)

É de competência da Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana a aprovação de projetos de edificação, em consonância com as normas específicas de ocupação previstas. *(art. 187, Inciso II, da Lei 8.137/00)*

Qualquer intervenção em áreas definidas como ZEIS e localizadas na Bacia da Barragem Santa Lúcia deverão ser objeto de análise especial pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM. (Deliberação Normativa DN/COMAM 41/2.002, publicada em 3 de julho de 2002)

Ficam proibidas novas construções, acréscimos ou quaisquer intervenções que, mediante laudo técnico emitido pelo(s) órgão(s) competente(s) criem situações de risco, inviabilizem implantação de infraestrutura ou comprometam a infraestrutura existente. (art. 163, da Lei 8.137/00)

Fica proibida a obstrução dos acessos de uso coletivo, tais como avenidas, travessas, ruas, escadarias, becos ou passagem de uso comum e de demais espaços de uso coletivo existentes, tais como praças, áreas de lazer, ainda que não resultantes de parcelamento aprovado. *(art. 164, da Lei 8.137/00)*

Os acessos acima citados somente poderão ser alterados mediante indicativos do Plano Global Específico - PGE, projeto de aprovação de parcelamento da ZEIS em questão ou ainda por solicitação da comunidade, sujeita a avaliação técnica da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - URBEL -. (art. 164, Parágrafo Único, da Lei 8.137/00)



Até que ocorra a regularização fundiária da ZEIS, as novas construções, ampliações ou quaisquer elementos construtivos – lajes, sacadas, varandas, marquises, toldos – terão sua altura acima do nível da via limitada em função da distância da edificação ao eixo da via, de acordo com o estabelecido em decreto específico. (art. 16, § 2°, da Lei 8.137/00)

Serão admitidas edificações de, no máximo, 4 pavimentos e altura máxima de 12,00m, medidos do piso do 1° pavimento ao forro do último pavimento. (art. 16, § 5°, da Lei 8.137/00)

- ⇒ Nas áreas destinadas a reassentamentos, o limite de altura das edificações será de 5 pavimentos, desde que o desnível entre a laje de piso do 1° pavimento e a laje de piso do último pavimento seja de no máximo 11,00m. (art. 161, § 7°, da Lei 8.137/00)
- ⇒ Para as áreas destinadas a reassentamentos com mais de 1.000,00 m² as edificações deverão seguir os parâmetros estabelecidos para Áreas de Especial Interesse Social AEIS, descritos no Capítulo IV, Seção III deste Manual. (art. 161, § 6°, da Lei 8.137/00)

Ficam proibidas as aberturas nas paredes sobre as divisas laterais e de fundos, e a execução de quaisquer elementos construtivos da edificação que se projetem sobre via pública, ou que acarretem o lançamento de águas para o lote vizinho ou diretamente a acessos de uso comuns e vias públicas. (art. 162, da Lei 8.137/00)

- ⇒ Entende-se como divisas as condições reais de apropriação do lote e de sua ocupação real. (art. 162, § 1°, da Lei 8.137/00)
- ⇒ As águas pluviais provenientes de telhados deverão ser captadas por condutores e canalizadas sob os passeios até as sarjetas, não sendo permitido o seu lançamento na rede de esgoto sanitário. (art. 162, § 2°, da Lei 8.137/00)
- ⇒ É proibido o sentido de abertura das portas e janelas sobre as vias e seus espaços aéreos. (art. 167, da Lei 8.137/00)

Na execução, reforma ou ampliação de edificações, os materiais utilizados para paredes, portas, janelas, pisos, coberturas e forros deverão atender os padrões mínimos exigidos pelas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – compatíveis com o seu uso na construção, bem como os coeficientes de segurança quanto à resistência ao fogo e isolamento acústico. *(art. 165, Parágrafo Único, da Lei 8.137/00)*

A aprovação de projeto de edificação e a concessão da Baixa de Construção para imóveis inseridos na ZEIS são de responsabilidade da Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana - SMARU -, mediante apreciação da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - URBEL -.

Casos desconformes serão objeto de estudo pelo Órgão competente, hoje, Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - URBEL -. (art. 161, § 3°, da Lei 8.137/00)



2.1 Das Condições de Ocupação diferenciadas para as ZEISs regulamentadas

2.1.1 Da Vila Oeste

Loteamento situado na Vila Oeste com parâmetros de ocupação regulamentados pelo Decreto 5.589, de 27/03/1987.

Tabela 23: Parâmetros de Ocupação da Vila Oeste			
Parâmetros		Observações	
	*75 %	* para lotes iguais ou inferiores a 50,00 m²	
Taxa de Ocupação	** 60%	** para lotes > que 50,00 m² e \leq que a 100,00 m²	
Máxima	***50%	*** para edificações residenciais em lotes > que 100,00 m²	
	**** 60%	**** para edificações mistas ou destinadas ao serviço de uso Coletivo em lotes > que 100,00 m²	
		– entende–se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso	
Altimetria	* 2 pav	– os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos.	
		* só serão permitidas edificações com 2 pavimentos nos lotes com áreas superiores a 50,00 m².	
	* 1,50m	* no 2º pavimento, em todas as vias com exceção da Via Expressa, Rua Imbiruçu, Candelária e Quilombo, onde não há exigência de afastamento frontal.	
Afastamento frontal		– Nas vias Imbiruçu, Candelária, Quilombo e Via Expressa será permitida a construção de balcões, sacadas e varandas no 2º pavimento, desde que cumpram as exigências abaixo:	
Mínimo		a) tenham largura máxima de 1,00m e não ultrapassem o alinhamento das calçadas;	
		b) – respeitam a faixa de segurança da CEMIG:	
		c) – distância de postes – 0,60 m;	
		d) – mantenham uma distância mínima de 80 cm à fiação elétrica.	
		* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes	
Afastamentos * 0,90m - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os o inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação mínimos		– serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação	

2.1.2 Da Vila CEMIG

Loteamento situado no Bairro Vila Cemig, com parâmetros de ocupação regulamentados pelo Decreto 4.748, de 05/08/1984.

Tabela 24: Parâmetros de Ocupação da Vila CEMIG			
Parâme	tros	Observações	
Taxa de Ocupação Máxima	60%		
Altimetria	2 pavimentos	 entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos mínimos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação	



2.1.3 Da Vila Vista Alegre

Loteamento situado no Bairro Vila Vista Alegre, com parâmetros de ocupação regulamentados pelos Decretos 5.489, de 24/10/1986 e 10.091, de 14/12/1999.

Tabela 25: Parâmetros de Ocupação da Vila Vista Alegre			
Parâmetro	os	Observações	
Taxa de Ocupação Máxima	*50 % ** 70% ***80% ****100%	* para edificações residenciais em lotes maiores que 50,00 m² ** para edificações de uso misto em lotes inferiores a 50,00 m² e para as edificações destinadas ao Serviço de Uso Coletivo; *** para edificações residenciais em lotes menores que 50,00 m² **** para edificações de uso misto em lotes menores que 50,00 m²	
Altimetria	* 2 pav.	 - entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso - os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. * só serão permitidas edificações com 2 pavimentos nos lotes com áreas superiores a 50,00 m². 	
Afastamentos laterais e fundos mínimos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação	

2.1.4 Da Vila Nova dos Milionários

Loteamento situado na Vila Nova dos Milionários com parâmetros de ocupação regulamentados pelo Decreto 5.643, de 09/06/1987.

Tabela 26: Parâmetros de Ocupação da Vila Nova dos Milionários			
Parâmeti	ros	Observações	
Taxa de Ocupação	* 80% ** 70 % *** 60% **** 50 %	* p/ lotes < ou = a 40,00 m² ** p/ lotes > que 40,00 m² e < ou = 80,00 m² *** p/ lotes > que 80,00 m² e < ou =120,00 m² **** p/ lotes > que 120,00 m² - para o uso misto, a área residencial deverá ser maior do que a soma das áreas destinadas ao uso não residencial	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* o 2° pavimento de qualquer edificação deverá ser afastado de 1,20m de qualquer via pública, exceto se lindeira às ruas Dona Luzia, Alfredina Amaral e Fernandes de Moura, onde o AF do 2° pavimento não é obrigatório.	
Altimetria	2 pav.	 entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação	



2.1.5 Da Vila Copasa

Loteamento situado na Vila Copasa com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 6.190, de 13/12/1988.

Tabela 27: Parâmetros de Ocupação da Vila Copasa			
Parâmetros		Observações	
Taxa de Ocupação	* 70% ** 60%	* para lotes $\leq 80,00 \text{ m}^2$ ** para lotes $> 80,00 \text{ m}^2$	
Altimetria	2 pav.	 entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso os subsolos não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação	

2.1.6 Da Vila São Paulo

Loteamento situado na Vila São Paulo com parâmetros de ocupação regulamentados pelo Decreto 5.736, de 02/10/1987.

Tabela 28: Parâmetros de Ocupação da Vila São Paulo			
Parâmetro	os	Observações	
	* 80%	$p / lotes < ou = a 60,00 \text{ m}^2$	
Tour de Ocumente	** 70%	** p/ lotes > que 60,00 m² e < ou = 120,00 m²	
Taxa de Ocupação	*** 60%	*** p/ lotes > que 120,00 m² e < ou =180,00 m²	
	**** 50%	**** p/ lotes > que 180,00 m²	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* o 2° pav. de qualquer edificação deverá ser afastado de 1,20m de qualquer via pública, se excetuando as Ruas Arauá, Aiuruoca, Angola, Amaros, Angaturama, Carneiro de Abreu, Perdigão, Aníbal de Mendonça e Campo, onde o afast. frontal do 2° pav não e obrigatório.	
Altimetria	2 pav	 entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação	



2.1.7 Da Vila São Jorge – 1º Seção

Loteamento situado na Vila São Jorge – 1° Seção – com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 5.887, de 10/03/1988.

Tabela 29: Parâmetros de Ocupação da Vila São Jorge – 1º Seção			
Parâmetro	s	Observações	
Taxa de Ocupação	* 80% ** 70 % *** 60% **** 50%	* p/ lotes < ou = a 70,00 m ² ** p/ lotes > que 70,00 m ² e < ou = 140,00 m ² *** p/ lotes > que 140,00 m ² e < ou = 210,00 m ² **** p/ lotes > que 210,00 m ²	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* o 2° pavimento de qualquer edificação deverá ser afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as Ruas Oscar Trompowsky, Tibiriçá, do Carmo, Turano, Olinda, Bento, Estrada Nova, das Pedras, do Morro, do Rosário, Dantas, Beco Celina e Avenida Silva Lobo, onde o afastamento frontal do 2° pavimento não é obrigatório.	
Altimetria	2 pav	 entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação	

2.1.8 Da Vila São Jorge – 2º Seção

Loteamento situado na Vila São Jorge -2° Seção - com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 5.978, de 24/06/1988.

Tabela 30: Parâmetros de Ocupação da Vila São Jorge - 2º Seção					
	Parâmetros		Observações		
Taxa de	Para as quadras 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20,	* 80% **70% ***60% ****50%	* p/ lotes < ou = a 60,00 m ² ** p/ lotes > que 60,00 m ² e < ou = 120,00 m ² *** p/ lotes > que 120,00 m ² e < ou = 180,00 m ² **** p/ lotes > que 180,00 m ²		
Ocupação	Para as quadras 13, 14, 15 e 16	* 80% **70% ***60% ****50%	* p/ lotes < ou = a 40,00 m ² ** p/ lotes > que 40,00 m ² e < ou = 80,00 m ² *** p/ lotes > que 80,00 m ² e < ou = 120,00 m ² **** p/ lotes > que 120,00 m ²		
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m		* o 2° pav. de qualquer edificação deverá ser afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as Ruas Anita Garibaldi, Santa Rosa, Coelho, Santa Inês, Fernandes, Isabel, Oscar Trompowsky, Sereno e os Becos Antônio Canuto e Liberdade, onde o afastamento frontal do 2° pav. não é obrigatório.		
Altimetria	2 pavimentos		 entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 		
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m		* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação		



2.1.9 Da Vila São Jorge - 3º Seção

Loteamento situado na Vila São Jorge – 3º Seção – com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 7.221, de 19/05/1992.

Tabela 31: Parâmetros de Ocupação da Vila São Jorge - 3º Seção			
Parâmetro	s	Observações	
	* 80%	* para lotes \leq 60,00 m ²	
Taxa de Ocupação	** 70%	** para lotes $> 60,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 120,00 \text{ m}^2$	
	*** 60%	*** para lotes > 120,00 m² e \leq 240,00 m²	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* o 2° pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20m de qualquer via pública, se excetuando as ruas de largura igual ou maior que 2,50m, onde o afastamento frontal do 2° pavimento não é obrigatório.	
Altimetria	2 pav.	 entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação	

2.1.10 Da Vila Cônego Pinheiro

Loteamento situado na Vila Cônego Pinheiro com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 6.295, de 25/07/1989.

Tabela 32: Parâmetros de Ocupação da Vila Cônego Pinheiro			
Parâmetro	S	Observações	
Taxa de Ocupação	* 80% ** 70%	* para lotes \leq 80,00 m ² ** para lotes > 80,00 m ² e < 160,00 m ²	
, ,	*** 60%	*** para lotes > 160,00 m ²	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* o 2° pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as Ruas Américo Turci, Itaberá (trecho limítrofe à Quadra Dois), Avenida Mem de Sá, onde o afastamento frontal do 2° pavimento não é obrigatório.	
Altimetria	2 pav.	- entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso.- os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos.	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.	



2.1.11 Da Vila Santa Sofia

Loteamento situado na Vila Santa Sofia com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 6.297, de 25/07/1989.

Tabela 33: Parâmetros de Ocupação da Vila Santa Sofia			
Parâmetro	s	Observações	
	* 80%	* para lotes \leq 100,00 m ²	
Taxa de Ocupação	** 60%	** para lotes $> 100,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 200,00 \text{ m}^2$	
	*** 50%	*** para lotes > 200,00 m²	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* o 2° pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as Ruas Heliotério, Luís, Muniz, José Antônio, Alice, Gustavo Cândido de Souza, Brás, Saul e Conselheiro Joaquim Caetano, Praça Joaquim Bicalho e Avenida Barão Homem de Melo onde o afastamento frontal do 2° pavimento não é obrigatório.	
Altimetria	2 pav.	 entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso. os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.	

2.1.12 Da Vila Antena

Loteamento situado na Vila Antena com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 6.112, de 05/10/1988.

Tabela 34: Parâmetros de Ocupação da Vila Antena			
Parâmetro	s	Observações	
	* 80%	* para lotes \leq 85,00 m ²	
Taxa de Ocupação	** 70%	** para lotes $> 85,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 170,00 \text{ m}^2$	
	**** 50%	*** para lotes > 170,00 m²	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* o 2º pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as ruas: Principal, Nova Pedreira, Esperança e os becos: Principal, Nossa Senhora de Lourdes, Central, Central A, Nossa Senhora Aparecida, onde o afastamento frontal do 2º pavimento não e obrigatório	
Altimetria	2 pav.	 - entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso. - os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. – serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.	



2.1.13 Da Vila Tiradentes

Loteamento situado na Vila Tiradentes com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 6.345, de 28/09/1990.

Tabela 35: Parâmetros de Ocupação da Vila Tiradentes			
Parâmetro	s	Observações	
Taxa de Ocupação	* 80% ** 70%	* para lotes \leq 60,00 m ² ** para lotes $>$ 60,00 m ² e \leq 85,00 m ²	
	*** 60%	*** para lotes $> 85,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 170,00 \text{ m}^2$	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* o 2° pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as ruas de largura igual ou maior que 2,50 m, onde o afastamento frontal do 2° pavimento não é obrigatório.	
Altimetria	2 pav.	 entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso. os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.	

2.1.14 Da Vila 1º de Maio

Loteamento situado na Vila 1º de Maio com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 6.519, de 02/05/1990.

Tabela 36: Parâmetros de Ocupação da Vila 1º de Maio					
Parâmetros		Observações			
Taxa de Ocupação	* 80%	* para lotes \leq 60,00 m ²			
	** 70%	** para lotes $> 60,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 100,00 \text{ m}^2$			
	*** 60%	*** para lotes $> 100,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 200,00 \text{ m}^2$			
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* o 2° pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as ruas de largura igual ou maior que 2,50 m, onde o afastamento frontal do 2° pavimento não é obrigatório.			
Altimetria	2 pav.	 - entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso. - os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 			
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.			



2.1.15 Da Vila 31 de Março

Loteamento situado na Vila 31 de Março com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 6.800, de 05/04/1991.

Tabela 37: Parâmetros de Ocupação da Vila 31 de Março					
Parâmetros		Observações			
Taxa de Ocupação	* 80% ** 70%	* para lotes \leq 60,00 m²			
	*** 60%	*** para lotes $> 100,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 200,00 \text{ m}^2$			
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* o 2° pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as ruas de largura igual ou maior que 2,50 m, onde o afastamento frontal do 2° pavimento não é obrigatório.			
Altimetria	2 pav.	- entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso.- os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos.			
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.			

2.1.16 Da Vila Maria

Loteamento situado na Vila Maria com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 6.818, de 25/04/1991.

Tabela 38: Parâmetros de Ocupação da Vila Maria					
Parâmetros		Observações			
Taxa de Ocupação	* 80%	* para lotes \leq 95,00 m ²			
	** 70%	** para lotes $> 95,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 190,00 \text{ m}^2$			
	*** 60%	*** para lotes > 190,00 m²			
Afastamento Frontal	0,00m	* o 2° pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20 m de qualquer via			
	* 1,20m	pública.			
Altimetria	2 pav.	– entende–se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso.			
		– os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos.			
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes.			
		- serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.			



2.1.17 Da Vila São João Batista

Loteamento situado na Vila São João Batista com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 7.443, de 20/11/1992.

Tabela 39: Parâmetros de Ocupação da Vila São João Batista			
Parâmetro	s	Observações	
	* 80%	* para lotes \leq 60,00 m ²	
Taxa de Ocupação	** 70%	** para lotes $> 60,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 120,00 \text{ m}^2$	
	*** 60%	*** para lotes > 120,00 m² e \leq 240,00 m²	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* o 2° pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20m de qualquer via pública, se excetuando as ruas de largura igual ou maior que 2,50m, onde o afastamento frontal do 2° pavimento não é obrigatório.	
Altimetria	2 pav.	 entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso. os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.	

2.1.18 Da Vila Nossa Senhora Aparecida

Loteamento situado na Vila Nossa Senhora Aparecida com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 7.446, de 20/11/1992.

Tabela 40: Parâmetros de Ocupação da Vila Nossa Senhora Aparecida			
Parâmetro	S	Observações	
	* 80%	* para lotes \leq 60,00 m ²	
Taxa de Ocupação	** 70%	** para lotes $> 60,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 120,00 \text{ m}^2$	
	*** 60%	*** para lotes $> 120,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 240,00 \text{ m}^2$	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* o 2° pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as ruas de largura igual ou maior que 2,50 m, onde o afastamento frontal do 2° pavimento não é obrigatório.	
Altimetria	2 pav.	 - entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso. - os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.	



2.1.19 Da Vila PUC

Loteamento situado na Vila PUC com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 5.683, de 30/07/1987.

Tabela 41: Parâmetros de Ocupação da Vila PUC			
Parâmetro	s	Observações	
Taxa de Ocupação	* 75% ** 60	* para lotes \leq 50,00 m²	
Altimetria	2 pav.	 entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso. os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.	

2.1.20 Da Vila Senhor dos Passos

Loteamento situado na Vila Senhor dos Passos com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelos Decretos 8.926, de 26/09/1996 e 9.452, de 17/12/1997.

Para efeito de ordenação territorial, fica a Vila Senhor dos Passos subdividida em quatro subáreas, em função dos potenciais de adensamento e da necessidade de proteção ambiental:

- I. Subárea 1 trechos da Vila onde as condições topográficas e de articulação viária exigem restrição de adensamento;
- II. Subárea 2 trechos da Vila passíveis de adensamento em decorrência de condições favoráveis de infraestrutura e topografia;
- III. Subárea 3 trechos da vila com declividade superior a 47% ou com restrições geológicas onde a ocupação não será permitida;
- IV. Subárea 4 trechos da Vila destinados à implantação de conjuntos habitacionais para o reassentamento de famílias.

Na Subárea 3, as ocupações anteriores à vigência do decreto regulamentar serão toleradas, desde que não apresentem alto risco geológico, ficando vetadas as obras de ampliação.



As edificações multifamiliares para fins de reassentamento de famílias, previstas no Plano Urbanístico para implantação da Subárea 4, terão índices e parâmetros urbanísticos próprios, previstos no Plano Urbanístico da Vila.

Os parâmetros urbanísticos para as Subáreas 1 e 2 são os constantes da Tabela a seguir:

Tabela 42: Parâmetros de Ocupação da Vila Senhor dos Passos				
Parâmetros	Sub área 1		Sub área 2	
CA	40,00 m ² < A< 120,00 m ²	1,6	40,00 m ² < A< 120,00 m ²	1,6
Coeficiente de Aproveitamento	120,00 m² <a< 240,00="" m²<="" td=""><td>1,2</td><td>120,00 m² <a< 240,00="" m<sup="">2</a<></td><td>1,2</td></a<>	1,2	120,00 m ² <a< 240,00="" m<sup="">2</a<>	1,2
то	40,00 m ² < A< 120,00 m ²	0,8	40,00 m ² < A< 120,00 m ²	0,8
Taxa de Ocupação	120,00 m² <a< 240,00="" m²<="" td=""><td>0,6</td><td>120,00 m² <a< 240,00="" m<sup="">2</a<></td><td>0,6</td></a<>	0,6	120,00 m ² <a< 240,00="" m<sup="">2</a<>	0,6
QT	40,00 m ² < A< 120,00 m ²		40,00 m ² < A< 120,00 m ²	
Quota de terreno por Unidade Habitacional	120,00 m² <a< 240,00="" m²<="" td=""><td>60m²/ un.</td><td>120,00 m² <a< 240,00="" m²<="" td=""><td>40m²/un.</td></a<></td></a<>	60m²/ un.	120,00 m² <a< 240,00="" m²<="" td=""><td>40m²/un.</td></a<>	40m²/un.
Altimetria	2 pav, sendo o h máximo igual a 6,00m		al a 9,00m	
Altura Máxima na Divisa	6,00m, incluindo muro de divisa			
Afastamentos laterais e de Fundos	1,50m para h < a 6,00m		1,50m para h < a 6,00m	
Alastamentos laterais e de rundos			2,30m para h > 6,00m e < a 9,00m	

- ⇒ Para lotes com área inferior às quotas de Terreno por Unidade Habitacional, prevalece a QT igual à área do terreno.
- ⇒ O "h" é definido como a distância vertical, em metros, entre a laje de cobertura e a laje de piso do 1° pav. acima da cota altimétrica media do passeio lindeiro ao lote.
- ⇒ Será admitida a manutenção de altimetria das edificações existentes até a data da publicação do decreto regulamentar.

As portas de acesso às edificações, bem como as passagens ou corredores, devem ter largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ou setores da edificação a que dão acesso:

- I. quando de uso privativo, a largura mínima será de 0,80m, exceto as portas de acesso a banheiros e armários que poderão ter largura de 0,60m;
- II. quando de uso comum, a largura mínima das passagens e corredores será de 1,20 m e a largura mínima das portas de 0,80 m.

As escadas privativas terão largura mínima de 0,80m e altura mínima, nunca inferior a 1,90 m. As escadas de uso comum deverão ter largura mínima de 1,20 m.

Serão admitidas escadas de uso secundário ou eventual com larguras reduzidas para 0,60 m.



As rampas não poderão ter declividade superior a 12 % e as com declividade superior a 6 % deverão ser revestidas com material antiderrapante.

Nas edificações residenciais, os compartimentos de permanência prolongada deverão:

- I. ser iluminados e ventilados, diretamente por abertura voltada para o espaço exterior, com área mínima de 1/6 da área de piso do compartimento;
- II. ter, no mínimo, um pé-direito de 2,50m;
- III. ter área mínima de 5,00 m²;
- IV. ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de, no mínimo 2,00 m de diâmetro.

Nas edificações residenciais, os compartimentos de permanência transitória deverão:

- I. ter ventilação natural, com abertura mínima de 1/8 da área de piso do compartimento;
- II. ter, no mínimo, um pé-direito de 2,20 m;
- III. ter área mínima de 1,00 m²;
- IV. ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de, no mínimo 0,80 m de diâmetro.

Nos conjuntos residenciais, a área de cada habitação não poderá ser inferior a 18,00 m², devendo possuir compartimentos destinados a cumprir funções de sala, cozinha, dormitório e banheiro.

2.1.21 Da Vila Monte São José (Querosene)

Loteamento situado no Bairro Cidade Jardim com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 9.674, de 01/08/1998.

Tabela 43: Parâmetros de Ocupação da Vila Monte São José (Querosene)			
Parâmetro	s	Observações	
	* 80%	* para lotes \leq 50,00 m ²	
Taxa de Ocupação	** 70%	** para lotes $> 50,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 100,00 \text{ m}^2$	
	*** 60%	*** para lotes $> 100,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 200,00 \text{ m}^2$	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* o 2° pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as ruas de largura igual ou maior que 2,50 m, onde o afastamento frontal do 2° pavimento não é obrigatório.	
Altimetria	2 pav.	 entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes – serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação	



2.1.22 Da Vila Alto Vera Cruz

Loteamento situado no Bairro Vera Cruz com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 9.529, de 28/02/1998.

Tabela 44: Parâmetros de Ocupação da Vila Alto Vera Cruz			
Parâmetro	s	Observações	
	* 80%	* para lotes \leq 60,00 m ²	
Taxa de Ocupação	** 70%	** para lotes $> 60,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 100,00 \text{ m}^2$	
	*** 60%	*** para lotes $> 100,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 200,00 \text{ m}^2$	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* o 2° pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as ruas de largura igual ou maior que 2,50 m, onde o afastamento frontal do 2° pavimento não é obrigatório.	
Altimetria	2 pav.	 entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso. os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.	

2.1.23 Da Vila São Vicente (Marmiteiros)

Loteamento situado nos Bairros Celeste Império e Vila das Oliveiras com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 10.094, de 15/12/1999.

Tabela 45: Parâmetros de Ocupação da Vila São Vicente (Marmiteiros)			
Parâmetros		Observações	
	* 80%	* para lotes \leq 50,00 m ²	
Taxa de Ocupação	** 70%	** para lotes $> 50,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 100,00 \text{ m}^2$	
	*** 60%	*** para lotes $> 100,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 200,00 \text{ m}^2$	
Afastamento Frontal	0,00m *	* O segundo pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as ruas de largura igual ou maior que 3,00 m, onde o afastamento frontal	
	1,20m	do segundo pavimento não é obrigatório.	
Altimetria	2 pav.	- entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso.- os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos.	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.	



2.1.24 Do Conjunto da Providência

Loteamento situado no Bairro Providência com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 10.244, de 23/05/2000.

Tabela 46: Parâmetros de Ocupação do Conjunto da Providência			
Parâmetro	s	Observações	
	* 80%	* para lotes \leq 60,00 m ²	
Taxa de Ocupação	** 70%	** para lotes $> 60,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 125,00 \text{ m}^2$	
	*** 60%	*** para lotes $> 125,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 250,00 \text{ m}^2$	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* O segundo pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as ruas de largura igual ou maior que 3,00 m, onde o afastamento frontal do segundo pavimento não é obrigatório.	
Altimetria	2 pav.	- entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso.- os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos.	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.	

2.1.25 Do Conjunto Jardim Filadélfia

Loteamento situado no Bairro da Glória com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 10.268, de 21/06/2000.

Tabela 47: Parâmetros de Ocupação do Conjunto Jardim Filadélfia			
Parâmetro	s	Observações	
	* 80%	* para lotes ≤ 75,00 m²	
Taxa de Ocupação	** 70%	** para lotes $> 75,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 150,00 \text{ m}^2$	
	*** 60%	*** para lotes $> 150,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 300,00 \text{ m}^2$	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* O segundo pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as ruas de largura igual ou maior que 3,00 m, onde o afastamento frontal do segundo pavimento não é obrigatório.	
Altimetria	2 pav.	 - entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso. - os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.	



2.1.26 Da Vila São Francisco das Chagas

Loteamento situado na Ex. Colônia Carlos Prates com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 10.385, de 01/11/2000.

Tabela 48: Parâmetros de Ocupação da Vila São Francisco das Chagas			
Parâmetro	s	Observações	
	* 80%	* para lotes \leq 65,00 m ²	
Taxa de Ocupação	** 70%	** para lotes $> 65,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 125,00 \text{ m}^2$	
	*** 60%	*** para lotes $> 125,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 300,00 \text{ m}^2$	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* O segundo pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as ruas de largura igual ou maior que 3,00 m, onde o afastamento frontal do segundo pavimento não é obrigatório.	
Altimetria	2 pav.	- entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso.- os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos.	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.	

2.1.27 Do Conjunto Zilah Spósito

Loteamento situado no Bairro Jaqueline com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 10.483, de 09/02/2001.

Tabela 49: Parâmetros de Ocupação do Conjunto Zilah Spósito			
Parâmetro	S	Observações	
	* 80%	* para lotes \leq 75,00 m ²	
Taxa de Ocupação	** 70%	** para lotes $> 75,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 150,00 \text{ m}^2$	
	*** 60%	*** para lotes $> 150,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 250,00 \text{ m}^2$	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* O segundo pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as ruas de largura igual ou maior que 3,00 m, onde o afastamento frontal do segundo pavimento não é obrigatório.	
Altimetria	2 pav.	 - entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso. - os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.	



2.1.28 Do Conjunto Novo Dom Bosco

Loteamento situado no Bairro da Glória com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 10.486, de 09/02/2001.

Tabela 50: Parâmetros de Ocupação do Conjunto Novo Dom Bosco			
Parâmetro	s	Observações	
	* 80%	* para lotes \leq 65,00 m ²	
Taxa de Ocupação	** 70%	** para lotes $> 65,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 130,00 \text{ m}^2$	
	*** 60%	*** para lotes $> 130,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 250,00 \text{ m}^2$	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* O segundo pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as ruas de largura igual ou maior que 3,00 m, onde o afastamento frontal do segundo pavimento não é obrigatório.	
Altimetria	2 pav.	 entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso. os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.	

2.1.29 Da Vila Corumbiara

Loteamentos situados no Bairro Jatobá com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 13.299, de 22/09/2008.

Tabela 51: Parâmetros de Ocupação da Vila Corumbiara			
Pa	arâmetros	Observações	
	* 80%	* para lotes \leq 80,00 m ²	
Taxa de Ocupação	** 70%	** para lotes $> 80,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 120,00 \text{ m}^2$	
	*** 60%	*** para lotes > 120,00 m ² e \leq 250,00 m ²	
Afastamento Frontal	* 0,60m	* nenhuma edificação poderá ser construída com afastamento inferior a 0,60 m do eixo da via mais próxima	
		* Para edificações com afastamento frontal $> 0,60$ m e $\leq 1,90$ m em relação ao eixo da via mais próxima;	
	* 1 pavimento ou 3,0m ** 2 pavimentos ou 6,0m	** Para edificações com afastamento frontal $>$ 1,90 m e \leq 3,20 m em relação ao eixo da via mais próxima;	
Altimetria	*** 3 pavimentos ou 9,00 m **** 4 pavimentos ou 12,0 m	*** Para edificações com afastamento frontal $>$ 3,20 m e \leq 4,70 m em relação ao eixo da via mais próxima;	
		**** Para edificações com afastamento frontal > 4,70 m em relação ao eixo da via mais próxima;	
	– Entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso.		
	– Os subsolos ou porões não s	erão computados como pavimentos.	
		* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes.	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	- serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.	



2.1.30 Do Conjunto Esperança

Loteamento situado no Bairro Flávio Marques Lisboa com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 10.630, de 11/10/2002.

Tabela 52: Parâmetros de Ocupação do Conjunto Esperança			
Parâmetros		Observações	
	* 80%	* para lotes \leq 40,00 m ²	
Taxa de Ocupação	** 70%	** para lotes $> 40,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 80,00 \text{ m}^2$	
	*** 60%	*** para lotes $> 80,00 \text{ m}^2 \text{ e} \le 250,00 \text{ m}^2$	
Afastamento Frontal	0,00m * 1,20m	* O segundo pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20 m de qualquer via pública, se excetuando as ruas de largura igual ou maior que 3,00 m, onde o afastamento frontal do segundo pavimento não é obrigatório.	
Altimetria	2 pav	 - entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso. - os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 	
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. – serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.	

2.1.31 Do Conjunto Taquaril - Setores 3 e 8 e Confisco

Loteamentos situados nos Bairros Castanheiras e Confisco com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelos Decretos 13.718, de 24/09/2009 e 13.719, de 24/09/2009.

Tabela 53: Parâmetros de Ocupação do Conjunto Taquaril (setores 3 e 8) e Confisco				
Pa	arâmetros	Observações		
Taxa de Ocupação	* 80% ** 70% *** 60%	* para lotes $\leq 80,00 \text{ m}^2$ ** para lotes $> 80,00 \text{ m}^2 \text{ e} \leq 150,00 \text{ m}^2$ *** para lotes $> 150,00 \text{ m}^2 \text{ o} < 250,00 \text{ m}^2$		
Afastamento Frontal	* 0,60m	*** para lotes > 150,00 m² e ≤ 250,00 m² * nenhuma edificação poderá ser construída com afastamento inferior a 0,60 m do eixo da via mais próxima		
Altimetria	* 1 pavimento ou 3,0m ** 2 pavimentos ou 6,0m *** 3 pavimentos ou 9,0m **** 4 pavimentos ou 12,0m	* Para edificações com afastamento frontal $> 0,60$ m e $\le 1,90$ m em relação ao eixo da via mais próxima; ** Para edificações com afastamento frontal $> 1,90$ m e $\le 3,20$ m em relação ao eixo da via mais próxima; *** Para edificações com afastamento frontal $> 3,20$ m e $\le 4,70$ m em relação ao eixo da via mais próxima; **** Para edificações com afastamento frontal $> 4,70$ m em relação ao eixo da via mais próxima;		
	 Entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso. Os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 			
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90 m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.		



2.1.32 Da Vila Alto Vera Cruz - Parte (Quadra 069)

Loteamento situado no Bairro Vera Cruz com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelo Decreto 14.271, de 17/02/2011.

	Tabela 54: Parâmetros de Ocupação da Vila Alto Vera Cruz		
ı	Parâmetros	Observações	
Taxa de Ocupação	* 80% ** 70% *** 60%	* para lotes \leq 60,00 m ² ** para lotes > 60,00 m ² e \leq 90,00 m ² *** para lotes > 90,00 m ² e \leq 250,00 m ²	
Afastamento Frontal	* 0,60m	* nenhuma edificação poderá ser construída com afastamento inferior a 0.60 m do eixo da via mais próxima	
Altimetria	* 1 pavimento ou 3,00m ** 2 pavimentos ou 6,00m *** 3 pavimentos ou 9,00m *** 4 pavimentos ou 12,00m	* Para edificações com afastamento frontal > 0,60m e ≤ 1,90m em relação ao eixo da via mais próxima; ** Para edificações com afastamento frontal > 1,90m e ≤ 3,20m em relação ao eixo da via mais próxima; *** Para edificações com afastamento frontal > 3,20m e ≤ 4,70m em relação ao eixo da via mais próxima; **** Para edificações com afastamento frontal > 4,70m em relação ao eixo da via mais próxima;	
	 Entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso Os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 		
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes – serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação	



2.1.33 Dos Conjuntos: Mariano de Abreu, Paulo VI, Capitão Eduardo, Jatobá I, Jatobá IV e Floramar

Loteamentos situados nos Bairros Mariano de Abreu, Antônio Ribeiro de Abreu, Capitão Eduardo, Jatobá e Jardim Guanabara com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelos Decretos 10.948, de 01/02/2002, 11.097, de 30/07/2002, 11.135, de 05/09/2002, 11.169, de 25/10/2002, 11.200, de 4/12/2002 e 11.253, de 06/02/2003.

Tabela 55: Parâmetros de Ocupação dos Conjuntos Mariano de Abreu, Paulo VI, Capitão Eduardo, Jatobá I, Jatobá IV e Floramar				
F	Parâmetros	Observações		
Taxa de Ocupação	* 80% ** 70% *** 60%	* para lotes \leq 60,00 m² ** para lotes $>$ 60,00 m² e \leq 120,00 m² *** para lotes $>$ 120,00 m² e \leq 250,00 m²		
Afastamento Frontal	* 0,60m	* nenhuma edificação poderá ser construída com afastamento inferior a 0,60 m (sessenta centímetros) do eixo da via mais próxima		
Altimetria	* 1 pavimento ou 3,00m ** 2 pavimentos ou 6,00m *** 3 pavimentos ou 9,00m **** 4 pavimentos ou 12,00m	 * Para edificações com afastamento frontal > 0,60m e ≤ 1,90m em relação ao eixo da via mais próxima; ** Para edificações com afastamento frontal > 1,90m e ≤ 3,20m em relação ao eixo da via mais próxima; *** Para edificações com afastamento frontal > 3,20m e ≤ 4,70m em relação ao eixo da via mais próxima; **** Para edificações com afastamento frontal > 4,70m em relação ao eixo da via mais próxima; 		
	 Entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso Os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 			
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação		



2.1.34 Do Conjunto Jardim Felicidade

Loteamentos situados nos Bairros Jardim Felicidade, Jardim Guanabara, Tupi e Solimões com parâmetros de ocupação e uso regulamentados pelos Decretos 12.144, de 24/08/2005 e 12.349, de 19/04/2006.

Tabela 56: Parâmetros de Ocupação do Conjunto Jardim Felicidade			
F	Parâmetros	Observações	
Taxa de Ocupação	* 80% ** 70% *** 60%	* para lotes \leq 80,00 m² ** para lotes $>$ 80,00 m² e \leq 150,00 m² *** para lotes $>$ 150,00 m² e \leq 250,00 m²	
Afastamento Frontal	* 0,60m	* nenhuma edificação poderá ser construída com afastamento inferior a 60cm (sessenta centímetros) do eixo da via mais próxima	
Altimetria	* 1 pavimento ou 3,00m ** 2 pavimentos ou 6,00m *** 3 pavimentos ou 9,00m **** 4 pavimentos ou 12,00m	 * Para edificações com afastamento frontal > 0,60m e ≤ 1,90m em relação ao eixo da via mais próxima; ** Para edificações com afastamento frontal > 1,90m e ≤ 3,20m em relação ao eixo da via mais próxima; *** Para edificações com afastamento frontal > 3,20m e ≤ 4,70m em relação ao eixo da via mais próxima; **** Para edificações com afastamento frontal > 4,70m em relação ao eixo da via mais próxima; . 	
	 Entende-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso. Os subsolos ou porões não serão computados como pavimentos. 		
Afastamentos laterais e fundos	* 0,90m	* das aberturas e janelas em relação ás divisas com outros lotes. - serão exigidas aberturas para o exterior ou áreas abertas em todos os compartimentos, inclusive banheiros, para efeito de iluminação e ventilação.	



SEÇÃO IV – DAS ÁREAS INTEGRANTES DA BACIA DA BARRAGEM SANTA LÚCIA

Considerando a necessidade de recuperação, preservação e proteção das características ambientais e paisagísticas da região em questão, especialmente, a preservação da Barragem da Santa Lúcia, responsável, entre outras funções, pelo controle da vazão da rede de drenagem pluvial do Córrego do Leitão (Av. Prudente de Morais), o Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM –, pela DN 41/02, deliberou critérios especiais para ocupação da referida área. (Deliberação Normativa DN/COMAM 41/2.002, publicada em 3 de julho de 2002)

O perímetro da área em questão é o constante no Anexo I da referida Deliberação do Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM -, conforme delimitação abaixo na Figura 40.

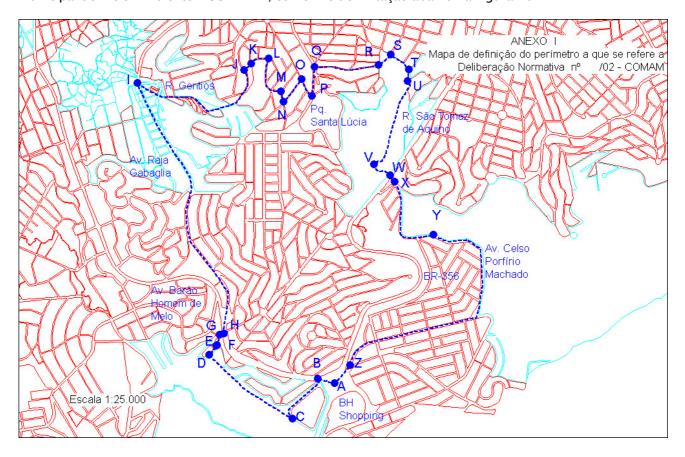


Figura 39: Mapa da delimitação das áreas integrantes da Bacia da Barragem Santa Lúcia

Os projetos relativos à implantação ou à ampliação de edificações e outras formas de ocupação ou intervenção em áreas públicas ou privadas, não sujeitas ao licenciamento ambiental, a serem executadas no interior do perímetro acima indicado, deverão ser objeto de prévia análise e avaliação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SMMA -. (art. 2°, da DN 41/02 do COMAM, publicada em 3 de julho de 2002)



A análise da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SMMA - deverá contemplar pelo menos, a observância dos seguintes aspectos:

- o adequado recobrimento vegetal das áreas previstas como permeáveis. Assim, em áreas permeáveis superiores a 200m², é exigida a avaliação da SMMA e a apresentação de Projeto Paisagístico;
- II. as alturas, os volumes, a concentração de edificações e os engenhos publicitários capazes de ocasionar impactos negativos sobre a flora, a fauna e na paisagem na qual se encontra inserido o imóvel e obstruções em visadas de significativa beleza cênica, em relação à paisagem da redondeza, bem como o sistema de drenagem e esgotamento sanitário.
- III. o adequado sistema de retenção de águas pluviais que permita, sempre que possível, a infiltração no solo da água pluvial retida;
- IV. a previsão de taludes ou muros de arrimo com altura máxima de 3,00m, podendo ser implantados mais de um, sequencialmente, desde que escalonados ao longo do terreno;
- V. a previsão de tratamento estético harmônico para bases de estruturas de edificação que apresentem alturas iguais ou superiores a 3,00m, com exigência de fechamento desta estrutura com acabamento compatível ao restante da edificação.
- ⇒ Para os projetos de edificações em terrenos inseridos nesta área é exigida a apresentação para avaliação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente SMMA -:
 - a) de todas as fachadas da edificação com indicação dos materiais de acabamento;
 - b) inserção fotográfica da edificação na paisagem local para edificações com mais de 05 níveis.



SEÇÃO V – DAS ÁREAS INTEGRANTES DA ESTAÇÃO ECOLÓGICA DO CERCADINHO

A Estação Ecológica do Cercadinho foi instituída pela Lei Estadual, nº 15.979/06, e situa-se no Município de Belo Horizonte, em área aproximada de 224,8933 HA, localizada em partes dos bairros Belvedere, Estoril, Santa Lúcia, Pilar e Olhos D'Água, cujos limites e confrontações são os constantes no Anexo desta Lei. (art. 1º, da Lei Estadual 15.979/06)

A Estação Ecológica do Cercadinho tem por finalidade proteger o manancial de abastecimento público do Cercadinho, bem como o aquífero, a flora, a fauna, o solo e a paisagem do local. (art. 1°, Parágrafo Único, da Lei Estadual 15.979/06)

Fica declarada de utilidade pública e de interesse social, para fins de desapropriação de pleno domínio, a área necessária à implantação da Estação Ecológica do Cercadinho, compreendida nos limites constantes do Anexo citado.

Até que as terras destinadas à Estação Ecológica do Cercadinho estejam sob o domínio e posse do Poder Público, para os terrenos formados por lotes ou conjunto de lotes inseridos na área destinada à implantação da Estação Ecológica do cercadinho, fica proibida qualquer forma de desmatamento de vegetação nativa ou outra atividade que possa contrariar as finalidades da criação da referida Estação Ecológica, ou seja, edificação destinada ao uso residencial ou não residencial. (art. 4°, Parágrafo Único, da Lei Estadual 15.979/06)

Todo empreendimento residencial ou não residencial que, em função de sua construção, instalação ou ampliação, possa provocar significativo aumento do fluxo de veículos no sistema viário do entorno da Estação Ecológica do Cercadinho fica sujeito a licenciamento ambiental no âmbito do Estado. (art. 4-B, da Lei Estadual 15.979/06)



SEÇÃO VI – DAS VIAS COM PREVISÃO DE ALARGAMENTO E ÁREAS DE PROJETOS VIÁRIOS PRIORITÁRIOS

São áreas que visam à melhoria, à complementação e à expansão do sistema viário e à sua integração ao sistema viário da região metropolitana.

1. Das Vias com Previsão de Recuo do Alinhamento

O Executivo poderá exigir que os proprietários de terrenos lindeiros às vias ou trechos constantes do Anexo V da Lei 7.166/96, respeitem o recuo de alinhamento de até 10,00m mediante redução da área computada para efeito da incidência de IPTU. (art. 44, da Lei 7.166/96)

Recuo de Alinhamento: área de lote prevista para futuro alargamento de uma via.

Para proprietários de terrenos lindeiros às vias ou trechos constantes do Anexo V da Lei 7.166/96, que transferirem ao Município as áreas necessárias ao **Recuo de Alinhamento**, de acordo com o projeto elaborado pelo Executivo, fica autorizada a transferência do potencial construtivo referente a estas para as áreas remanescentes do mesmo terreno. Esta transferência fica condicionada à implantação do alargamento previsto. (art. 174, da Lei 9.959/10)

O **"recuo do alinhamento"** para futuro alargamento da via lindeira ao terreno, é indicado nas Informações Básicas do lote ou nas plantas de parcelamento do solo – CPs – como: largura final de via superior à largura existente no local. Nestes casos, os parâmetros de ocupação do terreno serão:

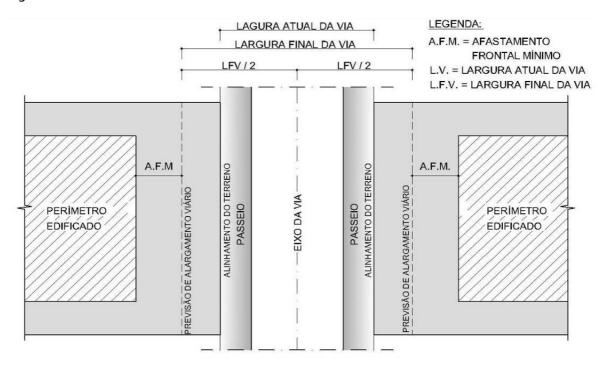
- I. **Potencial Construtivo** calculado considerando a área total do terreno oficial, incluindo a área delimitada por este recuo de alinhamento obrigatório; (art. 45, § 6°, da Lei 7.166/96)
- II. Taxa de Ocupação e o nº máximo de Unidades Residenciais calculados considerando a área total do terreno real, incluindo a área delimitada por este recuo de alinhamento obrigatório;
- III. **Taxa de Permeabilidade** calculada considerando a área do terreno total oficial subtraída da área delimitada pelo recuo do alinhamento obrigatório, sendo que a área permeável exigida deverá se localizar fora da área do referido recuo; *(art. 50, § 6°, da Lei 7.166/96)*

Quando a área remanescente do lote (área do terreno total oficial subtraída da área delimitada pelo recuo do alinhamento obrigatório) for inferior a 360,00m², a área permeável a ser exigida para o lote deverá ser de 10% desta área, exceto para os terrenos localizados em ZPAM, ZPs, ADEs e áreas reservadas para Operações Urbanas que estabelecem Taxas de Permeabilidade diferenciadas.



- IV. Área mínima reservada para estacionamento de veículos, localizada fora da área delimitada pelo Recuo de Alinhamento:
- V. **Afastamento Frontal** mínimo exigido contado a partir da área delimitada para o recuo do alinhamento:

A faixa de Recuo do Alinhamento obrigatória corresponde à metade da diferença entre a Largura Final – LF – da via indicada nas Informações Básicas ou na planta de parcelamento do solo aprovada – CP – e a largura real existente da via no local.



Na previsão de **Recuo de Alinhamento** os gradis ou outro tipo de fechamento de terreno podem ser executados no alinhamento do terreno e somente deverão ser recuados na ocasião da implantação do alargamento (a previsão de alargamento não é uma desapropriação, portanto não pode ser exigido o recuo do fechamento frontal até a efetiva implantação do alargamento).

2. Das Áreas de Projeto Viário Prioritário

É facultado aos proprietários de terrenos situados em áreas de Projetos Prioritários indicados no Anexo II, da Lei 7.165/96 - Plano Diretor do Município, construir edificações desde que: *(art. 44-A, da Lei 7.166/96)*

- I. o terreno faça parte de loteamento regularmente aprovado pela Prefeitura de Belo Horizonte;
- II. o terreno não tenha sido declarado de utilidade pública para fins de desapropriação;
- III. a edificação tenha caráter provisório ou temporário;



Entende-se por edificação de caráter provisório ou temporário aquela cuja estrutura seja desmontável, podendo ser reaproveitada em outro local.

IV. a edificação atenda os Parâmetros Urbanísticos descritos na Tabela a seguir:

Tabela 57: Parâmetros Urbanísticos de Ocupação para Edificações em Áreas de Projetos Viários				
(Edificação de Caráter Provisório)				
	(art. 44–A, § 1°, da Lei 7.166/96)			
CAb e CAm	0,8 *0,05 ** 0,3	* para terrenos inseridos na ZPAM ** para terrenos inseridos na ZP-1 Obs.: vedada a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC		
Área total construída máxima	1.000m²	-		
Altimetria máxima	8,00m	Altimetria medida a partir do terreno natural em todos os seus pontos.		

Após definido o projeto básico da via a ser implantada em Área de Projeto Viário Prioritário, as restrições de uso e de ocupação do solo acima deixarão de existir sobre os lotes não atingidos no projeto, passando a vigorar para estes os parâmetros do Zoneamento em que o imóvel se insere. (art. 44-A, § 2°, da Lei 7.166/96)

Executado o projeto de implantação viário, a Área de Projeto Viário Prioritário não mais se submeterá às condições previstas acima relativas às edificações de caráter provisório (art. 44-A, § 3°, da Lei 7.166/96).



SEÇÃO VII - DAS ÁREAS COM DIRETRIZES DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

São diretrizes de proteção da memória e do patrimônio cultural do Município: *(art. 15, da Lei 7.165/96)*

- I. priorizar a preservação de Conjuntos e ambiências em relação a edificações isoladas;
- II. proteger os elementos paisagísticos, permitindo a visualização do panorama e a manutenção da paisagem em que estão inseridos;
- III. promover a desobstrução visual da paisagem e dos conjuntos de elementos de interesse histórico e arquitetônico;
- IV. adotar medidas visando à manutenção dos terrenos vagos lindeiros a mirantes, mediante incentivos fiscais, desapropriação ou transferência do direito de construir;
- V. estimular ações que visem à recuperação de edifícios e conjuntos, conservando as características que os particularizam;
- VI. proteger o patrimônio cultural, por meio de inventários, registros, tombamento, desapropriação e outras formas de acautelamento e preservação definidas em lei;
- VII. compensar os proprietários de bens protegidos;
- VIII. coibir a destruição de bens protegidos;
- IX. disciplinar o uso da comunicação visual para melhoria da qualidade da paisagem urbana;
- X. criar arquivo de imagens dos bens culturais tombados no Município;
- XI. definir o mapeamento cultural para áreas históricas e de interesse de preservação da paisagem urbana, adotando critérios específicos para parcelamento, ocupação e uso do solo;
- XII. promover campanhas educativas que visem à promoção e proteção do patrimônio cultural e que cheguem efetivamente a toda população;
- XIII. promover integração entre os órgãos municipais, estaduais e federais e com outras entidades visando ao incremento de ações conjuntas eficazes de preservação, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- XIV. incentivar estudos direcionados à busca de alternativas tecnológicas e metodológicas para a área de restauração, conservação e proteção do patrimônio cultural;
- XV. Elaborar a caracterização e o mapeamento das áreas e bens tombados de Proteção da Memória e do Patrimônio Cultural e de suas respectivas diretrizes;



XVI. Promover estudos com vistas à proteção das manifestações culturais populares.

As intervenções dentro do perímetro de tombamento da Serra do Curral e nos Conjuntos Urbanos tombados pelo Município devem ser objeto de prévia análise pela Fundação Municipal de Cultura. (art. 15, § 2°, da Lei 7.165/96)

Assim, algumas áreas de Belo Horizonte encontram-se sujeitas à análise da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte - DIPC - da Fundação Municipal de Cultura - FMC, cujas autorizações para demolição e aprovação de projetos de edificações devem ser precedidas da apresentação da **Carta de Grau de Proteção** emitida por esta diretoria.

A necessidade de análise da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte - DIPC - da Fundação Municipal de Cultura - FMC em relação a um imóvel é indicada nas Informações Básicas do lote fornecida pela Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana - SMARU.

A Carta de Grau de Proteção é o Documento emitido pela Diretoria do Patrimônio Cultural – DIPC – da Fundação Municipal de Cultura – FMC – que contém todas as diretrizes de proteção para o lote, conforme deliberações do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município – CDPCM-BH. A Carta de Grau de Proteção contém as seguintes informações:

- I. se a edificação ou imóvel está inserido em perímetro de área protegida pelo Patrimônio Cultural;
- II. o grau de proteção do imóvel, a saber:
 - a) imóvel sem interesse específico para proteção;
 - b) imóvel protegido por registro documental;
 - c) imóvel protegido por registro documental aprovado e arquivado na DIPC/FMC;
 - d) imóvel indicado para tombamento;
 - e) imóvel tombado.

As edificações existentes poderão ser demolidas ou alteradas, nos casos em que o grau de proteção do imóvel considerar "sem interesse" ou que possuírem registro documental aprovado e arquivado pela DIPC/FMC.

- III. se a edificação necessita ou não de análise de interface com a DIPC/FMC no ato do exame do projeto pela Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana – SMARU;
- IV. se o lote possui restrição referente à altimetria ou não, caso em que se indica a altura permitida;
- V. as diretrizes especiais aprovadas pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte - CDPCM-BH para projetos de edificação no imóvel;



- VI. se o imóvel está sujeito à regulamentação de engenho de publicidade e padronização de calçadas conforme Deliberação nº 109/04 do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte CDPCM–BH;
- VII. se o imóvel está no entorno de bem cultural indicado para tombamento ou tombado;

No caso de terreno no entorno de bem cultural indicado para tombamento ou tombado, o projeto da edificação será apreciado pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte - CDPCM-BH. As novas edificações deverão observar o afastamento de 5,00m do bem cultural protegido.

VIII. outras informações poderão constar como demolições clandestinas, imóveis com ações no Ministério Público e outras referentes aos imóveis protegidos por tombamento específico.

São áreas protegidas pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município - CDPCM - BH, como de preservação histórica-urbanística:

- I. Conjuntos Urbanos Protegidos:
- a) Conjunto Urbano Avenida Afonso Pena e Adjacências; (Deliberações do CDPCM-BH nº 03/1994, 17/1998, 33/2000 e 01/2005)
- b) Conjunto Urbano Praça da Boa Viagem e Adjacências; (Deliberações do CDPCM-BH nº 03/1994, 12/1998, 37/1999 e 01/2005)
- c) Conjunto Urbano Avenida Álvares Cabral e Adjacências; (Deliberações do CDPCM-BH nº 03/1994 e 01/2005)
- d) Conjunto Urbano Rua da Bahia e Adjacências; (Deliberações do CDPCM-BH nº 03/1994, 16/1998, 24/2000 e 01/2005)
- e) Conjunto Urbano Praça da Liberdade/Av. João Pinheiro e Adjacências; *(Deliberações do CDPCM-BH n° 03/1994, 15/1998, 36/1999 e 01/2005)*
- f) Conjunto Urbano do Bairro Floresta; (Deliberações do CDPCM-BH nº 10/1996 e 40/2006)
- g) Conjunto Urbano da Av. Carandaí/ Av. Alfredo Balena e Adjacências; (Deliberações do CDPCM-BH nº 03/1994. 13/1998, 06/2001 e 01/2005)
- h) Conjunto Urbano Rua dos Caetés e Adjacências; (Deliberações do CDPCM-BH nº 03/1994, 14/1998, 23/2000 e 01/2005)
- i) Conjunto Urbano Bairro Santo Antônio; (Deliberação do CDPCM-BH nº 143/2007)
- j) Conjunto Urbano Avenida Olegário Maciel/ Praça Raul Soares/ (Deliberação do CDPCM-BH nº 136/2008)
- k) Conjunto Urbano Avenida Barbacena Grandes Equipamentos (Deliberação do CDPCM-BH nº 105/2009)



- l) Conjunto Urbano Praça Rui Barbosa; (Deliberações do CDPCM-BH nº 18/1998 e 01/2005)
- m) Conjunto Urbano Praça Floriano Peixoto e Adjacências; *(Deliberações do CDPCM-BH nº 03/1994, 05/1998, 26/2000, 03/2001 e 01/2005)*
- n) Conjunto Urbano Praça Hugo Werneck e Adjacências; (Deliberações do CDPCM-BH nº 03/1994, 02/1998, 03/1998, 25/2000 e 01/2005)
- o) Conjunto Arquitetônico Sylvio Vasconcelos; (Deliberação do CDPCM-BH nº 142/2007)
- p) Conjunto Arquitetônico com Tipologia de Influência da Comissão Construtora da Nova Capital (Deliberação do CDPCM-BH n° 22/2009)
- q) Conjunto Urbano e Arquitetônico da Orla da Pampulha;
- r) Conjunto Urbano Bairros Prado e Calafate; (Deliberação do CDPCM-BH nº 066/2011)

Novos Conjuntos Urbanos podem ser objeto de Deliberação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município - CDPCM-BH, publicados no Diário Oficial do Município ou indicados na Carta de Grau de Proteção.

- II. Áreas de Diretrizes Especiais ADEs: (Leis 7.166/96 e 9.959/10)
 - a) ADE de Santa Tereza;

Para <u>ADE de Santa Tereza</u> deverão ser observados os parâmetros estabelecidos pela Lei 8.137/00, especialmente em relação aos limites previstos de altura para as edificações.

b) ADE da Cidade Jardim;

Para <u>ADE da Cidade Jardim</u> deverão ser observados os parâmetros estabelecidos pela Lei 9.663/08, ressaltando que as intervenções em bens culturais com interesse de preservação devem ser analisadas pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural – CDPCM–BH

c) ADE da Pampulha;

Para a <u>ADE da Pampulha</u> deverão ser observados os parâmetros estabelecidos na Lei 9.037/05 e Decreto 12.015/05.

d) ADE da Serra do Curral;

As intervenções na <u>ADE da Serra do Curral</u> estão sujeitas a critérios especiais de ocupação, relativos à Taxa de Ocupação, Taxa de Permeabilidade e execução de taludes de corte e aterro, que podem ser flexibilizados mediante análise do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município - CDPCM-BH, previstos na Lei 7.166/96.

- e) ADE Venda Nova, quando se tratar de imóvel lindeiro à Avenida Padre Pedro Pinto;
- f) ADE da Lagoinha



III. Áreas de Interesse Cultural

- a) Área interna ao perímetro da Avenida do Contorno;
- b) Bairros externos ao perímetro da Avenida do Contorno, dentre outros: Aeroporto, Anchieta, Bairro da Graça, Bonfim, Cachoeirinha, Caiçara, Calafate, Carlos Prates, Carmo, Cidade Nova, Colégio Batista, Coração de Jesus, Coração Eucarístico, Cruzeiro, Grajaú, Gutierrez, Horto Luxemburgo, Jaraguá, Lagoinha, Padre Eustáquio, Prado, Renascença, Sagrada Família, Salgado Filho, Santa Efigênia, Santo Antônio, São Bento, São José, São Lucas, São Luiz, São Luiz, São Pedro, Serra, Sion entre outros.
- IV. <u>Área de tombamento e de entorno da Serra do Curral</u> (Deliberações do CDPCM-BH 23/2002, 24/2002, 25/2002, 26/2002, 147/2003 e 117/2007)
- V. <u>Área de tombamento e entorno do Mosteiro Nossa Senhora das Graças</u> (Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte, publicada em 22/03/1990 no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e Deliberação do CDPCM-BH nº 61/2004)



SEÇÃO VIII – DAS ÁREAS PARA OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

A partir da aprovação da Lei específica das **Operações Urbanas Consorciadas**, são nulas as licenças e as autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo como Plano da Operação Urbana Consorciada. *(art. 69, § 6°, da Lei 7.165/96)*

Até que sejam aprovadas as Leis específicas das Operações Urbanas Consorciadas, prevalecem os parâmetros e as condições descritas nesta Seção. (art. 69-A da Lei 7.165/96)

Os **parâmetros urbanísticos** das Operações Urbanas Consorciadas poderão ser flexibilizados, em caráter excepcional, em decorrência de outras Operações Urbanas aprovadas por Lei específica, com vistas, exclusivamente, ao atendimento de demandas vinculadas à realização da referida Copa do Mundo FIFA 2014. (art. 13, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

Os proprietários de terrenos inseridos nas áreas previstas para as Operações Urbanas Consorciadas, listadas abaixo, que aderirem a Operação Urbana prevista na Lei 9.952/10 - Lei de incentivo a hotéis, hospitais e Centros de Convenções -, poderão adotar os parâmetros previstos nesta Lei.

A geração e a recepção de Transferência do Direito de Construir – TDCs, previstas na Lei 7.165/96 para as áreas destinadas às **Operações Urbanas Consorciadas**, somente poderão ser viabilizadas após anuência da Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano.

Das Áreas em Reestruturação no Vetor Norte de Belo Horizonte Delimitação no Anexo IV-A da Lei 7.165/96

Esta Operação Urbana tem como um dos objetivos a estruturação de nova centralidade no entorno da Cidade Administrativa do Estado de Minas Gerais. A área foi subdividida em 04 subáreas, cada uma com seus parâmetros de parcelamento, ocupação e uso do solo específicos.

Até a aprovação da Lei específica que aprove esta Operação Urbana, prevalecerão os parâmetros de ocupação e condições de parcelamento e uso definidos para as quatro Subáreas especificadas a seguir. (art. 69-C, da Lei 7.165/96)

As restrições relativas aos parâmetros urbanísticos previstos e descritos para as Subáreas I, II, III e IV não se aplicam:

I. às edificações públicas e àquelas destinadas às atividades incluídas no item "Instituições científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas" constante do Anexo X, da Lei 7.166/96, cujos projetos deverão ser submetidos a licenciamento urbanístico ou ambiental, nos termos da



legislação urbanística. Para estas edificações adotam-se os parâmetros urbanísticos previstos para o zoneamento ou para a ADE. (art. 69-I, da Lei 7.165/96)

II. às edificações enquadradas em Leis, com vistas, exclusivamente, ao atendimento de demandas vinculadas à realização da Copa do Mundo de 2.014, enquadradas na Lei 9.952/10. (art. 13, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

1.1 Subárea I - Área de Proteção Ambiental e Paisagística

Constituída pelo Parque Serra Verde e pelas áreas de proteção ambiental e paisagística. (art. 69-D, da Lei 7.165/96)

Para imóveis localizados na **Área de Proteção Ambiental e Paisagística - Subárea I** deve-se adotar os parâmetros de ocupação e uso descritos na Tabela a seguir:

Tabela 58: Parâmetros Urbanísticos diferenciados para Subárea I			
Parâmetros Urbanístico	os	Observações	
CAb e CAm	*0,05	– Os imóveis não poderão receber a Transferência do Direito de Construir – TDC. (art. 69-J, da Lei 7.165/96)	
(Coeficientes de Aproveitamento)		* Permitidas apenas atividades de apoio e manutenção da área.	
TO máxima	2%		
(Taxa de Ocupação)	270		
TP mínima (Taxa de Permeabilidade)	95%		
Usos Admitidos	Apenas os relacionados a atividades de apoio e manutenção da área de preservação, excetuados aqueles relacionados aos equipamentos de lazer públicos. (art. 69-D, § 1°, da Lei 7.165/96)		

As áreas de propriedade particular inseridas nesta área poderão utilizar a Transferência do Direito de Construir, após anuência da Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano, nas seguintes condições: (art. 69-D, § 2°, da Lei 7.165/96)

- o potencial construtivo da área, calculado com base nas condições acima estabelecidas, poderá ser transferido para outro imóvel localizado na área da Operação Urbana, observados os demais parâmetros estabelecidos e as demais condições da legislação vigente;
- II. o potencial construtivo da área, calculado com base nos parâmetros da ZP-1, poderá ser transferido para qualquer outro imóvel receptor, localizado ou não na área da Operação Urbana, observados os demais parâmetros estabelecidos e as demais condições da legislação vigente, desde que a propriedade da área seja transferida, integralmente, para o Poder Público.



1.2 Subárea II - Área de Proteção Institucional

Configurada pela área de entorno imediato da Cidade Administrativa do Estado de Minas Gerais. (art. 69–E, da Lei 7.165/96)

Para imóveis localizados na **Área de Proteção Institucional - Subárea II**, deve-se adotar os parâmetros de ocupação e uso descritos na Tabela a seguir:

Tabela 59: Parâmetros Urbanísticos diferenciados para Subárea II		
Parâmetros Urbar	ísticos	Observações
CAb e CAm	0,5 *	- os imóveis não poderão receber a Transferência do Direito de Construir - TDC, exceto dos imóveis da Subárea I nos termos do art. 69-D, § 2°, da Lei 7.165/96, após anuência da Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano. (art. 69-J, da Lei 7.165/96)
Altura Máxima da edificação	9,00m	- contados a partir do terreno natural, podendo tal limite ser superado mediante estudo a ser desenvolvido pelo Executivo, visando garantir a visibilidade e o caráter do equipamento instalado.
Afastamento Frontal mínimo	- em relação à Rodovia MG 10, incluindo a faixa de domínio, para os terrenos com testada para face oeste da rodovia.	
Usos Admitidos	Instituições científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas, serviços públicos, serviços de alimentação, hotéis, apart–hotéis, academias de ginástica, cinemas, teatros com área até 1.000,00 m², estacionamento de veículos com área até 360,00 m² e demais atividades classificadas como Grupo I.	

Para as áreas pertencentes à Cidade Administrativa do Estado de Minas Gerais, prevalecem os parâmetros previstos pelo zoneamento e pela regra geral de usos da LPOUS. (art. 69-E, § 3°, da Lei 7.165/96)

1.3 Da Subárea III - Área de Influência Direta

Configurada pelas áreas inseridas na porção territorial que está sob influência direta da Cidade Administrativa do Estado de Minas Gerais. *(art. 69–F, da Lei 7.165/96)*

Para imóveis localizados na **Área de Influência Direta – Subárea III** deve-se adotar os parâmetros de ocupação e uso descritos na Tabela seguir:



Tabela 60: Parâmetros Urbanísticos diferenciados para Subárea III			
Parâmetros Urbanísticos		Observações	
Lote mínimo	1.000,00m ²	-	
CAb	*1,0 ** 0,5	* para edificação unifamiliar ** para edificação multifamiliar, não residencial ou mista - os imóveis não poderão receber a Transferência do Direito de Construir - TDC, exceto dos imóveis da Subárea I nos termos do art. 69-D, § 2°, da Lei 7.165/96, após anuência da Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano. (art. 69-J, da Lei 7.165/96)	
Demais Parâmetros Urbanísticos		Os previstos para o Zoneamento ZAR-2	
Usos Não Admitidos		Vedada a instalação de usos industriais e de todas as atividades do Grupo IV	

- ⇒ Fica permitida a outorga onerosa de potencial construtivo adicional para edificações destinadas aos usos não residenciais admitidos em imóveis lindeiros a vias coletoras, arteriais e de ligação regional, limitado ao CAm (coeficiente de Aproveitamento máximo) de 4,00, mediante avaliação do COMPUR. (art. 69–F, § 4°, da Lei 7.165/96)
- ⇒ O valor da Outorga Onerosa deverá ser calculado com base nos procedimentos definidos no artigo 14–E da Lei 7.166/96 e os recursos arrecadados somente poderão ser utilizados na área desta operação urbana e deverão ser utilizados, preferencialmente, em projetos de mobilidade e interesse social. (art. 69–F, §§ 5° e 6°, da Lei 7.165/96)

1.4 Da Subárea IV - Área de Influência Indireta

Configurada pelas áreas inseridas em regiões potencialmente beneficiadas e valorizadas por intervenções urbanísticas públicas. (art. 69–G, da Lei 7.165/96)

Para imóveis localizados na **Área de Influência Indireta – Subárea IV** deve-se adotar os parâmetros de ocupação e uso descritos na Tabela seguir:

Tabela 61: Parâmetros Urbanísticos diferenciados para Subárea IV		
Parâmetros Urbanísticos	Observações	
* Parâmetros Urbanísticos específicos de seus respectivos zoneamentos ** Parâmetros Urbanísticos previstos para ZAR-2	* para imóveis inseridos na ZPAM, ZP-1, ZP-2, ZEIS-1 e ZEIS-3 ** para imóveis inseridos nos demais Zoneamentos - Os imóveis não poderão receber a Transferência do Direito de Construir - TDC, exceto dos imóveis da Subárea I nos termos do art. 69-D, § 2°, da Lei 7.165/96, após anuência da Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano. (art. 69-J, da Lei 7.165/96)	
Usos Admitidos	Atividades admitidas conforme regra geral prevista na legislação vigente, de acordo com a permissividade de uso das vias lindeiras ao terreno.	



Para imóveis localizados na Subárea IV, exceto se inseridos em ZPAM, ZPs e ZEISs, poderá ser aplicada a Outorga do Direito de Construir - ODC, inclusive a proveniente do ajardinamento da área de Afastamento Frontal da edificação correspondente à área permeável exigida pela Taxa de Permeabilidade, até o limite de CAm previsto para ZAR-2. (Ver Capítulo III, Seção II e item 1.3 deste Manual)

Para as Áreas de Influência Indireta – Subárea IV, existe a possibilidade de alteração dos parâmetros urbanísticos para **empreendimentos de interesse público**, observado o seguinte: *(art. 69–G, §1°, inciso II, da Lei 7.165/96)*

- I. lotes mínimos de 1.000,00 m²;
- II. outorga onerosa de potencial construtivo adicional para edificações destinadas aos usos não residenciais admitidos em imóveis lindeiros a vias coletoras, arteriais e de ligação regional, limitado ao Coeficiente de Aproveitamento máximo CAm de 4,00, mediante avaliação do COMPUR;

O pagamento da Outorga Onerosa prevista acima deverá ser calculado com base nos procedimentos definidos no artigo 14-E, da Lei 7.166/96 e os recursos arrecadados somente poderão ser utilizados na área desta Operação Urbana e deverão ser utilizados, preferencialmente, em projetos de interesse social e de mobilidade. (art. 69-G, §§ 2° e 3°, da Lei 7.165/96)

2. Do Entorno de Corredores Viários Prioritários

Esta Operação Urbana tem as seguintes finalidades: (art. 69-K, da Lei 7.165/96)

- I. permitir a implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. implantar novos espaços públicos;
- III. ampliar e melhorar a rede viária estrutural;
- IV. otimizar áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e a reciclagem de áreas subutilizadas.

Para as Áreas do Entorno de Corredores Viários Prioritários prevalecerão os parâmetros de ocupação e uso descritos na Tabela a seguir:



Tabela 62	Tabela 62: Parâmetros Urbanísticos diferenciados para área prevista da Operação Urbana do Entorno de Corredores Viários Prioritários (art. 69-K, da Lei 7.165/96)		
Parâr	netros	Observações	
		* Para terrenos lindeiros às avenidas Dom Pedro I, Dom Pedro II e Presidente Carlos Luz e à via 710, no trecho entre a Av. José Cândido da Silveira e a Rua Arthur Sá.	
		** Os previstos para cada zoneamento, limitados a 1,0 para terrenos lindeiros às demais vias.	
CAb	* 0,5 **	– Os imóveis não poderão receber a Transferência do Direito de Construir – TDC, exceto se proveniente de imóvel inserido nas Operações Urbanas vinculadas às vias: Av. Dom Pedro I, Av. Dom Pedro II, Av. Presidente Carlos Luz e via 710 no trecho entre a Av. José Candido da Silveira e Rua Arthur Sá que transferirem ao Município a área necessária para implantação do referido corredor viário, após anuência da Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano. (art. 69–0, § 2° e art. 69–K, § 2°, da Lei 7.165/96)	
Usos A	dmitidos	Atividades admitidas conforme regra geral prevista na legislação vigente, de acordo com a permissividade de uso das vias lindeiras ao terreno.	

- ⇒ A utilização da transferência do Direito Construir explicitado acima, fica condicionada à transferência total da área ao Município e à implantação do Corredor Viário ou do Corredor de Transporte Coletivo (art. 69-K, § 5°, da Lei 7.165/96)
- ⇒ Os parâmetros urbanísticos citados acima para as áreas destinadas à implantação de terminal rodoviário e seus empreendimentos associados poderão ser flexibilizados, independente do zoneamento, mediante análise do COMPUR. (art. 69–0, § 3°, da Lei 7.165/96)
- ⇒ A limitação de CAb citada acima não se aplica a imóveis públicos e de interesse público, cujos projetos devem ser submetidos ao licenciamento urbanístico ou ambiental. (art. 69–0, § 1°, da Lei 7.165/96)

Para os proprietários de terrenos lindeiros às avenidas D. Pedro I, Dom Pedro II e Presidente Carlos Luz que transferirem ao Município as áreas necessárias à implantação do Corredor Viário Prioritário, de acordo com o projeto do Executivo, fica autorizada a Transferência do Potencial Construtivo, alternativamente: (art. 69–K, § 2°, da Lei 7.165/96)

- I. para áreas remanescentes do mesmo terreno;
- II. para outro lote situado em áreas previstas para Operação Urbana do Entorno dos Corredores Viários Prioritários ou em áreas previstas para Operação Urbana no Entorno de Corredores de Transporte Coletivo Prioritários.

O cálculo das UTDCs geradas pelos terrenos citados acima será feito de acordo com as normas previstas em Lei e a utilização deste potencial construtivo transferido fica condicionada à implantação do Corredor Viário em questão ou do Corredor de Transporte Coletivo Prioritário respectivo. (art. 69-K, §§ 4° e 5°, da Lei 7.165/96)



Para os proprietários de terrenos inseridos na área desta Operação Urbana, lindeiros à Via 710 entre a Av. José Cândido da Silveira e Rua Arthur Sá, fica autorizada a geração de Unidades de Transferência do Direito de Construir – UTDCs –, pela área total de sua propriedade, calculadas com base no Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) previsto na legislação urbanística para o seu terreno, desde que: *(art. 69–K, § 3°, da Lei 7.165/96)*

- I. a área seja integralmente transferida ao Município;
- II. o proprietário custeie a implantação da via no trecho correspondente ao seu terreno.

3. Do Entorno de Corredores de Transporte Coletivo Prioritários

Esta Operação Urbana tem as seguintes finalidades: (art. 69-L, da Lei 7.165/96)

- I. permitir, após a reestruturação dos corredores, a revisão de adensamento;
- II. permitir a implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano e para o sistema de transporte;
- III. implantar novos espaços públicos;
- IV. ampliar e melhorar a rede viária;
- V. otimizar áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e a reciclagem de áreas subutilizadas.

Para as Áreas do Entorno de Corredores de Transporte Coletivo Prioritários prevalecerão os parâmetros de ocupação e uso descritos na Tabela a seguir:

Tabela 63: Parâmetros Urbanísticos diferenciados para área prevista da Operação Urbana do Entorno de Corredores de Transporte Coletivo Prioritários (art. 69-L, da Lei 7.165/96)							
Parâmetros Urbanísticos		Observações					
CAb	*	* Os previstos para cada zoneamento, limitados a 1,0. (art. 69–0, da Lei 7.165/96) – Os imóveis não poderão receber a Transferência do Direito de Construir – TDC exceto se proveniente de imóvel inserido na área de Operação Urbana de corredores Viários prioritários, lindeiro à via incluída no Anexo V da Lei 7.165/96 (vias com previsão de alargamento), que transferiu ao Município a área necessária para implantação do referido corredor viário, após anuência da secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano (art. 69–0, § 2° e art. 69–K, § 2°, da Lei 7.165/96)					
Usos Admitidos		Atividades admitidas conforme regra geral prevista na legislação vigente, de acordo com a permissividade de uso das vias lindeiras ao terreno.					



- ⇒ A utilização deste potencial construtivo transferido citado acima fica condicionada à implantação do corredor Viário ou do corredor de transporte coletivo. (art.69-K, § 5°, da Lei 7.165/96)
- ⇒ A limitação do CAb citada acima não se aplica a imóveis públicos e de interesse público, cujos projetos devem ser submetidos ao licenciamento urbanístico ou ambiental. (art. 69–0, § 1°, da Lei 7.165/96)
- ⇒ Os parâmetros urbanísticos citados acima para as áreas destinadas à implantação de terminal rodoviário e seus empreendimentos associados poderão ser flexibilizados, independente do zoneamento, mediante análise do COMPUR. (art. 69–0, § 3°, da Lei 7.165/96)

4. Das Áreas localizadas em um raio de 600 m das Estações de Transporte Coletivo existentes ou das que vierem a ser implantadas

Esta Operação Urbana tem as seguintes finalidades: (art. 69-M, da Lei 7.165/96)

- permitir a implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano e para o sistema de transporte;
- II. ampliar e melhorar a rede viária local, melhorando o acesso às estações;
- III. otimizar as áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e proporcionar a reciclagem de áreas subutilizadas:
- IV. rever adensamentos, dada a maior capacidade de suporte do sistema de transporte.

Para as Áreas localizadas em um Raio de 600,00 m das Estações de Transporte Coletivo prevalecerão os parâmetros de ocupação e uso descritos na Tabela a seguir:

Tabela 64: Parâmetros Urbanísticos diferenciados para área prevista da Operação Urbana do Raio de 600m das Estações de Transporte Coletivo (art. 69-M, da Lei 7.165/96)								
Parâmetros Urba	nísticos	Observações						
CAb	*	* Os previstos para cada zoneamento, limitados a 1,0. - Os imóveis não poderão receber a Transferência do Direito de Construir - TDC. (art. 69-0, § 2°, da Lei 7.165/96)						
Usos Admitic	dos	Atividades admitidas conforme regra geral prevista na legislação vigente, de acordo com a permissividade de uso das vias lindeiras ao terreno.						

- ⇒ A limitação do CAb citada acima não se aplica a imóveis públicos e de interesse público, cujos projetos devem ser submetidos ao licenciamento urbanístico ou ambiental. (art. 69–0, § 1°, da Lei 7.165/96)
- ⇒ Os parâmetros urbanísticos citados acima para as áreas destinadas à implantação de terminal rodoviário e seus empreendimentos associados poderão ser flexibilizados, independente do zoneamento, mediante análise do COMPUR. (art. 69–0, § 3°, da Lei 7.165/96)



5. Das Áreas Centrais indicadas como preferenciais para o Plano de Reabilitação do Hipercentro

Esta Operação Urbana refere-se às áreas identificadas como preferenciais no Plano de Reabilitação do Hipercentro, denominados Casa do Conde de Santa Marinha/Boulevard Arrudas, Guaicurus/Rodoviária e Mercados e tem as seguintes finalidades: (art. 69-N, da Lei 7.165/96)

- I. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas subutilizadas;
- III. implantação de Programas de Habitação de Interesse Social;
- IV. implantação de espaços públicos;
- V. valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VI. dinamização de áreas, visando à geração de empregos.

Para as Áreas Centrais, prevalecerão os parâmetros de ocupação e uso descritos na Tabela a seguir:

Tabela 65: Parâmetros Urbanísticos diferenciados para área prevista da Operação Urbana das Áreas Centrais (art. 69-N, da Lei 7.165/96)							
Parâmetros Urbanísticos		Observações					
CAb	*	* Os previstos para cada zoneamento, limitados a 1,0. - Os imóveis não poderão receber a Transferência do Direito de Construir - TDC. (art. 69-0, § 2°, da Lei 7.165/96)					
Usos Admitido	os	Atividades admitidas conforme regra geral prevista na legislação vigente, de acordo com a permissividade de uso das vias lindeiras ao terreno.					

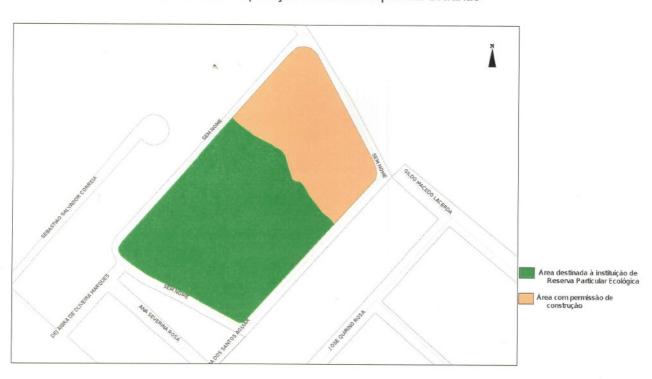
- ⇒ A limitação do CAb não se aplica a imóveis públicos e de interesse público, cujos projetos devem ser submetidos ao licenciamento urbanístico ou ambiental. (art. 69–0, § 1°, da Lei 7.165/96)
- ⇒ Os parâmetros urbanísticos citados acima para as áreas destinadas à implantação de terminal rodoviário e seus empreendimentos associados poderão ser flexibilizados, independente do zoneamento, mediante análise do COMPUR. (art. 69-O, § 3°, da Lei 7.165/96)



SEÇÃO IX - DAS DEMAIS OPERAÇÕES URBANAS

1. Da Operação Urbana Bosque das Braúnas

Esta Operação Urbana tem como objetivo a preservação de área de Interesse Ambiental, localizada no Bairro Braúnas, área definida como Zona de Proteção 2– ZP–2, pelo Anexo II, da Lei 7.166/96, correspondente à quadra 4003 e delimitada pela Rua Sem Nome. (arts. 14 e 15, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)



ANEXO XXVI - Operação Urbana Bosque das Braúnas

Figura 40: Mapa Operação Urbana Bosque das Braúnas

O Plano Urbanístico em que se fundamenta esta Operação Urbana envolve a instituição de Reserva Particular Ecológica, em caráter perpétuo, em porção do terreno citado acima. (art. 16, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

Em contrapartida à instituição da Reserva Ecológica, fica permitida, na porção remanescente do terreno em questão, a construção de edificações multifamiliares, de acordo com os parâmetros descritos na Tabela a seguir: (art. 17, § 1°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)



Tabela 66: Parâmetros Diferenciados para Operação Urbana Bosque das Braúnas							
Parâmetros Urba	nísticos	Observações					
Quantidade total de habitacionais ad		* 18 unidades residenciais no máximo (art. 17, §1°, inciso I, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)					
Taxa de Permeal	oilidade	- Manutenção de toda a área não edificada como área permeável. (art. 17, §1°, inciso IV, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)					
Altimetria	12m	- A partir da cota natural do terreno, excluída caixa d'água e casa de máquinas, limitado a 03 pavimentos, além do pilotis aberto, situado no pavimento térreo. (art. 17, §1°, incisos II e III, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)					

- ⇒ O acesso de veículos às áreas edificadas deve respeitar a delimitação da Reserva Particular Ecológica e receber pavimentação que garanta a permeabilidade do solo. (art. 17, § 2°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)
- ⇒ A implantação das edificações obedecerá à legislação relacionada às Áreas de Preservação Permanente APPs, existentes no terreno. (art. 17, §1°, inciso V, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

O prazo de vigência desta Operação Urbana é de 2 anos, contado da vigência da Lei 9.959/10, portanto até 20 de julho de 2.012. A instituição da Reserva Ecológica e a aprovação do projeto de edificação deverão observar o prazo previsto. (art. 18, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

2. Da Operação Urbana da Avenida Barão Homem de Melo

Esta Operação Urbana tem como objetivo viabilizar o alargamento da referida avenida e sua área de abrangência corresponde aos lotes lindeiros à Avenida Barão Homem de Melo, no trecho entre avenidas Silva Lobo e Raja Gabaglia. (arts. 19 e 20, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

O Plano Urbanístico em que se fundamenta esta Operação Urbana envolve o alargamento da Av. Barão Homem de Melo, identificado como via com previsão de alargamento no Anexo V da Lei 7.166/96, com vistas a proporcionar o aumento da capacidade do sistema viário e de transporte e permitir o adensamento dos lotes lindeiros. (art. 21, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

Aos proprietários dos lotes envolvidos nesta Operação, que doarem ao Município as áreas definidas como recuo de alinhamento, necessárias ao alargamento da avenida, será autorizada a Transferência do Direito de Construir relativo ao potencial construtivo da área doada para as áreas remanescentes do terreno. (art. 22, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

O potencial construtivo a ser transferido será o produto da área total de terreno doado, pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) previsto para o lote em questão. (art. 22, Parágrafo Único, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)



A utilização do potencial construtivo transferido na forma prevista acima fica condicionada à anuência do órgão colegiado responsável pelo licenciamento urbanístico – Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR–. (art. 23, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

O prazo de vigência desta Operação Urbana é de 10 anos, contado da vigência da Lei 9.959/10, portanto até 20 de julho de 2.020. (art. 24, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

3. Da Operação Urbana da Assembléia Legislativa do Estado de Minas Gerais

Esta Operação Urbana tem como objetivo proporcionar o incremento da qualidade de atendimento prestado por esse órgão à população do estado, por meio de viabilização de melhorias em sua estrutura e sua área de influência corresponde à definida no Anexo XXIX, da Lei 9.959/10, bem como o quarteirão 11-A e os lotes 13 e 14 do quarteirão 18, da 12° Seção Urbana. (arts. 25 e 26, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

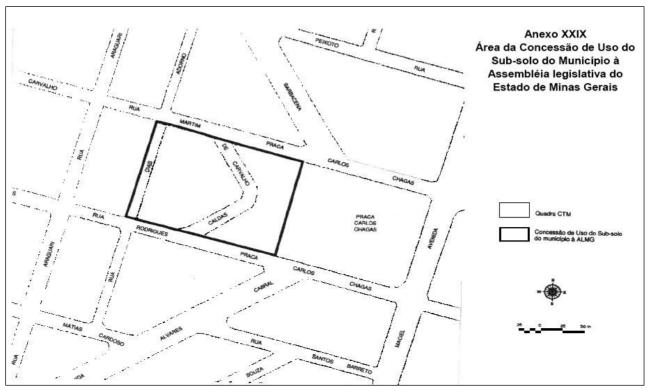


Figura 41: Operação Urbana da Assembléia Legislativa do Estado de Minas Gerais

Fica autorizada nas áreas definidas no Anexo XXIX, da Lei 9.959/10, indicadas acima, a concessão de uso do subsolo do Município à Assembléia Legislativa do Estado de Minas Gerais, com vistas ao cumprimento dos objetivos desta Operação Urbana. (art. 27, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

A concessão do benefício citado acima fica condicionada à reconstituição, à recuperação e à manutenção, pela concessionária, das áreas públicas da Praça Carlos Chagas, no Município de Belo Horizonte, resgatando o projeto original criado por Roberto Burle Marx, bem como a realização das



intervenções viárias que se fizerem necessárias para a minimização do impacto urbanístico decorrente do plano proposto. (art. 29, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

Fica vedada a cobrança, pela Assembléia Legislativa do Estado de Minas Gerais, por qualquer serviço prestado em decorrência de atividades desenvolvidas nas áreas abarcadas pela concessão de uso do subsolo. (art. 29, Parágrafo Único, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

O prazo de vigência desta Operação Urbana é de 4 anos, contado da vigência da Lei 9.959/10, portanto até 20 de julho de 2.014. *(art. 30, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)*

4. Da Operação Urbana da Savassi

Esta Operação Urbana tem como objetivos, propiciar a melhoria dos espaços públicos na região da Savassi, por meio de intervenções viárias e urbanísticas e minimizar a situação de conflito entre veículo e pedestre existente na área. São partes envolvidas o Município e os proprietários dos lotes no anexo XXVIII da Lei 9.959/10. (Figura 42) (arts. 32 e 34, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

As áreas objeto desta Operação Urbana são: (art. 33, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

- área do Projeto de Requalificação da Praça Diogo de Vasconcelos e adjacências, delimitada no Anexo XXVII da Lei 9.959/10;
- II. os lotes constantes do Anexo XXVIII da Lei 9.959/10;
- III. o corredor da Avenida Nossa Senhora do Carmo.

O Plano Urbanístico em que se fundamenta esta Operação Urbana envolve a implantação do Projeto de requalificação da Praça Diogo de Vasconcelos e adjacências e de melhorias viárias da Av. Nossa Senhora do Carmo.

Os proprietários dos lotes incluídos no Anexo XXVIII, da Lei 9.959/10, detêm os seguintes benefícios:

- I. Outorga de potencial construtivo adicional equivalente a 1.994,89m² de área líquida, inalienável, e ser utilizado alternativamente: (art. 36, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)
 - a) nos lotes incluídos no referido anexo XXVIII;
 - b) em outros terrenos pertencentes aos proprietários dos lotes incluídos no referido Anexo XXVIII, devendo o imóvel receptor sujeitar-se ao disposto no Capítulo da Lei 7.165/96 referente à Transferência do Direito de Construir.
- II. Recepção de Unidades de Transferência do Direito de Construir UTDCs –, independente do zoneamento em que tenham sido geradas, até o limite de 997,45m², respeitados os demais parâmetros previstos no Capítulo da Lei 7.165/96 referente à Transferência do Direito de Construir. (art. 36, § 3°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)



- ⇒ O estoque de potencial construtivo adicional citado acima será concedido aos proprietários dos lotes em questão, de forma proporcional à área de cada imóvel, mediante manifestação de interesse por formulário próprio após notificação da PBH. A não manifestação até 22/12/10 importará renúncia ao potencial construtivo adicional, ficando o Município autorizado a ofertar o estoque remanescente aos demais proprietários que houverem manifestado seu interesse. (*Decreto* 14.154/10)
- ⇒ O acréscimo de potencial construtivo proveniente da Transferência do Direito de Construir terá como referência o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) de 1,0 e deverá respeitar o limite de 20% para cada lote. (art. 36, § 4°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

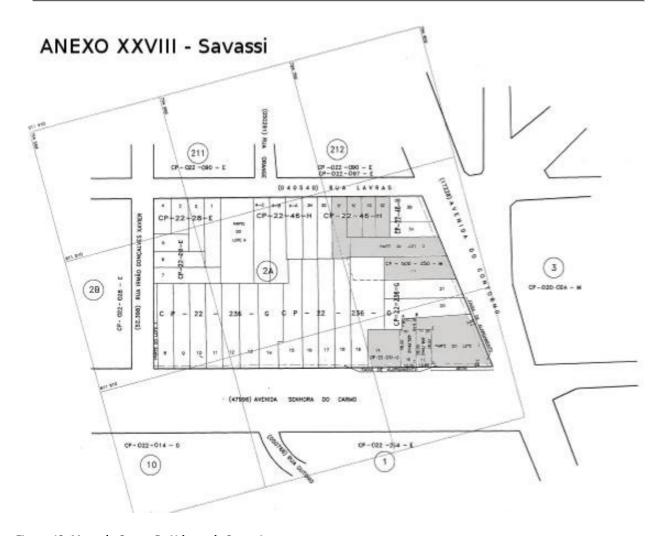


Figura 42: Mapa da Operação Urbana da Savassi

A utilização dos benefícios citados previstos na Operação Urbana da Savassi para os proprietários dos lotes constantes do Anexo XXVIII da Lei 9.959/10 fica condicionada: *(art. 36, § 1°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)*

- I. à não superação de altimetria máxima constante do projeto aprovado na PBH para o empreendimento comercial localizado na quadra 02 da 2ª Seção suburbana;
- II. à supressão das entradas para as áreas de estacionamento a partir da Av. do Contorno.



A utilização dos benefícios citados anteriormente, fica condicionada, ainda, ao cumprimento das seguintes contrapartidas: *(art. 37, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)*

- I. transferência ao município de R\$ 7.580.589,60, (atualizado com base no reajuste aplicável ao valor do metro quadrado de terreno apurado para fins do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis ITBI, com vistas ao custeio parcial das intervenções previstas nesta Operação Urbana);
- II. revisão do sistema de estacionamento do empreendimento comercial localizado na quadra 02 da 2ª Seção Suburbana, de modo a transformar somente em saída a entrada de veículos da Avenida do Contorno, ou mediante apresentação de estudo prevendo solução diversa, a critério do Executivo.
- ⇒ O prazo para transferência ao Município da quantia citada acima deverá ocorrer no prazo de 6 meses da publicação da Lei 9.959/10, portanto até 20/01/2011. (art. 38, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)
- ⇒ O prazo para a revisão do sistema de estacionamento do empreendimento comercial citado deverá ocorrer no prazo de 8 meses, contados a partir da publicação da Lei 9.9959/10, portanto até 20/03/2011. (art. 38, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

5. Da Operação Urbana do Isidoro

Fica instituída a **Operação Urbana do Isidoro**, área definida por parte das bacias hidrográficas do ribeirão do Isidoro e do baixo ribeirão do Onça, conforme delimitação constante no Anexo XXXI da Lei 9.959/10. (art. 40, caput e § 1°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

A **Operação urbana do Isidoro** compreende um conjunto integrado de intervenções como o objetivo de promover a proteção e a recuperação da Região do Isidoro, por meio de processo de ocupação ordenado e sustentável, que proporcione a preservação de áreas de grande relevância ambiental e paisagística, em especial, das nascentes e dos cursos d'água e de áreas de vegetação expressiva e de cerrado. (art. 40, § 2°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

Os proprietários e investidores cujos imóveis estejam localizados no perímetro abrangido pela Operação Urbana do Isidoro poderão fazer jus de seus benefícios, mediante pagamento de contrapartida prevista nos artigos 66 e 67 das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10, observadas as disposições e restrições urbanísticas na legislação vigente aplicável à matéria. (arts. 41 e 65, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

O pagamento da contrapartida citada acima será garantido por depósito em favor do Município no Fundo da Operação Urbana do Isidoro, no momento da aprovação do Parcelamento do Solo, em dinheiro, por meio de fiança bancária ou hipoteca de terrenos inseridos no perímetro da Operação Urbana. (art. 68, das Disposições transitórias da Lei 9.959/10)

O pagamento do valor da contrapartida financeira será objeto de regulamentação específica, por Decreto, que deverá prever as normas relacionadas a prazos e pagamentos parcelados, de acordo com



cronograma a ser definido pela Comissão de acompanhamento da Operação Urbana do Isidoro. *(art. 68, Parágrafo Único e art. 69, das Disposições transitórias da Lei 9.959/10)*

A utilização dos parâmetros urbanísticos de ocupação ou parcelamento previstos para esta Operação Urbana sem o cumprimento das obrigações a ela vinculadas sujeita o empreendedor: (art. 75, da Lei 9.959/10)

- I. ao embargo imediato das obras;
- II. à interdição imediata das edificações concluídas;
- III. ao pagamento de multa equivalente ao dobro do valor a ser pago em cada etapa do empreendimento conforme cronograma a ser definido

O prazo de vigência da operação Urbana do Isidoro é de 12 anos, contado da publicação da Lei 9.959/10, ou seja, até 20 de julho de 2.022. (art. 77, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

5.1 Do Plano Urbanístico

O Plano Urbanístico em que se fundamenta esta Operação Urbana tem como pressupostos: (art. 42, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

- I. instituir classificação das áreas, de forma a identificar aquelas passíveis de ocupação e as que devem ser preservadas;
- II. permitir o adensamento das áreas propícias à ocupação, concentrando nelas o potencial construtivo das áreas a serem preservadas;
- III. assegurar a ampliação de áreas não parceláveis permeáveis com relação aos parâmetros vigentes para o seu Zoneamento;
- IV. viabilizar a manutenção e a proteção de áreas vegetadas contínuas e integradas ao longo dos cursos d'água principais existentes na área;
- V. promover a recuperação ambiental de áreas de preservação, incluindo revegetação, contenção de erosão, despoluição dos cursos d'água e conservação de encostas;
- VI. garantir a preservação de visadas de topo e de fundo de vale da região do Isidoro e entorno;
- VII. promover a transformação das grandes áreas vegetadas em parques públicos ou Reservas Particulares Ecológicas de caráter perpétuo e abertas ao público;
- VIII. assegurar que o processo de expansão urbana na região ocorra de modo sustentável, contemplando a implantação de toda infraestrutura necessária, bem como a construção de equipamentos comunitários e urbanos para atendimento à demanda da população local;



- IX. criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com os parâmetros urbanísticos excepcionais previstos para essa Operação Urbana contribuam com recursos necessários à sua viabilização;
- X. implantar o sistema viário estruturante na região, de modo a garantir a implantação de corredores viários e de transporte coletivo integrados ao sistema existente;
- XI. viabilizar a oferta de terrenos urbanizados para implantação de unidades habitacionais, bem como para instalação de atividades econômicas compatíveis com as características de ocupação predominantemente residencial proposta para a área em questão.

5.1.1 Da Infraestrutura Básica Projetada para a Região

A infraestrutura básica projetada para a área dessa Operação Urbana está dimensionada para adensamento populacional máximo correspondente à implantação de 67.620 unidades residenciais e não residenciais, que poderá ser atingido a partir da utilização dos parâmetros excepcionais estabelecidos. (art. 60, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

5.1.2 Do Sistema Viário

O **SISTEMA VIÁRIO** deverá ser definido por: (art. 61, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

- I. Sistema principal, representado no anexo XXXI da Lei 9.959/10, constituído pelas vias:
- a) Via 540, que fará a interligação entre a Rodovia MG-20 e Av. Cristiano Machado/Rodovia Américo Gianetti;
- b) Via Norte-Sul, que cortará a região Norte do município, no sentido norte-sul e fará a ligação entre a Via 540 e a região do bairro Jaqueline;
 - II. <u>Sistema secundário</u> constituído por vias arteriais, coletoras e locais a serem previstas nos projetos de parcelamento.

5.1.3 Dos Equipamentos Urbanos e Comunitários

Os **EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS** deverão ser distribuídos da seguinte maneira: *(art. 62, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)*

- I. 45 escolas destinadas ao ensino infantil (15), Ensino Fundamental (20), Ensino Médio (8) e Profissionalizante (2);
- II. 14 Centros de Saúde;
- III. 1 Terminal de Embarque e Desembarque de ônibus;
- IV. 1 Terminal de Integração de Transporte Coletivo;



5.1.4 Dos Parques Públicos

Os **PARQUES PÚBLICOS** se constituem de: (art. 63, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

- I. Parque Leste com área de 2.300.000,00 m²;
- II. Parque Oeste com 500.000,00 m².

5.1.5 Dos Custos de implantação

Os custos referentes à desapropriação e à implantação da infraestrutura viária, incluindo-se obras de arte, bem como aos equipamentos urbanos e comunitários e dos parques mencionados ficam estimados em R\$ 963.573.000,00, custo este sujeito a majoração a partir da elaboração de orçamento definitivo, em conformidade com os projetos executivos. (art. 64, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

O custo total das intervenções envolvidas na operação Urbana do Isidoro, os custos de implantação dos projetos previstos e o valor do investimento por unidade habitacional serão reajustados, anualmente, com base no Índice Nacional da Construção Civil - INCC da Fundação Getúlio Vargas. *(art. 76, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)*

5.1.6 Das Diretrizes para Parcelamento da Área destinada à Operação Urbana do Isidoro

Os parcelamentos aprovados no perímetro desta operação deverão destinar, no mínimo, 12% do somatório da área de lotes para o uso residencial. *(art. 50, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)*

Os empreendimentos a serem executados deverão destinar, no mínimo, a 10% das unidades habitacionais, edificadas e regularizadas, para atendimento à demanda da Política Habitacional do Município. (art. 51, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

Nos parcelamentos lindeiros a área prevista para abertura das vias 540 e Norte-Sul, as unidades habitacionais citadas acima deverão ser edificadas nos lotes lindeiros a estas vias. *(art. 52, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)*

O parcelamento de glebas inseridas nesta área dar-se-á apenas por meio de parcelamento vinculado, no qual deverão ser analisadas as condições de implantação das edificações, devendo, as condições de implantação, bem como a contrapartida vinculada ao projeto aprovado, ser registradas no documento de aprovação, como condicionantes para sua validade. *(art. 53, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)*



Mediante análise do COMPUR e aprovação do projeto pelo Executivo, respeitadas as diretrizes e os parâmetros previstos para ADE de Interesse Ambiental do Isidoro e da legislação pertinente, poderão ser flexibilizados os seguintes parâmetros de parcelamento do solo nas áreas com Graus de proteção 2 e 3: (art. 53, § 3°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

- I extensão máxima do somatório das testadas de lotes ou terrenos contíguos compreendidos entre vias transversais;
- II área máxima de lotes, desde que tenham, no mínimo, 5,00m de frente;
- III possibilidade de aprovação de lotes isolados, em virtude de condições excepcionais;
- IV proporção destinada a equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes, observado o mínimo de 15%, da gleba a ser transferido ao Município.

5.1.7 Da Classificação das Áreas da Operação Urbana do Isidoro

Os proprietários de imóveis localizados no perímetro da Operação Urbana do Isidoro, e que a ela aderirem, terão seus terrenos submetidos a parâmetros específicos, em conformidade com o grau de proteção definido para cada área, respeitadas as normas gerais contidas na legislação urbanística vigente, naquilo que não conflitarem. (art. 43, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

Para fins desta Operação Urbana, a região do Isidoro fica classificada em 3 categorias urbanísticas, conforme delimitação constante do Anexo XXXI, da Lei 9.959/10, estabelecidas em função de seus aspectos geomorfológicos e ambientais, que demandam critérios específicos para sua ocupação em conformidade com o grau de proteção definido para cada área. São estas categorias: *(art. 44, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)* (Figura 43)

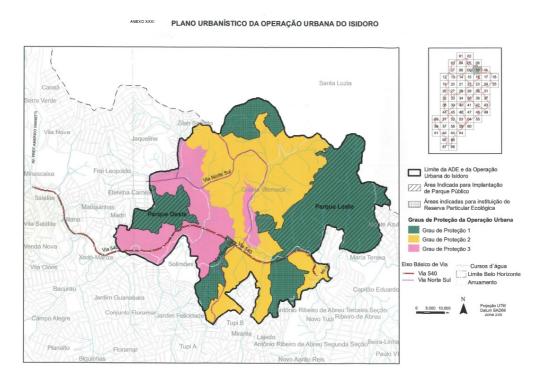


Figura 43: Mapa de Operação Urbana do Isidoro



5.2 Da Área Grau de Proteção 1

Áreas com Grau de Proteção 1 – áreas de proteção máxima, destinadas à preservação permanente de nascentes, cursos d'água e grandes áreas contínuas de cobertura vegetal de relevância ambiental.

Área para qual prevalece a adoção de Parâmetros Urbanísticos previstos para ZPAM, nunca sendo classificadas como ZP-1, mesmo quando de propriedade particular, não podendo ser parcelada nem ocupada, ressalvadas as edificações destinadas à sua manutenção e preservação, no caso de implantação de Parques Públicos ou Reserva Particular Ecológica. (art. 45, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

As áreas classificadas como de Grau de Proteção 1 que forem destinadas à instituição de reserva Particular Ecológica de caráter perpétuo e abertas ao público ou doadas ao Município para implantação de Parque Público, conforme delimitação do Anexo XXXI, da Lei 9.959/10, ficarão autorizadas a gerar Unidades de Transferência do Direito de Construir – UTDCs –. (art. 45, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

- ⇒ O cálculo das UTDCs provenientes de terreno gerador dar-se-á a partir da multiplicação do Coeficiente de Aproveitamento igual a 0,5 pela área total do imóvel. (art. 46, § 1°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)
- ⇒ A recepção do potencial construtivo referido acima somente poderá ocorrer nas áreas classificadas como de Grau de Proteção 2 e 3 e cujos proprietários aderirem a essa Operação Urbana. (art. 46, § 2°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)
- ⇒ O potencial construtivo adicional obtido a partir da transferência do direito de construir proveniente da área de Grau de Proteção 1 não autoriza o acréscimo proporcional de unidades habitacionais nos terrenos receptores. (art. 46, § 3°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)
- ⇒ Não são passíveis de geração de UTDCs as áreas de Grau de Proteção 1 cujo domínio seja objeto de transferência ao Município no processo de parcelamento do solo. (art. 46, § 4°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)
- ⇒ Para efeito da Transferência do Direito de Construir prevista para essa Operação Urbana o valor do metro quadrado de terreno inserido na área de Operação Urbana fica fixado em R\$200,00. (art. 58, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

Com o objetivo de viabilizar a disponibilidade de unidades de alojamento decorrente das demandas de cidade sede da Copa do Mundo FIFA de 2014, fica autorizada a transferência de Unidades de Transferência do Direito de Construir – UTDCs – geradas pelas áreas submetidas ao Grau de Proteção 1 para fora da área da Operação Urbana do Isidoro, desde que cumprido o disposto no artigo 80, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10, que é o de edificar o número mínimo de empreendimentos previstos, mediante as seguintes condições: (art. 79, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

I. a área geradora com Grau de Proteção 1 deverá estar inserida em parcelamento que compreenda as áreas submetidas a Grau de proteção 2 ou 3;



- II. o potencial construtivo a ser transferido para áreas situadas fora do perímetro da Operação Urbana fica limitado a 30% do potencial de geração de Unidades de Transferência do Direito de Construir UTDCs das áreas de Grau de Proteção.
- ⇒ A autorização para transferências de UTDCs acima citada dar-se-á em conformidade com os seguintes percentuais e condições: (art. 79, § 1°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)
- I- 50% das UTDCs por ocasião da aprovação do projeto e da concessão do Alvará de Construção referentes às unidades habitacionais previstas para a Operação Urbana do Isidoro, nos termos do art. 80, inciso I, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10;
- II- 50% das UTDCs após a concessão de certidão de Baixa de Construção referente às unidades habitacionais previstas para a Operação Urbana do Isidoro, nos termos do art. 80, inciso I, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10.
- ⇒ Os imóveis receptores do Direito de Transferência de Construir para as situações descritas acima são aqueles passíveis de recepção nos termos da legislação urbanística vigente, em especial a Lei 7165/96 (art. 79,§ 2°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10).

5.3 Da Área de Grau de Proteção 2

Áreas com Grau de Proteção 2 – áreas de proteção elevada devido às condições topográficas, presença expressiva de cursos d'água e de manchas isoladas de cobertura vegetal significativa, nas quais a ocupação, o adensamento e a impermeabilização do solo poderão ocorrer com restrições. *(art. 44, inciso II, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)*

As áreas classificadas como Grau de Proteção 2, que apresentarem características de vegetação, topografia e recursos hídricos relevantes e propensos à recuperação, poderão ser reclassificadas como Grau de Proteção 1, mediante deliberação do Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM, e neste caso, não se aplicam as restrições acima citadas para as Áreas de Grau de Proteção 1. (art. 44, §§ 2° e 3°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

Para efeito desta Operação Urbana, o número máximo de unidades habitacionais para o parcelamento será definido pela Quota de Terreno por Unidade Habitacional prevista para a totalidade da área dos lotes, permitindo sua distribuição diferenciada entre os lotes. (art. 54, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

As áreas submetidas ao Grau de Proteção 2 ficam sujeitas aos critérios especiais para parcelamento e ocupação descritos na Tabela a seguir:



Tabela 67: Parâmetros Urbanísticos para a Área Grau de Proteção II (art. 47, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)							
	Área mínima	a de lotes	5.000,00 m ²				
CAb Edif. Residencial	1,0	Poderá atingir 1,2, a partir de recepção de UTDCs geradas exclusivamente pela área de Grau de Proteção 1, em terrenos cujos proprietários aderirem à Operação urbana. (art. 47, Parágrafo Único, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)					
		Poderá atingir 1,5, em glebas cujos processos de parcelamento resultarem em, no mínimo, 35% de sua área demarcada como de interesse ambiental, a partir de recepção de UTDCs geradas exclusivamente pela área de Grau de Proteção 1, em terrenos cujos proprietários aderirem a esta Operação urbana. (art. 48, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)					
		recepção de UTDCs geradas pe	ados em quarteirões lindeiros à Via 540, a partir de la área de Grau de Proteção 1, em terrenos cujos peração Urbana. <i>(art. 52, das Disposições Transitórias da</i>				
CAb Edif.		* CA previsto para ADE de Interesse Ambiental do Isidoro					
Não Residencial	*0,5	Poderá atingir 4,0, para empreendimentos não residenciais, mediante a Outorga Onerosa, condicionado à realização do EIV e aprovação do COMPUR. <i>(art. 57, da. Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)</i>					
TO máxima	30%	* em glebas cujos processos de parcelamento resultarem em, no mínimo, 35% de					
	* 50%	sua área demarcada como de interesse ambiental, a partir de recepção de UTDCs geradas exclusivamente pela área de Grau de Proteção 1, em terrenos cujos					
TP mínima	50% * 30%	proprietários aderirem a esta Operação urbana. <i>(art. 48, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)</i>					
	150m² * 50m²	*	caixa de captação ou jardineiras, sendo obrigatória ão por esta área estar inserida na ADE de interesse da Lei 7.166/96)				
QT		A construção de níveis no subsolo somente poderá ocorrer caso seja assegurada a proteção do lençol freático por esta área estar inserida na ADE de interesse Ambiental do Isidoro. (art. 86-H, da Lei 7.166/96)					
Fechamento Frontal de terrenos edificados		Somente com elementos construtivos que garantam a visualização do interior do terreno a partir do logradouro público. O fechamento frontal de terrenos edificados por elementos construtivos que não garantam a visualização somente serão aceitos para contenção de terreno natural ou com altura máxima de 0,80 m contados a partir do terreno natural. (art. 56, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)					
Altimetria	*12,0m	* para edificações em terrenos com cotas altimétricas acima de 800,00 m a partir do terreno natural, incluindo caixa d'água e casa de máquinas por esta área estar inserida na ADE de interesse Ambiental do Isidoro. (art. 86-G, da Lei 7.166/96)					
Os recursos obtidos a partir da ODC serão destinados ao Fundo da Operação Urbana							

5.4 Da Área Grau de Proteção 3

Áreas com Grau de Proteção 3 – áreas de proteção moderada nas quais, em virtude das condições locais topográficas de drenagem mais favoráveis e da menor concentração de cobertura vegetal relevante, a ocupação e o adensamento poderão ser menos restritivos. (art. 44, inciso III, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)



As áreas submetidas ao grau de proteção 3 ficam sujeitas aos critérios especiais para parcelamento e ocupação descritos na Tabela a seguir:

Tabela 68: Parâmetros Urbanísticos Área Grau de Proteção 3					
Área mínima de lotes		2.000,00 m ²			
CAb Edif.		Poderá atingir 1,5, a partir de recepção de UTDCs geradas exclusivamente pela área de Grau de Proteção 1, em terrenos cujos proprietários aderirem à Operação urbana. (art. 47, Parágrafo Único, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)			
Residencia	J Zona	Poderá atingir 1,7, em lotes situados em quarteirões lindeiros à Via 540, a partir de recepção de UTDCs geradas pela área de Grau de Proteção 1, em terrenos cujos proprietários aderirem a esta Operação Urbana. (art. 52, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)			
		* CA previsto para ADE de Interesse Ambiental do Isidoro			
CAb Edif. N Residencia	* 0 5	Poderá atingir 4,0, para empreendimentos não residenciais, mediante a Outorga Onerosa, condicionado à realização do EIV e aprovação do COMPUR. (art. 57, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)			
TO máxima 50		Construção de níveis no subsolo somente poderá ocorrer caso seja assegurada a proteção do lençol freático, por esta área estar inserida na ADE de interesse Ambiental do Isidoro. (art. 86-H, da Lei 7.166/96)			
TP mínim	a 30%	Vedada a substituição da TP por caixa de captação ou jardineiras, ser obrigatória a instalação de caixa de captação por esta área estar inserida na A de interesse Ambiental do Isidoro. (art. 86-L, da Lei 7.166/96)			
QT	45m²	_			
Fechamento Frontal de terrenos edificados		Somente com elementos construtivos que garantam a visualização do interior do terreno a partir do logradouro público. O fechamento frontal de terreno edificados por elementos construtivos que não garantam a visualização somente serão aceitos para contenção de terreno natural ou com altura máxima de 0,80 m contados a partir do terreno natural. (art. 56, das Disposições Transitórias da Le 9.959/10)			
Altimetria *12,00m		* para edificações em terrenos com cotas altimétricas acima de 800,00 m a partir do terreno natural, incluindo caixa d'água e casa de máquinas por esta área estar inserida na ADE de interesse Ambiental do Isidoro <i>(art. 86-G, da Lei 7.166/96)</i>			
Os recursos obtidos a partir da ODC serão destinados ao Fundo da Operação Urbana					

Nas áreas de classificadas como de Áreas Graus de Proteção 2 e 3 deverão ser edificados: *(art. 80, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)*

- I Até setembro de 2.013, o mínimo de 3.000 unidades habitacionais mobiliadas que deverão ser cedidas temporariamente ao Município, para utilização como alojamento para a Copa do Mundo de 2.014, por um período de 150 dias;
- II Sede para funcionamento do órgão da Administração Pública Municipal;
- III Dois auditórios associados ou não às escolas a serem implantadas



5.5 Da Contrapartida

A utilização dos índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e dos benefícios previstos para a Operação Urbana do Isidoro fica condicionada a contrapartida dos investidores e dos proprietários de terrenos na região. (art. 65, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

Como contrapartida ao benefício de se tornar gerador de Unidades de Transferência do Direito de Construir - UTDCs nas condições previstas deverão promover: (art. 66, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

- I. doação ao Município de áreas destinadas à implantação de parques públicos;
- II. instituição de reserva particular Ecológica em caráter perpétuo e aberta ao público, nos termos da legislação pertinente.

As áreas transferidas ao Município em conformidade com o inciso I acima, com vistas ao benefício de gerar UTDCs, não serão inseridas no cômputo das áreas públicas exigíveis por força de parcelamento do solo, conforme legislação pertinente. (art. 66, Parágrafo Único, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

Como contrapartida ao adensamento populacional proporcionado pela utilização dos parâmetros previstos para essa Operação Urbana, ficam os proprietários sujeitos ao pagamento a ser depositado no Fundo da Operação Urbana do Isidoro, o valor correspondente a: (art. 67, da Lei 9.959/10)

$$CT = (AL \times V)$$
, onde

CT- valor da contrapartida em reais

AL - área líquida edificada;

V- valor de investimento por m² de área líquida total edificável, fixado em R\$ 180,00 para edificações destinadas ao uso residencial e R\$ 380,00 para edificações destinadas ao uso não residencial, calculado com base na divisão do custo total das intervenções previstas para a Operação Urbana pelo potencial construtivo máximo estimado para a área.

Poderão ser descontados do valor da contrapartida obtido a partir da aplicação da fórmula citada: (art. 67, § 1°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

- I. o valor dos equipamentos urbanos e comunitários para as áreas de saúde, educação e lazer, implantados progressivamente, pelo empreendedor, conforme previsto;
- II. o valor correspondente à transferência dos terrenos dos parques públicos ao Município, excluídos aqueles transferidos por força do processo de parcelamento do solo;
- III. o custo da implantação, pelo empreendedor, dos parques públicos nas áreas definidas no Anexo XXXI, da Lei 9.959/10, incluindo-se cercamento da área, implantação de equipamentos de apoio e revegetação;



IV. o valor de implantação, pelo empreendedor, de trecho das vias 540 e Norte-Sul, incluindo-se transferência, para o Município, de terrenos inseridos no perímetro da Operação Urbana.

Os valores previstos na fórmula serão calculados tomando-se como base a planilha de custos diretos e indiretos incluída no Anexo XXXII da Lei 9.959/10, os quais poderão ser majorados a partir da elaboração de orçamento definitivo, em conformidade com os projetos executivos referentes às intervenções previstas para essa Operação Urbana. (art. 67, § 2°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)



Capítulo V – Dos Usos

SEÇÃO I - DAS CATEGORIAS DE USO

 \mathbf{S} ão estabelecidas as seguintes categorias de uso para as edificações: (art. 64, da Lei 7.166/96)

- I. residencial compreendendo os usos unifamiliar, multifamiliar horizontal e vertical;
- II. não residencial compreendendo os usos Comerciais, Serviços, Serviços de Uso Coletivo, Industrial e Agricultura Urbana;
- III. misto, definido como o exercício, em uma mesma edificação, dos usos residencial e não residencial.

1. Dos Usos Não Residenciais

Os usos não residenciais são classificados de acordo com as seguintes subcategorias: (art. 64, Parágrafo Único, da Lei 7.166/96)

- I. Comércio;
- II. Serviço;
- III. Indústria;
- IV. Serviço de Uso Coletivo;
- V. Agricultura Urbana.

Os usos não residenciais, de acordo com o potencial de geração de incômodos produzidos pela atividade no ambiente urbano, classificam-se em: (art. 65, da Lei 7.166/96)

Grupo I – atividades compatíveis com o uso residencial, sem potencial de geração de incômodos negativos no ambiente e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem;

Grupo II – atividades compatíveis como o uso residencial, com potencial de geração de incômodos de pouca significância, que devem ser mitigados com adoção de algumas medidas para se instalarem;



Grupo III – atividades que se destinam à produção de objetos de maior complexidade ou a serviços mais impactantes e que, por sua natureza, têm potencial de geração de incômodos de maior relevância e maior atração de veículos e pessoas;

Grupo IV – atividades com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde ou ao conforto da população ou que não são compatíveis com o funcionamento das atividades urbanas na majoria dos locais.

- ⇒ São classificadas como Grupo I, para fins de localização, as atividades econômicas exercidas por Microempreendedor Individual - MEI - nos termos da Lei Federal Complementar nº 128/08, exceto as atividades classificadas como de alto risco, dispostas no Anexo X da Lei 7.166/96. (art. 65, §§ 1° e 2°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Excetuando as atividades classificadas como de alto risco, o MEI fica isento do cumprimento de medidas mitigadoras relativas à atividade por ele exercida, previstas no Anexo X da Lei 7.1566/96. (art. 65, § 3°, da Lei 7.166/96)

A classificação das atividades econômicas principais e auxiliares quanto ao **GRUPO** que pertencem, a designação de atividades desenvolvidas por MEI e as atividades consideradas de alto risco, e, ainda, as repercussões negativas e medidas mitigadoras de cada atividade não residencial, estão dispostas no Anexo X, da Lei 7.166/96.

1.1 Das Atividades Principais e Auxiliares

São **atividades principais** aquelas referentes ao setor produtivo da atividade nos termos do Código da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

São **atividades auxiliares** aquelas que subsidiam as atividades principais, sendo complementares ao funcionamento destas, podendo se localizar no mesmo local ou em lugar diverso da atividade principal: (art. 65 da Lei 7.166/96)

As atividades auxiliares são compreendidas por:

- I. escritórios / sede administrativa de empresa;
- II. depósito / almoxarifado;
- III. garagem de veículos leves;
- IV. pátio de máquinas/ Garagem de veículos pesados;
- V. ponto de exposição;
- VI. unidade de manutenção;
- VII. centro de treinamento;
- VIII. unidade de enfermaria;



- IX. refeitório / cozinha;
- X. posto de coleta de material biológico;
- XI. posto de recebimento de pequenos objetos sem armazenamento;
- XII. unidade de abastecimento de combustíveis.
- ⇒ Consideram-se parte integrante das indústrias, quando implantadas no mesmo local, além do setor produtivo. (art. 65-A, Parágrafo Único, da Lei 7.166/96)
 - a) as atividades auxiliares previstas acima;
 - b) as atividades complementares de lazer, saúde e cultura voltadas para o atendimento de seus funcionários.
- ⇒ Na hipótese de conjugação do exercício de atividades principais com atividades auxiliares no mesmo local, a instalação do empreendimento apenas será possível, no caso de todas as atividades, principais e auxiliares serem admitidas no local e ainda respeitadas todas as medidas mitigadoras relativas e exigidas para cada uma das atividades. (art. 65-B, §§ 1° e 2°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Para as atividades econômicas classificadas no Código Nacional de Atividades Econômicas CNAE e não mencionados no Anexo X da Lei 7.166/96, somente será admitida no Município a instalação de suas atividades auxiliares, caso em que o seu licenciamento será determinado de acordo com a classificação e condições definidas para cada atividade auxiliar a ser instalada. (art. 65-B, §§ 3° e 5°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ É admitido o exercício de atividade auxiliar fora do local onde se exerce a atividade principal, quando o seu licenciamento para a localização será determinado de acordo com a classificação e as condições definidas para a mesma. (art. 65-B, §§ 4° e 5°, da Lei 7.166/96)

1.2 Das Atividades Não Residenciais com definições específicas

1.2.1 Hotel

Empreendimento destinado à prestação de serviços de alojamento temporário e outros complementares, mediante cobrança de diária, desde que pelos 80% das unidades de uso privativo dos hóspedes sejam constituídas exclusivamente por quarto e instalação sanitária. (art. 1, do Decreto 14.353/11)

1.2.2 Apart-hotel

Empreendimentos destinados à prestação de serviços de alojamento temporário, bem como de recepção, limpeza, arrumação, alimentação e outros complementares, mediante cobrança de diária, desde que: (art. 1º do Decreto 14.353/11)



- a) pelo menos 85 % das unidades sejam caracterizadas por:
 - I. ausência de área de serviço;
 - II. conjugação da área de manuseio de alimentos com área de estar;
 - III. existência de um único dormitório.
- b) a área comum disponha de:
 - I. recepção;
 - II. área de administração no andar térreo;
 - III. infraestrutura física para prestação de serviços de alimentação dos hóspedes;
 - IV. copa, instalação sanitária e sala para os funcionários do estabelecimento.

1.2.3 Do Posto de Abastecimento de Combustíveis e Lubrificantes

O Posto de Abastecimento poderá ser: (art. 2, da Lei 6.978/95)

<u>Posto de Vendas</u>: aquele destinado exclusivamente à venda de varejo de combustíveis e lubrificantes para veículos automotores;

<u>Posto de Serviço</u>: aquele que, além de exercer preponderantemente a atividade prevista para Posto de Vendas acima citada, também se dedica a uma ou mais das seguintes atividades:

- a) lavagem e lubrificação de veículos;
- b) suprimento de ar e água;
- c) comércio de peças e acessórios para veículos e de artigos relacionados à higiene, à conservação, à aparência e à segurança de veículos;
- d) comércio de bar, restaurante, café, mercearia e similar.



SEÇÃO II – DA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO USO NÃO RESIDENCIAL

Da Localização de Uso não Residencial

A possibilidade de localização dos usos não residenciais em um imóvel é definida no Anexo XI da Lei 7.166/96, considerando o GRUPO em que cada atividade é inserida, conforme Anexo X, da Lei 7.166/96 e a classificação da via pública lindeira ao imóvel quanto à permissividade de usos, ressalvadas algumas exceções. (art. 67, da Lei 7.166/96)

Via Pública lindeira: Via que faz frente para o terreno ou imóvel.

Para efeito de localização e instalação dos usos não residenciais nos imóveis do Município, as vias constantes do sistema viário ficam definidas conforme sua permissividade, a seguir: (art. 67, § 2°, da Lei 7.166/96)

- **VR** vias preferencialmente residenciais onde se busca preservar a ambiência residencial;
- VM vias de caráter misto, onde se busca a conjugação de usos residencial e não residencial;
- VNR vias preferencialmente não residenciais, onde se busca privilegiar o uso não residencial.

Até a aprovação da Lei que conterá o Mapa de Classificação Viária, de todo sistema viário do Município, relativa à **Permissividade de Instalação de Usos Não Residenciais**, fica estabelecido o seguinte critério para a classificação das vias relativa à permissividade de instalação de usos não residências: (art. 8, § 1°, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

- I. as vias locais ficam classificadas como VR;
- II. as vias coletoras e arteriais com largura inferior a 10,00m ficam classificadas como VR;
- III. as vias coletoras e arteriais com largura igual ou superior a 10,00m ficam classificadas como VM;
- IV. as vias de ligação regional ficam classificadas como VNR.



EXCEÇÕES para classificação das vias em relação à permissividade de uso: (art. 8°, § 2°, das Disposições Transitórias, da Lei 9.959/10)

- ⇒ Ficam classificadas como **VM** vias de Caráter Misto as seguintes vias:
- a) as vias localizadas na Zona Central de Venda Nova ZCVN e na Zona Central do Barreiro ZCBA -;
- b) as vias localizadas no Bairro Prado, inseridas no Anexo XV da Lei 9.959/10;
- c) a Rua Istria Ferraz, entre as ruas Moisés Kalil e Amílcar Viana Martins (Bairro Buritis)
- d) a Rua Flor do divino (Bairro dos Manacás e Bairro Minas Gerais)
- e) a Rua Flor do Natal (Bairro Minas Gerais)
- f) a Rua dos Lagos, no trecho entre as ruas Jabaquara e Tocantins (B. Celso Machado)
- g) Avenida Paranaíba, no trecho entre as ruas Belmiro de Almeida e Jequitaí; (Bairro Senhor Bom Jesus)
- h) Rua Pacajá (Bairro Santa Cruz)
- i) Rua Teresópolis, no trecho entre as ruas Gonçalves Ledo e Resende (Bairro Canadá)
- j) Rua Resende (Bairro Canadá)
- ⇒ Ficam classificadas como **VNR** vias Preferencialmente Não Residenciais:
- a) as localizadas nas Zonas de Grandes Equipamentos ZEs

Tabela 69: Localização de Usos (Anexo XI, da Lei 7.166/96)									
DEDA MISSINAD A DE DE LASOS	USOS NÃO RESIDENCIAIS								
PERMISSIVIDADE DE USOS	GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III	GRUPO IV					
VR - Baixa permissividade em relação à instalação de usos não residenciais	А	AC	NA	NA					
VM - Média permissividade em relação à instalação de usos não residenciais	А	AC	AC	NA					
VNR - Alta permissividade em relação à instalação de usos não residenciais	А	AC	AC	AC					

A- Admitido

AC- Admitido sob condições

NA - Não Admitido



EXCEÇÕES para localização e instalação de atividades não residenciais:

- ⇒ Nas ZPs, constituídas por ZP-1, ZP-2 e ZP-3, é proibida a instalação de atividades enquadradas no Grupo II em terrenos lindeiros a vias preferencialmente residenciais VR e em terrenos lindeiros a vias preferencialmente Não Residenciais VNR a instalação de atividades do Grupo IV fica condicionada a parecer favorável do Conselho Municipal do Meio Ambiente COMAM -. (art. 67, 1°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ As escolas infantis e os estabelecimentos de ensino fundamental e médio somente podem se localizar: (art. 67, §5°, da Lei 7.166/96)
 - a) em terrenos lindeiros a vias locais e coletoras, observado o disposto no Anexo XI da Lei 7.166/96, acima citado;
 - b) em terrenos inseridos na ZHIP e na ZCBH, observado o disposto no Anexo XI da Lei 7.166/96, acima citado;
 - c) em terrenos lindeiros a vias arteriais desde que submetidos a licenciamento urbanístico, mediante o Estudo de Impacto de Vizinhança EIV.
- ⇒ Os motéis e os drive-in somente podem ser localizados em terrenos lindeiros a vias de ligação regional. (art. 67, §8°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Para imóveis inseridos em Zonas Especiais de Interesse Social ZEISs e em Áreas de Diretrizes Especiais ADEs Residencial Central, do Estoril, do Mangabeiras, do Belvedere, do Belvedere III, do São Bento, da Santa Lúcia, da Cidade Jardim, de Santa Tereza, do Mirante, do Buritis, da Pampulha, Hospitalar e nas Áreas de Controle Especial de Uso do solo e nas Áreas de Proteção Máxima Grau 1 das ADEs do Trevo e Bacia da Pampulha a localização de usos não residenciais deve atender a seus critérios específicos.
- ⇒ Na área de Grau de Proteção 1 da Operação Urbana do Isidoro e subárea I da Operação Urbana das áreas de Reestruturação do Vetor Norte, somente poderão ser instaladas atividades de apoio à manutenção da área.
- ⇒ Nas Subáreas II, III e IV da Operação Urbana das Áreas de Reestruturação do Vetor Norte a localização de usos não residenciais deve atender aos critérios específicos previstos para cada uma.
- ⇒ Nas residências de seus titulares, a menos nos imóveis inseridos na ADE Cidade Jardim, é permitido o estabelecimento e funcionamento de pequenas empresas destinadas a certas atividades econômicas, nos termos da Lei 6.831/95 "Lei Fundo de Quintal". (art. 25, da Lei 9563/08)
- ⇒ É permitido ao profissional autônomo exercer na sua residência as atividades inerentes à sua profissão, desde que obedecida à legislação ambiental e sanitária. (art. 67, § 12, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Nas vias classificadas como VR, são admitidos bares, restaurantes e similares, com área até 100,00 m² desde que a atividade ocupe somente área edificada e o passeio não seja utilizado para colocação de mesas e cadeiras. (art. 67, § 15, da Lei 7.166/96)
- ⇒ São admitidos no Grupo I os Serviços de Uso Coletivo de iniciativa pública com área superior à estipulada no Anexo X da Lei 7.166/96, desde que haja anuência do COMPUR. (art. 71-A, da Lei 7.166/96)



- ⇒ Na ZHIP são vedados investimentos públicos na construção e na ampliação de presídios autódromos, hipódromos e estádios esportivos. (art. 11, da Lei 7.165/96)
- ⇒ Na Zona de Ruído I de Proteção do Aeroporto da Pampulha somente são admitidas as seguintes atividades: (Portaria 1.141/87 do Ministério da Aeronáutica)
 - I produção e extração de recursos naturais;
 - II estação de Tratamento de água, reservatório de água, cemitério;
 - III depósitos, estacionamento de veículos e feiras livres;
 - IV praças, parques áreas verdes, campos de esporte;
 - V terminais de carga e passageiros, serviços auxiliares de navegação aérea;
 - VI industrial
- ⇒ Na Zona de Ruído II de Proteção do Aeroporto da Pampulha não são admitidos (*Portaria 1.141/87 do Ministério da Aeronáutica*):
 - I uso residencial:
 - II hospital, consultório médico, asilo, escolas, creches;
 - III bibliotecas, auditórios, cinemas e teatros;
 - IV- hotéis e motéis, edificações para atividades religiosas, centros comunitários e profissionalizantes.

1.1 Da área utilizada pela Atividade Não Residencial

Para definição do GRUPO a que pertence uma atividade econômica no Anexo X, da Lei 7.166/96, considera-se **área da atividade ou área utilizada pela atividade não residencial** a área edificada ocupada pela mesma, acrescida dos espaços não cobertos destinados ao seu exercício, como pátio descoberto no caso de oficina, estacionamento de veículos, garagens de transporte de coletivos, entre outros. *(art. 67, § 13, da Lei 7.166/96)*

No cálculo da área utilizada pela atividade não residencial não são computados os espaços descobertos e os cômodos exigidos para a conformidade da edificação segundo normas contidas na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo – Lei 7.166/96, como área permeável mínima exigida. *(art. 67, §14. da Lei 7.166/96)*

Exemplificando, o compartimento da edificação destinado a depósito de lixo deverá ser computado no cálculo da área utilizada pela atividade não residencial, tendo em vista sua exigência não decorrer da Lei 7.166/96.



Exemplo 01: Posso instalar uma Academia de ginástica de 400m² de área utilizada em um terreno de 500m² lindeiro a uma via local de 12,00m de largura?

Academia de Ginástica de qualquer área se enquadra no Grupo II pelo Anexo X da Lei 7.166/96.

Toda via local é considerada VR - via residencial

Conforme Anexo XI da Lei 7.166/96 toda via VR admite o Grupo II sob condições, devendo atender a medida mitigadora prevista para atividade geradora de ruído, assim a Academia de ginástica é permitida sob condições, obedecidos os parâmetros urbanísticos de ocupação previstos.

Exemplo 02: Uma empresa em que sua atividade principal, nos termos do CNAE é Terraplenagem e outras movimentações de terra - código CNAE - 4513-6/00.

A empresa é constituída de:

- um escritório administrativo de 300m², instalado em um imóvel situado em uma via coletora de 12,00m de largura classificada como VM Via mista;
- um pátio de máquinas pesadas, instalado em um terreno de 2.000m² situado em uma via coletora de 15,00m- classificada como VM- Via mista;
- e ainda uma unidade de abastecimento de combustíveis instalado no imóvel citado acima, juntamente com o pátio de máquinas.

Análise:

I- O escritório, com área inferior a 1,500 m², é classificado como Grupo II, portanto admitido em VM.

O pátio de máquinas e a unidade de abastecimento de combustível são classificados como Grupo III, portanto admitidos sob condições em vias classificadas como VM.

Neste caso a empresa terá 2 Alvarás de Localização e Funcionamento, um para cada local.

Exemplo 03: Posso instalar um Presídio de 2.000m² de área utilizada em um terreno de 2.500m² lindeiro a uma via coletora de 15m de largura?

Presídio de qualquer área se enquadra no Grupo IV pelo Anexo X da Lei 7.166/96.

Toda via coletora maior que 10m é considerada VM - Via Mista

Conforme Anexo XI da Lei 7.166/96, a via Via Mista - VM não admite a instalação de atividades enquadradas no Grupo IV, assim o Presídio não é permitido no local citado.



2. Da Instalação e Funcionamento de Atividades Não Residenciais

2.1 Da Instalação e Funcionamento de Atividades Não Residenciais causadoras de Repercussões Negativas

A instalação e funcionamento de Atividades Não Residenciais causadoras de repercussões negativas, sem prejuízo do cumprimento das normas de localização, ambientais, de posturas, sanitárias e outras pertinentes, ficam sujeitas à adoção de medidas mitigadoras, que serão exigidas em função da análise das características da atividade, constantes do Anexo X da Lei 7.166/96. (art. 66–A, da Lei 7.166/96)

São consideradas repercussões negativas: (art. 66, da Lei 7.166/96)

- I. atração de alto número de veículos leves, referida como nº "1" no Anexo X, da Lei 7.166/96;
- II. atração de alto número de veículos pesados, referida como nº "2" no Anexo X, da Lei 7.166/96;
- III. atração de alto número de pessoas, referida como nº "3" no Anexo X, da Lei 7.166/96;
- IV. geração de risco de segurança, referida como nº "4" no Anexo X, da Lei 7.166/96;
- V. geração de efluentes atmosféricos, referida como nº "5" no Anexo X, da Lei 7.166/96;
- VI. geração de efluentes líquidos especiais, referida como nº "6" no Anexo X, da Lei 7.166/96;
- VII. geração de resíduos sólidos especiais e de saúde, referida como nº "7" no Anexo X, da Lei 7.166/96;
- VIII. geração de radiações ionizantes ou não ionizantes, referida como nº "8" no Anexo X, da Lei 7.166/96;
 - IX. geração de ruídos e vibrações, referida como nº "9" no Anexo X, da Lei 7.166/96.

2.2 Das Medidas Mitigadoras

As Medidas Mitigadoras a serem adotadas conforme estabelecido no Anexo X, da Lei 7.166/96 para as diversas atividades não residenciais causadoras de repercussões negativas são as seguintes:

- I. implantação de alternativa de estacionamento e controle de acesso de veículo a edificação referida como letra "a" no Anexo X, da Lei 7.166/96;
- ⇒ Para edificações existentes até a data da entrada em vigor da Lei 7.166/96, ou seja, 27 de dezembro de 1.996, a exigência de vagas de estacionamento de veículos poderá ser atendida pelas vagas existentes, desde que seja apresentada alternativa de mitigação do impacto decorrente do não atendimento ao número mínimo de vagas de estacionamento exigido. (art. 66-A, § 2°, da Lei 7.166/96)



- ⇒ Sempre que houver interferência significativa na circulação de veículos e pedestres, será exigida, a critério da BHTRANS, a implantação de sinalização ou equipamentos de controle de tráfego. (art. 66-A, § 5°, da Lei 7.166/96)
- II. realização de medidas para viabilizar a carga e descarga, referida como letra "b" no Anexo X, da Lei 7.166/96;
- ⇒ Além da exigência de vagas de carga e descarga como medida mitigadora para o funcionamento de algumas atividades não residenciais mencionadas no Anexo X, da Lei 7.166/96, são exigidas vagas de carga e descarga para todas as edificações destinadas ao uso não residencial com área líquida superior a 1.500,00 m², nos termos do Anexo VIII, da referida Lei.
- ⇒ Cada vaga de carga e descarga deve ter 9,00m de comprimento por 3,00m de largura e 4,00m de altura. (art. 61, § 10, da Lei 7.166/96)
- ⇒ As vagas de carga e descarga poderão, a critério da BHTRANS, ter dimensões diferentes das definidas acima, ou ser dispensadas, nos casos de instalação de atividades em edificações existentes antes de 27 de dezembro de 1.996. (art. 66-A, § 4°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Para edificações destinadas a uso não residencial atrator de veículos de carga que não seja atrator de veículos leves, poderá ser autorizada a utilização da área reservada para o estacionamento de veículos leves como área de estacionamento e manobra de veículos pesados, desde que haja anuência da BHTRANS, situação comum para atividades industriais. (art. 66-A, § 7°, da Lei 7.166/96)
- III. realização de medidas para viabilizar embarque e desembarque, referida como letra "c" no Anexo X, da Lei 7.166/96;

O número de vagas destinadas à área de embarque e desembarque exigida como medida mitigadora para o funcionamento de algumas atividades deve atender o disposto no Anexo VIII, da Lei 7.166/96.

- IV. realização de medidas para prevenção e combate a incêndio, comprovada mediante apresentação de laudo elaborado por profissional habilitado relativo às condições de segurança, prevenção e combate a incêndios, referida como letra "d" no Anexo X, da Lei 7.166/96;
- V. adoção de processo de umidificação, referida como letra "e" no Anexo X, da Lei 7.166/96;
- VI. adoção de sistema de controle de efluentes atmosféricos, referida como letra "f" no Anexo X, da Lei 7.166/96;
- VII. adoção de sistema de controle de efluentes líquidos especiais resultantes do processo produtivo da atividade, referida como letra "g" no Anexo X, da Lei 7.166/96;
- VIII. adoção de procedimentos para gerenciamento de resíduos sólidos, como segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte e destinação final adequada de acordo com a legislação específica, referida como letra "h" no Anexo X, da Lei 7.166/96;
 - IX. realização de medidas de controle dos níveis de emissões radiométricas, comprovado por laudo elaborado por profissional habilitado e, no caso de exercício de atividades com fontes de



radiação ionizante, em medicina nuclear, radioterapia e aplicações industriais, o laudo deverá ser acompanhado da respectiva autorização emitida pela Comissão Nacional de energia Nuclear - CNEN, referida como letra "i" no Anexo X, da Lei 7.166/96;

X. implantação de medidas de controle de ruído e atenuação de vibração, tais como proteção ou isolamento acústico e de vibração, confinamento ou relocalização de equipamentos e operações ruidosas, observadas as normas legais de construção, iluminação e ventilação, referida como letra "j" no Anexo X, da Lei 7.166/96.

2.3 Das Condições para instalação de Posto de Abastecimento de Veículos

A instalação das atividades de revenda de Gás Liquefeito de Petróleo – GLP – e de Postos de Abastecimento de Veículos deve respeitar as condições previstas nas Leis 8.137/00, 6.917/95, 6.978/95 e 10.091/11 e no Decreto 10.446/00, bem como as normas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT –, as condições de segurança de circulação veículos e pedestres e o impacto ambiental sobre a vizinhança.

Somente pode ser instalado Posto de Abastecimento de Veículos – Venda a varejo de combustível, derivado de petróleo ou não, em terreno com área mínima de: (art. 4, inciso I, da Lei 6.978/95)

- I. 720,00m², para posto de serviço aquele que, além de exercer a venda de combustível, executa outros serviços como lavagem e lubrificação, suprimento de ar e água, comércio de peças e acessórios e de artigos relacionados com a higiene, conservação e segurança de veículos, comércio de bar, restaurante, café e mercearia.
- II. 125,00m², somente para posto de venda aquele destinado exclusivamente à venda a varejo de combustíveis e lubrificantes para veículos automotores.
- ⇒ A distância mínima entre o local destinado a lavagem e lubrificação de veículo e o passeio público deve corresponder à metade da largura ou comprimento do terreno. (art. 4, inciso II, da Lei 6.978/95) (Figura 44 e Figura 45)
- ⇒ Além das condições acima referidas, os postos de abastecimento de combustíveis não poderão se instalar em terrenos imediatamente contíguos a: (art. 4, do Decreto 10.446/00)
 - I unidades de saúde que disponham de serviços de internação;
 - II creches ou asilos:
 - III escolas maternais, pré-escolas e unidades de ensino fundamental.
- ⇒ Os compressores de gás natural veicular, devem estar enclausurados em cômodos de alvenaria e as áreas destinadas a lavajato, internas a ou não a postos de abastecimento de veículos, devem ser cobertas.



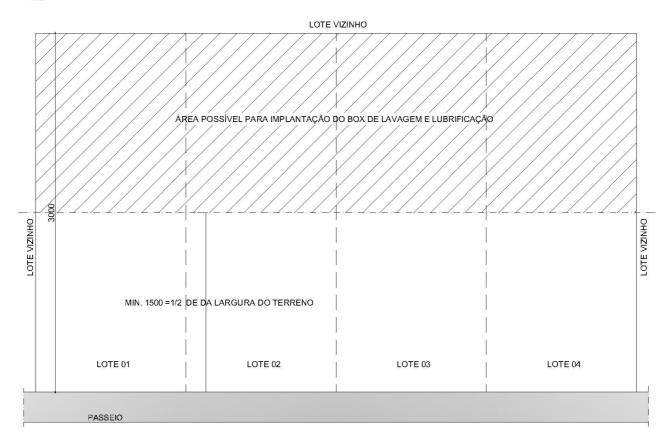


Figura 44: Afastamento frontal para posto de abastecimento

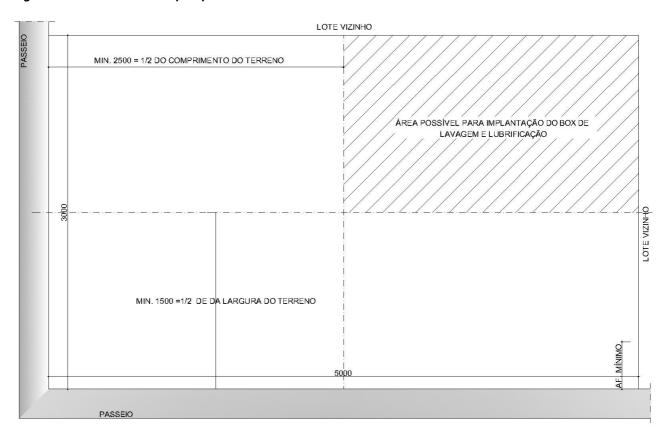


Figura 45: Afastamento frontal para posto de abastecimento



<u>Da Acessibilidade para Pessoas portadoras de deficiência em Postos de Abastecimento:</u> (art. 4, inciso V, da Lei 6.978/95 e Lei 10.091/11)

- ⇒ Deverão ser previstas em todos os Postos de Abastecimento de Veículos a implantação e a manutenção de alternativas técnicas e sinalização que promovam a circulação, com segurança e autonomia, de veículos e pedestres. O percurso às unidades não residenciais do empreendimento (lojas de conveniência, troca de óleo) e aos sanitários públicos adaptados deverá ser devidamente sinalizado e acessível às pessoas portadoras de deficiência, devendo ser evitado que este percurso cruze com o percurso dos veículos que circulam pelo posto de abastecimento, nos termos das normas contidas na NBR 9050/04.
- ⇒ Os Postos de Abastecimento de Veículos regulares, com Baixa de construção, cujo Alvará de Localização e Funcionamento ALF tenha sido outorgado sem o atendimento das condições de acessibilidade citadas acima, têm até o dia 13 de Julho de 2011 para se adequar. Para a devida adequação deve-se adotar:
 - a) se a adequação não implicar acréscimo de área construída, mas alterar o acesso de veículos deverá ser apresentado projeto ao Órgão Municipal de Trânsito BHTRANS;
 - b) se a adequação implicar acréscimo de área construída, deverá ser apresentado projeto de modificação para ser aprovado na Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana SMARU;
 - c) se a adequação a ser executada não implicar acréscimo de área e nem alterar os acessos de veículos não é necessário apresentar projeto de modificação para aprovação da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte PBH.

3. Da Lei Fundo de Quintal (Lei 6.831/95, regulamentada pelo Decreto 11.017/02)

É a Lei que permite o estabelecimento e o funcionamento de pequenas empresas (até três funcionários de presença regular) na residência de um de seus titulares (donos), obedecidas às normas ambientais e sanitárias.

São Atividades permitidas para aplicação da Lei Fundo de Quintal: prestação de serviços técnico-profissionais, serviços de assessoria, consultoria, elaboração de projetos, pesquisas, informática, serviços de publicidade, propaganda e jornalismo, serviços de atendimento de consultas médicas e dentárias sem procedimento cirúrgico, cursos sem caráter regular, serviços de jardinagem, estúdios de pintura, desenho, escultura, serviços de decoração, serviços fotográficos e de vídeo comunicação, confecção de roupas, cama, mesa e banho, fabricação de bijuterias, fabricação e reparação de calçados e de outros objetos de couro, serviços domiciliares de instalação e reparação, prestação de serviços de conservação e reparação de máquinas, aparelhos e equipamentos elétricos ou não, de uso doméstico ou pessoal, fabricação de tapeçaria, fabricação de adornos, confecção de pequenas peças de madeira, tecidos e papéis, fabricação de lustres e luminárias, reparação de jóias, brinquedos, ótica e fotografia, pequenas indústrias artesanais.

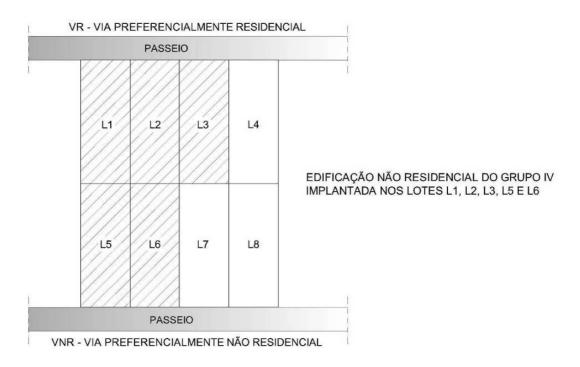


- ⇒ Para obtenção do benefício previsto na Lei Fundo de Quintal, em nenhum caso, podem ser exercidas atividades poluentes que envolvam armazenamento de produtos químicos, explosivos, que causem prejuízo e riscos ao meio ambiente e incômodo à vizinhança.
- ⇒ Não se aplica, para localização e funcionamento de atividades não residenciais, a Lei Fundo de Quintal para imóveis inseridos na ADE Cidade Jardim. (art. 25, da Lei 9.563/08)

4. Da Extensão de Uso (art. 71-B, da Lei 7.166/96)

No caso de aprovação de edificação em lote ou conjunto de lotes com frente para logradouros de permissividade de usos diferentes, poderá ser admitido para todo o terreno o uso permitido nos lotes com frente para a via de maior permissividade, desde que: (Figura 46)

- I. sejam respeitados os parâmetros urbanísticos relativos a cada lote;
- II. o acesso se faça pelas vias em que o uso é permitido. Poderá ser permitido o acesso pela via em que o uso não é permitido desde que haja licenciamento urbanístico especial, mediante apresentação de EIV.



PODERÁ SER ADMITIDO PARA TODO O TERRENO O USO PERMITIDO NOS LOTES COM FRENTE PARA A VIA DE MAIOR PERMISSIVIDADE (VNR) DESDE QUE O ACESSO SE FAÇA POR ESSA VIA.

Figura 46: Extensão de uso



4.1 Da Extensão de Uso para imóveis inseridos em ADEs exclusivamente ou predominantemente residencial (ADEs Cidade Jardim, do Belvedere, Santa Lúcia e Estoril, Pampulha, Mangabeiras e São Bento)

No caso de lotes ou conjunto de lotes integralmente inseridos nas ADEs exclusivamente ou predominantemente residenciais, como ADEs Cidade Jardim, do Belvedere, Santa Lúcia e Estoril, Pampulha, Mangabeiras e São Bento não será admitida a aplicação da extensão de uso, exceto nos casos citados abaixo:

- I. para os lotes 08, 09 e 10 do quarteirão 3 A do Bairro São Luiz inseridos na ADE Pampulha aplica-se a extensão de uso prevista no artigo 71-B da Lei 7.166/ 96, desde que o acesso à edificação seja pela via em que o uso é permitido. (art. 29, § 2°, da Lei 9.037/05)
- II. na ADE Mangabeiras, em terrenos lindeiros à Av. dos Bandeirantes entre a Praça da Bandeira e a Rua professor Mello Cançado, e na ADE São Bento, em lotes lindeiros à Rua Michel Jeha e nos lotes da quadra 3901 lindeiros à Av. Cônsul Antônio Cadar, é permitida a extensão de uso prevista no artigo 71–B, da Lei 7.166/96, uma única vez. Uma vez utilizada a extensão de uso para a implantação de uma edificação, fica vedada a aplicação deste benefício para o mesmo imóvel em momento posterior. (art. 81, § 3°, da Lei 7.166/96)

No caso de conjunto de lotes, em que um dos lotes esteja situado em área adjacente e fora do perímetro da ADE exclusivamente ou predominantemente residencial, não será admitida, em nenhuma hipótese, a aplicação da extensão de uso. (art. 71-B, § 2° , da Lei 7.166/96)



SEÇÃO III- DOS USOS NÃO CONFORMES

Usos não Conformes: usos não residenciais instalados em desacordo com os parâmetros de localização e funcionamento de atividades não residenciais previstos na legislação vigente.

A permanência ou substituição de usos não conformes em um imóvel deverão se enquadrar nas condições descritas abaixo nos itens 1 e 2, exceto quando inseridos nas ADEs Pampulha, Santa Tereza e Cidade Jardim, que deverão respeitar critérios específicos e diferenciados definidos nas Leis específicas de regulamentação destas ADEs e descritos nos itens 3, 4 e 5 abaixo, respectivamente.

1. Do Direito de Permanência dos Usos Não Conformes

Pode permanecer no local, independentemente de vedação estabelecida por legislação posterior à sua instalação, a atividade não residencial admitida no local por Lei vigente na época de sua instalação e que atenda a uma das seguintes condições: (art. 72, da Lei 7.166/96)

- I. possuir Alvará de Localização e Funcionamento emitido em data anterior à da publicação da Lei que estabeleceu sua proibição;
- II. ser desenvolvida por empresa regularmente constituída (construção aprovada pela PBH) e comprovadamente instalada em data anterior à da publicação da Lei que estabeleceu sua proibição;
- III. estar instalada em edificação construída especificamente para o uso admitido à época de sua instalação.

O terreno cujo uso tenha sido vinculado quando da aprovação do parcelamento do solo e tenha ficado desconforme com as disposições da Lei 7.166/96 poderá, mediante parecer favorável do COMPUR, ser utilizado conforme previsto no parcelamento aprovado. (art. 72, § 7°, da Lei 7.166/96)

As áreas anteriormente classificadas como **ZONAS RURAIS** podem continuar a serem exploradas como atividades agropecuárias, desde que comprovadamente existentes e desenvolvidas até a data da publicação da Lei 7.166/96, ou seja, 27 de agosto de 1.996. (art. 72, § 3°, da Lei 7.166/96)

Nas áreas anteriormente classificadas como Zonas Rurais, as atividades industriais, comerciais e de serviços desenvolvidas até a data da publicação da Lei 7.166/96, ou seja, 27 de agosto de 1.996 podem permanecer, ficando estas, para seu funcionamento, sujeitas aos critérios e adoção de medidas mitigadoras previstos na legislação vigente. (art. 72, §4°, da Lei 7.166/96)

⇒ Para as situações citadas acima a permanência das atividades não residenciais no local fica sujeita ao atendimento às normas ambientais, de posturas, sanitárias e similares. (art. 72, § 6°, da Lei 7.166/96)



- ⇒ A edificação na qual se exerça o direito de permanência de uso nas situações citadas acima é passível de alteração e acréscimo de área utilizada pela atividade, desde que respeite os parâmetros de ocupação previstos para o terreno, mediante parecer prévio favorável do Conselho Municipal de Política Urbana COMPUR, baseado no Estudo de Impacto da Vizinhança EIV apresentado. (art. 72, § 9°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Para imóveis inseridos nas ADEs Pampulha, Santa Teresa e Cidade Jardim as condições para permanência de Usos não admitidos na legislação vigente são as estabelecidas nas leis específicas descritas nos incisos 3, 4 e 5 desta Seção, respectivamente.

2. Da Substituição de Usos

A atividade que usufruir o Direito de Permanência de Uso nas situações citadas no item acima poderá ser substituída por outra, desde que a nova atividade esteja classificada na mesma "Tipologia" e no mesmo GRUPO, ou em GRUPO inferior em que se enquadra a atividade a ser substituída, conforme Anexo X da Lei 7.166/96. (art. 72-A, da Lei 7.166/96)

Exceção para Substituição de Usos Não Conformes:

- ⇒ As edificações instaladas no lote 01 do quarteirão 39 do Bairro Mangabeiras poderão ter seu uso substituído pela atividade de "Hospital", nos termos do Anexo X da Lei 7.166/96, ficando estas edificações, à época da substituição, passíveis de regularização, nos termos da Lei de Regularização 9.074/05, para fins de instalação de hospital. (art. 72-C, caput e Parágrafo Único, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Para imóveis inseridos nas ADEs Pampulha, Santa Teresa e Cidade Jardim as condições para Substituição de Usos não Conformes são as estabelecidas nas leis específicas descritas nos itens 3, 4 e 5 desta Seção, respectivamente.

3. Da Permanência e Substituição de Usos na ADE da Pampulha

Na ADE Pampulha, as atividades que até 15 de janeiro de 2.005 já estavam instaladas há mais de dois anos em situação desconforme poderão permanecer no local, observadas as seguintes condições: *(art. 33, da Lei 9.037/05)*

- I. ocorra a regularização das edificações;
- II. tenha a regularização das atividades, mediante apresentação de EIV e aprovação do Fórum da Área de Diretrizes Especiais da Pampulha – FADE, do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM-BH – e do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR –.



As atividades do Grupo III, nos termos do Anexo X, da Lei 7.166/96, regularmente instaladas, até a publicação da Lei 9.037/05, ou seja, 14 de janeiro de 2005, em imóveis inseridos na ADE Pampulha, poderão ser substituídos pela atividade de hotel, desde que a substituição não implique desrespeito a qualquer parâmetro urbanístico previsto para a ADE e para o Zoneamento do local, em especial a Taxa de Permeabilidade e a altimetria. (art. 33, Parágrafo Único, da Lei 9.037/05)

4. Da Permanência e Substituição de Usos na ADE de Santa Tereza

Pode permanecer no local o uso não conforme em imóvel inserido na ADE de Santa Tereza, desde que: (art. 111, da Lei 8.137/00)

- I. tenha sido regularmente instalado antes da publicação da Lei 8137/00, ou seja, 22 de dezembro de 2.000;
- II. tenha sido instalado em edificação aprovada para aquele uso específico.

Na ADE de Santa Tereza a atividade que usufruir o Direito de Permanência de Uso nas situações citadas acima não pode ser substituída por outra atividade não conforme, não sendo permitida a emissão de novo Alvará de Localização e Funcionamento para atividade que não se enquadre nas atividades permitidas pela Lei vigente. (art. 111, da Lei 8.137/00)

5. Da Permanência e Substituição de Usos na ADE da Cidade Jardim

5.1 Da Permanência de Usos Não Conformes na ADE da Cidade Jardim

Podem permanecer no local os usos não conformes instalados em data anterior à vigência da Lei 9.563/08, ou seja, 31/05/2008, em imóvel inserido na ADE da Cidade Jardim desde que atendam a uma das seguintes condições: *(art. 14, da Lei 9.563/08)*

- I. estar regularmente instalado, possuindo Alvará de Localização e Funcionamento para a atividade ali instalada;
- II. estar instalado em edificação construída para o exercício específico do uso a que se destina.

Exceções para Permanência de Uso Não Conforme na ADE da Cidade Jardim:

⇒ Os usos Não Conformes que não se enquadrarem nas condições citadas acima, que estejam localizados e instalados em imóveis lindeiros às ruas Conde Linhares, Bernardo Mascarenhas, Tenente César e Carvalho de Almeida antes da publicação da Lei 9.563/08, ou seja, até 31 de maio de 2008, poderão permanecer no local e serem licenciados mediante os seguintes procedimentos (art. 14, § 1°, da Lei 9.563/08):

I - regularização da edificação;



II - definição de diretrizes a serem adotadas e parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR.

A edificação situada na ADE da Cidade Jardim, na qual se exerça o Direito de Permanência de Uso nas situações citadas acima, não é passível de acréscimo de área utilizada pela atividade. (art. 14, § 2°, da Lei 9.563/08)

5.2 Da Substituição de Usos na ADE da Cidade Jardim

A substituição de Usos na ADE da Cidade Jardim somente será admitida pelos usos permitidos para o local nos termos da Lei 9.563/08; (art. 15, da Lei 9.563/08)

Exceções para Substituição de Uso na ADE da Cidade Jardim: (art. 16, da Lei 9.563/08)

- ⇒ É permitida a substituição de uso, nos lotes listados abaixo, somente pelas atividades de Biblioteca,

 Centro de Documentação ou Museu:
- nos lotes 01 a 19 e 22 e 23 da quadra 07, ocupados pelo Colégio Loyola;
- no lote 01 da quadra 2B, ocupado pela antiga Faculdade de Odontologia da UFMG;
- nos lotes 01, 02, 03 e 04 da quadra 17, ocupados pelo Museu Abílio Barreto;
- nos lotes 08, 09, 10, 11 e 12 da quadra 09, ocupados pelo Colégio São Paulo;
- na área da quadra 7ª subtraída dos lotes 01 a 08, com área aproximada de 44.000m² ocupada pelo Ministério da Agricultura;
- na área da quadra 17 subtraída dos lotes 01 a 04, com área aproximada de 4.183m² ocupada pela Igreja Santo Inácio de Loyola.



SEÇÃO IV - DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Empreendimentos de Impacto: são aqueles, públicos ou privados, que venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou a ter repercussão ambiental significativa. (art. 73, da Lei 7.166/96)

A instalação, a construção, a ampliação ou o funcionamento dos Empreendimentos de Impacto, sem prejuízo de outras licenças pertinentes, ficam sujeitos a: (art. 74, da Lei 7.166/96)

- I. <u>Licenciamento Urbanístico</u> pelo Conselho Municipal de Política Urbana COMPUR, nos casos em que o empreendimento implique repercussões preponderantemente urbanísticas;
- II. <u>Licenciamento Ambiental</u> pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente COMAM, nos termos da legislação específica, nos casos em que o empreendimento implique repercussões ambientais significativas.

No caso de construção ou ampliação de Empreendimentos de Impacto, o <u>licenciamento ambiental ou licenciamento urbanístico</u> deverão preceder a aprovação do projeto arquitetônico e a emissão do respectivo Alvará de Construção, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade de seus atos. (art. 74, § 1°, da Lei 7.166/96)

Todo empreendimento residencial ou não residencial que, em função de sua construção, instalação ou ampliação, possa provocar significativo aumento do fluxo de veículos no sistema viário do entorno da Estação Ecológica do Cercadinho (Ver Seção V do Capítulo IV deste Manual Técnico) fica sujeito a licenciamento ambiental no âmbito do Estado. (art. 4-B, da Lei Estadual 15.979/06)

1. Do Licenciamento Urbanístico

São Empreendimentos de Impacto submetidos a Licenciamento Urbanístico pelo Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR: (art. 74–B, da Lei 7.166/96)

I. as edificações não residenciais com área de estacionamento para veículos superior a 10.000,00m² ou com mais de 400 vagas destinadas a estacionamento de veículos;

A área de estacionamento citada acima corresponde à soma das áreas destinadas às vagas para estacionamento de veículos e das áreas destinadas a acesso, circulação e manobra necessárias para alcançálas. (art. 2, do Decreto 14.479/11)

- II. os empreendimentos destinados ao uso residencial com mais de 300 unidades;
- III. os empreendimentos destinados ao uso misto com área construída superior a 20.000,00 m²;
- IV. os empreendimentos destinados a Serviço de Uso Coletivo, nos termos do Anexo X, da Lei 7.166/96, com área construída superior a 6.000,00 m²;



A referência para aplicação do disposto nos itens III e IV acima será a área total edificada (construída) ou a área utilizada pela atividade, inclusive áreas descobertas, prevalecendo aquela que for maior. (art. 2, do Decreto 14.479/11)

- V. Casas de Show, independente da área utilizada pela atividade;
- VI. Centro de Convenções independente da área utilizada pela atividade;
- VII. Casa de festas e eventos com área utilizada superior a 360,00 m²;
- VIII. hipermercados com área utilizada igual ou superior a 5.000,00 m²;
- IX. os parcelamentos do solo vinculados na figura de desmembramento, que originem lote com área superior a 10.000,00 m² ou quarteirão com dimensão superior a 200,00 m;
- X. as intervenções em áreas urbanas consolidadas, compreendidas por modificações geométricas significativas de conjunto de vias de tráfego de veículos;
- XI. helipontos;
- XII. outros empreendimentos sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança EIV -, definidos por legislação municipal.

O Licenciamento Urbanístico dos Empreendimentos e atividades citados acima dependerá da elaboração de estudos que contenham a análise de impactos nas condições funcionais, paisagísticas e urbanísticas e as medidas destinadas a minimizar as conseqüências indesejáveis e potencializar os seus efeitos positivos, inclusive a elaboração de Estudo de Impacto da Vizinhança – EIV, quando for o caso. (art. 74, § 4°, da Lei 7.166/96)

- ⇒ O funcionamento de Empreendimento de Impacto já instalado poderá ficar condicionado ao licenciamento urbanístico, quando convocado pelo Conselho Municipal de política Urbana COMPUR. (art. 74, § 5°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Na hipótese de empreendimento a ser instalado em edificação existente, a regularização da mesma deverá integrar o processo de licenciamento urbanístico, como condição para a emissão do Alvará de Localização e Funcionamento - ALF e da Certidão de Baixa de Construção. (art. 3°, do Decreto 14.479/11)

São requisitos para o início do processo de licenciamento dos Empreendimentos de Impacto sujeitos ao Licenciamento Urbanístico junto à Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana - SMARU: (art. 22, do decreto 14.479/11)

- I. a apresentação de Parecer de Licenciamento Urbanístico emitido pelo Conselho Municipal de Política Urbana COMPUR -:
- II. a assinatura de Termo de Compromisso pelo responsável técnico pelo empreendimento, relativo à execução do projeto em conformidade com as diretrizes emitidas pelo COMPUR;



- III. a apresentação dos demais documentos legalmente exigidos para o licenciamento do empreendimento.
- ⇒ A emissão de Alvará de Localização e Funcionamento ALF- e Certidão de Baixa de Construção do empreendimento fica condicionada ao cumprimento das diretrizes estabelecidas pelo parecer aprovado pelo COMPUR. (art. 23, do Decreto 14.479/11)
- ⇒ A efetivação das medidas mitigadoras ou compensatórias incluídas no Parecer de Licenciamento Urbanístico deverá ser atestada por vistoria, a ser realizada pelo órgão responsável pelo cumprimento da referida medida. (art. 23, Parágrafo Único, do Decreto 14.479/11)

1.1 Do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – deverá ser desenvolvido em roteiro próprio, cujo escopo será definido a partir da caracterização do empreendimento elaborada pelo responsável técnico, a ser preenchida de acordo com o caderno de orientação. (art. 5°, do Decreto 14.479/11)

A caracterização do empreendimento deverá ser elaborada pelo EIV, conforme padrão a ser fornecido pela Gerência Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana - GCPU, localizada na av. Álvares Cabral, nº 200 - 10° andar - Centro. (art. 6°, do Decreto 14.479/11)

A caracterização do empreendimento deverá contemplar: (art. 6°, do Decreto 14.479/11)

I. o protocolo de caracterização do empreendimento junto à GCPU;

O protocolo de caracterização do empreendimento deverá incluir comprovação de publicação, pelo requerente, de nota de encaminhamento do empreendimento para licenciamento urbanístico em jornal de grande circulação e guia de recolhimento paga, relativa à emissão de formulário do EIV. (art. 6°, § 2°, do Decreto 14.479/11)

II. a apresentação do empreendimento a ser feita ao Plenário do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR.

A apresentação do empreendimento ao COMPUR ficará a cargo do empreendedor, em data a ser fixada pela Gerência Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana - GCPU. (art. 6°, § 1°, do Decreto 14.479/11)

A Gerência Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana – GCPU deverá providenciar a publicação da caracterização do empreendimento no diário Oficial do Município – DOM. (art. 6°, § 3°, do Decreto 14.479/11)

Após a apresentação do empreendimento ao COMPUR, a GCPU terá 05 dias para a emissão do roteiro que subsidiará a elaboração do Estudo de impacto de Vizinhança - EIV, por parte do empreendedor. (art. 7°, do Decreto 14.479/11)



O roteiro fornecido pela GCPU terá validade de 01 ano. (art. 7°, § 2°, do Decreto 14.479/11)

O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - deverá ser protocolado na GCPU, que deverá encaminhá-lo para análise do órgão competente do Executivo.

O protocolo do EIV junto à GCPU deverá incluir comprovação de publicação, pelo requerente, de nota de protocolo de estudo de impacto de vizinhança para análise do executivo em jornal de grande circulação e guia de recolhimento, relativa à análise do EIV pelo Executivo, paga. (art. 9°, § 1°, do Decreto 14.479/11)

São considerados aptos a coordenar o Estudo de impacto de Vizinhança – EIV os seguintes profissionais, desde que registrados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, observadas suas atribuições específicas: (art. 8°, § 3°, do Decreto 14.479/11)

- I. arquiteto, engenheiro arquiteto ou arquiteto e urbanista;
- II. engenheiro ambiental e engenheiro civil;
- III. geógrafo.
- ⇒ O responsável Técnico deverá ser identificado no formulário do EIV e responderá integralmente pelo mesmo. (art. 9°, § 2°, do Decreto 14.479/11)
- ⇒ Respondem solidariamente pelo EIV o responsável técnico pelo mesmo, o empreendedor ou grupo de empreendedores e os membros da equipe técnica responsável pelo EIV, no limite de sua atuação. (art. 9°, § 5°, do Decreto 14.479/11)
- ⇒ É facultada a substituição do responsável técnico pela elaboração do EIV, desde que tal substituição seja comunicada à GCPU, com indicação do nome do novo responsável técnico, devidamente habilitado. Neste caso, o novo profissional assume toda a responsabilidade pela parte executada do estudo, sem prejuízo da atuação do profissional anterior. (art. 10, do Decreto 14.479/11)
- ⇒ Tratando-se de comunicação efetivada pelo responsável técnico, a GCPU paralisará a análise do processo até que a devida substituição de responsabilidade técnica ocorra. Esta substituição deverá ocorrer no prezo máximo de 30 dias sob pena de indeferimento do processo. (art. 10, §§2° e 3°, do Decreto 14.479/11)

A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – dar-se-á, após a verificação da documentação pertinente, do pagamento do preço público correspondente e do atendimento às disposições estabelecidas em toda a legislação vigente correlata. (art. 14, do Decreto 14.479/11)

O Executivo terá 30 dias, contados da data do protocolo do EIV na GCPU, para a devida análise do mesmo e emissão do Documento de Avaliação do EIV. (art. 15, do Decreto 14.479/11)

Concluída a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - por parte do Executivo e se constatando falta de informações ou a necessidade de esclarecimentos relativos ao seu conteúdo, a GCPU emitirá comunicado ao empreendedor, contendo a listagem dos itens incompletos ou para os quais seja



necessária a prestação de esclarecimentos, acompanhado de instruções para o seu preenchimento. *(art. 17, do Decreto 14.479/11)*

- ⇒ O empreendedor terá o prazo de 30 dias para reapresentação do EIV quando comunicado pela GCPU, sob pena de indeferimento. (art. 17, § 1°, do Decreto 14.479/11)
- ⇒ Protocolado o EIV corrigido e completo, o Executivo deverá analisá-lo no prazo máximo de 10 dias.
 (art. 17, § 3°, do Decreto 14.479/11)

O Documento de avaliação do EIV deverá indicar todas as condicionantes para a implantação do empreendimento e será encaminhado ao empreendedor. (art. 18, do Decreto 14.479/11)

Na hipótese de os estudos técnicos atestarem a incompatibilidade do empreendimento com o local proposto para sua implantação, o Documento de avaliação do EIV deverá conter justificativa que subsidie o indeferimento da solicitação de licenciamento. (art. 18, § 1°, do Decreto 14.479/11)

Recebido o Documento de Avaliação do EIV, o empreendedor terá 10 dias para apresentar recurso relativo ao seu conteúdo junto à GCPU, com vistas ao encaminhamento ao COMPUR. (art. 18, § 2°, do Decreto 14.479/11)

A conclusão do processo de aprovação do EIV será seguida de publicação no Diário Oficial do Município, de parecer de Licenciamento Urbanístico do empreendimento, elaborado com base no Documento de Avaliação do EIV, com validade de dois anos. (art. 19, do Decreto 14.479/11)

- ⇒ Mediante requerimento do responsável técnico à GCPU, o Parecer de Licenciamento Urbanístico poderá ser revalidado, desde que atendidos os seguintes requisitos: (art. 19, § 2°, do Decreto 14.479/11)
 - I . não tenha ocorrido alteração da legislação urbanística vigente;
 - II. a área da vizinhança do empreendimento não tenha sofrido modificação significativa.

2. Do Licenciamento Ambiental

São Empreendimentos de Impacto e Atividades submetidas a Licenciamento Ambiental pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM:

- I. extração ou tratamento de minerais;
- II. barragens para contenção de rejeitos ou resíduos;
- III. indústrias com repercussão ambiental significativa;
- IV. usina de asfalto;
- V. terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários;
- VI. terminais de minérios, de produtos químicos e petroquímicos;



- VII. oleodutos, gasodutos, minerodutos;
- VIII. interceptores de esgoto;
- IX. aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos e estação de transbordo de resíduos;
- X. unidades de incineração de resíduos;
- XI. autódromos, hipódromos e estádios esportivos;
- XII. cemitérios e crematórios;
- XIII. matadouros e abatedouros;
- XIV. estabelecimentos prisionais;
- XV. ferrovias subterrâneas ou de superfície;
- XVI. linhas de transmissão de energia elétrica acima de 230kV;
- XVII. usinas de geração de eletricidade, qualquer que seja a fonte de energia primária, acima de 10MW;
- XVIII. intervenções em corpos d'água, como barragens, canalizações, retificações de coleções de água e em digues;
- XIX. estações de tratamento de água e de esgotos sanitários;
- XX. garagens de empresas de transporte de passageiros e de cargas;
- XXI. postos de abastecimento de veículos e de revenda de combustíveis;
- XXII. todo loteamento e qualquer tipo de parcelamento destinado a uso industrial;
- XXIII. obras de arte como viadutos, túneis e trincheiras;
- XXIV. hospitais;
- XXV. antenas; (art. 7°, § 3°, da Lei 7.277/97)

XXVI – tipologias de atividades e empreendimentos indicadas pelo Conselho Estadual de Política Ambiental – COPAM, sujeitas ao licenciamento ambiental ou à autorização ambiental para seu funcionamento.

O Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMAM poderá, em Deliberação Normativa, incluir novos empreendimentos na relação de empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental. (art. 2°, §2°, da Lei 7.277/97)



O Licenciamento Ambiental dos Empreendimentos e atividades citados acima dependerá da prévia elaboração de estudos que contenham a análise de impactos no meio ambiente e as medidas destinadas a minimizar as conseqüências indesejáveis e potencializar os seus efeitos positivos, inclusive a elaboração de Estudo de impacto Ambiental – EIA e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, quando for o caso. (art. 74, § 2°, da Lei 7.166/96)

A Licença Ambiental será outorgada pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM, mantidas as demais licenças legalmente exigíveis. (art. 3°, da Lei 7.277/97)

A outorga da Licença Ambiental será precedida de publicação de Edital em órgão oficial de imprensa e em jornal de grade circulação no Município explicitando o uso pretendido, o porte e a localização, com ônus para o requerente, assegurado ao público prazo para exame do pedido, dos respectivos projetos e dos pareceres dos órgãos municipais e para apresentação de impugnação, fundamentada por escrito. (art. 3°, Parágrafo Único, da Lei 9.277/97)

O Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM, se julgar necessário, promoverá a realização de audiência pública para informação sobre o projeto e seus impactos ambientais urbanos e discussão do Relatório de Impacto Ambiental - RIMA. (art. 4°, da Lei 9.277/97)

O licenciamento ambiental compreende as seguintes licenças: (art.5°, da Lei 9.277/97)

- I. <u>Licença Prévia</u> LP, licença a ser concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento. Esta licença deverá conter requisitos básicos a serem atendidos nas fases de elaboração do projeto, construção, ampliação, instalação e funcionamento, observadas as leis federais, estaduais e municipais de uso do solo.
- II. <u>Licença de Implantação</u> LI, que autoriza o início da implantação e a aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte PBH, de acordo com as especificações constantes do projeto e verificados os requisitos básicos definidos para esta etapa; podendo condicionar a execução da obra ao atendimento a algumas condicionantes é precedida da apresentação do Plano de Controle Ambiental PCA a ser aprovado pelo COMAM.
- III. <u>Licença de Operação ou Licença de Ocupação</u> LO, que autoriza, após as verificações necessárias e o cumprimento das medidas mitigadoras do impacto ambiental, o início da atividade licenciada de acordo com o previsto na LP e LI.
- ⇒ A Licença Prévia -LP é precedida da apresentação de Estudo de impacto Ambiental EIA e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental RIMA. (art. 5°, § 2°, da Lei 9.277/97)
- ⇒ A Licença de Implantação -LI é precedida da apresentação do Plano de Controle Ambiental PCA, a ser aprovado pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM -.(art. 5°, § 3°, da Lei 9.277/97)
- ⇒ O **COMAM**, em decorrência da análise do EIA e do RIMA, poderá exigir do responsável a intervenção pública que se faça necessária na área do empreendimento e ainda estabelecer condicionantes extras, inclusive adoção de parâmetros de ocupação diferenciados.



⇒ Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental que, até 20/01/97, já estejam instalados ou em funcionamento deverão apresentar o Relatório de Controle Ambiental - RCA - a ser aprovado pelo COMAM.(art. 7°, da Lei 9.277/97)

O prazo para outorga das licenças será de 60 dias para a Licença Prévia – LP e 30 dias para as Licenças de Implantação e Operação, contado da data de apresentação do requerimento acompanhado dos documentos necessários. (art. 8°, da Lei 9.277/97)

- ⇒ Somente com anuência do Conselho Municipal do Meio Ambiente COMAM –, e tendo em vista a complexidade do exame do impacto ambiental, poderá ser prorrogado, por igual período, os prazos acima citados. (art. 8°, § 1°, da Lei 9.277/97)
- ⇒ Esgotado o prazo previsto, ou o prorrogado, sem que haja decisão do Conselho Municipal do Meio Ambiente COMAM -, será considerada outorgada a licença requerida. (art. 8°, § 2°, da Lei 9.277/97)

O Conselho Municipal do Meio ambiente - COMAM - , em decorrência da análise do EIA e do RIMA, poderá exigir do responsável a intervenção pública que se faça necessária na área do empreendimento. (art. 10, da Lei 9.277/97)

Para avaliação do cumprimento das obrigações assumidas para a obtenção da Licença de Implantação – LI – e da Licença de Operação – LO –, o Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM – poderá determinar, quando necessário, a adoção de dispositivos de medição, análise e controle, a cargo do responsável pelo empreendimento, diretamente ou por empresa do ramo, de reconhecida idoneidade e capacidade técnica. (art. 6°, da Lei 2.977/97)

No caso de construção ou ampliação de Empreendimentos de Impacto, a LP e a LI deverão preceder a outorga do Alvará de Construção – licença para construir – e a Licença de Operação – LO – deverá preceder a emissão da Certidão de Baixa de Construção. (art. 5°, § 1°, da Lei 9.277/97)

3. Das Diretrizes para projeto de Áreas de Estacionamento em Empreendimentos de Impacto

As diretrizes abaixo descritas devem ser seguidas em projetos de áreas de estacionamento de todos os Empreendimentos de Impacto sujeitos ao Licenciamento Ambiental pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM – ou ao Licenciamento Urbanístico pelo Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR – , conforme diretrizes emitidas pela BHTRANS.

3.1 Das Vagas de Estacionamento em Empreendimentos de Impacto

As vagas de estacionamento para veículos leves deverão atender as seguintes dimensões:

- 1. 2,30m x 4,5m para as vagas a 30°, 45°, 60° e 90° (Figura 47 a Figura 50);
- II. 2,3m x 5,00m para vagas paralelas (Figura 51)



As vagas de estacionamento para motocicletas devem ter a seguinte dimensão: 1,0m x 2,0m.

Nenhum elemento construtivo poderá comprometer as dimensões mínimas das vagas (inclusive as áreas de circulação das cadeiras de rodas nas vagas adaptadas para os portadores de mobilidade reduzida) e nem as áreas de manobra e circulação dos veículos.

As vagas de estacionamento de veículos adicionais exigidas em processo de licenciamento ambiental ou urbanístico não serão computadas, para efeito dop cálciulo do Coeficiente de Aprobveitamento - CA. (art. 46, § 6° da Lei 7.166/96)

3.2 Das Vias Internas de Circulação de Veículos em Empreendimentos de Impacto

Para a circulação e espaço de manobra de veículos nas áreas destinadas a estacionamento de veículos de Empreendimentos de Impacto ficam definidas as seguintes larguras mínimas:

- I. <u>Circulação em sentido único</u> largura mínima de 3,0m;
- II. <u>Circulação em sentido duplo</u> largura mínima de 5,0m;
- III. Espaço para manobra entre as vagas:
 - a) Veículos estacionados a 90° mínimo de 5,0m



Figura 47: Vagas dispostas a 90°



b) Veículos estacionados a 60° (circulação em mão única) - mínimo de 4,5m

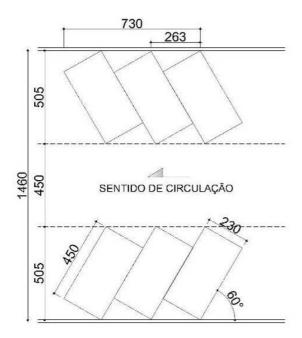


Figura 48: Vagas dispostas a 60°

c) Veículos estacionados a 45° (circulação em mão única) - mínimo de 3,5m



Figura 49: Vagas dispostas a 45°



d) Veículos estacionados a 30° (circulação em mão única) - mínimo de 3,5m

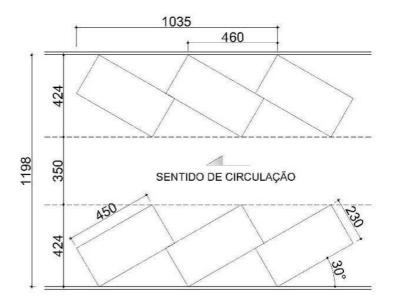


Figura 50: Vagas dispostas a 30°

e) Veículos estacionados em paralelo (circulação em mão única) - mínimo de 3,5m

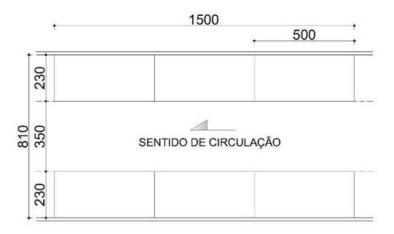


Figura 51: Vagas dispostas em paralelo

3.3 Das Pistas de Acumulação Em Empreendimentos de Impacto

A **Pista de Acumulação** interna ao terreno e junto à entrada de veículos da edificação, visando minimizar o impacto no trânsito das vias de acesso, deve atender:

- I. extensão que permita a acumulação do número mínimo de veículos, conforme demanda real ou estimada, considerando 5,00 m para cada veículo.
- II. largura mínima da faixa de acumulação: 2,75m.

Os veículos devem ser representados no desenho com 5,00 m de extensão.



- ⇒ A faixa de acumulação em edificações lindeiras a vias arteriais e de ligação regional deve ser iniciada depois da área delimitada pelo afastamento frontal de 4,00m.
- ⇒ Os elementos de controle de entrada ao estacionamento, como guaritas e cancelas devem ser localizados ao final da faixa de acumulação.

3.4 Das Rampas de acesso de Veículos em Empreendimentos de Impacto

As rampas de acesso ao estacionamento de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque em Empreendimentos de Impacto devem atender:

- I. circulação em sentido único: largura mínima 3,50m;
- II. circulação em sentido duplo: largura mínima 5,50m;
- III. rampas utilizadas por veículos e utilitários: declividade máxima 20%;
- IV. rampas utilizadas por caminhões e ônibus: declividade máxima de 12%.
- ⇒ Para o início da rampa, observar **a área delimitada pelo afastamento frontal mínimo de 4m** a partir do alinhamento do lote (mesmo nas vias locais e coletoras, já que nas vias arteriais a rampa não pode ocupar o afastamento frontal) visando **garantir a acomodação do veículo na saída** do empreendimento, antes que este alcance a calçada, preservando, assim, a segurança dos pedestres.
- ⇒ Quando a rampa, junto à entrada da área de estacionamento, for em aclive, deve-se garantir que exista uma área plana que permita a acomodação de um veículo, antes da cancela de controle de acesso.
- ⇒ Na saída dos estacionamentos com elevada movimentação de veículos, deve-se prever chanfro nas paredes laterais das rampas ou elemento vazado (gradil) para garantir que os motoristas tenham visibilidade dos pedestres que circulam no afastamento frontal ou nas calçadas.



Capítulo VI - Da Ocupação

odem ser construídas e aprovadas na Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, edificações em

terrenos formados por lote ou conjunto de lotes ou glebas (também conhecida como terreno indiviso) que atendam uma das seguintes situações: *(art. 42, da Lei 7.166/96)*

- I. fazer parte de parcelamento aprovado pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte PBH -.
- II. ter existência anterior a 19 de dezembro de 1.979, comprovada por meio de documentos, como registro em cartório, escritura ou contrato de compra e venda e que tenham frente mínima de 5,00m, voltada para logradouro público aprovado.
- ⇒ Consideram-se também lotes aprovados as partes de lotes que possam ser identificadas na Planta Cadastral de Belo Horizonte de 1.942, elaborada na administração de Juscelino Kubitschek de Oliveira. Neste caso, os mesmos receberão identificação, pela letra Y, que os relacione com o cadastro de Plantas de Parcelamento do Solo da PBH CP -; (art. 109, da Lei 7.166/96)
- No caso de gleba ou terreno indiviso, não constituído por lote(s) aprovado(s), a aprovação da edificação poderá ser solicitada concomitante à aprovação do lote, desde que conste, na abertura do processo toda a documentação necessária à aprovação que se pretende, conforme descritos nos formulários de solicitação.

O lote declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, não poderá receber edificação definitiva ou em caráter provisório, até a validade do instrumento legal que o declarar.

Caso o lote tenha abrigado anteriormente a atividade de Posto de Abastecimento de Veículos ou ocorrendo nas Informações Básicas para Edificações do lote a mensagem "Lote que já abrigou Postos de Abastecimento de Veículos, sendo necessário seu descomissionamento", o referido lote não poderá receber nova edificação até que se obtenha avaliação prévia da Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SMMA.

Existindo no terreno identificação de área "non aedificandae" ou 'Unidades de Preservação -Ups", estas áreas não poderão receber nenhum tipo de edificação.

As áreas identificadas como **Unidades de Preservação (Ups)** não podem gerar potencial construtivo (CA), bem como não serem consideradas para a aferição do número de unidades habitacionais admitidas no terreno (QT). (art. 16, § 2°, da Lei 7.166/96)



As áreas identificadas como "non aedificandae" podem:

- I. gerar potencial construtivo (CA);
- II. serem consideradas para a aferição do número de unidades habitacionais admitidas no terreno (QT);
- III. serem utilizadas como áreas de afastamentos mínimos da edificação;
- IV. serem utilizadas como área permeável para efeito do cálculo da Taxa de Permeabilidade (TP).

Vagas para estacionamento de veículos, quando admitidas, em áreas "non aedificandae" não serão consideradas para a aferição do cálculo do número mínimo de vagas para estacionamento de veículos exigido para a edificação.

A implantação e a destinação de uma edificação em um terreno formado por lote ou conjunto de lotes são definidas pela conjugação dos parâmetros urbanísticos de ocupação previstos para cada Zoneamento e pela classificação e critérios para instalação do uso não residencial definidos de acordo com a permissividade de uso da via lindeira ao terreno.

Em áreas e situações especiais os parâmetros de ocupação e uso podem ser diferenciados e preponderantes sobre os definidos para cada zoneamento, como em Áreas de Diretrizes Especiais—ADEs, Áreas de Especial Interesse Social – AEIS – e em áreas delimitadas por Operações Urbanas.

Para empreendimentos destinados ao **Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV –**, instituído pela Lei Federal 11. 977/09, voltados para os beneficiários inseridos na faixa de 0 a 03 salários mínimos poderão ser utilizados parâmetros excepcionais desde que, comprovadamente, o projeto a ser implantado não implique comprometimento de aspectos ambientais relevantes existentes no local e se enquadre em diretrizes de implantação e obtenha parecer conjunto da Secretaria Municipal do Meio Ambiente– SMMA e Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano– SMAPU – que conclua pela adequação do projeto às condições existentes no local. *(art. 6º, da Lei 9.814/10)*

- ⇒ Os parâmetros excepcionais previstos para o Programa Minha Casa, Minha Vida PMCMV serão fixados pelas diretrizes de implantação definidas pelas Secretarias Municipal do Meio Ambiente e Municipal Adjunta de Planejamento Urbano, ficando limitados a: (art. 6°, § 2°, da Lei 9.814/10)
- a) Coeficiente de Aproveitamento CA igual a 1,0;
- b) Quota de Terreno por Unidade Habitacional QT igual a 45m²/unidade;
- c) Taxa de Permeabilidade TP igual a 20%.
- ⇒ O enquadramento de um empreendimento no Programa Minha Casa, Minha Vida PMCMV fica condicionado à apresentação de Termo de Adesão emitido pela Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte URBEL -.

Para projetos de adaptação de edificação existente na **Zona Hipercentral** – **ZHIP** –, até 24/01/07, com destinação cultural ou para uso residencial e misto, protocolizados até 24/01/15 na Prefeitura Municipal de Belo Horizonte – PBH –, o Coeficiente de Aproveitamento, a Quota de Terreno por Unidade



Habitacional, a Taxa de Permeabilidade e a Exigência de Área de Estacionamento de veículos podem ser flexibilizados, mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR e diretrizes estabelecidas na Lei 9.326/07. (art. 2°, da Lei 9.326/07 e art. 1, do Decreto 14.261/11

Assim o tamanho, a área total construída, o número de andares, a quantidade de unidades residenciais, os afastamentos frontais, laterais e de fundos de uma edificação a ser implantada em um terreno são definidos por uma conjugação de vários parâmetros urbanísticos de ocupação, citados a seguir.

1. Do Potencial Construtivo

O Potencial Construtivo corresponde à **Área Líquida máxima** permitida para uma edificação em um terreno e é determinado pelo Coeficiente de Aproveitamento previsto para o Zoneamento ou para as áreas consideradas especiais em que o terreno se insere. *(art. 45, da Lei 7.166/96)*

<u>Coeficiente de Aproveitamento (CA)</u>: coeficiente que multiplicado pela área do terreno determina a Área Líquida Máxima admitida para uma edificação.

<u>Área Líquida Máxima</u>: área resultante da multiplicação do CA pela área do terreno constante da Planta de Parcelamento do Solo aprovada - Cadastro de Planta (CP), indicada no documento de Informações Básicas emitido pela PBH. (art. 16, da Lei 9.725/09)

Quando exigido Recuo do Alinhamento – área do terreno prevista para alargamento futuro da via lindeira ao mesmo – o Potencial Construtivo é calculado utilizando a área total do terreno, incluindo a área delimitada por esse recuo de alinhamento obrigatório. (art. 45, § 6°, da Lei 7.166/96)

Para cada Zoneamento são definidos: (art. 74-J, da Lei 7.165/96)

- I. <u>Coeficientes de Aproveitamento Básicos (CAb)</u> coeficiente atribuído aos diversos zoneamentos e ADEs;
- II. <u>Coeficientes de Aproveitamento Máximos (CAm)</u> coeficiente atribuído como máximo a ser atingido mediante a aplicação do Instrumento Urbanístico denominado Outorga Onerosa do Direito de Construir ODC. (ver Seção II, do Capítulo III deste Manual)

Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC: instrumento por meio do qual o Município permite ao proprietário de um imóvel, mediante pagamento, edificar acima do limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico definido para o zoneamento em que o terreno se insere. (art. 74-J, da Lei 7.165/96)

1.1 Dos Coeficientes de Aproveitamento Básicos e Máximos

Os Coeficientes de Aproveitamento Básicos (CAb) e Máximos (CAm) são os descritos na tabela a seguir, com valores diferenciados em algumas áreas e situações especiais (ADEs, AEIS e Operações Urbanas), que se sobrepõem aos definidos para os diversos zoneamentos.



No caso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAm) alcançado por meio da outorga Onerosa do Direito de Construir- ODC, o imóvel ainda poderá receber a mais o potencial construtivo proveniente da recepção de Transferência do Direito de Construir - TDC, limitado a 20% do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb), nos termos da legislação pertinente. (art. 74-J, § 3°, do da Lei 7.165/96)

Tabela 70 – CAb e CAm dos Zoneamentos (Anexos V e VI-A, da Lei 7.166/96)			
Zoneamento	CAb	CAm	Observações
ZPAM	0,05	0,05	- Para imóvel de propriedade particular adota-se o CAb da ZP-1
ZP-1	0,3 *	0,3	* Na ZP-1 o terreno com área inferior a 2.500m², formado por lotes regularmente aprovados antes de 27/12/1996, fica submetido ao CAb previsto para ZP-2
ZP-2	1,0	1,0	-
ZP-3	1,5	1,8	-
ZAR-1 / ZAR-2	1,0	1,3	-
ZA	1,4 * 1,8 ** 1,0	1,8 * 2,3 ** 1,3	* Opcionalmente, para edificações exclusivamente residenciais, em terrenos com frente igual ou superior a 20m e área igual ou superior a 800m², com QT de 70 e b=4 na fórmula de cálculo do afastamento lateral. ** Para edificações não residenciais e parte não residencial das edificações mistas.
ZAP	1,5	2,0	-
ZCBH	2,7	3,4	-
ZHIP	2,7	3,4	* O CAb poderá ser flexibilizado, mediante parecer favorável do COMPUR, para reformas e adaptações para uso cultural, residencial e misto protocolizadas na PBH até 24/01/15 de edificações existentes até 24/01/07, desde que: (Lei 9.326/07 e Decreto 14.261 de 27/01/11) – não ultrapasse 5,4 para edificações culturais; – e que o acréscimo de área líquida para unidades residenciais enquadradas como EHIS ou área comum do condomínio não ultrapasse 20% do CAb.
ZCBA / ZCVN	1,8	2,3	-
ZEs Jatobá / Pilar/ S. Francisco Engenho / Nogueira	1,0	8,0	-
ZEs Venda Nova / Vilarinho / Barreiro / Pampulha / Alípio de Melo / Carlos Luz / J. Cândido da Silveira / Salgado Filho / Diamante	1,7	8,0	-
ZEs	*	8,0	* Adotar o CAb do zoneamento de maior extensão limítrofe (art. 45, § 7°, da Lei 7.166/96)



Tabela 71 - Coeficientes de Aproveitamento de Ár	reas e Situações Especiais em que o CAb e CAm
preponderam sobre o	os do zoneamento

preponderam sobre os do zoneamento				
Áreas Esp	oeciais	CAb	CAm	OBSERVAÇÕES
AEIS-1 (art. 164, d	la Lei 9.959/10)	1,7	1,7	Serão admitidas apenas EHIS sem nenhum desconto de área do cálculo do CA.
ADE de Santa Tereza (art. 103, da Lei 8.137/00)		* 1,0 ** 1,2	* 1,0 ** 1,2	* Para edificações não residenciais. ** Para edificações residenciais ou mistas sendo que o CA da parte não residencial não pode ultrapassar 1,00
ADE da Cida (art.8, da Lei		0,8	0,8	-
ADE do Buritis (art. 91-B, § 1°, da Lei 7.166/96)		1,0	1,0	Nas quadras citada no inciso III do § 1º do art. 91-B da Lei 7.166/96 serão admitidas apenas edificações residenciais unifamiliares.
ADE de Interesse Isidoro (art.86-M, c		* 0,5 **	* 0,5 **	 * Para edificações não residenciais e parte não residencial das edif. Mistas. ** os previstos para o Zoneamento, para edificações exclusivamente residenciais e no caso de imóveis inseridos na ZPAM e ZP-1.
ADEs Pampulha / Trevo / Bacia da Pampulha	P. Máxima P. Moderada Demais Zonas	0,05 0,6 *	0,05 0,6 *	* os previstos para o Zoneamento
Áreas de Projetos Prioritários do Anexo II do Plano Diretor (Anexo II, da Lei 7165/96 e art. 44–A, § 1°, da Lei 7.166/96)		* ** 0,8	** 0,8	Permitido apenas edificações de caráter provisório. * os previstos para o zoneamento, quando inseridos em ZPAM e ZP- 1. ** Para os demais zoneamentos.
	Subárea I	* 0,05	* 0,05	* Permitida apenas atividades de apoio e manutenção da área.
Operação Urbana Reestruturação do Vetor Norte (arts. 69-D, 69-E da Lei 7.165/96 e art. 69-F, §§1° e 4°, art. 69-G, §1°, da Lei 7.165/96)	Subárea II	0,5 *	0,5	* os previstos para o zoneamento, para área da Cidade Administrativa do Estado de Minas Gerais. (art. 69-E, § 3°, da Lei 7.165/96) Obs: os imóveis não poderão receber TDC, exceto dos imóveis da subárea I, nos termos do § 2° art. 69-D da Lei 7.165/96 e com anuência da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano
	Subárea III	* 1,0 ** 0,5	* 1,0 ** 0,5 ***	* Para edificações unifamiliares. ** Para edificações multifamiliares, mistas e não residenciais *** CAm poderá atingir 4,0 mediante ODC, em edificações não residenciais em terreno lindeiro a vias coletoras, arteriais e de ligação regional, mediante avaliação do COMPUR. Obs: os imóveis não poderão receber TDC, exceto dos imóveis da subárea I, nos termos do § 2° art. 69–D da Lei 7.165/96 e com anuência da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.
	Subárea IV	* ** 1,0	* ** 1,3 ***	* os previstos para o zoneamento, para imóveis em ZPAM/ ZP-1/ ZP-2. ** Imóveis inseridos nas demais zonas. *** CA poderá atingir 4,0 mediante ODC, em edificações não residenciais em terreno lindeiro a vias coletoras, arteriais e de ligação regional, mediante avaliação do COMPUR. Obs: os imóveis não poderão receber TDC, exceto dos imóveis da subárea I, nos termos do § 2º art. 69-D da Lei 7.165/96 e com anuência da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.



O, da Lei 7.165/96)

Tabela 71 - Coeficientes de Aproveitamento de Áreas e Situações Especiais em que o CAb e CAm preponderam sobre os do zoneamento				
Áreas Especiais	CAb	CAm	OBSERVAÇÕES	
Operações Urbanas: Entorno de Corredores Viários Prioritários, Corredores de Transporte	1,0 * ** 0,5	1,0 * ** 0,5	* os previstos para o zoneamento, para imóveis inseridos na ZPAM, ZP–1 e ZP–2 e para imóveis públicos ou de interesse público com projetos submetidos ao licenciamento Urbanístico ou Ambiental. ** Nas Operações Urbanas Consorciadas vinculadas às vias Av. D. Pedro I, D. Pedro II, Carlos Luz e Via 710 entre a Av. José Cândido da Silveira e Rua Arthur de Sá. (art. 69–K, § 1°, da Lei 7.165/96)	
Coletivo Prioritários, Raio de 600m das Est. De Transporte Coletivo e Áreas Centrais (art. 69-	Obs: os imóveis não poderão receber TDC, exceto os imóveis inseridos nas Op. Un Entorno de Corredores Viários Prioritários e Corredores de Transporte Coletivo Priori			

Prioritários, lindeiros às avenidas D. Pedro I, D. Pedro II e presidente Carlos Luz e á Via 710, no trecho entre a av. José Cândido da Silveira e a rua Arthur de Sá, nos termos do art. 69–K, §§ 2° e 3° da Lei 7.165/96 e do art. 69–K da Lei 7.165/96 e com anuência da Secretaria

Até que seja aprovada a Lei específica para as Operações Urbanas Consorciadas acima citadas, o CA para as áreas nela incluídas poderá ser flexibilizado em decorrência de outras Operações Urbanas com vista ao atendimento da demanda da Copa do Mundo de 2014. *(art. 13, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)*

Municipal Adjunta de Planejamento Urbano.

Tabela 72 - Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo para imóveis que aderirem às Operações Urbanas Simplificadas				
Operação Urbana da Savassi (artigos 36,37, 38 e 39 das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10) PRAZO 20/07/14				
ÁREA	CA Básico	CA Máximo	OBSERVAÇÕES	
Para os lotes incluídos no Anexo XXVIII da Lei 9.959/10 (Lotes: 1A, 1B, 1C, 3C, 3D, 3I, 3F e partes de lotes primitivos do quarteirão 2A onde se localiza o Shopping Pátio Savassi)	Zoneamento	*	* Fica estabelecido para os proprietários dos lotes citados: (art. 36, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10) a) Outorga de potencial construtivo adicional equivalente a 1.994,89m² a ser utilizado nestes lotes ou em outros terrenos do proprietário condicionado a: - não superação de altimetria máxima constante do projeto aprovado para empreendimento comercial localizado na quadra 2A da 2ª seção suburbana (Pátio Savassi) - supressão da entrada de estacionamento de veículos pela Av. do Contorno. b) E ainda a recepção de UTDCs, independente do zoneamento em que foram geradas, até o limite de 997,45m², tendo como referência o CA de 1,0, respeitado o limite de recepção de 20% para cada lote.	



Tabela 72 - Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo para imóveis que aderirem às Operações Urbanas Simplificadas

Operação Urbana do Isidoro (art. 45, 47, 48, 49, 52 e 57 das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10) PRAZO 20/07/22

ÁREA	CA Básico	CA Máximo	OBSERVAÇÕES
Grau Proteção 1	0,05	0,05	* Permitida apenas atividades de apoio e manutenção da área.
			* Mediante TDC recebidas apenas de áreas de Grau de Proteção 1, o CA poderá atingir: a)– 1,7 para terrenos lindeiros à Via 540; (art. 52, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)
Grau Proteção 2 Uso Residencial	1,0	*	b)– 1,5 para os parcelamentos que resultarem em, no mínimo, 35% de sua área como de interesse ambiental; <i>(art. 48, Parágrafo Único, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)</i>
			c)– 1,2 para as demais situações <i>(art. 47, Parágrafo Único, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)</i>
Grau Proteção 2 Uso Não Residencial	0,5	**	** Para empreendimentos não residenciais, o CA poderá atingir 4,0 mediante ODC, condicionado ao EIV e anuência do COMPUR. <i>(art. 57, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)</i>
Grau Proteção 3 Uso Residencial	Zoneamento	*	* Mediante TDC recebidas apenas de áreas de Grau de Proteção 1, o CA poderá atingir: a)- 1,7 para terrenos lindeiros à Via 540; (art. 52, da Lei 9.959/10) b)- 1,5 para demais terrenos; (art. 49, Parágrafo Único, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)
Grau Proteção 3 Uso Não Residencial	0,5	**	** Para empreendimentos não residenciais, o CA poderá atingir 4,0 mediante ODC, condicionado ao EIV a ser avaliado pelo COMPUR. (art. 57, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

Observação: Para efeito da aplicação da Transferência do Direito de Construir – TDC prevista para a Operação Urbana do Isidoro, o valor do metro quadrado de terreno localizado na área da Operação fica fixado em R\$ 200,00. (art. 58 das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)

- ⇒ O CAb de 0,50 para edificações não residenciais inseridas nas Áreas de Grau de Proteção 2 e 3 foi considerado o previsto para ADE de Interesse Ambiental do Isidoro. (art. 86-M, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Na Operação Urbana do Isidoro não será admitida edificação de uso misto.



1.2 Da Aplicação da Outorga do Direito de Construir - ODC

A Outorga Onerosa Adicional será limitada: (art. 74-K, da Lei 7.166/96)

- I. nos lotes, pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo CAm definido para as Zonas em que estão inseridos;
- II. nas Zonas ou em parte delas e nas Áreas de Operações Urbanas, pelo Estoque de Potencial Construtivo Adicional.

A aplicação do potencial construtivo adicional passível de ser obtido mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC - citada acima, exceto se utilizado nas edificações públicas ou se proveniente de ajardinamento na área delimitada pelo Afastamento Frontal, fica condicionada à elaboração de Estudo de Estoque de Potencial Construtivo Adicional e sua regulamentação, portanto ainda não aplicável. (art. 74-K, da Lei 7.165/96)

- ⇒ Nas edificações públicas, a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir **ODC** independe do pagamento, bem como da regulamentação do instrumento. A sua aplicação pode ocorrer de imediato. (art. 74-J, § 6°, da Lei 7.165/96)
- ⇒ A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir ODC nas áreas de Operações Urbanas é regida pelo disposto em suas regulamentações específicas, podendo inclusive ocorrer de maneira diferenciada. (art. 74-J, § 8°, da Lei 7.165/96)
- ⇒ A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir ODC nas Áreas de Diretrizes Especiais ADEs, fica condicionada à observância de todos os parâmetros previstos para cada uma delas. (art. 74-J, § 7°, da Lei 7.165/96)

É vedada a aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC -, nas seguintes situações:

- I. terrenos inseridos na ZPAM, ZP-1, ZP-2 e ZEISs; (art. 74-J, § 5°, da Lei 7.165/96)
- II. terrenos inseridos nas Áreas de Diretrizes Especiais ADEs da Santa Tereza, da Cidade Jardim, do Buritis, para as quais são definidos Coeficientes de Aproveitamentos específicos e preponderantes sobre os do zoneamento e onde não constam a definição de CAm; (art. 74–J, § 7°, da Lei 7.166/96)
- III. terrenos inseridos nas Áreas de Diretrizes Especiais ADEs Cidade Jardim, Mangabeiras e do Belvedere por serem áreas inseridas em ZP-2; (art. 74-J, § 5°, da Lei 7.165/96)
- IV. para o uso não residencial de edificações em terrenos inseridos nas Áreas de Diretrizes Especiais ADE de Interesse Ambiental do Isidoro, situação para qual é definido Coeficiente de Aproveitamento específico e preponderante sobre o do zoneamento e onde não consta a definição de CAm; (art. 74-J, § 7°, da Lei 7.166/96)
- V. terrenos inseridos nas Áreas de Proteção Máxima Grau 1 e Proteção Moderada Grau 2, quando inseridas nas ADEs da Pampulha, do Trevo e Bacia da Pampulha, independente do zoneamento, para as quais são definidos Coeficientes de Aproveitamentos específicos e



preponderantes sobre os do zoneamento e onde não constam a definição de CAm; (art.74– J, § 7°, da Lei 7.166/96)

VI. terrenos inseridos em Áreas de Especial Interesse Social - AEISs -. (art. 164, § 1°, da Lei 9.959/10)

1.3 Do Cálculo da Contrapartida

A contrapartida a ser cobrada pelo Executivo resultante da utilização do potencial construtivo adicional, após a regulamentação do referido Instrumento, é definida pela seguinte fórmula: (art. 14-E, da Lei 7.166/96)

$$CT = (CP - CAb) \times AT \times V$$

onde,

CT - corresponde ao valor da contrapartida do beneficiário

CP - corresponde ao Coeficiente de aproveitamento praticado, limitado ao CAm

CAb - corresponde ao Coeficiente de Aproveitamento Básico

AT - corresponde à área do terreno

V- corresponde ao valor venal do m² quadrado do terreno na Tabela de ITBI da PBH

Ficam isentos do pagamento referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir - **ODC** -, os equipamentos públicos e privados listados abaixo, ficando o empreendedor sujeito à manutenção destes equipamentos pelo prazo mínimo de 10 anos contados da emissão do Alvará de Localização e Funcionamento - ALF - da atividade, sob pena de pagamento de multa prevista no artigo 14-G, § 3°, da Lei 7.166/96. (art. 14-G, caput e § 2°, da Lei 7.166/96)

- I. equipamentos públicos destinados à educação, saúde, lazer, assistência social e segurança;
- II. hospitais;
- III. estabelecimentos culturais destinados, **exclusivamente**, a cinemas, teatros, auditórios, bibliotecas e museus. Exemplificando, para cinemas, teatros e auditórios que façam parte de um Shopping Center não se aplica tal dispositivo.
- ⇒ Os recursos obtidos por meio de Outorga Onerosa do Direito de Construir **ODC** serão destinados ao Fundo Municipal Habitação. (art. 74–L, da Lei 7.165/96)
- ⇒ Fica o Executivo autorizado a receber imóvel de seu interesse, em pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir **ODC**, observado os trâmites legais. (art. 74–M, da Lei 7.165/96)



Exemplos de Aplicação de Potencial Construtivo Adicional adquirido por ODC e TDC, após a regulamentação da ODC:

Exemplo 01: Aquisição de Potencial Construtivo máximo gerado por ODC e por TDC

Terreno de 800m², com frente de 20,00m inserido na ZA.

- Edificação destinada exclusivamente ao uso residencial → CAb =1,8 e CAm = 2,3

Área líquida máxima: $1.8 \times 800,00 \text{m}^2 = 1.440,00 \text{m}^2$.

Área líquida adquirida correspondente ao máximo da ODC→ (2,30 - 1,80) x 800,00 = 400,00m²

Área adquirida pela TDC \rightarrow 20% de 1,8 = 0,36 x 800 = 288,00m²

Assim poderia ser construído no referido terreno, após a regulamentaçãop da ODC, obedecidos aos demais parâmetros exigidos por lei, uma edificação de no máximo 2.128,00m² de área líquida, que corresponderá a um Coeficiente de Aproveitamento (CA) superior ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAm). (CA de 2,66)

Exemplo 02: Aquisição de Potencial Construtivo gerado por ODC e por TDC

Terreno de 800,00m², com frente de 20,00m inserido na ZA.

- Edificação destinada exclusivamente ao uso residencial → CAb =1,8 e CAm = 2,3

Área líquida máxima: $1.8 \times 800,00 \text{m}^2 = 1.440,00 \text{m}^2$.

Área líquida adquirida por $ODC \rightarrow 200,00\text{m}^2 \rightarrow CA$ utilizado = 2,05 menor que o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAm) (neste caso não houve a aquisição total do potencial construtivo gerado por ODC)

Área adquirida pela $TDC \rightarrow 20\%$ de 1,8 = 0,36 x 800,00 = 288,00m²

Assim poderia ser construído no referido terreno, após a regulamentação da ODC, obedecidos aos demais parâmetros exigidos por lei, uma edificação de 1.928,00m² de área líquida, que corresponderá a um Coeficiente de Aproveitamento (CA) superior ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAm). (CA de 2,41)

1.4 Da Aplicação da ODC em contrapartida ao ajardinamento da área delimitada pelo Afastamento Frontal da Edificação

Toda a área permeável, livre e vegetada, correspondente à **Taxa de Permeabilidade mínima – TP** exigida para o terreno, quando permitida e implantada integralmente sobre terreno natural na área delimitada pelo afastamento frontal da edificação e inteiramente visível do logradouro público, poderá ser convertida em potencial construtivo adicional, de forma gratuita, a ser utilizado no próprio lote, respeitado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CAm previsto para o terreno. *(art. 50, § 8°, da Lei 7.166/96)*



A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC - em contrapartida ao ajardinamento da área delimitada pelo afastamento frontal poderá ocorrer de imediato, não condicionada ao Estudo de Estoque de Potencial Construtivo Adicional, portanto não condicionada à regulamentação do referido Instrumento.

- Na aplicação deste instrumento, para cada m² de área permeável implantada na área delimitada pelo afastamento frontal da edificação, poderá ser utilizado 1m² de área líquida adicional, até o limite correspondente à área permeável exigida por lei. Assim, a área permeável indicada no afastamento frontal que exceda aquela exigida pela Taxa de Permeabilidade mínima, não gerará potencial construtivo adicional.
- ⇒ Para obtenção de potencial construtivo adicional em contrapartida ao ajardinamento, a área delimitada pelo afastamento frontal da edificação não se restringe ao afastamento frontal mínimo exigido.
- ⇒ O acréscimo de área líquida gerado deverá respeitar todos os outros parâmetros urbanísticos previstos na legislação vigente.

Não se aplica este dispositivo de acréscimo de potencial construtivo em contrapartida ao ajardinamento da área do afastamento frontal para os imóveis inseridos:

- I. na ZP-1 e ZP-2, pois o CAm é igual ao CAb; (art. 74-J, § 5°, e Anexo V, da Lei 7.165/96)
- II. nas Áreas de Diretrizes Especiais ADEs Cidade Jardim, Mangabeiras e do Belvedere por serem áreas inseridas em ZP-2; (art. 74-J, § 5°, da Lei 7.165/96)
- III. nas Áreas de Diretrizes Especiais ADEs de Interesse Ambiental e de Interesse Ambiental do Isidoro; (art. 50, § 10, da Lei 7.166/96)
- IV. nas ADEs de Santa Tereza, do Buritis, da Cidade Jardim e nas Áreas de Proteção Máxima Grau 1 e Proteção Moderada Grau 2, quando inseridas nas ADEs da Pampulha, do Trevo e Bacia da Pampulha, para as quais são definidos Coeficientes de Aproveitamentos específicos e preponderantes sobre os do zoneamento e onde não constam a definição de CAm; (art. 74–J, § 7°, da Lei 7.165/96)
- V. nas Áreas de Especial Interesse Social AEIS; (art. 164, § 1°, da Lei 9.959/10)
- VI. nas áreas delimitadas para as Operações Urbanas Consorciadas, exceto em imóveis localizados na Subárea IV da Operação Urbana das Áreas em Reestruturação do Vetor Norte, por haver regra específica para a Outorga Onerosa do Direito de Construir nestas áreas. (art. 74–J, § 8°, da Lei 7.165/96)

A aplicação do acréscimo de potencial construtivo em contrapartida ao ajardinamento da área do afastamento frontal da edificação em terrenos lindeiros a vias de ligação regional e arterial deverá observar:

 I. a área ajardinada poderá ser implantada no afastamento frontal mínimo de 4,00m somente quando autorizado pelo Órgão Municipal de Trânsito – BHTRANS, mesmo que em caráter provisório, em função do reduzido fluxo de pedestres;



II. afastada a possiblidade prevista no item I, a área ajardinada em contrapartida da outorga onerosa deverá estar localizada além da área delimitada pelo afastamento frontal mínimo de 4,00 m tratado como prolongamento do passeio.

Para os terrenos lindeiros a vias arteriais ou de ligação regional quando inseridos na ADE Residencial Central ou em ADE de uso exclusivamente residencial (ADEs Pampulha, São Bento e Santa Lúcia) o ajardinamento da área delimitada pelo afastamento frontal mínimo de 4,00m poderá ocorrer sem anuência do Órgão Municipal de Trânsito – BHTRANS. (art. 51, § 2°, da Lei 7.166/96)

1.5 Do Cálculo da Área Líquida de uma Edificação

<u>Área Líquida Total</u>: área total edificada ou construída da edificação, descontadas as áreas da edificação não computadas para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA). *(art. 46, da Lei 7.166/96)*

A <u>Área Total Edificada ou Construída</u> corresponde a toda área coberta da edificação, independente de seu pé direito (altura), a exceção de: *(art. 37, da Lei 9.725/09)*:

- área sob beiral e marquise, desde que esses tenham dimensão máxima de 1,20 de largura e não ultrapassem a metade da área delimitada pelo afastamento mínimo exigido e estejam de acordo com o Código de Posturas;
- II. áreas para uso de guarda de material, armário, cabine de gás e abrigo de animais, com altura igual ou inferior a 1,80m;
- III. área aberta sob pérgula em edificação residencial;
- IV. saliências que não constituem área de piso, com dimensão máxima de 0,60m e que não avançam mais de 0,25m sobre as áreas delimitadas pelos afastamentos mínimos exigidos;
- V. área sob toldo desde que não tenha projeção horizontal superior a 2,00m e não avance mais da metade da área de afastamento da edificação;
- VI. área sem utilização sob a projeção da edificação, como a área coberta, delimitada pelo afastamento frontal mínimo de 4,00m nas vias arteriais e de ligação regional, quando utilizadas como continuidade do passeio
- VII. área de jardineiras, contada da fachada da edificação até 0,60m de projeção.



1.5.1 Das Áreas a descontar para efeito de cálculo da Área Líquida Total da Edificação

Havendo paredes divisórias entre os vários ambientes de uma edificação (área de estacionamento, pilotis, apartamento, salas, caixa de escada e outros compartimentos), essas deverão ser computadas a partir dos seus eixos para cada um dos compartimentos, conforme demonstrado em desenho explicativo no final deste item.

Não são computados para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento - CA: (art. 46, da Lei 7.166/96)

1) a área destinada a estacionamento de veículos em todas as edificações, exceto se situada em edifícios garagem, limitada à área correspondente à multiplicação da área do terreno representado na Planta de Parcelamento do Solo aprovada - CP, indicada nas Informações Básicas, pelo valor do CAb para o terreno no qual a edificação está inserida.

<u>Área de estacionamento de veículos</u>: áreas destinadas a vagas de estacionamento ou guarda de veículos, incluindo as áreas destinadas a acesso, circulação e manobra de veículos (Figura 52).

- Não serão descontadas como área de estacionamento de veículos, para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, as áreas destinadas à circulação vertical e horizontal coletivas, portanto as caixas de escada e de elevadores de uso coletivo serão descontadas como circulação vertical coletiva como previsto no inciso V do artigo 46 da Lei 7.166/96.
- ⇒ As vagas de estacionamento de veículos adicionais exigidas em processo de licenciamento ambiental ou urbanístico não serão computadas, para efeito dop cálciulo do Coeficiente de Aprobveitamento CA. (art. 46, § 6º da Lei 7.166/96)
- ⇒ Para as áreas destinadas a estacionamento de veículos em **edificações não residenciais** com pédireito superior a **4,50m** será aplicado o fator multiplicador de 1,5 ou 2,0 previsto para o cálculo da área líquida de compartimentos com pédireito superior a 4,50m. Assim, se na aplicação do fator multiplicador a área de estacionamento ultrapassar o limite previsto para o desconto da mesma, a área excedente será computada como área líquida da edificação.
- ➡ Ultrapassado o limite estabelecido para o desconto, a área de estacionamento adicional será computada no Coeficiente de Aproveitamento (CA), podendo este, após regulamentação do instrumento de Outorga do Direito de Construir, ser acrescido até o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAm) através da ODC relativa às vagas de estacionamento de veículos.
- ⇒ As vagas para estacionamento de veículos previstas no interior de lojas e galpões deverão ser devidamente demonstradas e serão descontadas para efeito do cálculo da área líquida total da edificação.



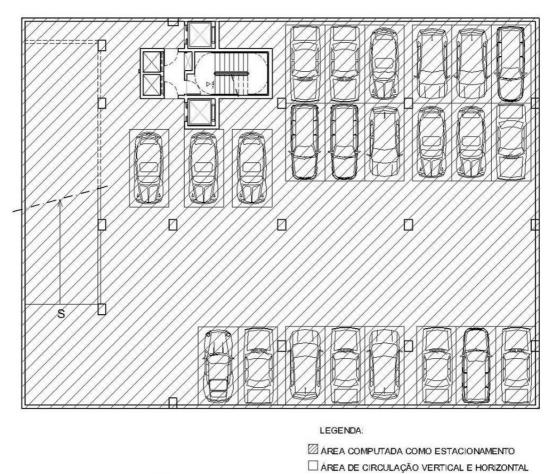


Figura 52: Garagem no subsolo - área de estacionamento

2) um único pavimento de pilotis em edificação residencial ou de uso misto com pavimentos-tipo destinados ao uso residencial:

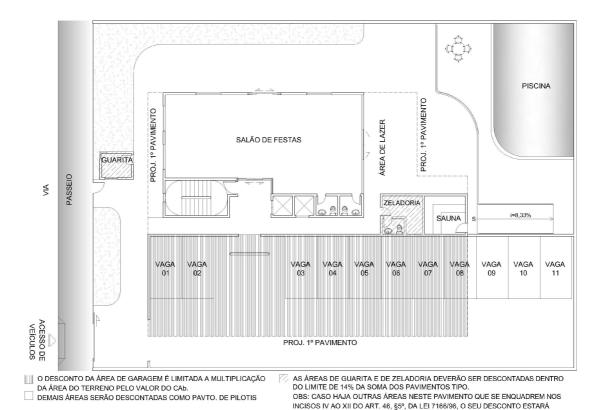
<u>Pilotis:</u> pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalações de lazer e recreações coletivas

⇒ Será descontada juntamente com a área do pavimento de pilotis, para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, a circulação vertical e horizontal coletivas. (

Figura 53),

- → O mezanino totalmente integrado ao nível do pilotis será considerado como pilotis para efeito do cálculo de área líquida máxima da edificação, desde que não tenha nenhum acesso a este nível pela circulação vertical coletiva da edificação (escada e elevador). Neste caso o mezanino poderá ser descontado como pavimento de pilotis no cálculo da área líquida máxima permitida. (Figura 54)
- ⇒ A área de pilotis a ser descontada não precisa estar localizada sob a projeção da edificação, podendo estar até em blocos diversos, inclusive em níveis distintos, aproveitando o desnível do terreno, sem sobreposição de pisos, garantida a acessibilidade às pessoas portadoras de deficiência em todos os níveis. (Figura 55)





LIMITADO À 14% DA SOMATÓRIA DO PAVIMENTO TIPO.

Figura 53: Desconto do pilotis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento

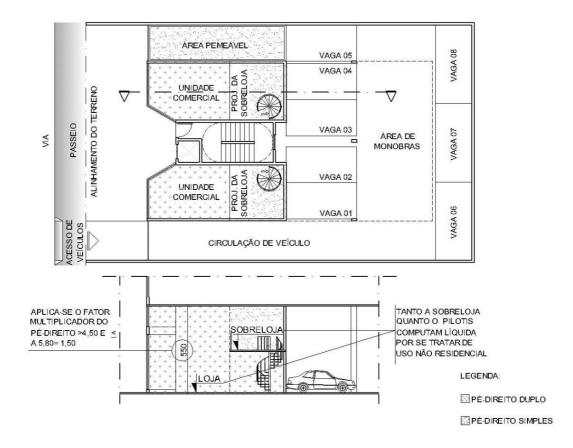


Figura 54: Pé-direito duplo com mezanino - uso não residencial



Como os níveis de pilotis e área de lazer, estão em blocos diversos, sem a sobreposição de pisos, poderá ser descontado como "Pavimento de Pilotis" os níveis de pilotis dos Blocos 01 e 03 e a área de lazer do Bloco 02. Ressalta-se que deve ser garantida a acessibilidade às pessoas portadoras de mobilidade reduzida entre os blocos.

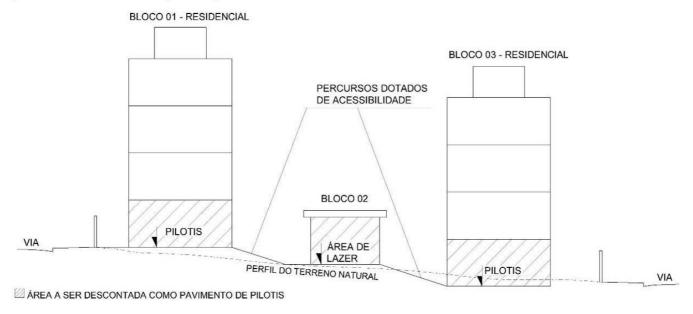


Figura 55: Área de pilotis descontada localizada em blocos diversos

- 3) a área situada ao nível do subsolo, destinada ao lazer e à recreação de uso comum em edificações residenciais multifamiliares;
- 4) a área de circulação vertical coletiva somatória da área de caixa de escada, de rampas, caixa de elevadores e área reservada para instalação de futuro elevador ou plataforma vertical, destinados ao uso coletivo de todos os níveis da edificação, inclusive nos níveis destinados a estacionamento de veículos e a pilotis;

<u>Circulação vertical coletiva</u>: espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para outro em uma edificação, como caixa de escadas, elevadores e rampas. (Figura 56 e Figura 57)

- ⇒ A caixa de elevadores deverá ser computada como circulação vertical coletiva em todos os níveis da edificação acessados por este equipamento, exceto no pavimento de pilotis.
- ⇒ Em edificação composta por uma única unidade autônoma, mas com características de uso coletivo, como hospital, hotel, escola, poderá ser descontada para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) a circulação vertical, desde que a mesma atenda as dimensões exigidas para circulação coletiva.
- ⇒ A caixa de escada de uso coletivo total a ser computada terá sempre um conjunto de lances correspondente a um pé direito a menos que o número de níveis por ela acessados e/ou percorridos, inclusive subsolo, mezanino e casa de máquinas (Figura 58 a Figura 60).



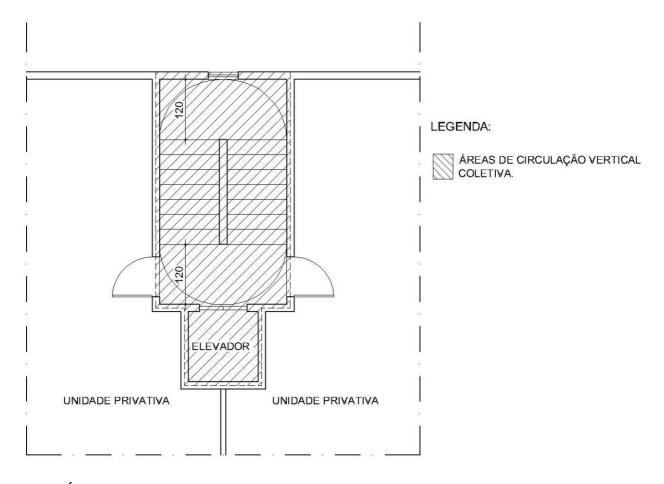


Figura 56: Área líquida - circulação vertical coletiva 01

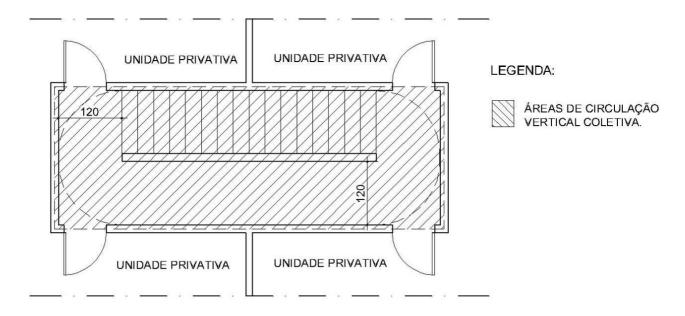


Figura 57: Área líquida - circulação vertical coletiva 02



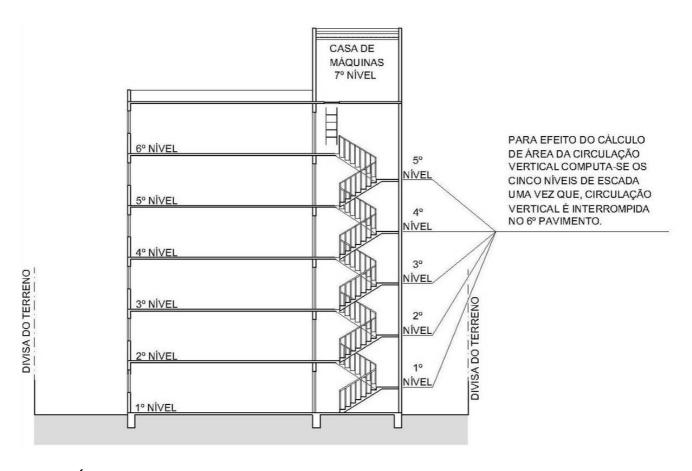


Figura 58: Área da circulação vertical 01

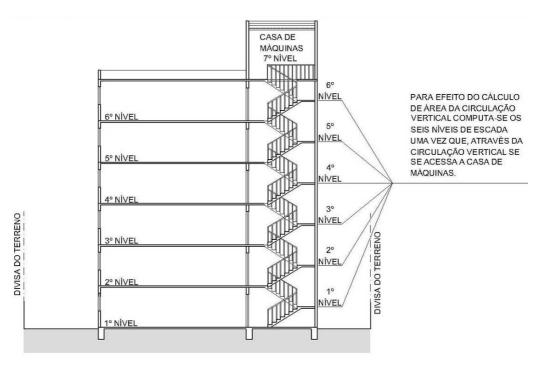


Figura 59: Área da circulação vertical 02



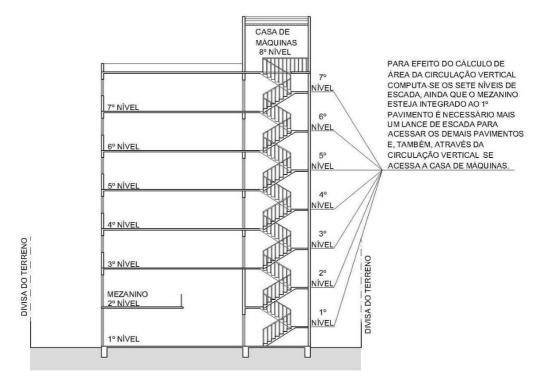


Figura 60: Área da circulação vertical 03

5) a área da circulação horizontal coletiva até o limite correspondente a 2 vezes a área da caixa dos elevadores.

<u>Circulação horizontal coletiva</u>: espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas (Figura 61 e Figura 62).

- ⇒ Para cálculo do limite de desconto da circulação horizontal coletiva, a caixa de elevadores deve ser computada com suas paredes.
- ⇒ As circulações horizontais serão consideradas como de uso privativo quando pertencerem a unidades autônomas e como de uso comum quando destinadas ao acesso a mais de uma unidade autônoma. Assim a circulação horizontal de acesso à apenas uma unidade autônoma será considerada como de uso privativo, portanto não descontada para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA). (art. 55, da Lei 9.725/09)



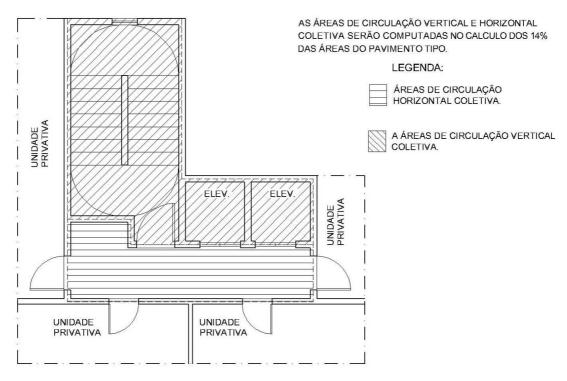


Figura 61: Área líquida de circulação vertical e horizontal coletiva

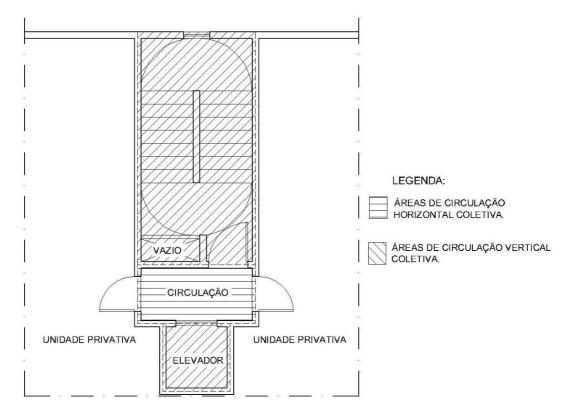


Figura 62: Área líquida de circulação vertical e horizontal coletiva

6) as varandas abertas, sem nenhum tipo de fechamento, em unidades residenciais (unifamiliares e multifamiliares) que tenham área total equivalente a até 10% da área do pavimento onde se localizam;



Varandas Abertas: aquelas com acesso exclusivo por cômodo de permanência prolongada e cuja área não seja superior à área do referido cômodo de acesso e o mínimo de 1/3 de seu perímetro seja voltado para o exterior. (Deliberação do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR - aprovada na 112ª Reunião Ordinária realizada em 26/10/06; publicada em 12 de janeiro de 2007) - (Figura 63)

- ⇒ A área de varanda que exceder o limite de 10% da área do pavimento onde se localiza deverá ser computada para efeito do cálculo da área líquida máxima.
- ⇒ As varandas abertas e cobertas por qualquer um dos pavimentos da edificação, independente da altura ou distância, serão consideradas como áreas construídas, devendo respeitar as condições e limitações previstas para varandas. (Figura 64).
- ⇒ Para a regularização de superação do Coeficiente de Aproveitamento decorrente do fechamento de varanda, poderá ser utilizada a Transferência do Direito de Construir gerado por imóveis tombados localizados em qualquer zona, respeitado o limite máximo de recepção de Transferência do Direito de Construir - TDCs correspondente a 20% do Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAb. (art. 170, da Lei 9.959/10)



COMPARTIMENTO CLASSIFICADO COMO VARANDA:

1/3 DO PERÍMETRO DA VARANDA É VOLTADO PARA O EXTERIOR

- PERÍMETRO DA VARANDA 4,00+4,00+1,90+1,90=11,80m
- PERÍMETRO DA VARANDA VOLTADO PARA O EXTERIOR: 4,00m
- PERÍMETRO MÍNIMO DA VARANDA QUE DEVE SER VOLTADO PARA O EXTERIOR: 11,80 = 3,93m 3

CIRCULAÇÃO 400 VARANDA 300 300 **GUARDA CORPO**

A ILUSTRAÇÃO APRESENTADA NÃO É CONSIDERADA VARANDA PELAS SEGUINTES RAZÕES:

- 1 O ACESSO À VARANDA NÃO É FEITO POR UM COMPARTIMENTO DE PERMANENCIA PROLONGADA; 2 - A ÁREA DA VARANDA É SUPERIOR À AREA DO
- COMODO DE ACESSO; 3 - MENOS DE 1/3 DO PERIMETRO DA VARANDA É VOLTADA PARA O EXTERIOR.
- PERÍMETRO DA VARANDA
- 4,00+4,00+3,00+3,00=14,00m
- COMPRIMENTO MÍNIMO DA VARANDA QUE DEVE SER VOLTADO PARA O EXTERIOR ($\frac{13}{3}$ = 4,66m)
- COMPRIMENTO DA VARANDA EFETIVAMENTE VOLTADO PARA O EXTERIOR: 4,00m

Figura 63: Parâmetros adotados em varandas



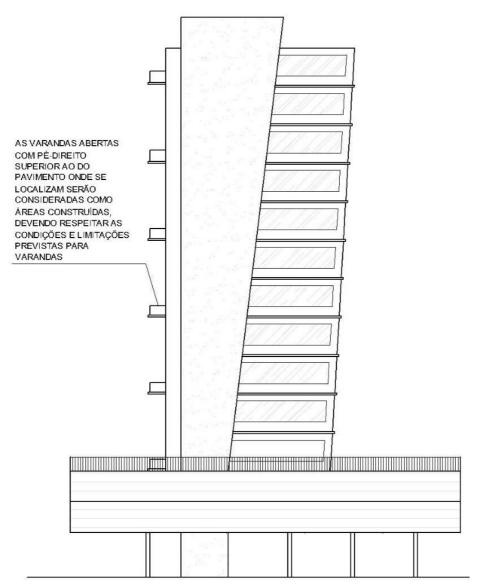


Figura 64: Varandas abertas com pé-direito duplo

- 7) a caixa d'água, casa de máquinas e a subestação;
 - ⇒ O barrilete área necessária à distribuição de água para uma edificação com as mesmas dimensões e forma será considerado como parte integrante da caixa d'água, independente de sua altura e todo o conjunto será computado uma única vez como área construída (barrilete e caixa d'água) para efeito do cálculo da área líquida máxima.
 - A caixa d'água pré-fabricada, equipamento não integrante da estrutura da edificação, independente de sua altura e forma, não será considerada como área construída da edificação, desde que não possua elementos construtivos a seu redor que constituam volumetria adicional na edificação.
 - ⇒ A casa de máquinas, para efeito do disposto no inciso acima, somente será aquela destinada ao funcionamento de elevadores.
- 8) os compartimentos destinados a depósito de lixo, ou ARS Armazenamento de Resíduo Sólido nas dimensões mínimas estabelecidas em legislação específica;



- ⇒ É exigido o ARS em edificações destinadas aos usos não residenciais, residenciais multifamiliares verticais e residenciais multifamiliares horizontais, quando houver área comum.
- ⇒ A área do ARS que exceder a área mínima exigida por norma específica deverá ser computada para efeito do cálculo da área líquida máxima.
- ⇒ A área mínima exigida por norma específica é a indicada internamente às paredes que delimitam o ARS.
- ⇒ Para o dimensionamento e condições de instalação do ARS ver Seção VII do Capítulo VII deste manual
- 9) a guarita em até 6,0m²:

<u>Guarita</u>: compartimento destinado ao uso de vigilância de proteção de acesso a uma edificação, podendo ser prevista instalação sanitária.

- ⇒ A área de guarita que exceder o limite de 6,0m² deverá ser computada para efeito do cálculo da área líquida máxima.
- ⇒ Para os casos em que é permitida a construção de guaritas na área delimitada pelo afastamento frontal mínimo exigido, esta não poderá ultrapassar 10% da área delimitada por este afastamento frontal mínimo.
- ⇒ A existência da guarita em uma edificação é opcional.
- 10) a zeladoria de até 15,0m², desde que dotada de instalação sanitária;

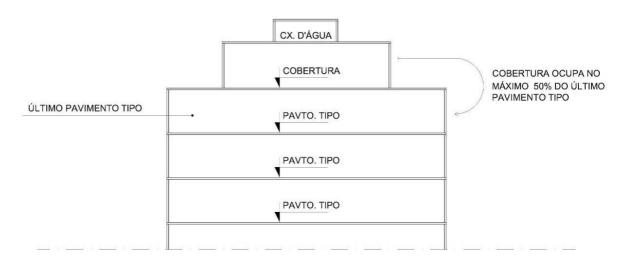
Zeladoria: compartimentos destinados à utilização do serviço de manutenção da edificação. (Anexo I, da Lei 7.166/96)

- ⇒ A área de zeladoria que exceder o limite de 15,0m² deverá ser computada para efeito do cálculo da área líquida máxima.
- ⇒ A existência da Zeladoria em uma edificação é opcional
- 11) os compartimentos destinados a depósitos em edificações residenciais (unifamiliares e multifamiliares) e situados nos pilotis ou na garagem;
- 12) a antecâmara, se exigida em projeto de prevenção e combate a incêndios previamente aprovado;
- 13) a área da cobertura equivalente a 20% da área do último pavimento tipo, desde que a área total edificada da cobertura não ultrapasse 50% da área do último pavimento tipo;

<u>Cobertura</u>: último pavimento de uma unidade residencial em edificações com mais de duas unidades autônomas agrupadas verticalmente (*Anexo I, da Lei 7.166/96*) (Figura 65 a Figura 68).



Na existência, no nível de cobertura da edificação, de caixa de escada e elevadores de uso coletivo, casa de máquinas, caixa d'água e varandas, estes elementos não serão considerados como "cobertura" para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA). Assim, estes elementos serão considerados para desconto para o cálculo do CA limitados em14% da somatória dos pavimentos tipo.



OBS: CASO A ÁREA TOTAL EDIFICADA DA COBERTURA SEJA SUPERIOR A 50% DA ÁREA DO ÚLTIMO PAVIMENTO TIPO NÃO PODERÁ SER DESCONTADO 20% DA ÁREA DO ÚLTIMO PAVIMENTO TIPO NA COBERTURA.

Figura 65: Desconto da cobertura que ocupa no máximo 50% do último pavimento

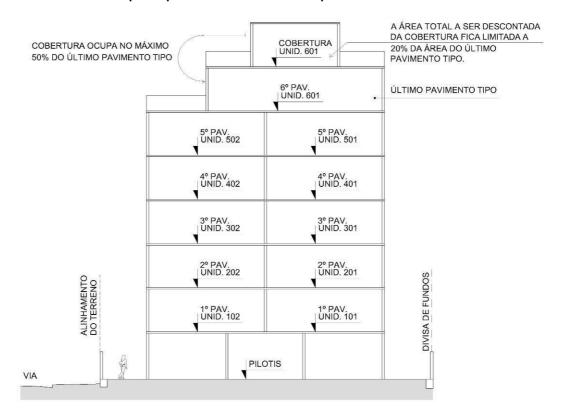


Figura 66: Desconto da cobertura (área total) limitada a 20% da área do último pavimento tipo



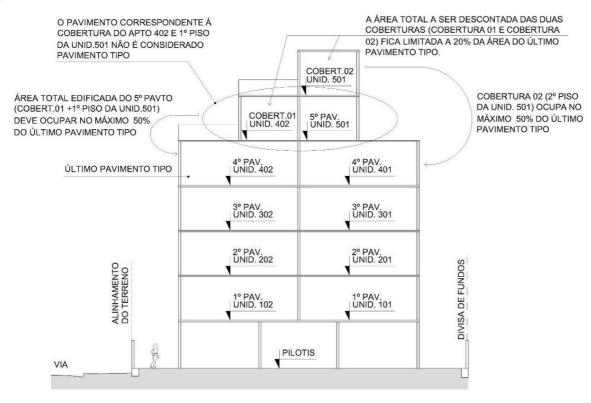


Figura 67: Desconto da cobertura adotado para coberturas situadas em níveis diferentes

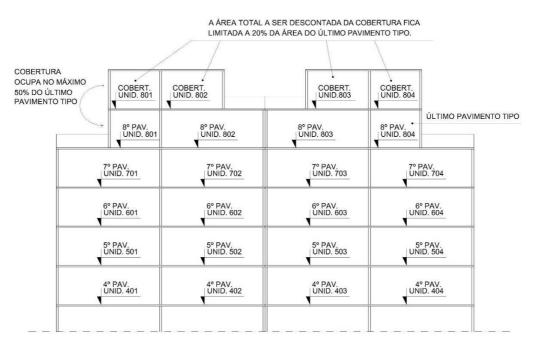


Figura 68: Desconto da cobertura adotado para prédios geminados

14) a área das rampas de acesso às áreas comuns de edificações destinadas ao uso residencial que sejam adequadas à pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida, bem como às Normas Técnicas pertinentes, desde que façam parte de edificação em que não seja obrigatória a instalação de elevadores;



O **somatório** das áreas a que se referem os itens 3 a 12 citados acima, que correspondem aos incisos IV ao XIII previstos no artigo 46, da Lei 7.166/96, não será computado para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA), até o limite de **14%** do somatório das áreas dos pavimentos tipo. *(art. 46, § 5°, da Lei 7.166/96)*

Entende-se por <u>Pavimento Tipo</u> os pavimentos destinados exclusivamente a:

- I. unidades residenciais autônomas, exceto os níveis que possuam coberturas de unidades residenciais em edificações multifamiliares previstos no item 13 acima;
- II. unidades não residenciais autônomas ou as destinadas ao exercício das funções específicas inerentes à atividade a ser exercida, excetuados os níveis destinados a estacionamento de veículos, pilotis, mezanino, sobreloja, casa de máquinas e caixa d'água.
- ⇒ Os pavimentos tipo serão considerados bloco a bloco, quando for o caso.
- ⇒ Para caracterização do pavimento tipo as áreas descobertas não serão consideradas.
- ⇒ A existência de ARS, guarita, zeladoria e circulações coletivas no pavimento, não o descaracterizam como pavimento tipo.
- ⇒ Para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento CA -, todos os níveis de uma residência unifamiliar deverão ser considerados como pavimento tipo.
- ⇒ Nas edificações não residenciais as áreas resultantes da aplicação do fator multiplicador em relação a pé direito superior a 4,50 m, não serão levadas em consideração na somatória das áreas dos pavimentos tipo

Exemplo: Um prédio de uso misto com um subsolo destinado a estacionamento de veículos de 1.000m², um pavimento de lojas de 700m², um nível de pilotis com 300m², uma torre de 10 andares destinada ao uso residencial com 300m² cada pav. e um pavimento de cobertura de 80m² e áreas de circulação horizontal e vertical com as seguintes características:

- Caixa de escada com 14m² e Fosso de elevador com 8m² em cada pavimento (inclusive subsolo);
- Circulação horizontal com 20m² em cada pavimento (inclusive subsolo).

A edificação possui ainda um ARS no nível do subsolo com 7,5m² e uma caixa d'água com área de 22m² acessada através de escada marinheiro.

As varandas dos pavimentos da torre residencial somam uma área de 35m² por pavimento.

Cálculo das áreas a descontar:

 $\underline{\text{Área de Estacionamento}}$ = 1000m² (área do subsolo) - 42m² (circulação coletiva vertical e horizontal) - 7,5m² (depósito de lixo) = **950,50m²**

<u>Pilotis</u> - $300m^2$ (área do pavimento pilotis) - $42m^2$ (circulação coletiva vertical e horizontal no nível do pilotis) = $258m^2$

Cobertura - 20% da área do pavimento tipo = 20% de 300 = 60m²

Continua próxima página



Cálculo das áreas passíveis de desconto (14% do somatório das áreas dos pavimentos tipo):

<u>Circulação vertical coletiva</u> - $[14m^2$ de escada x 12 (nº de repetições da escada = um nível a menos do que o número de pavimentos ou níveis da edificação)] + $8m^2$ de fosso de elevador x 13 (10 pav. + subsolo + lojas + pilotis) = $272m^2$

<u>Circulação Horizontal coletiva</u> - $16m^2 \times 13 = 208m^2$ (hall de $20m^2$ se desconta apenas 2 vezes a caixa de elevadores)

Depósito de lixo - 7,5m²

Varandas - 10% da área do pavimento = 30m² x 10 (nº de pavimentos com varanda) = 300m²

Caixa d'água - 22m²

Somatória das áreas consideradas Pavimentos Tipo (10 andares de unidades residenciais + 01 andar de lojas) = 3.700m²

Área máxima a descontar= 14% de 3.700m² = 518m²

Área de circulações coletivas, depósito de lixo, varandas e caixa d'água = 809,5m² (272 + 208 + 7,50 + 300 + 22)

Assim a <u>área total a descontar</u> será de 1.786,50m² (950,50 + 258 + 60 + 518)

Para exemplificar o cálculo da área líquida total de uma edificação, apresentamos em seguida plantas dos diversos pavimentos de um edifício (Figura 69 a Figura 75) e uma Planilha de cálculo de áreas construídas e de áreas a descontar para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento – CA (). Nestas plantas e na Planilha foram destacadas cores diferentes para os diversos ambientes da edificação, para melhor ilustrar as áreas a serem descontadas para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

Havendo paredes divisórias entre os vários ambientes de uma edificação (área de estacionamento, pilotis, apartamento, salas, caixa de escada e outros compartimentos), essas deverão ser computadas a partir dos seus eixos para cada um dos compartimentos, conforme demonstrado nas plantas a seguir.



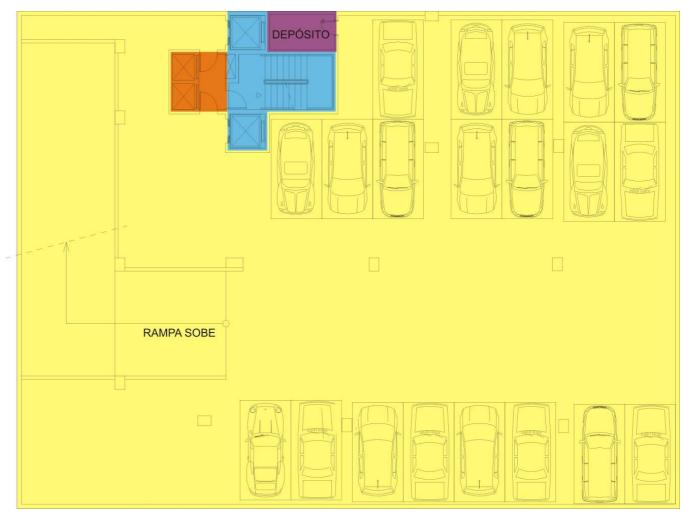
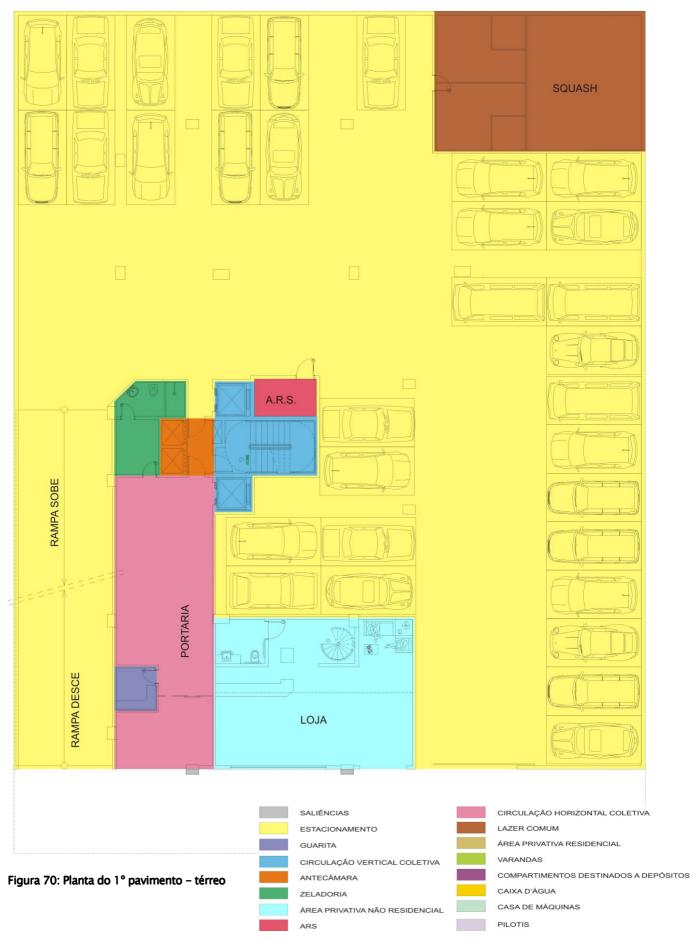


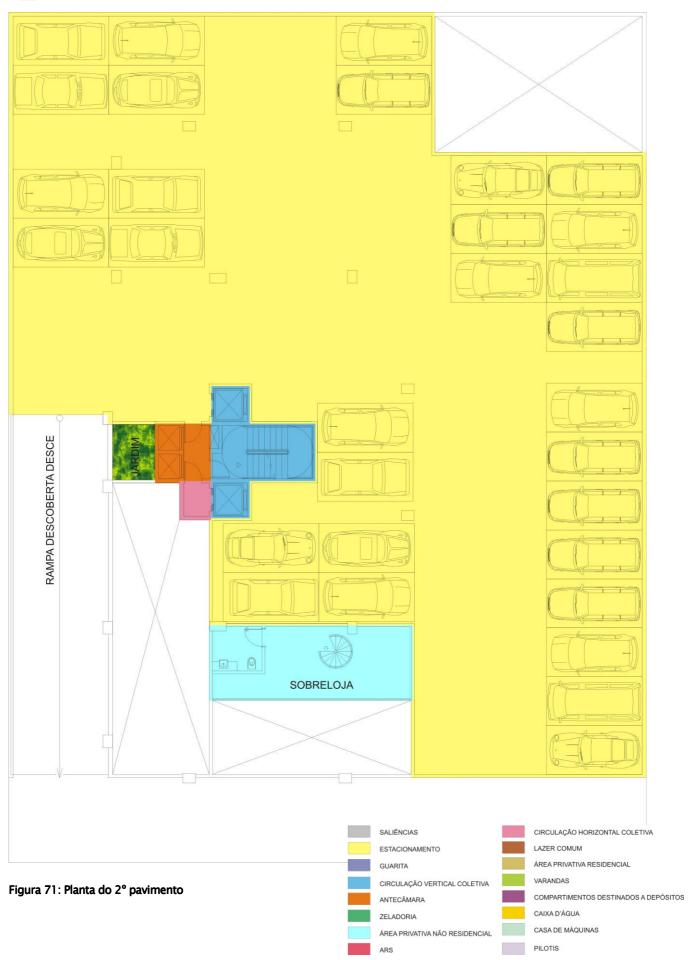
Figura 69: Planta do subsolo destinado a estacionamento de veículos



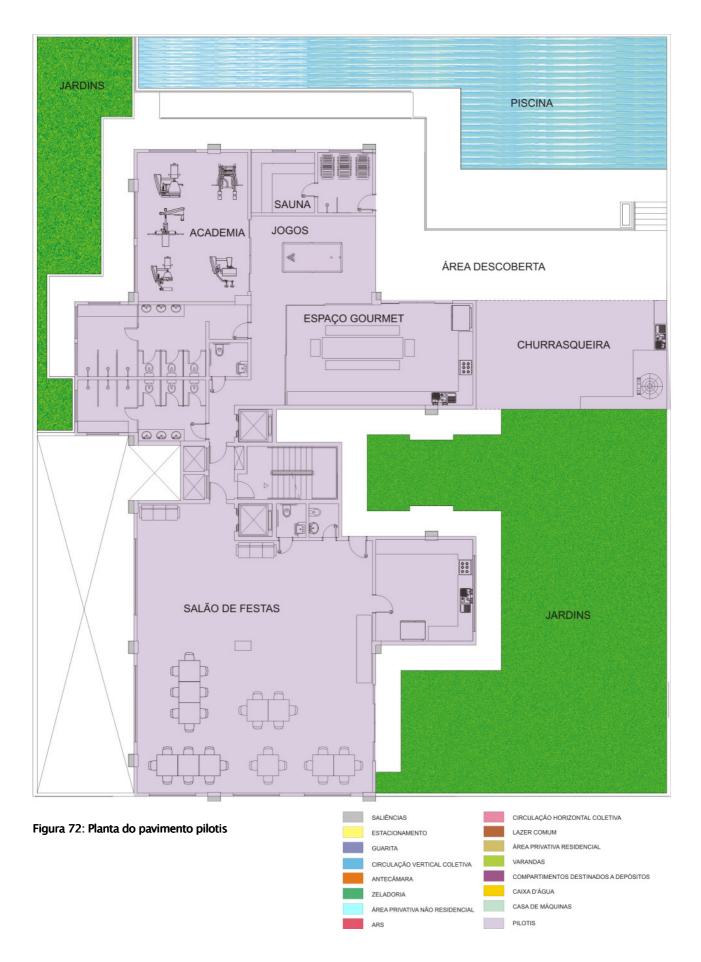














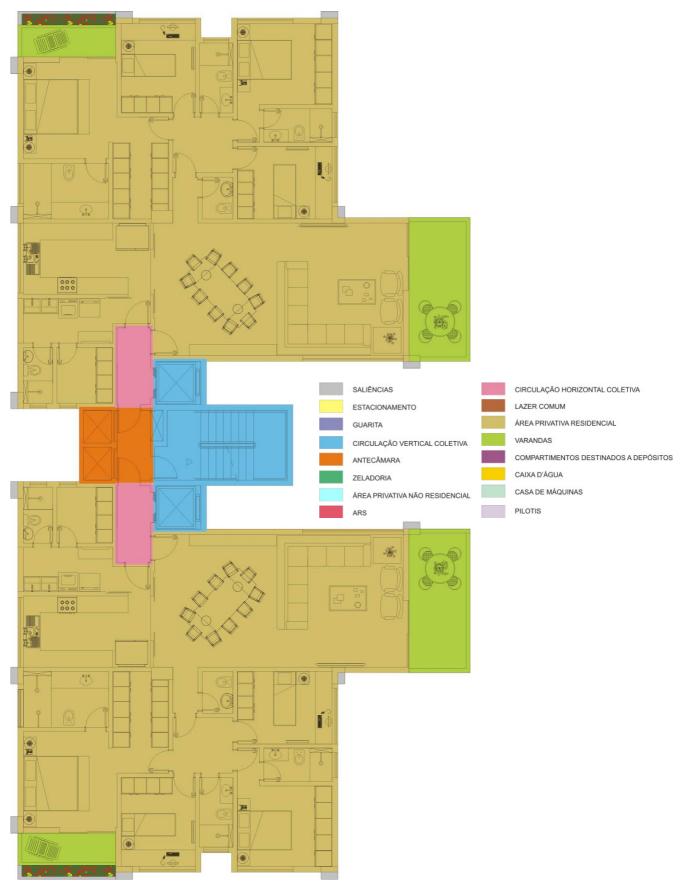


Figura 73: Planta do pavimento tipo



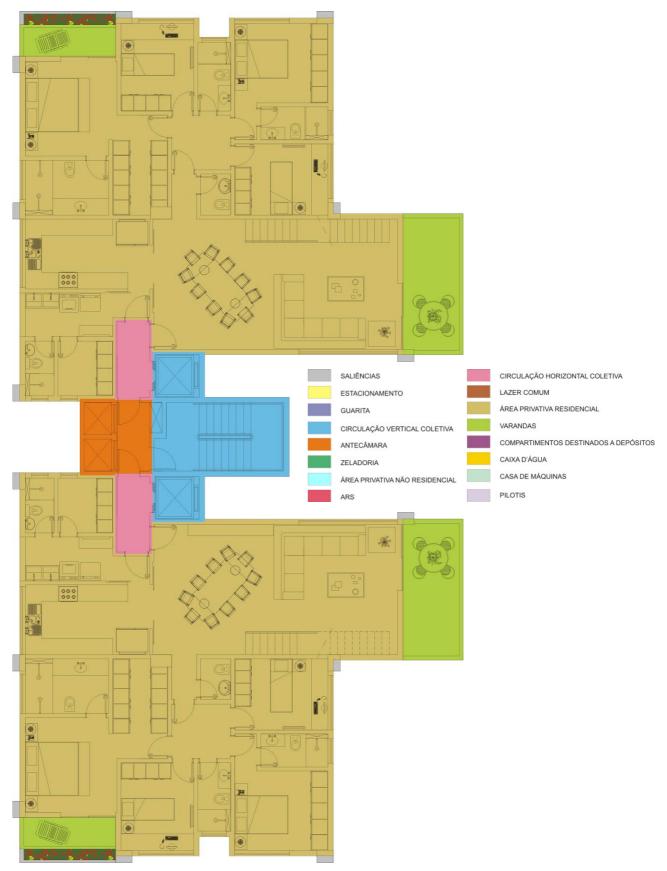


Figura 74: Planta do 1° nível da cobertura



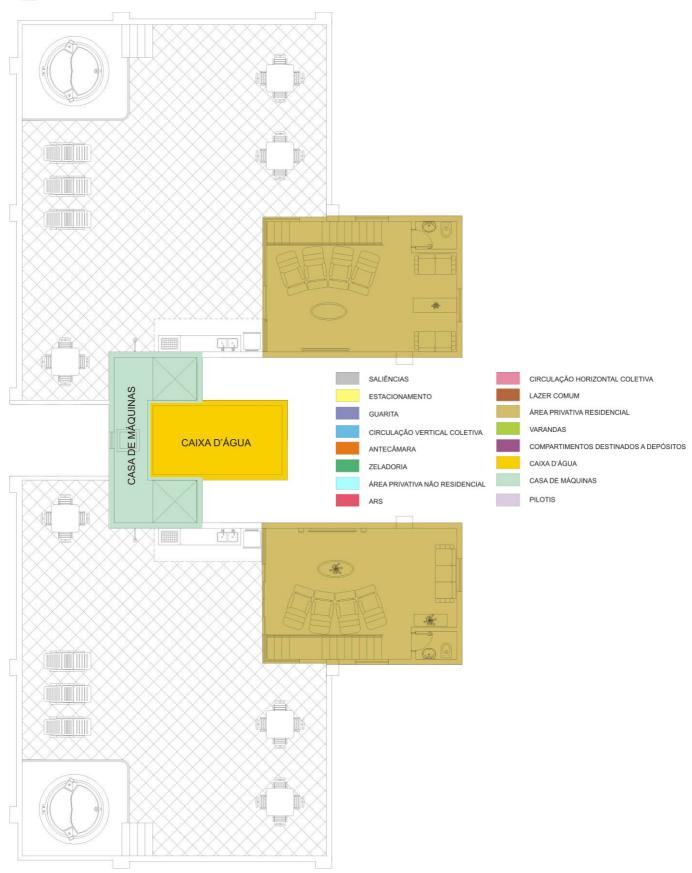


Figura 75: Planta do 2º nível da cobertura



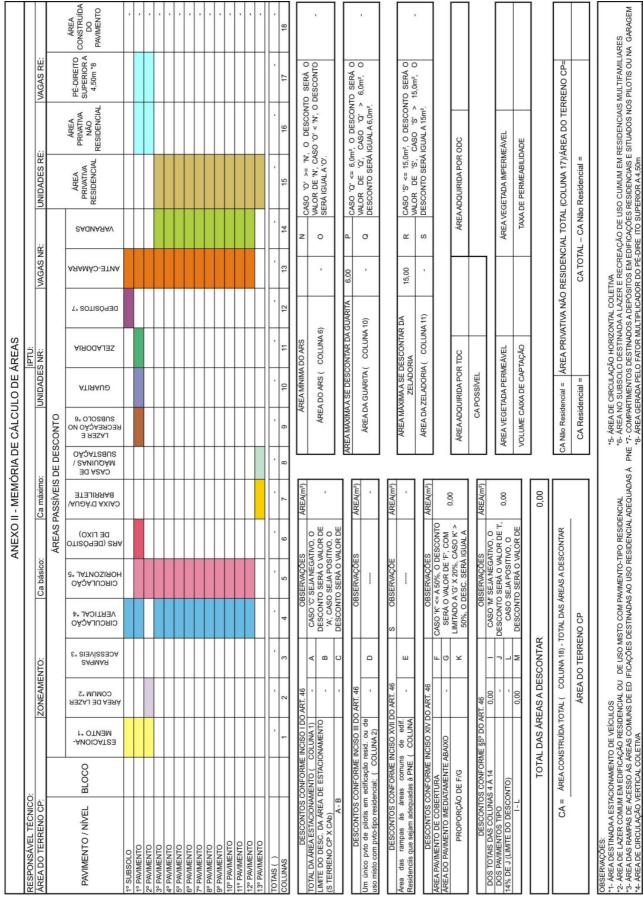


Figura 76: Planilha de memória de cálculo de áreas



1.5.2 Do Preenchimento da Planilha de Cálculo de Áreas

A Planilha já contém em seu arquivo .xls, disponibilizado no site da PBH, as fórmulas necessárias ao cálculo de áreas. O autor do projeto deverá preencher os campos abertos à edição, com as áreas computadas de seus desenhos.

À planilha devem-se adicionar tantas linhas quantas forem necessárias para a compatibilização com a edificação em questão.

Caso haja mais linhas que o necessário, basta que seja apagado o conteúdos das linhas que excederem.

A penúltima coluna à direita (Pé-direito superior a 4,50m - coluna 17) deve ser preenchida somente quando houver áreas privativas não residenciais com pé direito superior a 4,50m. Nela deve ser aplicado o fator multiplicador de pé-direito, que pode ser igual a 1; 1,5 ou 2.

Caso haja área de circulação coletiva horizontal, deve preencher o quadro verificador à direita da coluna 18, com a área da caixa dos elevadores.

Caso haja área adquirida por TDC e/ou por ODC (mesmo com pagamento por ajardinamento do afastamento frontal), estas devem constar na planilha e deve ser calculado o CA total atingido com a aquisição dessas áreas.

No quadro de Descontos, conforme artigo 46, Inciso XIV, da Lei 7.166/96, deve-se preencher com a área construída (igual a da coluna 18) do pavimento de cobertura e o imediatamente inferior a este, ambos determinados pelo autor do projeto.

No quadro de desconto de ARS, a área mínima exigida para o abrigo, de acordo com tabela de "Dimensionamento do ARS para Edificações", deve ser preenchida no campo indicado.

1.5.3 Do Cálculo de Área líquida para compartimentos com pé-direito > 4,50m em unidades não residenciais

O compartimento da edificação destinado ao uso não residencial cujo pé-direito (distância livre entre piso e forro ou laje de um compartimento) exceda 4,50m deve ter sua área considerada, para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento - CA, da seguinte forma: (art. 46, § 1°, da Lei 7.166/96)

- I. se igual ou inferior a 5,80m, a área do compartimento é multiplicada por 1,5; (Figura 77 e Figura 78)
- II. se o pé-direito for superior a 5,80m, a área do compartimento é multiplicada por 2,0. (Figura 78 e Figura 79)

É permitido pé-direito superior a 4,50m sem acréscimo de área a ser computada, por razões técnicas relativas a:

I. acústica ou visibilidade em auditórios, salas de espetáculos ou templos religiosos;



- II. necessidade de aproveitamento do espaço aéreo, como áreas destinadas a instalações de equipamentos ou destinadas a efeitos estéticos
- III. logradouro em declive em que o pé-direito mínimo do primeiro pavimento seja de 3,50m e o máximo não exceda a 6,50m (Figura 81).

Para as áreas destinadas a estacionamento de veículos em edificações não residenciais ou de uso misto com pé-direito superior a 4,50m, serão aplicados os fatores multiplicadores citados acima, na definição da área máxima utilizada para estacionamento de veículos passível de desconto no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

Exemplos de cálculo da área líquida máxima para compartimentos com pé-direito > 4,50m em unidades não residenciais:

Exemplo 1: Uma loja de 100m², com pé-direito de 5,60m

<u>Fator Multiplicador</u> - 1,50 \rightarrow Área da loja a ser computada para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) \rightarrow 150m² (100m² x1,50)

Exemplo 2: Um galpão de 100m², com pé-direito de 6,00m

Fator Multiplicador - 2,00 \rightarrow Área do galpão a ser computada para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) \rightarrow 300m² (100m² \times 2,00)

Exemplo 3: Um auditório de 600m², com pé-direito de 6,00m

<u>Fator Multiplicador</u> - 2,00 \rightarrow Por se tratar de auditório, não se aplica o fator multiplicador. Assim a Área do auditório a ser computada para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) \rightarrow 600m² (600m² x1,00)

Exemplo 4: Uma edificação não residencial situada em terreno de 600m² inserido na ZAR-2, cuja área de estacionamento de veículos com 500m² apresenta um pé-direito de 5,00m.

CAb - 1,00

<u>Fator Multiplicador</u> - 1,5 \rightarrow Área de estacionamento a ser considerada = 750m², superior ao limite máximo de 500m² (1 vez a área do terreno pelo valor do CAb) estabelecido para o desconto da área de estacionamento para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

Neste caso a área de estacionamento correspondente a $250m^2$ ($750m^2$ - $500m^2$) será computada para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.



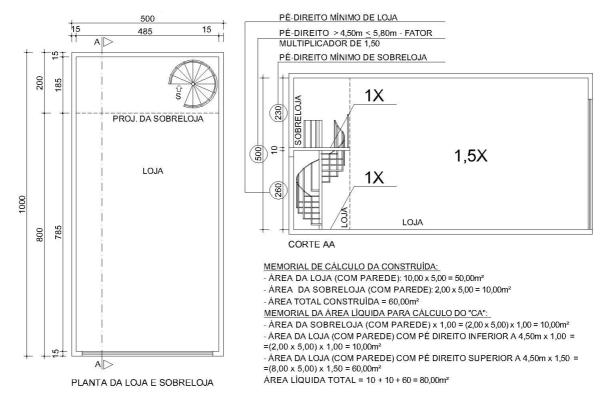


Figura 77: Cálculo da área líquida para pé-direito: > 4,50m ≤ 5,80m

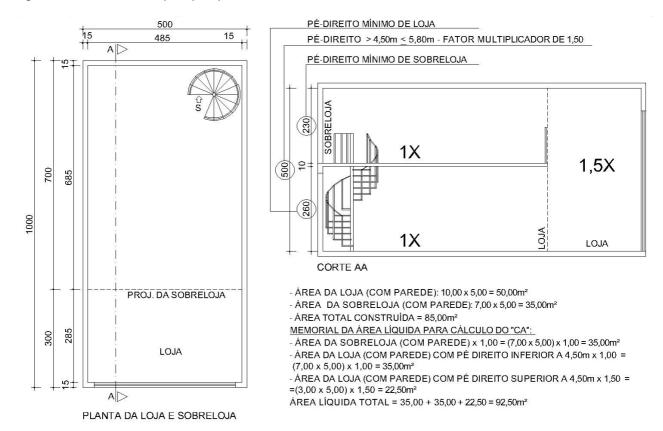


Figura 78: Cálculo da área líquida para pé-direito: > 4,50m ≤ 5,80m



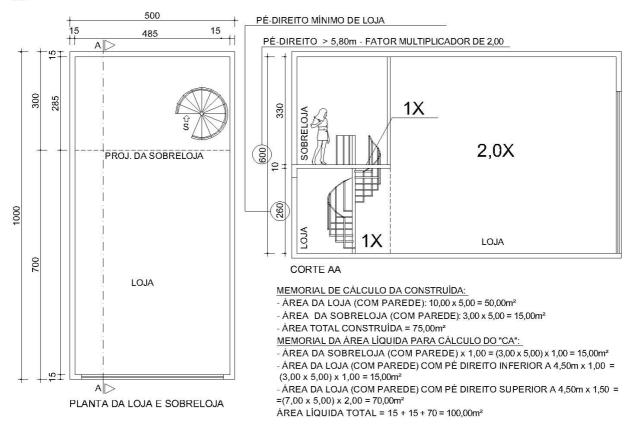


Figura 79: Cálculo da área líquida para pé-direito: > 5,80m

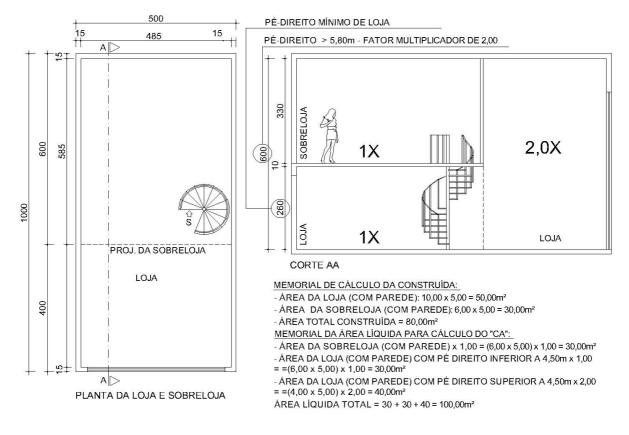


Figura 80: Cálculo da área líquida para pé-direito: > 5,80m



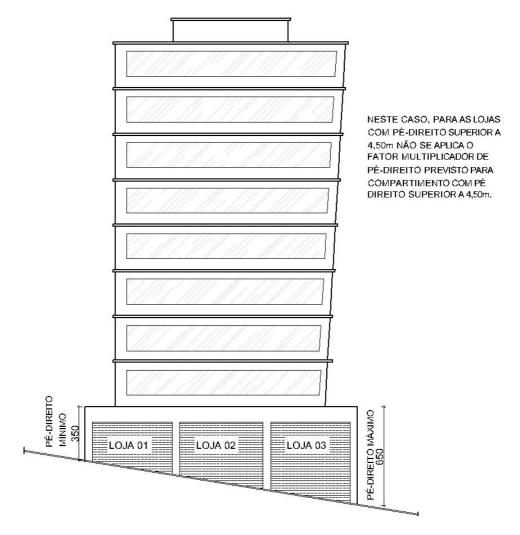


Figura 81: Loja com pé-direito superior a 4,50m

1.5.4 Do Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento para Edificações de Uso Misto em situações em que o Coeficiente de Aproveitamento (CA) Não Residencial é limitado

Uso Misto: exercício concomitante do uso residencial e do uso não residencial em uma mesma edificação.

Para edificações de **Uso Misto** situadas em terrenos inseridos na **Zona Adensada (ZA) e em Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs) de Interesse Ambiental do Isidoro ou de Santa Tereza** é previsto Coeficiente de Aproveitamento (CA) diferenciado e limitado para a parte não residencial da edificação.

Assim, para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA), é necessário distinguir o coeficiente de aproveitamento das partes residencial e não residencial da edificação.

Neste caso a área a ser considerada para o cálculo do "Coeficiente de Aproveitamento (CA) Não Residencial" deve corresponder à somatória das áreas privativas destinadas ao uso Não Residencial.



Exemplos do Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento para Edificações de Uso Misto em ZA

Exemplo 1: Terreno de 600m² inserido em ZA

Edificação destinada exclusivamente ao uso residencial - (CAb =1,4)

 \rightarrow Área líquida máxima = 840m². (1,4 x 600)

Edificação de uso misto - (CAb = 1,4, sendo 1,0 para a parte não residencial):

 \rightarrow Área líquida máxima = 840m² (1,4 x 600), sendo que para a parte não residencial o Coeficiente de Aproveitamento não pode ultrapassar 1,0, portanto a área líquida máxima da parte não residencial da edificação não pode ultrapassar 600m² (1,0 x 600m²). Neste caso algumas situações são possíveis:

Opção I: área líquida não residencial de $300m^2$, inferior à máxima permitida para a parte não residencial, resultando uma área líquida máxima para a parte residencial de $540m^2$ ($840m^2 - 300m^2$),

Opção II: área líquida não resid. de $600m^2$, equivalente à área líquida máxima permitida para a parte não residencial \rightarrow área líquida máxima para a parte residencial de $240m^2$ ($840m^2 - 600m^2$).

Edificação destinada exclusivamente ao uso não residencial - (CAb = 1,00):

Área Líquida máxima: $1,00 \times 600 \text{m}^2 = 600 \text{m}^2$

Exemplo 2: Terreno de 1.000m², com testada de 20m, inserido na ZA

Edificação exclusivamente residencial:

Opção 1: CAb de 1,8

 \rightarrow Área líquida máxima = 1.800m² (1,8 x 1.000m²), desde que a quota de terreno por unidade habitacional seja de 70m²/un. (n° máximo de 14 unidades residenciais) e o "b" para cálculo dos afastamentos laterais e fundos seja de 4.

Opção 2: CAb de 1,4

 \rightarrow Área líquida máxima = 1.400m² (1,4 x 1.000m²), com a adoção da quota de terreno habitacional de 40m²/un. (nº máximo de 25 un. resid.)

Edificação de uso misto: - CAb = 1,4, sendo o CAb = 1,00 para parte não residencial

 \rightarrow Área líquida máxima = 1.400m², (1,4 × 1.000m²), desde que a área líquida da parte não residencial não ultrapasse 1.000m². (1,0 × 1.000m²)

Edificação destinada ao uso exclusivamente não residencial: - CA = 1,0

Área líquida máxima = 1.000m² (1,0 x 1.000m²)



2. Da Quota Mínima de Terreno por Unidade Habitacional

A Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT) é o instrumento que controla o adensamento populacional das edificações destinadas ao uso residencial ou ao uso misto, determinando a quantidade de unidades residenciais possíveis dentro de um terreno. (art. 47, da Lei 7.166/96)

- ⇒ Este Parâmetro Urbanístico é aplicado apenas para edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial ou na parte residencial de edificações de uso misto. Portanto este parâmetro não é aplicado em edificações exclusivamente destinadas ao uso não residencial ou na parte não residencial das edificações de uso misto. Assim, não há limitação do número de unidades autônomas não residenciais em edificações comerciais, industriais e de serviços (lojas ou salas);
- ⇒ Este parâmetro urbanístico não visa limitar o tamanho da unidade residencial, mas apenas controlar o adensamento de uma região, definindo o número máximo de unidades residenciais permitido em um terreno;
- ⇒ A edificação destinada a Hotel e Apart-hotel não está sujeita a adoção deste parâmetro, por estas atividades serem classificadas como de uso não residencial.

<u>Hotel:</u> empreendimento destinado à prestação de serviços de alojamento temporário e outros complementares, mediante cobrança de diária, desde que pelos 80% das unidades de uso privativo dos hóspedes sejam constituídas exclusivamente por quarto e instalação sanitária. *(art. 1, do Decreto 14.353/11)*

<u>Apart-hotel</u>: empreendimentos destinados à prestação de serviços de alojamento temporário, bem como de recepção, limpeza, arrumação, alimentação e outros complementares, mediante cobrança de diária, desde que: (art. 1, do decreto 14.353/11)

- a) pelo menos 85 % das unidades sejam caracterizadas por:
- 1- ausência de área de serviço;
- 2- conjugação da área de manuseio de alimentos com área de estar;
- 3- existência de um único dormitório.
- b) a área comum disponha de:
- 1- recepção;
- 2- área de administração no andar térreo;
- 3- infraestrutura física para prestação de serviços de alimentação dos hóspedes;
- 4- copa, instalação sanitária e sala para os funcionários do estabelecimento.

As **Quotas mínimas de Terreno por Unidade Habitacional** são as previstas nos Anexos VI e VI-A da Lei 7166/96 para os diversos zoneamentos, com valores diferenciados em algumas áreas e em situações especiais como Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs), Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), áreas



reservadas para Operações Urbanas Consorciadas ou áreas inseridas em Operações Urbanas Simplificadas, conforme Tabela 73.

Para lotes aprovados em data anterior a 27 de dezembro de 1.996, situados em ZP-1, ZP-2 ou em área de propriedade particular classificada como ZPAM, quando a área do lote for inferior à quota de terreno por unidade habitacional estabelecida para zoneamento ou ADE, será admitida a quota de terreno equivalente à área do lote aprovado. (art. 47, § 2°, da Lei 7.166/96)

Tabela 73: Quotas de Terreno por Unidade Habitacional - Anexos VI e VI-A			
ZONEAMENTO / ADE	Q.T. (m²/un.)	OBSERVAÇÕES	
ZPAM	-	* Somente permitidas edificações destinadas à manutenção da área. Para imóvel de propriedade particular adota-se QT da ZP-1. (art. 14, § 2°, da Lei 7.166/96)	
ZP-1	2.500 * 1.000 ** área do lote	* Para lotes com área entre 2.500,00 m² e 1.000,00 m². ** Para lotes com área inferior a 1.000,00 m² e que pertençam a loteamentos aprovados até 27 de dezembro de 1.996. (art. 47, § 2°, da Lei 7.166/96)	
ZP-2	1.000 * área do lote	* Para lotes com área inferior a 1.000,00 m² e que pertençam a loteamentos aprovados até 27 de dezembro de 1.996. (art. 47, § 2°, da Lei 7.166/96)	
ZP-3	200	-	
ZAR-1	180	-	
ZAR-2	45	-	
ZA	40 * 70	* Para edificações exclusivamente residenciais, em terrenos com testada igual ou superior a 20,00 m e área igual ou superior a 800,00 m², quando utilizado o CAb de 1,80.	
ZAP	40	_	
ZHIP	08	* A QT poderá ser flexibilizada, mediante parecer favorável do COMPUR, para reformas e adaptações de edificações existentes até 27/01/07, para uso residencial e misto protocolizadas na PBH até 24/01/15, desde que o número de unidades residenciais existentes não seja reduzido. (art. 13, da Lei 9.326/07)	
ZCBH	20	_	
ZCBA-ZCVN	25	-	
ZEs, ZEs Jatobá, Pilar, S. Francisco, Engenho Nogueira, Estações Venda Nova, Vilarinho, Pampulha, Carlos Luz, José Cândido da Silveira, Alípio de Melo, Salgado Filho, Barreiro e Diamante	_	É vedado o uso residencial. <i>(art. 13, da Lei 7.166/96)</i>	



Tabela 74: Quotas de Terreno por Unidade Habitacional em Áreas Especiais				
ÁREA ESPECIAL		Q.T. (m²/un.)	OBSERVAÇÕES	
AEIS – 1 (cap. V da Lei 9.959/10)		* 25	* Serão admitidos apenas EHIS.	
	Cidade Jardim Lei 9.563/08)	1.000 * área do lote	* Para lotes com área inferior a 1.000,00 m² e que pertençam a loteamentos aprovados até 27 de dezembro de 1.996.	
ADE	do Buritis da Lei 7.166/96)	60	* Nas quadras citadas no art. 91-B, § 1°, inciso III, da Lei 7.166/96, serão admitidas apenas edificações residenciais unifamiliares.	
ADE da Pampulha	Prot. Máxima – Grau I	*	* Permitida apenas atividades de apoio e manutenção da área. ** Imóvel de propriedade particular adota-se os critérios adotados para ZPAM.	
(Lei 9.037/05)	Prot. Máxima – Grau II	* Zona	* Não podendo ser inferior a 120 (m²/un.).	
	Demais Áreas	Zona	-	
ADE da Bacia da Pampulha	Prot. Máxima – Grau I	*	* Permitida apenas atividades de apoio e manutenção da área. ** Imóvel de propriedade particular adota-se os critérios adotados para ZPAM.	
(Lei 9.037/05)	Prot. Máxima -Grau II	120	-	
	Demais Áreas	Zona	-	
ADE Trevo	Prot. Máxima – Grau I	*	* Permitida apenas atividades de apoio e manutenção da área. ** Imóvel de propriedade particular adota-se os critérios adotados para ZPAM.	
(art. 20-A, da Lei	Prot. Máxima – Grau II	*Zona	* Não podendo ser inferior a 120 (m²/un.).	
9.037/05)	Demais Áreas	120 * 60	* Para imóveis inseridos apenas em edificações para programas de Habitação de Interesse Social, desde que solucionado o esgotamento sanitário da região.	
	Subárea I	*	* Somente permitidas edificações destinadas a apoio e manutenção da área.	
On an a são I labora	Subárea II	Zona	-	
Operação Urbana Reestruturação do	Subárea III	45	Submetido aos parâmetros estabelecidos para ZAR-2.	
Vetor Norte (arts. 69-D, 69-E, 69-F e 69-G, da Lei 7.165/96)	Subárea IV	* Zona ** 45	* Para imóveis na ZPAM, ZP-1, ZP-2 e ZEIS. (art. 69-G, § 1°, da Lei 7.165/96) ** Os imóveis inseridos nos demais zoneamentos estão submetidos aos parâmetros estabelecidos para ZAR-2. (art. 69-G, § 1°, da Lei 7.165/96)	
	Obs.: para as áreas de para a mesma <i>(art. 69-</i>		deiras à Operação Urbana do Vetor Norte adota-se a QT estabelecida (1.165/96)	
Áreas em que os valores são diferenciados no caso de adesão às Operações Urbanas Simplificadas				
Operação Urbana d	Grau de Proteção 1	*	* Somente permitidas edificações destinadas a apoio e manutenção da área.	
(arts. 47, 48 e 49 d Lei 9.959/10)	Grau de Proteção 2	150 * 50	* Para terreno resultante de parcelamento em que 35% de sua área é de interesse ambiental.	
	Grau de Proteção 3	45	-	
Operação Urbana	Bosque dos Braúnas	*	* Número máximo de Unidades Habitacionais é 18.	



2.1 Da Aplicação da Quota de terreno por Unidade Habitacional

O <u>Numero máximo de unidades residenciais</u> permitido em um terreno é definido pela divisão da área total do terreno pelo valor de Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT) prevista para a região.

 N° de unidades residenciais = Área do Terreno/QT

A área do terreno a ser considerada neste cálculo refere-se a: (art. 16, da Lei 9.725/09):

- I. área do terreno real se esta for inferior à área do terreno constante da Planta de Parcelamento do solo aprovada Cadastro de Planta (CP), indicada nas Informações Básicas
- II. área do terreno aprovado, constante da Planta de Parcelamento do solo aprovada Cadastro de Planta (CP), indicada nas Informações Básicas, se esta for inferior à área do terreno real.
- ⇒ Para valores numéricos fracionários resultantes da aplicação da quota de terreno por unidade habitacional QT se adota a seguinte regra: (art. 116-A, da Lei 7.166/96)
- I os valores entre 0,01 e 0,50 inclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente inferior;
- II os valores entre 0,50 e 1,00, exclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente superior.

Exemplos da Aplicação da Quota de terreno por Unidade Habitacional

Exemplo 01: Terreno de 800m², com testada de 20,0m e inserido na ZA:

- Edificação exclusivamente residencial Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) de 1,8 e Quota por unidade habitacional de $70\text{m}^2/\text{un.} \rightarrow \text{N}^\circ$ máximo de unidades residenciais: $800/70 = 11,43 \rightarrow 11$ unidades residenciais
- Edificação exclusivamente residencial Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) de 1,4 e Quota por unidade habitacional de $40m^2/un$. $\rightarrow N^o$ máximo de unidades residenciais: 800/40 = 20 unidades residenciais

Exemplo 02: Terreno de 400m², inserido na ZAR -1 (Quota por Unidade Habitacional de 45m²/un.):

- N° máximo de unidades residenciais nas edificações residenciais ou de uso misto = $400m^2/45 = 8,88$, que após aplicação da regra de arredondamento, se define que o n° máximo de unidades residenciais permitido é 9.
- Como o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) é 1.0, a área líquida máxima permitida será de 400m^2 , podendo assim ter 9 apartamentos de 44m^2 ou 6 apartamentos de 65m^2 , ou ainda 4 apartamentos de 100m^2 .
- Assim, se demonstra que o valor da Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT) não corresponde à área máxima da unidade residencial permitida.

2.2 Do acréscimo do número de unidades residenciais com recepção de TDC



O acréscimo de potencial construtivo proveniente de Transferência do Direito de Construir - TDC - poderá gerar aumento proporcional no número de unidades habitacionais para o imóvel receptor de potencial construtivo em projetos destinados ao uso residencial, aplicando-se, para tanto, as regras previstas para o presente instrumento e obedecidas às seguintes condições: (art. 60, Parágrafo Único, da Lei 7.165/96)

- o número adicional de unidades habitacionais deverá corresponder no máximo a 20% do número de unidades admitido pela Quota de Terreno por Unidade Habitacional no imóvel receptor, após aplicação da regra de arredondamento;
- II. o aumento de unidades habitacionais permitido por TDC será sempre proporcional à área de recepção do potencial construtivo proveniente Transferência do Direito de Construir TDC;
- III. os demais parâmetros urbanísticos previstos para o terreno deverão ser respeitados.

O imóvel gerador transferirá apenas Potencial Construtivo, não gerando, em nenhuma hipótese, unidades habitacionais adicionais a serem transferidas.

Exemplos do acréscimo do nº de unidades residenciais provenientes de TDC

Exemplo 01 - Edificação Residencial em terreno de 800m² com 20m de frente inserido na ZA, em que foi adquirida, por TDC, a área adicional máxima permitida correspondente a 20% do CAb:

CAb = $1.8 \rightarrow \text{área líquida máxima de } 1.440\text{m}^2 (1.8 \times 800\text{m}^2)$

Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT) da $ZA = 70 \text{m}^2/\text{un.} \rightarrow \text{n}^{\circ}$ máximo de unidades residenciais = 11,4 \rightarrow 11 un. permitidas para o terreno (após arredondamento)

Área adicional adquirida por TDC \rightarrow 20% do CAb = 288m² \rightarrow CA = 2,16 (após recepção de TDC)

N° adicional de unidades residencial permitido pela $TDC \rightarrow 20\%$ (proporcionalidade do potencial construtivo adquirido) = $11\times20\%$ = 2,2un \rightarrow 2un (após arredondamento)

Nº máximo de unidades residenciais permitidas, com a recepção de TDC = 13un (11un + 2un)

Exemplo 02 - Edificação Residencial em terreno de 800m² com 20m de frente inserido na ZA, em que foi adquirida, por TDC, área adicional correspondente a 10% do CAb:

CAb = $1.8 \rightarrow \text{área líquida máxima de } 1.440\text{m}^2 \text{ (} 1.8 \times 800\text{m}^2\text{)}$

Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT) da $ZA = 70 \text{m}^2/\text{un.} \rightarrow \text{n}^\circ$ máximo de unidades residenciais = 11,40 \rightarrow 11 un. permitidas para o terreno (após arredondamento)

Área adicional adquirida por TDC \rightarrow 10% do CAb = 144m² \rightarrow CA = 1,98 (após recepção de TDC)

N° adicional de unidades residencial permitido pela TD $C \rightarrow 10\%$ (proporcionalidade do potencial construtivo adquirido) = 11x10 % = 1,1 un. \rightarrow 1 un. (após arredondamento)

Nº máximo de unidades residenciais permitidas, com a recepção de TDC = 12 un. (11un + 1un)



Da Taxa de Permeabilidade

A Taxa de Permeabilidade – TP – é o parâmetro que determina a área mínima obrigatória permeável, sobre terreno natural, descoberta e dotada de vegetação interna ao terreno a ser edificado, calculada em relação à área total do terreno constante da Planta Cadastral – CP, visando sua contribuição para o equilíbrio climático e propiciando alívio para o sistema público de drenagem pluvial. (art. 50, da Lei 7.166/96)

A <u>Área Permeável mínima</u> é a correspondente ao valor da multiplicação da Taxa de Permeabilidade (TP) prevista para o terreno pela área do terreno constante da Planta de Parcelamento do Solo aprovada - CP, indicada nas Informações Básicas. *(art. 16, § 2°, da Lei 9.725/09)*

Área permeável mínima = $TP \times a$ área do terreno constante do CP

- ⇒ Quando exigido o recuo do alinhamento, para futuro alargamento da via lindeira ao terreno, será considerada, para cálculo da Taxa de Permeabilidade (TP) mínima, a área do terreno decrescida da área delimitada pelo recuo do alinhamento obrigatório, sendo que a área permeável exigida deverá se localizar fora da área do referido recuo. (art. 50, § 6°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Portanto, não sendo a área destinada ao futuro alargamento da via computada para o cálculo da Taxa de Permeabilidade, se a área do terreno remanescente (área do terreno oficial subtraída da área delimitada pelo recuo do alinhamento obrigatório), for inferior a 360,00m², a área permeável a ser exigida para o lote deverá ser de 10% desta área, exceto para os terrenos localizados em ZPAM, ZPs, ADEs e em áreas reservadas para Operações Urbanas que estabelecem Taxas de Permeabilidade diferenciadas.

Pode ser dispensada a Taxa de Permeabilidade mínima prevista nos casos em que comprovadamente, por meio de Parecer Técnico da SMMA, seja desaconselhável a permeabilização do terreno. (art. 50, § 5°, da Lei 7.166/96)

3.1 Da Área Permeável exigida para cálculo da Taxa de Permeabilidade (TP) mínima

A área permeável para efeito do cálculo da Taxa de Permeabilidade - TP - mínima deve ser descoberta, sobre terreno natural e dotada de vegetação.

- ⇒ A área revestida com piso intertravado com grama, mesmo sobre terreno natural, não será considerada como área permeável para o cálculo da Taxa de Permeabilidade TP mínima, exceto:
 - a) em terrenos inseridos na ADE Cidade Jardim em que as áreas revestidas com piso intertravado poderão ser computadas como área permeável, até o limite de 10% da área total permeável exigida;
 - b) em terrenos inseridos na ADE Pampulha em que as áreas revestidas com piso intertravado localizadas na área delimitada pelo afastamento frontal da edificação poderão ser computadas como área permeável, até o limite de 10% da área total permeável indicada no afastamento frontal.



- ⇒ Para atendimento à Taxa de Permeabilidade mínima exigida, poderão ser aceitas áreas ajardinadas em área de uso comum ou de uso privativo nas edificações;
- ⇒ Não serão aceitas como área permeável para efeito do cálculo da Taxa de Permeabilidade TP mínima, as áreas destinadas a manobras de veículos;
- ⇒ Áreas permeáveis e vegetadas destinadas à guarda de veículos serão consideradas no cálculo da Taxa de Permeabilidade - TP - mínima exigida, desde que as rodas dos veículos não trafeguem sobre as áreas vegetadas; (Figura 82)

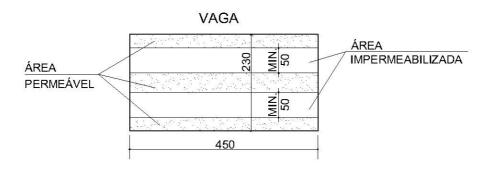
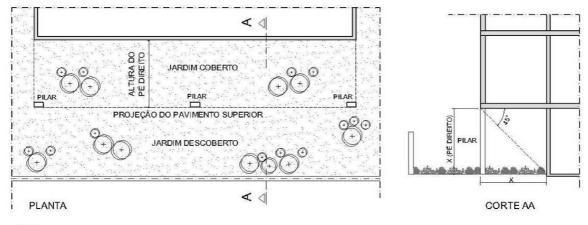


Figura 82: Área permeável em área destinada a vaga de estacionamento

- ⇒ A Taxa de Permeabilidade TP estará atendida com a existência de área descoberta que possua qualquer tipo de piso permeável (areia, saibro, brita) desde que exista área vegetada equivalente que pode ser executada sobre lajes ou jardineiras, ou mesmo em pavimentos elevados desde que acessados por área de uso comum; (Parecer PR/COMPUR 09/2006 Publicado em 17 de Outubro de 2006)
- ⇒ A área vegetada, sobre terreno natural aberta e sob qualquer cobertura com profundidade de até uma vez a altura do pé-direito, incluindo beiral ou marquise, pode ser considerada área permeável para efeito do cálculo da Taxa de Permeabilidade mínima TP-. Existindo vigas ou qualquer outro elemento construtivo abaixo do teto este pé-direito será calculado até a altura do mesmo. (Parecer PR/COMPUR 03/2.007 aprovado nas 96ª e 97ª reuniões ordinárias, realizadas em 25 de maio e 23 de junho de 2005, respectivamente; publicado em 1º de dezembro de 2007) (Figura 83 a Figura 85)



AREA PERMEÁVEL QUE PODERÁ SER COMPUTADA PARA O CÁLCULO DA TP MÍNIMA EXIGIDA

Figura 83: Área permeável sob laje com projeção do pavimento superior

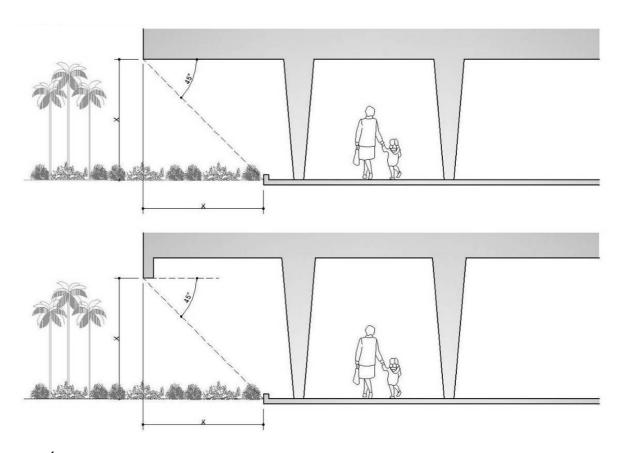


Figura 84: Área permeável sob laje a 45° (situação 01)

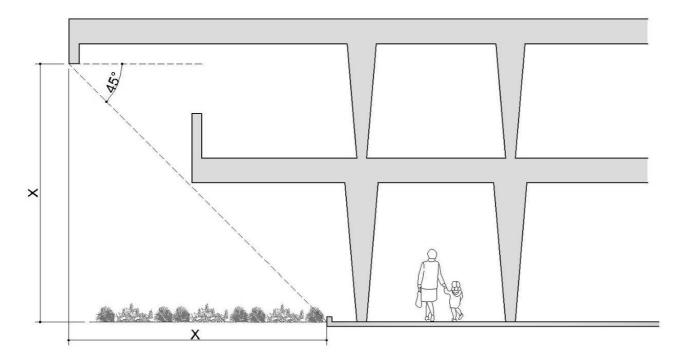
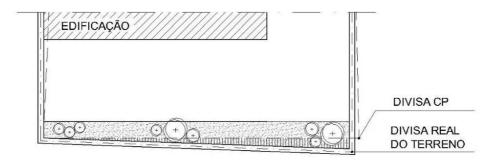


Figura 85: Área permeável sob laje a 45° (situação 02)



No caso de área de terreno real maior que a do terreno constante da Planta de Parcelamento do Solo aprovada - Cadastro de Planta (CP), indicada nas Informações Básicas, não serão aceitas como área permeável para efeito do cálculo da Taxa de Permeabilidade mínima exigida, as áreas ajardinadas implantadas além dos limites do lote conforme indicado no CP. (Figura 86)



MÃO COMPUTA COMO ÁREA MÍNIMA VEGETADA EXIGIDA

Figura 86: Diferença entre real de CP em área vegetada

3.2 Dos valores das Taxas de Permeabilidade mínimas

Os valores de Taxa de Permeabilidade mínima – TP – são os previstos nos Anexos VI e VI–A, da Lei 7166/96, com valores diferenciados em algumas áreas e situações, como ADEs e em áreas reservadas para Operação Urbana Simplificada e na área de Operação Urbana de Reestruturação do Vetor Norte, conforme Tabela a seguir. (art. 50, § 1°, da Lei 7.166/96)

Excetuando-se os terrenos inseridos em ZPAM, ZPs, ADEs e Operações Urbanas que estabelecem Taxas de Permeabilidade diferenciadas, prevalece a seguinte Taxa de Permeabilidade – TP – mínima: (art. 50, § 1°, da Lei 7.166/96)

- I- 10% se a área do terreno constante da Planta de Parcelamento do Solo aprovada- CP, indicada nas Informações Básicas, for menor ou igual a 360,00 m²;
- II- 20% se a área do terreno constante da Planta de Parcelamento do Solo aprovada- CP, indicada nas Informações Básicas, for superior a 360,00 m².



Tabela 75: Taxa de Permeabilidade Mínima				
ZONEAMENTO	/ ADE	T.P.	OBSERVAÇÕES	
ZPAM		95%	– Para terreno inserido na ZPAM ou ZP-1, com área inferior a 2.500m² e que pertença a	
ZP-1		70%	loteamento aprovado até 27 de dezembro de 1.996 adota-se a TP da ZP-2. (art. 43, § 3°, da Lei	
ZP-2		30%	7.166/96)	
ZP-3		30%	 Vedada a substituição da TP mínima por construção de caixa de captação ou jardineiras, sendo obrigatória a manutenção de área permeável mínima exigida pala TP sobre terreno natural. (art. 50, § 2°, da Lei 7.166/96) Os valores previstos para T.P. independem da área do terreno. 	
ZA, ZAP, ZAR-1, ZAR	-2, ZCBH ,	20%		
ZCVN, ZCBA, Z	ZHIP	* 10%		
ZEs Pilar, S. Francisco e ZEs das Estações Ver Vilarinho, Barreiro, P Alípio de Melo, Carl Cândido da Silveira, Sal Diamante	nda Nova, rampulha, os Luz, J.	20%	* Para terrenos com área inferior ou igual a 360m². (art. 50, § 1°, e Anexo VI, da Lei 7.166/96) – Nas ZEs específicas e nas destinadas às Estações a T.P. é de 20% independente da área do terreno. (Anexo VI–A, da Lei 7.166/96) – Com exceção da ZE Pilar, o terreno poderá ser impermeabilizado até 100%, substituindo a T.P. pela construção de caixa de captação e drenagem e adoção de área ajardinada	
ZE Engenho Nog	jueira	30%	correspondente à área mínima permeável prevista. <i>(art. 50, § 2°, da Lei 7.166/96)</i>	
D	_	20%		
Demais ZEs	.	* 10%		
Áreas en	n que os v	alores s	ão diferenciados dos previstos acima, sobre os quais preponderam	
ZONEAMENTO	/ ADE	T.P.	OBSERVAÇÕES	
AEIS -1		* Zona ** 30% ***	* Para terrenos inseridos em ZPAM, ZP-1, ZP-2 e ZP-3 ** Para terrenos inseridos na ADE de Interesse Ambiental. *** Para as demais situações, proporcional à área do terreno, sendo TP de 10% para terrenos com área inferior ou igual a 360m² e 20% para terrenos com área superior a 360m²	
ADE de Interesse A	mbiental	* Zona 30%	* Para terrenos inseridos em ZPAM e ZP-1.	
ADE de Interesse Am Isidoro	biental do	* Zona 30%	 Vedada a substituição da TP mínima por caixa de captação ou jardineiras. (art. 50, § 10, da Lei 7.166/96). Além do atendimento à TP mínima é recomendada a instalação concomitante de caixa de captação. (art. 86, § 6°, da Lei 7.166/96) A área permeável no afastamento frontal não resulta em potencial construtivo adicional. (art. 50, § 10, da Lei 7.166/96) 	
ADE de Santa Tereza		* Zona ** 30% *** 20%	* Para terrenos inseridos em ZPAM e ZP-1. ** Para terrenos inseridos na ADE de Interesse Ambiental. *** Para os demais lotes, independente de sua área. - Vedada a substituição da TP mínima por construção de caixa de captação ou jardineiras.	
ADE da Cidade Jardim	ADE da Cidade Jardim (art. 8, da		* Para terrenos inseridos em ZPAM e ZP-1:	
ADEs Trevo, da	P. Máxima Grau I	95%	 Vedada a substituição da TP mínima por construção de caixa de captação ou jardineiras. Nas ADEs Cidade Jardim e Pampulha a área delimitada pelo afastamento frontal mínimo das edificações será obrigatoriamente ajardinada, permitindo a impermeabilização máxima de 25% 	
Pampulha e da Bacia da Pampulha	P. Mod. Grau II	70%	para acessos e guarita e ainda: 1. As áreas revestidas com piso intertravado poderão ser computadas na área permeável da	
(art. 7, da Lei 9037/05)	Demais áreas	* Zona 30%	ADE Cidade Jardim, até o limite máximo de 10% da área total permeável exigida (<i>Lei 9.563/08</i>) 2. Na área do afastamento frontal mínimo da ADE Pampulha o piso intertravado será permitido desde que utilizado em até 10% (dez por cento) da área permeável desse afastamento. (<i>Lei 9.037/05</i>)	



Tabela 75: Taxa de Permeabilidade Mínima					
ZONEAMENTO	/ ADE	T.P.	OBSERVAÇÕES		
ADE da Serra do Curral (art. 91–C, da Lei 7.166/96) cultur – 20% – É ve		cultural, – 20% su – É veda	uperior ao estabelecido para o zoneamento ou ADE nas áreas caracterizadas, no mapeamento como APa1 e APa2. uperior nas áreas caracterizadas, no mapeamento cultural, como APa3 ada a substituição da TP mínima por construção de caixa de captação ou jardineiras para terrenos as nas ZPAMs e ZPs.		
	Subárea I	95%	* A TP poderá ser de 10% para terrenos com área igual ou inferior a 360m², exceto se o terreno		
Operação Urbana Reestruturação do	Subáreas II, III e IV	*Zona	estiver inserido em ZPAMs e ZPs.		
Vetor Norte	Vetor Norte Obs.: para as ár mesma.		áreas definidas como lindeiras à Operação Urbana do Vetor Norte adota-se a TP estabelecida para a		
Área	Áreas em que os valores são diferenciados no caso de adesão às Operações Urbanas				
ZONEAMENTO	/ ADE	T.P.	OBSERVAÇÕES		
	Proteção 1	95%			
Operação Urbana do Isidoro	Proteção 2	50% *30%	Vedada a substituição da TP mínima por construção de caixa de captação ou jardineiras. * Para glebas em que o parcelamento resultou, no mínimo, 35% de sua área demarcada como de Interesse Ambiental.		
	Proteção 3	30%	de interesse / unsientali		
Operação Urbana Bosque das Braúnas		*	* Toda área não edificada deve ser permeável e a implantação das edificações respeitará à legislação relativa à APP existente. <i>(art. 50, § 10, da Lei 7.166/96)</i>		

3.3 Da Dispensa da Área Permeável mínima sobre terreno natural

As edificações, exceto as localizadas em terrenos inseridos nas ZPAM, ZPs, ZE Pilar e ADEs Bacia da Pampulha, da Pampulha, do Trevo, Cidade Jardim, Interesse Ambiental, Interesse Ambiental do Isidoro e de Santa Tereza, podem impermeabilizar até 100% da área do terreno, desde que atendam simultaneamente as duas condicionantes citadas abaixo: (art. 50, §§ 2°, 3° e 7°, da Lei 7.166/96 e art. 46, § 5°, da Lei 8.137/00, Leis 9.037/05 e 9.563/08)

- I. nelas haja área descoberta, equivalente à área permeabilidade mínima, dotada de vegetação, situada totalmente ou parcialmente sobre lajes, jardineiras ou pavimentos elevados, com uma profundidade que viabilize uma camada de substrato mínima de 20cm, em qualquer nível da edificação. Esta área deve ser integrada ao empreendimento, devendo possuir algum tipo de acesso para sua manutenção (Figura 87);
- II. seja construída "caixa de captação" e drenagem, que retarde o lançamento das águas pluviais provenientes da área citada acima, possibilitando a retenção de até 30 litros de água pluvial por metro quadrado de terreno impermeabilizado que exceda o limite de área permeável prevista sobre terreno natural.

Podem ser utilizadas simultaneamente as áreas permeáveis sobre terreno natural e jardineiras sobre laje com caixas de captação. (art. 50, § 4°, da Lei 7.166/96)



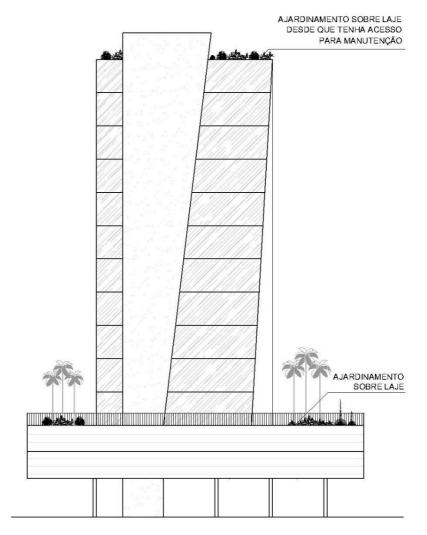


Figura 87: Ajardinamento sobre lajes associada à instalação de caixa de captação

Exemplos do cálculo da Taxa de Permeabilidade (TP)

```
Exemplo 1: Terreno de 1.000m<sup>2</sup>, inserido na ZP-2: TP = 30%
```

Área permeável mínima, dotada de vegetação: 1.00m² x 30% = 300m²

Exemplo 2: Terreno de 360m², inserido na ZAR-2: TP = 10%

Área permeável mínima, dotada de vegetação: 360m² x 10% = 36m²

Exemplo 3: Terreno de 400m², inserido na ZAR-2: TP = 20%

Área permeável mínima, dotada de vegetação: 400m² x 20% = 80m²

Exemplo 4: Terreno de 1.000m², inserido na ZP-2: TP = 30%

Área permeável mínima, dotada de vegetação: 1.000m² × 30% = 300m²

Exemplo 5: Terreno de 360m², inserido na ZAR-2: TP = 10%

Área permeável mínima, dotada de vegetação: 360m² x 10% = 36m²



Exemplo 6: Terreno de 400m², inserido na ZAR-2: TP = 20%

Área permeável mínima, dotada de vegetação: 400m² x 20% = 80m²

Exemplo 7: Terreno em ZAR-2 de 500m² inserido na ADE Serra do Curral, situado na APa3:

TP = 20% a mais da TP da ZAR-2 \rightarrow TP da edificação a ser implantada no terreno: 20% + 4% (20% de 20%) = 24%

Exemplos de Utilização de Caixa de Captação conjuntamente com Área Permeável e Vegetada sobre terreno natural

Exemplo 1: Terreno de 600m², inserido na ZA:

Área permeável mínima, dotada de vegetação: 600m² x 20% = 120m²

Área permeável sobre terreno natural: 35m²

Área permeável a ser substituída por caixa de captação: 120m² - 35m² = 85m²

Cálculo da caixa de captação:

Seu dimensionamento será em função da área que obrigatoriamente deveria ser permeável, mas foi impermeabilizada: 85m².

Área permeável sobre terreno natural, dotada de vegetação: 35m²

Volume mínimo da caixa de captação = 85m² x 30l = 2550 litros = 2,55m³

Área mínima ajardinada descoberta sobre laje (jardineiras): 85m²

Exemplo 2: Terreno de 600m², inserido na ZCBH: Taxa de Permeabilidade (TP) = 20%

Área permeável mínima, dotada de vegetação = 600m² x 20% = 120m²

Terreno totalmente impermeabilizado, para aproveitamento de garagem.

Seu dimensionamento será em função da área que obrigatoriamente deveria ser permeável, mas foi impermeabilizada: 120m^2

Volume mínimo da caixa de captação = 120 x 30l = 3600litros = 3,60m³

Área mínima ajardinada sobre laje (jardineiras): 120,00m²

Exemplo 3: Terreno em ZP-2 de 1000m² situado em APa1 ou APa2:

TP da ZP-2 = 30%

30% da TP = 9%→ TP da edificação a ser implantada no terreno: 30% + 9% = 39%



3.4 Da Área Permeável implantada no Afastamento Frontal

A área permeável poderá ser implantada no Afastamento Frontal da edificação e ser considerada para efeito do cálculo da Taxa de Permeabilidade - TP - mínima, nas seguintes situações:

I- em terrenos lindeiros a vias locais e coletoras:

II- em terrenos inseridos nas ADEs Residencial Central, Cidade Jardim, Pampulha, Mangabeiras, Belvedere, São Bento e Trevo, independente da classificação viária da via;

III- em terrenos lindeiros às vias arteriais e de ligações regionais, em razão da topografia acidentada ou do reduzido fluxo de pedestre, quando a avaliação da BHTRANS, mesmo que em caráter provisório, admitir o ajardinamento desta área.

3.4.1 Da Aplicação da Outorga Onerosa - ODC - em contrapartida ao ajardinamento da área de Afastamento Frontal da Edificação

A área permeável total exigida pela Taxa de Permeabilidade (TP) mínima, implantada sobre terreno natural na área delimitada pelo afastamento frontal proposto para a edificação, inteiramente visível do logradouro público poderá ser convertida em potencial construtivo adicional utilizado no próprio terreno, na proporção de 1 para 1, até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAm), observadas as demais exigências legais (art. 50, §§ 8° e 9°, da Lei 7.166/96).

Ressalta-se que a área permeável indicada no afastamento frontal que exceda aquela exigida pela legislação urbanística municipal, não gerará potencial construtivo adicional.



Não se aplica este dispositivo de acréscimo de potencial construtivo em contrapartida ao ajardinamento da área do afastamento frontal para os imóveis inseridos:

I. na ZP-1 e ZP-2, pois o CAm é igual ao CAb, e nos termos do art. 74-J, § 5°, do Plano Diretor; (art. 74-J, § 5° e Anexo V da Lei 7.165/96)



- II. nas Áreas de Diretrizes Especiais ADEs Mangabeiras e do Belvedere por serem áreas inseridas em ZP-2; (art. 74-J, § 5°, da Lei 7.165/96)
- III. nas Áreas de Diretrizes Especiais ADEs de Interesse Ambiental e de Interesse Ambiental do Isidoro; (art. 50, § 10, da Lei 7.166/96)
- IV. nas ADEs de Santa Tereza, dos Buritis, da Cidade Jardim e nas Áreas de Proteção Máxima Grau 1 e Proteção Moderada Grau 2, quando inseridas nas ADEs da Pampulha, do Trevo e Bacia da Pampulha, para as quais são definidos Coeficientes de Aproveitamentos específicos e preponderantes sobre os do zoneamento e onde não constam a definição de CAm; (art. 74–J, § 7°, da Lei 7.165/96)
- V. nas Áreas de Especial Interesse Social AEIS. (art. 164, § 1°, da Lei 9.959/10)
- VI. nas áreas delimitadas para as Operações Urbanas Consorciadas, exceto em imóveis localizados na Subárea IV da Operação Urbana das Áreas em Reestruturação do Vetor Norte, por haver regra específica para a Outorga Onerosa do Direito de Construir nestas áreas. (art. 74–J, § 8°, da Lei 7.165/96)
- ⇒ A permissão citada acima aplica-se aos terrenos lindeiros a vias arteriais e ligação regional, quando admitida a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir ODC e se enquadrado em algum dos seguintes casos: (art. 51, § 2°, da Lei 7.166/96)
- a) quando possível o ajardinamento da área delimitada pelo afastamento frontal mínimo, com base no reduzido fluxo de pedestres após autorização da BHTRANS;
- b) quando respeitado o afastamento frontal mínimo de 4,0m como prolongamento do passeio e o ajardinamento se der além desse afastamento frontal mínimo tratado como continuidade do passeio;
- c) quando o terreno estiver inserido na ADE Residencial Central ou em ADE de uso exclusivamente residencial.



Da Taxa de Ocupação

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

TO = Área total de projeção da edificação / Área do terreno

Havendo divergência nas dimensões do terreno real em relação ao terreno aprovado constante na planta de parcelamento do solo, a área do terreno a ser considerada neste cálculo refere-se a: (art. 16, da Lei 9.725/09)

- I. área do terreno real, se esta for inferior à área do terreno constante da Planta de Parcelamento do Solo aprovada Cadastro de Planta CP -, indicada nas Informações Básicas
- II. área do terreno constante da Planta de Parcelamento do Solo aprovada Cadastro de Planta (CP), indicada nas Informações Básicas, se esta for inferior à área do terreno real;
- ⇒ Quando exigida Taxa de Ocupação TO máxima, todos os níveis da edificação, inclusive subsolos, mesmo destinados a estacionamento de veículos, devem ter sua projeção máxima considerada para o cálculo da Taxa de Ocupação TO -;
- ⇒ As saliências, como jardineiras, brises, pilares com até 60cm de projeção e os beirais e marquises com até 1,20m em balanço em relação ao corpo da edificação não são computados como área de projeção da edificação, para cálculo da Taxa de Ocupação.

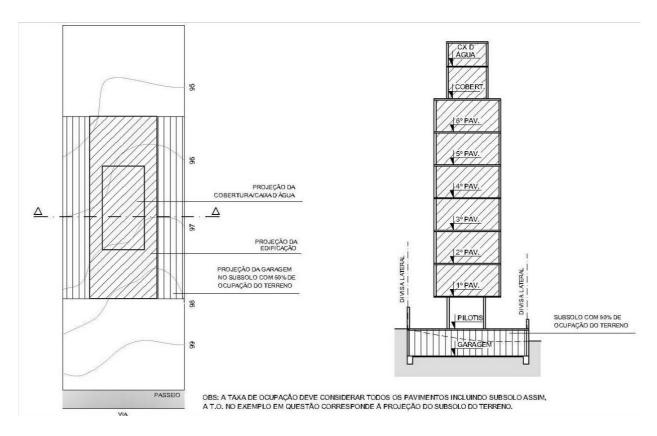


Figura 88: Taxa de ocupação em ZP3 = 50%



É prevista Taxa de Ocupação Máxima - TO - somente para os casos citados abaixo:

I- Nos seguintes Zoneamentos e ADEs e Áreas de Projetos Especiais conforme Tabela a seguir:

	Tabela 76:	Taxa de C	cupação Máxima	
Zoneam	ento / ADE	то	Observações	
Z	ZPAM	2%	-	
	ZP-1	20%	-	
	ZP-2	50%	=	
ZP-3	(Figura 88)	50%	-	
ADE da (Cidade Jardim	40 %	-	
ADE de Interesse	Ambiental de Isidore	* Zona		
ADE de interesse	Ambiental do Isidoro	50%	* Para terrenos inseridos em ZPAM e ZP-1	
		- 30% in	ferior à estabelecida para Zona ou ADE nas áreas	
ADE da Se	erra do Curral		adas, no mapeamento cultural, como APa1 e APa2	
			aferior à estabelecida para Zona ou ADE nas áreas adas, no mapeamento cultural, como APa3	
	Proteção Máxima -	Caracteriz	adas, no mapeamento cultural, como Aras	
	Grau 1	2%		
ADE da Bacia da	Proteção Moderada -	20 %	-	
Pampulha	Grau 2	20 %		
	Demais áreas	Zona		
	Proteção Máxima - Grau 1	2%	* Na ADE Pampulha permitida TO superior a 50 para instalação de equipamentos voltados à cultu	
ADEs da Pampulha e Trevo	Proteção Moderada - Grau 2	20 %	ao lazer e ao turismo, em lotes desocupados ou em imóveis subutilizados cujas edificações não são de	
	Demais áreas	50 % *	interesse de preservação, mediante a apresentação do EIV e aprovação dos CDPCM e COMPUR.	
	Subárea I	2%		
Operação Urbana	Subárea II	Zona		
Reestruturação do Vetor Norte	Subárea III	Zona	_	
	Subárea IV	Zona		
	Grau Proteção 1	2%	-	
Operação Urbana		30 %	* para glebas em que o parcelamento resultou, no mínimo, 35% de sua área demarcada como de Interesse Ambiental	
do Isidoro	Grau Proteção 2	* 50 %		
	Grau Proteção 3	50 %	-	

II- Para lotes com menos de 12,00m de frente, aprovados antes da publicação da Lei 7166/96, quando adotado o afastamento lateral de 1,50m para pavimentos de edificação com altura de até



12,00m deverá ser adotada a Taxa de Ocupação máxima de 50%, exceto para subsolo destinado a estacionamento de veículos. (art. 54, § 5°, da Lei 7.166/96)

Para atendimento à Taxa de Ocupação máxima prevista para uma edificação, a projeção de todos os seus níveis deve respeitar a TO máxima admitida, inclusive laje descoberta sobre estrutura de pilares e vigas sem utilização sob a mesma, comum nos terrenos em declive. (Figura 89)

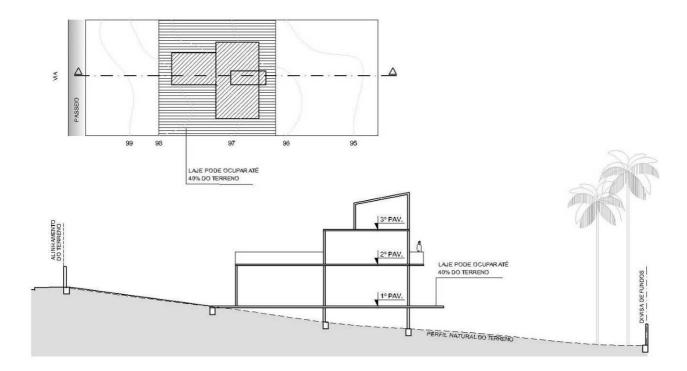


Figura 89: Taxa de ocupação no bairro Cidade Jardim = 40%

Exemplos de aplicação da Taxa de Ocupação (TO)

Exemplo 1: Terreno em ZAR-2 de 500m² inserido na ADE Serra do Curral situado na APa3:

TO máxima da ZAR-2 = 100%

TO prevista para a ADE→ 20% a menos de 100% (TO prevista para o zoneamento)

TO máxima da edificação a ser admitida no terreno = 80% (100% - 20%)

Exemplo 2: Terreno em ZP-2 de 1000m² inserido na ADE Serra do Curral em APa1 ou APa2:

TO máxima da ZP-2 = 50%

TO prevista para a ADE→ 30% a menos d e 50% (TO prevista para a zona)

TO máxima da edificação a ser admitida no terreno = 35 % (50% - 15%)



5. Da Altimetria

É o parâmetro urbanístico que limita a altura máxima de uma edificação. Este parâmetro não é exigido para todas as áreas do Município, apenas em algumas situações especiais.

Nas situações em que não é prevista altimetria máxima para as edificações, o limitador da altura dessas resulta da conjugação da aplicação do potencial construtivo de um terreno com os afastamentos frontal, laterais e de fundos exigidos para aquela edificação.

5.1 Das limitações previstas para edificações inseridas em áreas especiais:

As limitações de altura das edificações estão previstas em algumas áreas especiais do Município, descritas na Tabela a seguir:

Tabela 77: Limitações de altimetria previstas para edificações inseridas em áreas especiais			
Áreas	Altura	Pto de referência	Observações
ZE Pampulha (art. 46, § 2°, da Lei 8.137/00)	12,00m	Terreno natural em todos os pontos	Inclui casa de máquinas e caixa d'água.
ZE Pilar (art. 46, § 5°, da Lei 8.137/00)	3 pav	1º laje de piso acima do ponto médio do passeio	Não inclui casa de máquinas e caixa d'água.
AEIS-1	* 5 pav. ** 2 pav	1º piso, acima do ponto médio do passeio	* desde que a distância entre a laje de piso do 1° pavimento e a laje de piso do último pavimento seja de, no máximo, de 11,00 m. ** para edificações em lotes com único acesso de frente para vias mistas com pé-direito do pavimento limitado a 3,00 m.
ADE da Serra (art. 76, da Lei 7.166/96)	15,00m	Terreno em aclive: nível médio do alinhamento do passeio Terreno em declive: terreno natural em todos os seus pontos	Inclui casa de máquinas e caixa d'água.
ADE do Trevo (art. 91, da Lei 7.166/96 e art. 20-A, da Lei 9.037/05)	9,00m *12m	Nível médio do alinhamento do passeio lindeiro ao terreno	Inclui nesta altura a casa de máquinas e caixa d'água. * para equipamentos de uso público e edificações para programas de habitação de interesse social, desde que adote a QT de 60m² e seja solucionado o esgotamento sanitário.

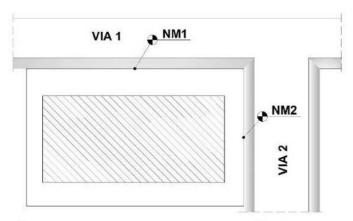


Tabela 77: Limitações de altimetria previstas para edificações inseridas em áreas especiais				
Áreas	Altura	Pto de referência	Observações	
ADE do 1° de Maio (art. 91-A, da Lei 7.166/96)	2 Pav.	1º piso, acima do ponto médio do passeio	Não são considerados pavimentos: casa de máquinas, caixa d'água e subsolos.	
ADE da Pampulha (art. 26 e art. 30, §§ 2°, 3° e	9,00 m *	Terreno natural em todos os seus pontos	 Inclui casa de máquinas, caixa d'água e telhado. Nos terrenos lindeiros à Av. Otacílio Negrão de Lima, a somatória dos pés direitos dos diversos pisos não pode, em nenhuma parte da edificação ultrapassar a altura de 9,00m. (art. 27, da Lei 9.037/05) 	
<i>4º da Lei 9.037/05)</i>	* altura superior a 9,00m para terreno situado na quadra 4700, limitada a 30m de altura a partir do nível da Av. Flemming e ainda para instalação de equipamentos voltados à cultura, ao turismo e ao lazer, nos lotes 1,2, 3, 35 a 46 da quadra 66 do B. São Luiz, mediante apresentação de EIV e aprovação do CDPCM e COMPUR.			
	15,00m * 9,00m.	Terreno natural em todos os seus pontos.	 Não inclui casa de máquinas e caixa d'água. *Vide observações ¹ abaixo. 	
ADE de Santa Tereza (art. 105, da Lei 8.137/00)	¹ Limite exigido até a profundidade de 20,00m, a partir do alinhamento, apenas para as edificações situadas em lotes lindeiros às ruas Hermílio Alves, Mármore e Salinas, às praças Duque de Caxias, Ernesto Tassini, Marechal Rondon, Coronel José Persilva e ao largo formado pelas esquinas das ruas Quimberlita, Tenente Freitas, Bocaiúva e Bom Despacho e para edificações lindeiras a imóveis considerados de interesse de preservação cultural pelo CDPCM.			
ADE da Cidade Jardim (art. 7, da Lei 9.563/08)	9,00m	Terreno plano/ aclive: - terreno natural em todos os seus pontos. Terreno em declive: - cota média altimétrica do passeio	Inclui telhado e caixa d'água.	
ADE da Serra do Curral	Variável em relação a cada APa (Ver Tabela "Altimetria das APas")			
ADE de Interesse Ambiental do Isidoro (art 86-G, Lei 7.166/96)	*12,00m	2,00m Terreno natural em todos os seus pontos. * limite para terrenos localizados em daltimétricas acima de 800m.		
Áreas Projetos Prioritários (art.44-A, § 1°, da Lei 7.166/96)	8,00m	Terreno natural em todos os seus pontos	Somente permitida edificação de caráter provisório.	
Op. Urbana do Vetor Norte (art. 69-E, da Lei 7.165/96)	*9,00m	Terreno natural em todos os seus pontos	* prevista apenas para terrenos inseridos na Subárea II.	



Tabela 77: Limitações de altimetria previstas para edificações inseridas em áreas especiais			
Áreas	Altura	Pto de referência	Observações
Op. Urbana do Bosque das Braúnas (art. 17, § 1°, da Lei 9.959/10)	*12,00m	Terreno natural em todos os seus pontos	 Não inclui casa de máquinas e caixa d'água. * limitado a 3 pavimentos, além do pilotis no térreo.
Operação Urbana da Savassi (art. 36, § 1°, da Lei 9.959/10)	*	-	* mesma do empreendimento comercial existente aprovado para os lotes em questão.

Para terrenos de esquina ou terreno com frente para mais de um logradouro (Figura 90), nos casos em que o ponto de referência para o cálculo da altimetria da edificação for o nível médio do alinhamento, a cota de referência a ser adotada deverá ser a média dos níveis médios dos alinhamentos de cada testada do lote que compõe o terreno.



COTA DE REFERÊNCIA PARA DEFINIÇÃO DA ALTIMETRIA MÁXIMA DE UMA EDIFICAÇÃO EM TERRENOS DE ESQUINA OU COM FRENTE PARA MAIS DE UM LOGRADOURO NOS CASOS EM QUE O PONTO DE REFERÊNCIA PARA O CÁLCULO DA ALTIMETRIA FOR O NÍVEL MÉDIO DO ALINHAMENTO. COTA DE REF. = NM1+NM2

Figura 90: Cota de referência para definição da altimetria de uma edificação

Para terrenos de esquina ou terreno com frente para mais de um logradouro, quando situados nas ADEs Serra e Cidade Jardim, em aclive em relação a uma testada e em declive em relação à outra testada, a altimetria estabelecida para a edificação deve respeitar a condição prevista para a testada de cada lote que compõe o terreno.



5.2 Da limitação de altura dos Conjuntos Urbanos Protegidos pelo Patrimônio Histórico Cultural

As edificações em terrenos inseridos em Conjuntos Urbanos Tombados ou de Interesse de Preservação poderão ter limitações específicas relativas às alturas das edificações. Esta limitação é a constante da Carta de Grau de Proteção fornecida pela Fundação de Cultura do Município de Belo Horizonte – FCM conforme deliberações do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município – CDPCM-BH. (Figura 91)

São Conjuntos Urbanos Protegidos:

- I. Conjunto Urbano Avenida Afonso Pena e Adjacências;
- II. Conjunto Urbano Praça da Boa Viagem e Adjacências;
- III. Conjunto Urbano Avenida Álvares Cabral e Adjacências;
- IV. Conjunto Urbano Rua da Bahia e Adjacências;
- V. Conjunto Urbano Praça da Liberdade/Av. João Pinheiro e Adjacências;
- VI. Conjunto Urbano do Bairro Floresta;
- VII. Conjunto Urbano da Av. Carandaí/ Av. Alfredo Balena;
- VIII. Conjunto Urbano Rua dos Caetés e Adjacências
- IX. Conjunto Urbano Avenida Olegário Maciel/ Praça Raul Soares;
- X. Conjunto Urbano Avenida Barbacena Grandes Equipamentos;
- XI. Conjunto Urbano Praça Rui Barbosa;
- XII. Conjunto Urbano Praça Floriano Peixoto e Adjacências;
- XIII. Conjunto Urbano Praça Hugo Werneck e Adjacências;
- XIV. Conjunto Arquitetônico Sylvio Vasconcellos;
- XV. Conjunto Urbano Bairro Santo Antônio;
- XVI. Conjunto Arquitetônico com Tipologia de influência da Comissão Construtora da Nova Capital;
- XVII. Conjunto Urbanístico e Arquitetônico da Orla da Pampulha
 - ⇒ A altimetria das edificações em relação à política de proteção histórica e cultural se refere à altura da edificação medida a partir de todo e qualquer ponto do terreno natural incluindo todos os elementos construtivos que compõem a edificação, tais como caixa d'água e casa de máquinas.
 - ⇒ Ocorrendo sobreposições de áreas protegidas, prevalece a altimetria mais restritiva.



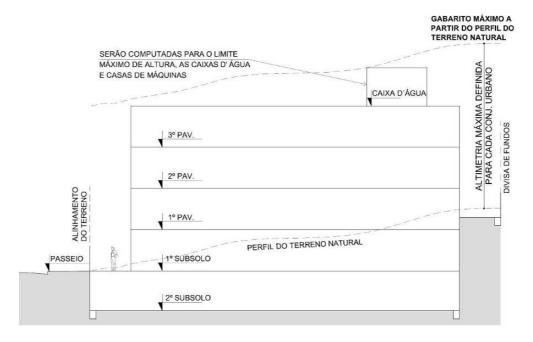


Figura 91: Conjunto urbano

5.2.1 Da Altimetria para terrenos inseridos na ADE Serra do Curral:

Para as edificações situadas na ADE Serra do Curral as limitações de altura são definidas de acordo com Área Parcelada (APa) em que o terreno se situa: (Deliberações 147/03 e 117/07)

As alturas máximas das edificações previstas para as diversas APas podem ser flexibilizadas mediante avaliação favorável do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte - CDPCM-BH -.

	Tabela 78: Altimetrias das APas					
Áreas	Altura máxima	Observações				
APa1	7,50m					
APa2	9,00m					
APa3	18,00m					
APa4	*Até o limite da cota 990	* a cota prevista é referente ao nível do mar				
APa5	*Até o limite da cota 1015					
APa6	*Até o limite da cota 1035					
APa7	*Até o limite da cota 1060	Obs.: Para todas as áreas a altura máxima				
APa8	-	determinada inclui todos os elementos construtivos e decorativos da edificação.				
APa9	*Até o limite da cota 1080	,				
APa10	*Até o limite da cota 1120					
APa11	27,00m					



5.3 Da Altimetria determinada por Lei Federal relativa à Zona de Proteção do Aeroporto da Pampulha

Em relação ao Plano Específico da Zona de Proteção do Aeroporto da Pampulha, o Município é dividido em várias áreas, sendo previsto para cada uma delas, alturas máximas para as edificações, definidas pelas fórmulas descritas na tabela a seguir.

São as seguintes <u>Áreas de Proteção do Aeroporto da Pampulha</u> estabelecidas:

- I. Área de Cota Nula envolve a pista do aeroporto;
- II. Área de Aproximação Oeste e leste AAO;
- III. Área de Aproximação Leste AAL;
- IV. Áreas de Transição 1 AT-1;
- V. Áreas de Transição 2 AT2
- VI. Área Circular do VOR raio de 250m do centro da antena do VOR Vôo Orientado por Radar
- VII. Áreas Intermediárias 1, 2, 3 e 7 AI-1/ AI-2/AI-3/ AI-7
- VIII. Áreas Horizontais 1, 4 e 5 AH-1/ AH-4 e AH-5

Tabela 79: Altimetria Máxima exigida nas Zonas de Proteção do Aeroporto da Pampulha				
Sigla	Altimetria Máxima	Observações		
		– para "d" menor que ou igual a 320,00 m, se h for menor ou igual à zero, o terreno não pode receber edificação.		
AAO	h = d/40 - a + 786	– para "d" maior que 320,00m, se h for menor ou = 8,00 m, se tolera a altimetria máxima de 8,00 m a ser considerado a partir de todos os pontos do terreno natural ou do terreno existente se escavado		
		– para "d" menor que ou igual a 240,00 m, se h for menor ou igual à zero, o terreno não pode receber edificação.		
AAL	h = d/30 - a + 788	– para "d" maior que 240,00 m, se h for menor ou = 8,00 m, se tolera a altimetria máxima de 8,00 m a ser considerado a partir de todos os pontos do terreno natural ou do terreno existente se escavado		
	h = d/7 - a + 787	– para "d" menor que ou igual a 56,00 m, se h for menor ou igual à zero, o terreno não pode receber edificação.		
AT-1		- para "d" maior que 56,00 m, se h for menor ou = 8,00 m, se tolera a altimetria máxima de 8m a ser considerado a partir de todos os pontos do terreno natural ou do terreno existente se escavado		



Tabela 79: Altimetria Máxima exigida nas Zonas de Proteção do Aeroporto da Pampulha				
Sigla	Altimetria Máxima	Observações		
		– para "d" menor que ou igual a 56,00 m, se h for menor ou igual à zero, o terreno não pode receber edificação.		
AT-2	h = d/7 - a + 787	- para "d" maior que 56,00 m, se h for menor ou = 8,00 m, se tolera a altimetria máxima de 8m a ser considerado a partir de todos os pontos do terreno natural ou do terreno existente se escavado		
		- para "d" menor que ou igual a 400,00m, se h for menor ou igual à zero, o terreno não pode receber edificação.		
Al-1	h = d/50 - a + 873	- para "d" maior que 400,00 m e menor que ou igual a 8.250,00m, se h for menor ou = 8,00 m, se tolera a altimetria máxima de 8,00 m a ser considerado a partir de todos os pontos do terreno natural ou do terreno existente se escavado		
		– para "d" maior que 8.250,00 m e menor que ou igual a 9.650,00 m, se h for menor que 30,00 m, se tolera a altimetria máxima de 30,00 m a ser considerado a partir de todos os pontos do terreno natural ou do terreno existente se escavado		
AI-2	h = d/30 - a + 848	Para qualquer distância, se tolera a altimetria máxima de 8,00m a ser considerado a partir de todos os pontos do terreno natural ou do terreno existente se escavado		
Al-3	h = d/10 - a + 950	Para qualquer distância, se tolera a altimetria máxima de 30,00 m a ser considerado a partir de todos os pontos do terreno natural ou do terreno existente se escavado		
Al-7	h = d/10 - a + 965	Para qualquer distância, se tolera a altimetria máxima de 30,00 m a ser considerado a partir de todos os pontos do terreno natural ou do terreno existente se escavado		
AH-1	h = 1.066 - a	Para qualquer distância, se tolera a altimetria máxima de 30,00m a ser considerado a partir de todos os pontos do terreno natural ou do terreno existente se escavado		
AH-4	h = 965 - a	Para qualquer distância, se tolera a altimetria máxima de 15,00m a ser considerado a partir de todos os pontos do terreno natural ou do terreno existente se escavado		
AH-5	h = 1.066 - a	Para qualquer distância, se tolera a altimetria máxima de 30,00m a ser considerado a partir de todos os pontos do terreno natural ou do terreno existente se escavado		
1				

h = Altura Máxima permitida - Altimetria máxima da edificação

- ⇒ Não são permitidos quaisquer tipos de construção na área de Cota Nula e na área Circular do VOR (Vôo Orientado por Radar)
- ⇒ Nenhum elemento construtivo ou decorativo de uma edificação, como telhados, caixa d'água, antenas, para raios e engenhos de publicidade podem ultrapassar a altimetria estabelecida.

a = maior cota altimétrica do lote

d = menor distância do terreno à pista do aeroporto ou ao VOR dependendo da área



- ⇒ Para o Ministério da Aeronáutica, as altimetrias toleradas acima especificadas, são determinadas pela ocupação anterior ao redor do aeródromo, mas o ideal é que não houvesse edificações ali. Assim esta altura refere-se a qualquer ponto do terreno natural ou do existente se escavado.
- ⇒ Altimetria diferente da definida pela aplicação das fórmulas indicadas na tabela acima poderá ser tolerada desde que tenha a aprovação do Ministério da Aeronáutica.



Do Afastamento Frontal

O Afastamento Frontal de uma edificação é definido pela menor distância entre qualquer ponto da edificação e o alinhamento do terreno formado por lote ou conjunto de lotes. *(art.51, art. 52 e art. 53 da Lei 7.166/96)* – (Figura 92)

<u>Alinhamento do terreno</u>: limite divisório entre o terreno (lote ou conjunto de lotes) e o logradouro público (via pública, inclusive passeio) (*Anexo I, da Lei 7.166/96*)

<u>Logradouro Público</u>: espaço livre destinado à circulação, parada e estacionamento de veículos, ou ao trânsito de pedestres, tais como ruas, avenidas, praças, calçadões, vias de pedestres.

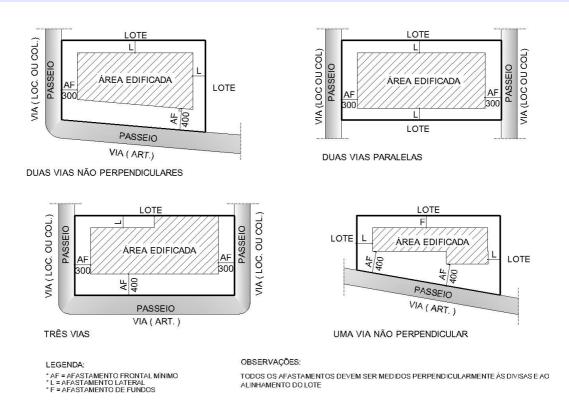


Figura 92 - Afastamento frontal para edificação implantada em lote único

Marquises e beirais, com dimensão máxima de 1,20m, podem avançar sobre a área delimitada pelo afastamento frontal mínimo da edificação. (art. 37, da Lei 9.725/09)

<u>Marquise</u>: cobertura em balanço destinada exclusivamente à proteção de transeuntes, não podendo ser utilizada como piso.

<u>Beiral</u>: prolongamento em balanço da cobertura que se sobressai das paredes externas da edificação, não podendo ser utilizado como piso.



As saliências podem avançar sobre a área delimitada pelo afastamento frontal mínimo da edificação em até 0,25 m. (art. 60, da Lei 7.166/96)

<u>Saliências</u>: elemento arquitetônico da edificação que avança em relação ao plano de uma fachada, como brises, jardineiras, elementos decorativos, estruturais, sistemas de ar condicionado e plataformas técnicas.

6.1 Do Afastamento Frontal Mínimo

O **Afastamento Frontal mínimo – AF** das edificações, com algumas exceções para áreas consideradas especiais, é definido em função da classificação viária da via lindeira à testada do terreno, da seguinte forma: *(art. 51, da Lei 7.166/96)*

- I. 4,00m para vias de ligação regionais e arteriais (Figura 93);
- II. 3,00m para vias coletoras e locais (Figura 93 e Figura 94).

<u>Testada de terreno</u>: maior extensão possível do alinhamento de um lote ou conjunto de lotes voltados para uma mesma via. *(Anexo I, da Lei 7.166/096)*

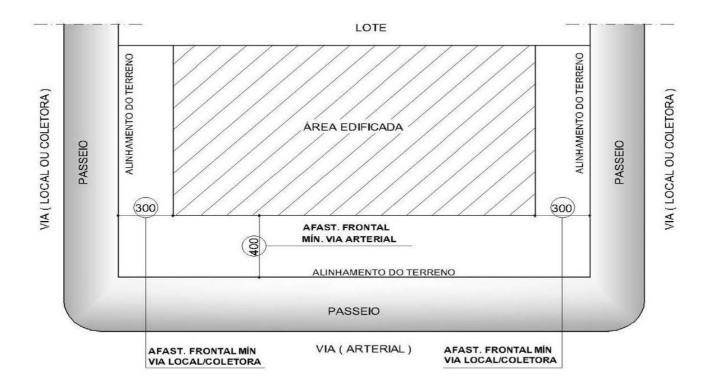


Figura 93: Afastamento frontal em lote de esquina com frente para vias local ou coletora e arterial



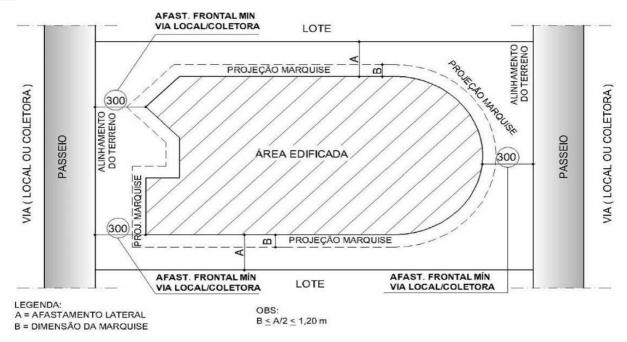


Figura 94: Afastamento frontal em lote com testada para duas vias (local ou coletora)

Os afastamentos frontais mínimos exigidas para os diversos zoneamentos, áreas e situações especiais são os descritos na Tabela a seguir.

	Tabela 80: Afastamentos Frontais Mínimos - AF				
Áreas e Situações		Classificação Viária	AF	Observações	
ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZAR-1, ZAR-2, ZA, ZAP, ZCBA e ZCVN		Vias arteriais e de ligação regional	4,00m	Ver item 6.1.1 adiante	
(art. 51,	da Lei 7.166/96)	Vias coletoras e locais	3,00m	Ver item 6.1.1 adiante	
	ações Venda Nova, mpulha, Carlos Luz,	Vias arteriais e de ligação regional	4,00m	Ver item 6.1.2 adiante	
José Cândido da Silveira, Alípio de Melo, Salgado Filho, Barreiro e Diamante (art. 51, da Lei 7.166/96)		Vias coletoras e locais	3,00m	Ver item 6.1.1 adiante	
=	á, Pilar, Engenho	Vias arteriais e de ligação regional	4,00m	Ver item 6.1.1 adiante	
Nogueira	e São Francisco	Vias coletoras e locais	3,00m	Ver item 6.1.1 adiante	
ADE Residencial ZCBH Central		Todas as vias	4,00m	Ver item 6.1.2 adiante	
	Demais áreas		4,00m		
ZHIP		Todas as vias	4,00m	Ver item 6.1.2 adiante	
AEIS		Vias arteriais e de ligação regional	4,00m	- deve sempre, para qualquer nível, ser respeitado o mínimo de 3,00m	
		Vias coletoras e locais	3,00m	Ver itens 6.1.1 e 6.1.2 adiante	



Tabela 80: Afastamentos Frontais Mínimos - AF				
Áreas e Situações Classificação Viária		AF	Observações	
ADE da Cidade Jardim (art. 7, da Lei 9.563/08)	Todas as vias	10,00m *5,00m	* para terrenos de esquina Ver itens 6.1.1 e 6.1.2 adiante	
ADEs da Pampulha e Trevo (art. 9 e art. 91 da Lei 7.166/96)	Todas as vias	*5,00m	Ver itens 6.1.1 e 6.1.2 adiante	
Operação Urbana Vetor Norte (art. 69-E, da Lei 7.165/96)	Vias arteriais e de ligação regional	4,00m *	* 25m em relação à rodovia MG10, incluindo a faixa de domínio para os terrenos lindeiros a esta e inseridos na subárea II Ver item 6.1.2 adiante	
	Vias coletoras e locais	3,00m Ver item 6.1.1 adiante		
Locais destinados a lavagem e lubrificação em Postos de Serviços (art. 4, da Lei 6.978/95)	ostos de Todas as vias		AF deve corresponder à metade da largura ou comprimento do terreno, sempre a maior dimensão, nunca inferior ao previsto para as situações acima (classificação viária/ ADEs). Ver itens 6.1.1 e 6.1.2 adiante	

<u>Posto de Serviço</u> – aquele que além de ser destinado à venda de combustível, também exerce uma ou mais das seguintes atividades:

- I lavagem e lubrificação de veículos;
- II- suprimento de água e ar;
- III- comércio de peças e acessórios para veículos e artigos de higiene, conservação de veículos;
- IV comércio de bar, restaurante, café e similares.

6.1.1 Do Afastamento Frontal Mínimo em vias Locais e Coletoras

A área delimitada pelo Afastamento Frontal mínimo – AF – de edificações em terrenos lindeiros a vias locais e coletoras deve atender as seguintes condições:

- I. estar livre de elementos construtivos, podendo existir:
- a) guaritas com área de até 6,00 m² ou em até 10% da área delimitada por este afastamento; (art. 53, da Lei 7.166/96)
- b) escadas e rampas sobre terreno natural; (Parecer PR COMPUR 03/2007) (Figura 96 e Figura 98)
- c) aterro com arrimo de altura máxima de 1,80m para terrenos em aclive; (*Parecer PR COMPUR 03/2007*) (Figura 97)



- d) aterro até o nível do passeio para terrenos em declive. (Parecer PR COMPUR 03/2007)
- II. ser ou não ajardinada, sendo que nas ADEs Pampulha e Cidade Jardim esta área será obrigatoriamente ajardinada, permitida sua impermeabilização em percentual máximo de 25% para acessos e guaritas;
- III. ser utilizada para área de estacionamento de veículos, exceto nas ADEs Cidade Jardim e Pampulha, desde que o passeio não seja utilizado como parte da vaga ou como área de manobra, respeitado o rebaixamento do passeio de 4,80m a cada 10,00 m de testada de terreno:

Caso o afastamento frontal seja de 3,00m, as vagas de estacionamento devem estar dispostas paralelamente ao alinhamento do terreno.

- IV. ser fechada, opcionalmente, por elementos de vedação, nas seguintes condições:
 - a) sendo terrenos de esquina, este fechamento deve respeitar o chanfro mínimo de 2,50m na concordância das vias; (art.10, § 9°, da Lei 9.725/09)
 - b) é proibida a utilização de arame farpado, chapiscos e vegetação com espinhos, bem como outras formas de fechamento que causem danos ou incômodos aos transeuntes; *(art. 11, do Decreto 13.842/10)*
 - c) o fechamento frontal com altura superior a 1,80m do passeio deverá ser dotado de elementos construtivos que garantam permeabilidade visual, como por exemplo, grade ou blindex, em área equivalente a 50% da área deste fechamento situada acima de 1,80m do passeio; (art. 10, § 8°, da Lei 9.725/09)
 - d) nas ADEs Cidade Jardim, Pampulha e na área de Operação Urbana do Isidoro, no fechamento frontal serão admitidos apenas elementos vazados ou transparentes com altura máxima de 5,00m. Elementos sem permeabilidade visual só serão permitidos para contenção de terreno natural ou como altura máxima de 0,80 m acima do terreno natural. (art. 18, da Lei 8.563/08, art. 23, § 5°, da Lei 9.037/05 e art. 56, da Lei 9.959/10)
 - e) na utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir ODC em contrapartida ao ajardinamento da área delimitada pelo afastamento frontal da edificação, no fechamento frontal serão admitidos apenas elementos vazados ou transparentes com altura máxima de 5,00m. Elementos sem permeabilidade visual só serão permitidos para contenção de terreno natural.



Exemplos de Elementos construtivos permitidos na área delimitada pelo Afastamento Frontal mínimo em terrenos lindeiros a **vias coletoras e locais.** (Figura 95 a Figura 100)

1 - Cabines de gás até 1,80m de altura desde que respeitada a altura máxima nas divisas:

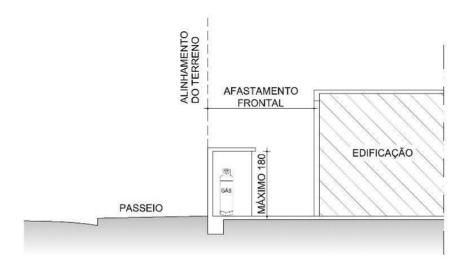


Figura 95: Cabine de gás

2 - Elementos construtivos na área de afastamento frontal mínimo em edificações implantadas em terrenos em aclive em vias classificadas como locais e coletoras:

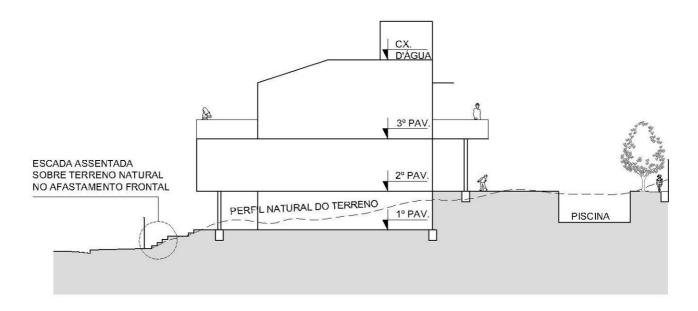


Figura 96: Elemento construtivo no afastamento frontal terreno em aclive: escada



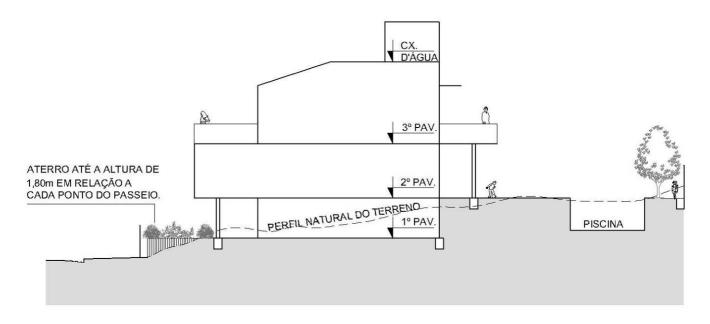


Figura 97: Elemento construtivo no afastamento frontal terreno em aclive: aterro até 1,80m

3. Elementos construtivos na área de afastamento frontal mínimo em edificações implantadas em terrenos em declive em vias classificadas como locais e coletoras.

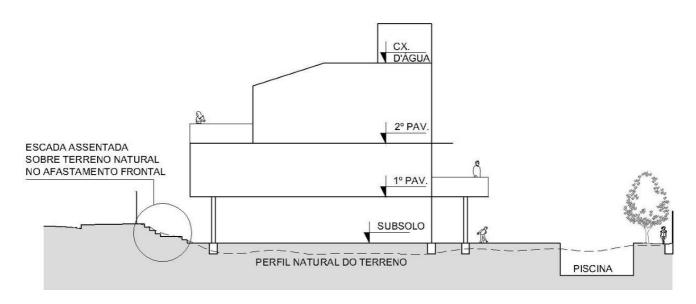


Figura 98: Elemento construtivo no afastamento frontal no terreno em declive: escada



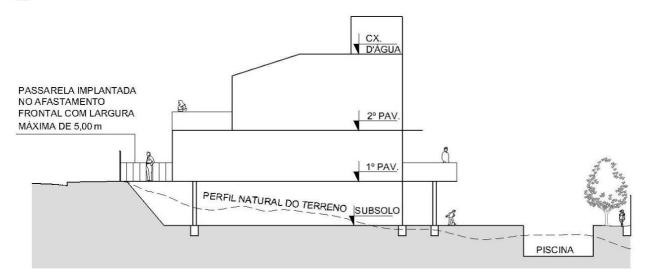


Figura 99: Elemento construtivo no afastamento frontal no terreno em declive: passarela

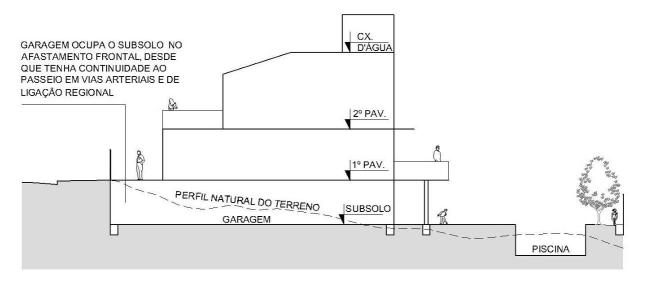


Figura 100: Elemento construtivo no afastamento frontal no terreno em declive: garagem subsolo

6.1.2 Do Afastamento Frontal Mínimo em vias Arteriais e de Ligação Regional

A área delimitada pelo Afastamento Frontal mínimo nas vias arteriais e de ligação regional deve atender as seguintes condições:

- I. ser tratada de modo a que se obtenha continuidade ao passeio lindeiro ao terreno para o trânsito de pedestres, não sendo permitida a instalação de elementos construtivos, exceto pilares de sustentação, com seção máxima de 60dm² cada, respeitado o livre trânsito de pedestres; (art. 51, § 6° e art. 52, Parágrafo Único, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Não é permitido o fechamento do terreno no alinhamento por muro ou gradil.
- ⇒ Rampas e escadas na área delimitada pelo afastamento frontal mínimo de 4,00 m serão permitidas apenas se exigidas ou admitidas no passeio lindeiro ao terreno, nos termos do Código de Posturas.



II. ser tratada de modo a que se obtenha concordância dos greides dos afastamentos frontais de edificações contíguas; (art. 51, § 4°, da Lei 7.166/96)

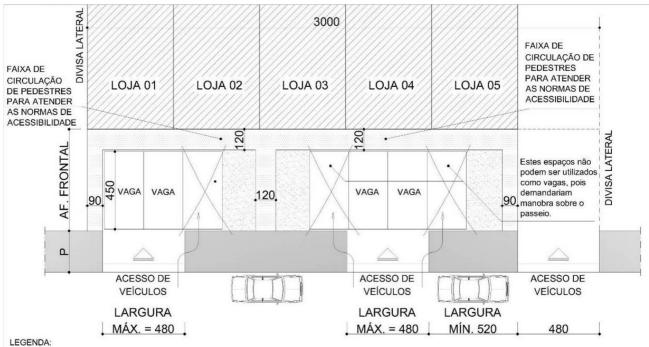
No caso de greide irregulares em edificações vizinhas, a área delimitada pelo afastamento frontal mínimo de 4,00m deve atender às normas exigidas pelo Código de Posturas para o passeio lindeiro ao terreno.

- III. não ser ajardinada, exceto nos imóveis situados nas ADEs Residencial Central, Mangabeiras, Belvedere, São Bento, Cidade Jardim e Pampulha e em imóveis lindeiros a vias de reduzido fluxo de pedestres ou ainda no caso de terreno com topografia acidentada, quando permitida para estes casos a construção de guarita e de fechamento, exclusivamente por gradil com permeabilidade visual. (art. 51, § 2°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Para o ajardinamento da área delimitada pelo afastamento frontal mínimo de 4,00m em vias arteriais e de ligação regional, exceto para terrenos inseridos na ADE Residencial Central e ADEs de uso exclusivamente residencial, em razão do reduzido fluxo de pedestres é necessária a avaliação da BHTRANS.
- ⇒ Nas ADEs Cidade Jardim e Pampulha esta área será obrigatoriamente ajardinada, permitida sua impermeabilização em um percentual máximo de 25 %, para acessos e guaritas.
- IV. não ser utilizada para estacionamento ou guarda de veículos, exceto, em caráter provisório, se cumpridas as seguintes exigências: (art. 51, § 5°, da Lei 7.166/96)
 - a) anuência prévia do órgão de trânsito, que levará em conta o fluxo de pedestres, existente e o potencial e a intensidade do trafego no sistema viário adjacente;
 - b) afastamento frontal mínimo de 5,00m;
 - c) existência de passeio com, no mínimo, 2,40m, admitindo-se, no caso de o passeio ter dimensão inferior, o estacionamento no afastamento frontal, desde que a soma da largura desse afastamento mais a do passeio existente seja de, no mínimo, 7,40m (Figura 102);
 - d) seja destinada à circulação de pedestres a faixa mínima de 0,90m nas divisas laterais, ou junto ao acesso à garagem, quando esta estiver junto às divisas laterais (Figura 101 e Figura 102);
 - e) as áreas destinadas à circulação de pedestres e a estacionamento estejam demarcadas;
 - f) os acessos obedeçam às regras relativas ao rebaixamento do meio fio, para acesso de veículos, previstas no Código de Posturas.

Para imóveis inseridos nas ADEs Cidade Jardim e Pampulha não é admitida, em nehuma hipótese, a liberação constante do item IV acima.



Exemplos de estacionamento de veículos na área delimitada pelo afastamento frontal mínimo em edificações implantadas em terrenos lindeiros a vias classificadas como **arteriais e de ligação regional.** (Situação prevista após anuência da BHTRANS)



- P = LARGURA DO PASSEIO

- O ACESSO DO PEDESTRE DA VAGA DE ESTACIONAMENTO ATÉ A EDIFICAÇÃO NÃO PODERÁ SER FEITO ATRAVÉS DO PASSEIO

Figura 101: Vagas de estacionamento de via arterial ou ligação regional com anuência da BHTRANS

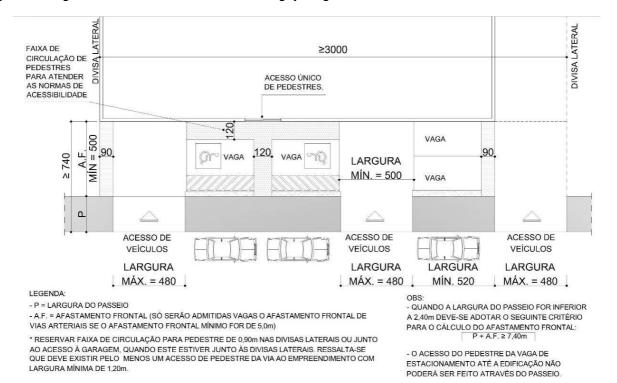


Figura 102: Vagas de estacionamento no afastamento frontal de via arterial ou ligação regional com anuência da BHTRANS

⁻ A.F. = AFASTAMENTO FRONTAL PROJETADO

^{*} RESERVAR FAIXA DE CIRCULAÇÃO PARA PEDESTRE DE 0,90m NAS DIVISAS LATERAIS OU JUNTO AO ACESSO À GARAGEM, QUANDO ESTE ESTIVER JUNTO ÀS DIVISAS LATERAIS. RESSALTA-SE QUE DEVE EXISTIR PELO MENOS UM ACESSO DE PEDESTRE DA VIA AO EMPREENDIMENTO COM LARGURA MÍNIMA DE 1 20m



6.2 Do Afastamento Frontal mínimo em vias com previsão de alargamento - Recuo do Alinhamento

O Executivo poderá exigir que os proprietários de terrenos lindeiros às vias constantes do Anexo V da Lei 7.166/96 respeitem o **"recuo de alinhamento"** de 10,00 m, mediante redução da área computada para efeito de incidência de IPTU. (art. 44, da Lei 7.166/96)

Na situação em que é previsto o "recuo do alinhamento", para futuro alargamento da via lindeira ao terreno, quando indicado nas Informações Básicas do lote ou nas plantas de parcelamento do solo – Cadastros de Plantas – CPs –, a edificação deverá respeitar, cumulativamente, o afastamento frontal mínimo previsto, conforme classificação viária e a faixa de recuo do alinhamento definida (Figura 103).

Para verificação da necessidade e cálculo da largura da faixa de recuo do alinhamento necessária, devese considerar a metade da LFPV (largura final prevista para a via após alargamento), indicada nas Informações Básicas do referido lote, a partir do eixo do logradouro. A outra metade deve ser considerada pelo alinhamento do terreno do lado oposto da via.

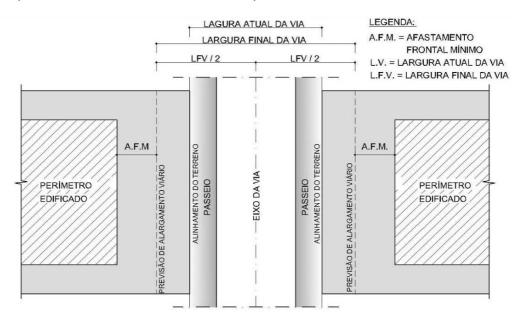


Figura 103: Vias com previsão de recuo de alinhamento

O eixo da via deve ser definido em relação aos alinhamentos existentes dos terrenos dos dois lados da via, desde que não se constate invasão em relação ao logradouro público. Havendo invasão ao logradouro público o eixo da via deverá ser determinado em relação aos alinhamentos corretos do terreno, desconsiderando a área de invasão.

6.3 Da Dispensa do Afastamento Frontal Mínimo

É dispensado o afastamento frontal mínimo das edificações nas seguintes situações: *(art. 52, da Lei 7.166/96)*



I- em áreas destinadas a estacionamento de veículos, ao uso não residencial ou de uso comum, cuja laje de cobertura se situe em nível inferior à menor cota altimétrica do passeio lindeiro ao lote, devendo ser garantida, na área delimitada por este afastamento, a continuidade do passeio nos terrenos situados na ZHIP, na ZCBH e nos lindeiros a vias de ligação regionais ou arteriais. (art. 52, incisos I e V, da Lei 7.166/96) - (Figura 104)

Nesse caso, deverá ser sempre considerada como menor cota altimétrica a cota mais baixa de cada testada de cada lote que compõe o terreno, considerando as inclinações do passeio conforme previsto no Código de Posturas.

- II- em edificação localizada na ZHIP nos pavimentos situados em nível superior a 3,5m em relação à cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento, em qualquer ponto; *(art. 52, inciso II, da Lei 7.166/96)* (Figura 107)
- III- em pavimentos de edificações localizadas na ZCBH ou lindeiras a vias de ligação regionais ou arteriais que estejam situados entre 3,5m e 9,00m acima da cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento, em qualquer ponto, exceto nas edificações situadas nas ADEs Residencial Central, Cidade Jardim, Mangabeiras, Belvedere, Pampulha e Trevo. (art. 52, inciso III, da Lei 7.166/96)- (Figura 105 e Figura 106)
- IV- em edificações vizinhas a bens tombados ou em conjuntos arquitetônicos construídos no alinhamento na ADE Santa Tereza, com o objetivo de manter a unidade do Conjunto, por indicação ou anuência do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte CDPCM, ouvido o órgão responsável pelo trânsito. (art. 52, inciso IV, da Lei 7.166/96)

Exemplos de situações em que parte da edificação pode chegar ao alinhamento do terreno, sem afastamento frontal

1. Terreno inserido na ZA, lindeiro a via local, com 100% do terreno ocupado por subsolo, destinado a estacionamento de veículos, ou uso não residencial ou área comum.

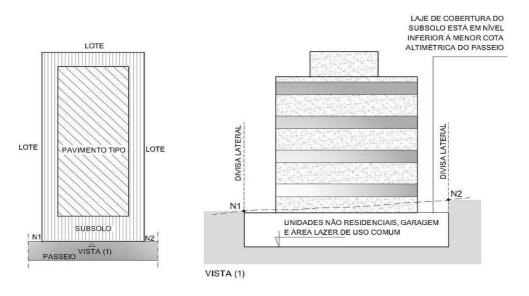


Figura 104: Subsolo ocupando o afastamento frontal



2. Terrenos inseridos na ZCBH ou lindeiros a uma via arterial e ligação regional, exceto em ADEs Residencial Central, Cidade Jardim, Mangabeiras, Belvedere, Pampulha e Trevo, com pavimentos avançando sobre a área delimitada pelo afastamento frontal

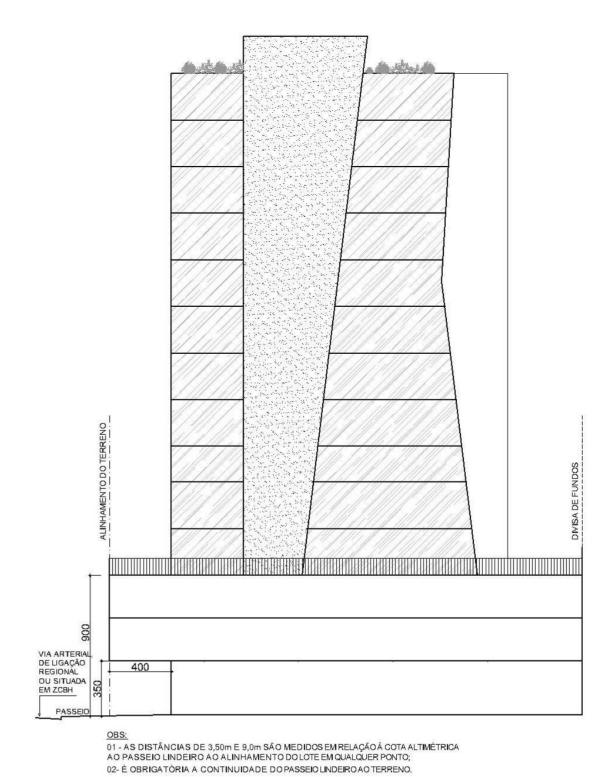


Figura 105: Terreno inserido na ZCBH, em vias arteriais ou ligação regional



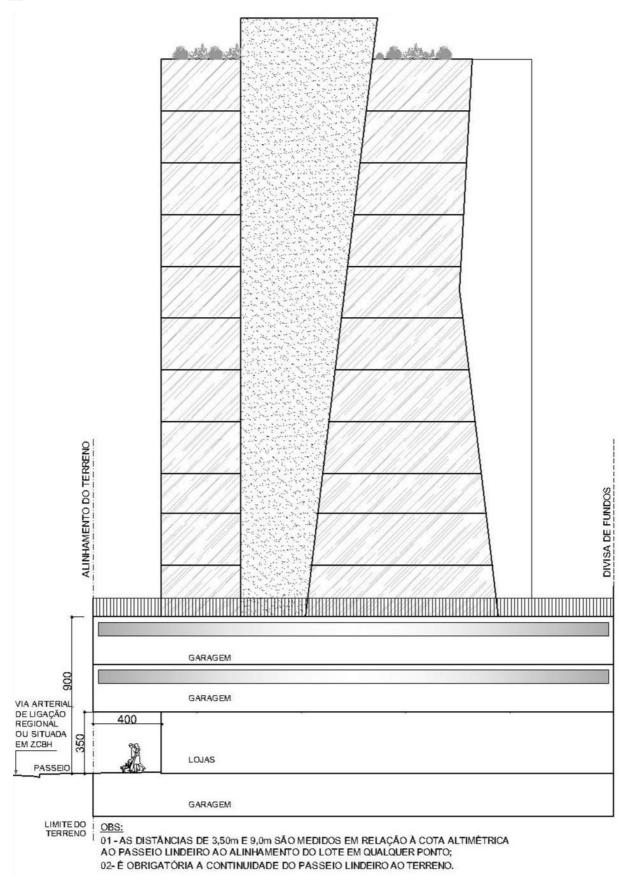
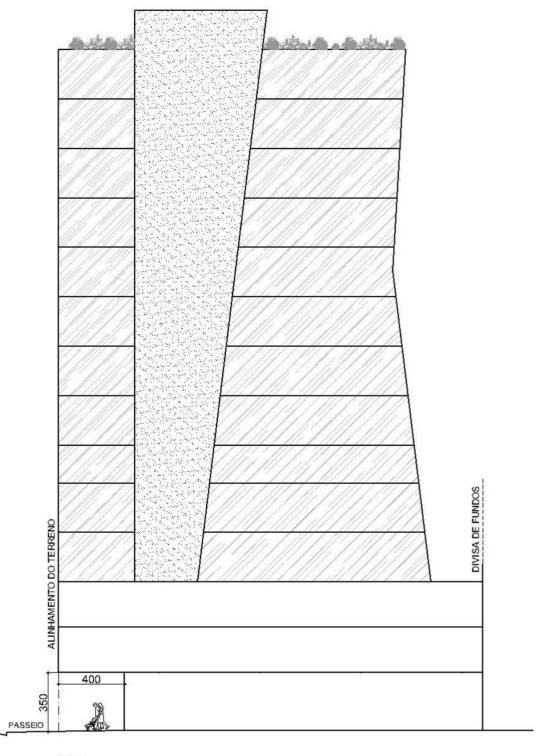


Figura 106: Terreno inserido na ZCBH, em vias arteriais ou de ligação regional



3. Terreno inserido na ZHIP com pavimentos avançando sobre a área delimitada pelo afastamento frontal



OBS: 01-A DISTÂNCIA DE 3,50m É MEDIDA EM RELAÇÃO À COTA ALTIMÉTRICA AO PASSEIO LINDEIRO AO ALINHAMENTO DO LOTE EM QUALQUER PONTO;

Figura 107: Terreno inserido em ZHIP



7. Da Altura Máxima na Divisa

A **Altura Máxima na Divisa** é a distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação sobre a divisa lateral ou de fundos até a cota do nível de referência estabelecido conforme a topografia do terreno (plano, em aclive ou em declive)

<u>Divisas laterais e de Fundos</u>: linha lateral e de fundos que separa o lote ou terreno da propriedade confinante.

A edificação pode ser construída, total ou parcialmente, sobre as divisas laterais e de fundos do terreno até as alturas máximas previstas, exceto em terrenos situados em algumas ADEs, como ADEs Cidade Jardim, do Trevo e Pampulha, desde que:

- I- não apresente nesta parte da edificação nenhum tipo de abertura ou vãos de iluminação e ventilação voltados para as divisas laterais ou de fundo; (art. 59, §3°, da Lei 7.166/96)
- II– não apresente nenhum elemento construtivo da edificação, inclusive muro de vedação, chaminé, guarda-corpo nem outros elementos, ultrapassando os limites estabelecidos para altura máxima nas divisas; (art. 59, §2°, da Lei 7.166/96)
- III- as coberturas nas divisas não despejem águas pluviais nos terrenos vizinhos; *(art. 40, da Lei 9.725/09)*
- IV- as estruturas e paredes aparentes nas divisas do lote tenham as faces externas devidamente acabadas. (art. 41, da Lei 9.725/09)

As edificações inseridas nas ADEs Cidade Jardim, Pampulha e Trevo não podem ser construídas sobre as divisas laterais e de fundos, devendo respeitar afastamentos laterais e de fundos mínimos previstos para as mesmas.



As alturas máximas das edificações sobre as divisas laterais ou de fundos, quando permitidas são as definidas na tabela a seguir:

Tabela 81: Alturas Máximas Permitidas nas Divisas dos Terrenos				
Situações	Lateral	Fundos	Níveis de Referência	
ZHIP (Anexo VI, da Lei 7.166/96)	Sem limite	10,80m		
ZCBH e terrenos lindeiros a vias arteriais e de ligação regional, independente do Zoneamento, exceto em algumas ADEs (art. 59, § 6°, da Lei 7.166/96)	10,80m	10,80m	Pontos de referência: <i>(art. 59, § 1°, da Lei 7.166/96)</i>	
Terrenos lindeiros a vias coletoras e locais, independente do Zoneamento (Anexo VI, Lei 7.166/96)	5,00m	5,00m	Divisas laterais: terreno em declive ou plano: cota do passeio no ponto de encontro da divisa lateral como o	
ZCBA, ZCVN, ZE Estação Venda	* 9,00m	* 9,00m	alinhamento do terreno	
Nova, ZE Estação Barreiro. (Anexo VI, Lei 7.166/96)	* Ver Observ	ação (1) adiante	– terreno em aclive: média aritmética dos níveis do terreno natural, correspondentes aos	
ZE Pilar, ZE Engenho Nogueira, Jatobá e Engenho Nogueira (art. 46, § 7°, da Lei 8.137/00)	5,00m	5,00m	pontos limítrofes da parte da edificação construída em cada divisa lateral.	
ZE/ ZE Estação diamante, ZE Estação Salgado filho, ZE Estação Alípio de Melo, ZE Estação José Cândido da Silveira. ZE Estação Carlos Luz, ZE Estação Pampulha (Anexo VI-A, Lei 7.166/96)	5,00m	5,00m	 2. <u>Divisas de Fundos</u>: a partir do terreno natural em seus respectivos pontos. Obs.: No caso de terreno em declive, elementos construtivos, de parte da edificação situada abaixo da cota altimétrica definida 	
ADE Residencial Central (art. 78, § 1°, da Lei 7.166/96)	5,00m	5,00m	pela altura máxima na divisa, situados acima do nível da altura máxima na divisa de fundo	
ADE da Cidade Jardim (Lei 9.563/08)	0,00m	0,00m	devem ter afastamento mínimo de 1,50m em relação à divisa de fundo. <i>(art. 59, §§ 4° e 5°, da</i>	
ADE Trevo (art. 91, § 1°, da Lei 7.166/96)	0,00m	0,00m	Lei 7.166/96)	
ADE da Pampulha (art. 25 e art. 30, §§ 1° e 2°, da Lei 9.037/05)	0,00m **9,00m **5,00m	0,00m **9,00m **5,00m		
AEIS –1 (art. 162, da Lei 9.959/10)		*** 7,00m Observação (3) diante.		



Observação (1) - para terrenos inseridos na ZCBA, ZCVN, ZEs Estação Venda Nova, ZE Estação Barreiro

⇒ No caso de lotes lindeiros a vias arteriais e de ligação regional, adota-se como altura máxima na divisa 10,80m (dez metros e oitenta centímetros), independente do valor citado na tabela acima. (art. 59, § 6°, da Lei 7.166/96)

Observação (2) - para terrenos inseridos na ADE Pampulha

- Na ADE da Pampulha, é permitida edificação sobre as divisas laterais e de fundos até o limite de 9,00m para edificações terrenos lindeiros ás vias arteriais e de ligação regional e de 5,00m para terrenos lindeiros ás vias coletoras, mediante, a apresentação de Estudo de impacto de Vizinhança EIV e a aprovação pelo CDPCM−BH e pelo COMPUR, desde que a edificação: (art. 30, caput e §§ 1° e 2°, da Lei 9.037/05):
 - I seja destinada à instalação de equipamentos voltados à cultura, turismo e lazer;
 - II esteja situada em terreno desocupado ou em imóvel subutilizado;
 - III não se caracterize como de interesse de preservação;

IV - esteja situada em terrenos lindeiros às vias incluídas no art. 28, inciso III, e no art. 29 e no Anexo VI, todos da Lei 9.037/05, citadas a seguir: Av. Flemming, Rua Expedicionário Celso Racioppi, Avenidas Alfredo Camarate e Santa Rosa; Praça Alberto D. Simão; Avenidas Francisco Negrão de Lima, Atlântida, Heráclito Mourão de Miranda, Antônio Francisco Lisboa, Professor Clóvis Salgado, Braúnas, Chaffir Ferreira e Orsi Conceição Minas e Ruas Xangrilá, Versília e Ministro Guilhermino de Oliveira, avenidas Presidente Antônio Carlos, Portugal, Presidente e nas Ruas Francisco Bretãs Bhering, João Zacarias de Miranda, Estanislau Fernandes e Pedrogão Pequeno e Avenida Otacílio Negrão de Lima.

Observação (3) - para terrenos inseridos em AEIS

⇒ Para empreendimentos enquadrados como EHIS e que a construção sobre as divisas não ultrapasse a extensão de 50% em relação a cada divisa.

A altura máxima das edificações nas divisas laterais e de fundos prevista acima poderá ser acrescida até a altura máxima das divisas das edificações vizinhas, desde que estas estejam legalmente construídas, aprovadas e com Baixa de Construção concedida. (art. 59, § 7°, da Lei 7.166/96)

7.1 Do Cálculo da Altura Máxima da Edificação sobre as Divisas Laterais e de Fundos

A determinação dos pontos de referência para cálculo da altura máxima da edificação sobre as divisas laterais e de fundos baseia-se na topografia do terreno natural, com parâmetros diferenciados para terrenos planos, em aclive e em declive.



7.1.1 Do Cálculo das Alturas Máximas nas Divisas Laterais e de Fundos para terrenos em aclive:

Os pontos de referência para cálculo da Altura Máxima da edificação em **terreno em aclive** são os seguintes: (Figura 108)

- I. <u>sobre as divisas laterais</u> média aritmética dos níveis do terreno natural, correspondentes aos pontos limítrofes da parte da edificação construída em cada divisa lateral. *(art. 59, §1°, inciso II, da Lei 7.166/96)*
- II. <u>sobre as divisas de fundos</u> a partir do terreno natural em seus respectivos pontos. *(art. 59, §1°, inciso III, da Lei 7.166/96)*

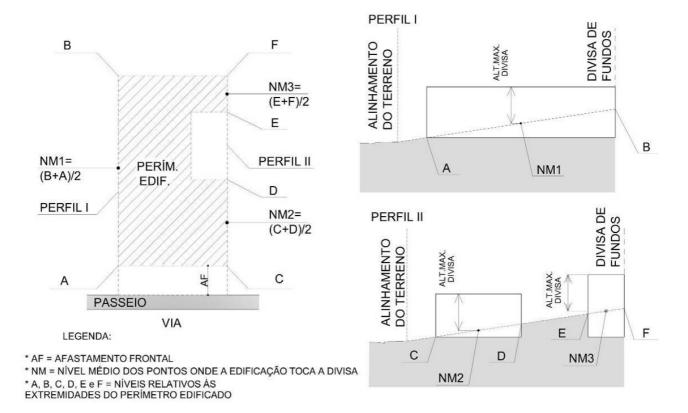


Figura 108: Terreno em aclive em relação ao nível do passeio

7.1.2 Do Cálculo das Alturas Máximas nas Divisas Laterais e de Fundos para terrenos planos e em declive:

Os pontos de referência para cálculo da Altura máxima da edificação em **terreno plano ou em declive** são os seguintes: (Figura 109)

 sobre as divisas laterais – cota do passeio, no ponto de encontro da divisa lateral com o alinhamento do terreno. Já devem ter sido corrigidas as inclinações do passeio conforme o Código de Posturas; (art. 59, §1°, inciso I, da Lei 7.166/96)



II. sobre as divisas de fundos – a partir do terreno natural em seus respectivos pontos. (art. 59, §1°, inciso III, da Lei 7.166/96)

No caso de terreno em declive, os elementos construtivos da parte da edificação situada abaixo da cota altimétrica definida pela altura máxima na divisa, situados acima do nível da altura máxima na divisa de fundo, devem ter afastamento mínimo de 1,50m em relação à divisa de fundo. (art. 59, §§ 4° e 5°, da Lei 7.166/96)

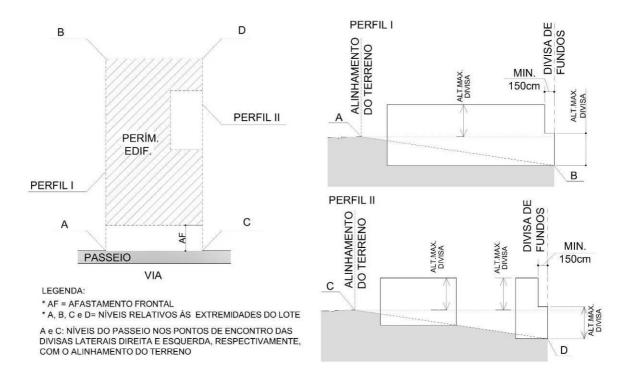


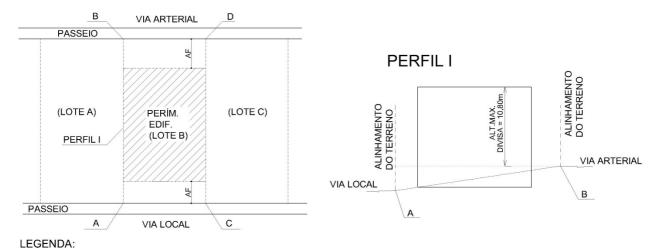
Figura 109: Terreno em declive em relação ao nível do passeio

7.1.3 Do Cálculo das Alturas Máximas nas Divisas Laterais para terrenos com frente para duas vias

O ponto de referência para cálculo da Altura Máxima na Divisa de edificações em **terreno plano, em declive ou em aclive** com frente para duas vias deve ser considerado da seguinte maneira:

 Para lotes com frente para duas vias cujos lotes vizinhos apresentem a mesma conformação, o nível de referência a ser adotado para determinação da altura máxima na divisa poderá ser aquele de maior permissividade para o lote (Figura 110);

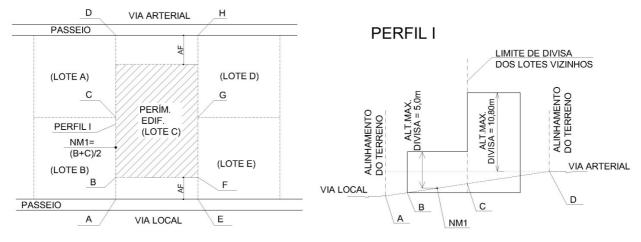




- * AF = AFASTAMENTO FRONTAL
- * A, B, C e D = NÍVEIS RELATIVOS ÀS EXTREMIDADES DO LOTE

Figura 110: Altura máxima na divisa para terreno com frente para duas vias

II. Para lotes com frente para duas vias cujos lotes vizinhos não apresentem estas características, ou seja, tenham frente para uma única via, o nível de referência a ser adotado para determinação da altura máxima na divisa deste lote com frente para duas vias deverá ser definido adotando-se os parâmetros exigidos para cada via até o limite das divisas dos lotes vizinhos (Figura 111).



LEGENDA:

- * AF = AFASTAMENTO FRONTAL
- * A, D, E e H = NÍVEIS RELATIVOS ÀS EXTREMIDADES DO LOTE
- * B, C, F e G = NÍVEIS RELATIVOS ÀS EXTREMIDADES DO PERÍMETRO EDIFICADO (NECESSÁRIOS PARA TERRENO EM ACLIVE)

Figura 111: Altura máxima na divisa para terreno com frente para duas vias



7.2 Do cálculo da Altura Máxima na Divisa da Edificação quando o terreno real for maior que o terreno oficial do CP

No caso de terreno real maior que o terreno oficial indicado na planta de parcelamento do solo – Cadastro de Planta – CP –, poderá ser aceita a edificação sobre as divisas laterais ou de fundos do terreno real desde que: (Figura 113 e Figura 112)

- I. a divergência entre o terreno real e o do CP na respectiva divisa seja inferior a 1,50m;
- II. seja respeitada concomitantemente a altura máxima na divisa do terreno real e na divisa do terreno oficial conforme CP;
- III. sejam garantidas as dimensões mínimas dos compartimentos ali edificados em relação à divisa constante do terreno oficial conforme CP;
- IV. sejam garantidos o acesso, as áreas de manobra e circulação e dimensões mínimas das vagas em relação à divisa constante do terreno oficial conforme CP, quando se tratar de pavimento destinado a estacionamento de veículos:
- V. não resulte em corte do terreno existente na área do terreno real além do terreno oficial;
- VI. seja apresentada declaração que isente o Executivo de responsabilidade perante terceiros (art. 16, § 4°, da Lei 9.725/09)

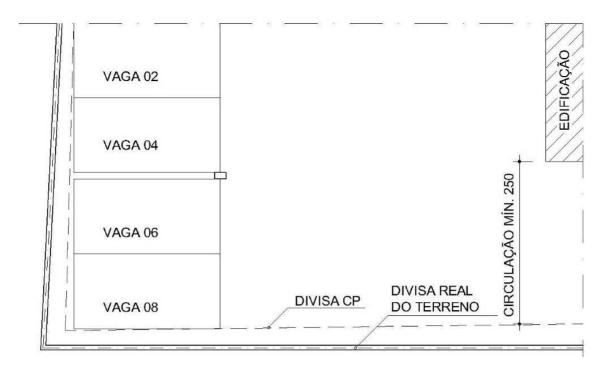
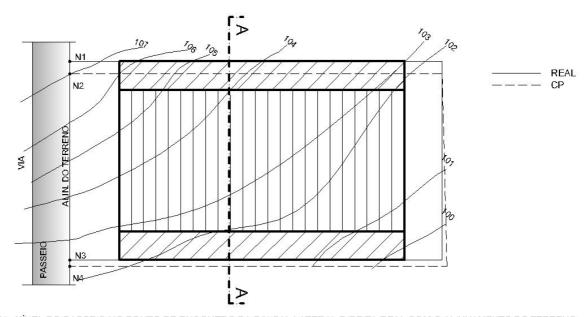


Figura 112: Divergência entre real e CP - Vaga de estacionamento e circulação de veículos





N1 - NÍVEL DO PASSEIO NO PONTO DE ENCONTRO DA DIVISAL LATERAL DIREITA REAL COM O ALINHAMENTO DO TERRENO N2 - NÍVEL DO PASSEIO NO PONTO DE ENCONTRO DA DIVISAL LATERAL DIREITA CONFORME CP COM O ALINHAMENTO DO TERRENO N3 - NÍVEL DO PASSEIO NO PONTO DE ENCONTRO DA DIVISAL LATERAL ESQUERDA REAL COM O ALINHAMENTO DO TERRENO

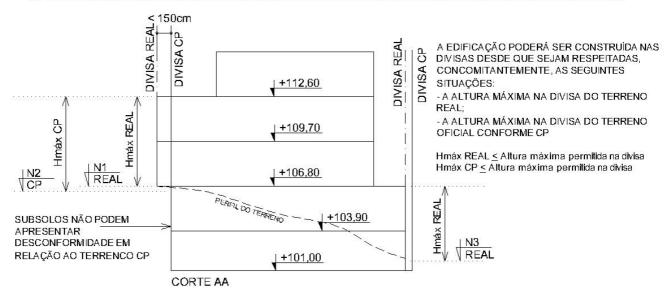
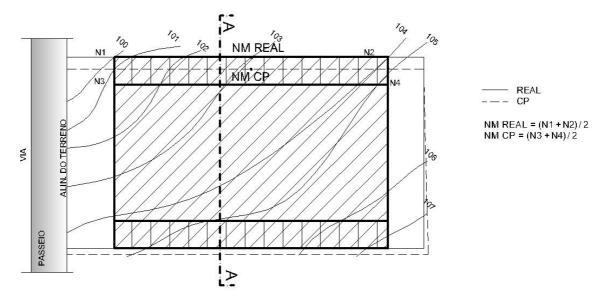


Figura 113: Divergência entre real e CP - Altura máxima na divisa para terrenos em declive





N1 E N2 = NÍVEIS DO TERRENO NATURAL NOS PONTOS ONDE A EDIFICAÇÃO TOCA A DIVISA REAL
N3 E N4 = NÍVEIS DO TERRENO NATURAL NOS PONTOS ONDE A EDIFICAÇÃO TOCA A DIVISA OFICIAL CONFORME CP
NM REAL = NÍVEL MÉDIO DO TERRENO NATURAL EM RELAÇÃO AOS PONTOS ONDE A EDIFICAÇÃO TOCA A DIVISA REAL
NM CP = NÍVEL MÉDIO DO TERRENO NATURAL EM RELAÇÃO AOS PONTOS ONDE A EDIFICAÇÃO TOCA A DIVISA OFICIAL
CONFORME CP

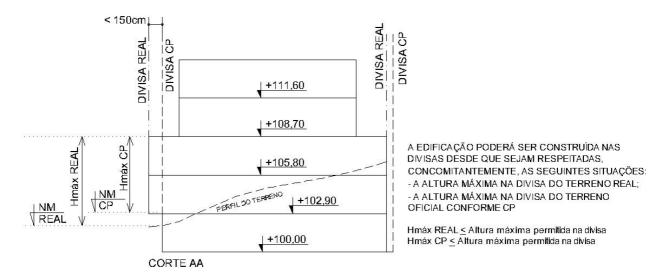


Figura 114: Divergência entre real e CP - Altura máxima na divisa para terrenos em aclive



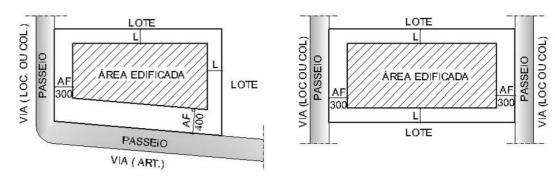
Figura 115: Divergência entre real e CP - Compartimento



8. Dos Afastamentos Laterais e de Fundos

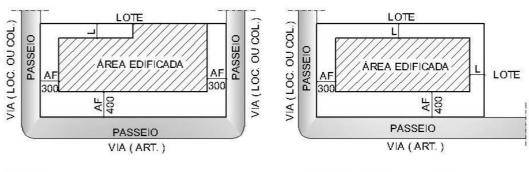
O Afastamento Lateral ou o Afastamento de Fundos de uma Edificação é a distância das diversas faces externas da edificação em relação às divisas laterais e de fundos do terreno, medidas perpendicularmente às estas divisas. (Figura 116)

EDIFICAÇÕES IMPLANTADAS EM LOTES VOLTADOS PARA:



DUAS VIAS NÃO PERPENDICULARES

DUAS VIAS PARALELAS



TRÊS VIAS

DUAS VIAS PERPENDICULARES

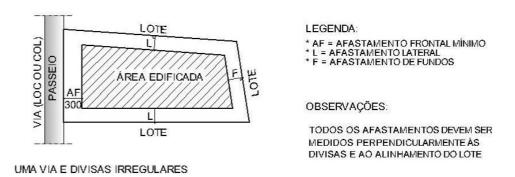


Figura 116: Afastamento lateral ou de fundos para edificação implantada em lote único



- ⇒ Os beirais e as marquises de até 1,20m de saliência podem avançar as áreas delimitadas por estes afastamentos mínimos, desde que não ultrapassem a metade da largura destes afastamentos. (art. 37, da Lei 9.725/09)
- ⇒ As saliências podem avançar sobre a área delimitada pelos afastamentos laterais e de fundos mínimos em até 25cm. (art. 60, da Lei 7.166/96)
- ⇒ A cabine de gás até 1,80m de altura, não considerada área construída, poderá ser instalada nas áreas de afastamentos laterais e de fundos da edificação desde que respeitada a altura máxima na divisa.

<u>Marquise</u>: cobertura em balanço destinada exclusivamente à proteção de transeuntes, não podendo ser utilizada como piso.

<u>Beiral</u>: prolongamento em balanço da cobertura que sobressai das paredes externas da edificação, não podendo ser utilizado como piso

<u>Saliências</u>: elemento arquitetônico da edificação que avança em relação ao plano de uma fachada, como brises, jardineiras, elementos decorativos, estruturais, sistemas de ar condicionado e plataformas técnicas

Havendo divergências entre as dimensões do terreno real e do terreno constante da Planta de Parcelamento do Solo – Cadastro de Planta – CP –, as divisas do terreno a serem consideradas para o cálculo dos afastamentos laterais e de fundos mínimos referem–se a: (art. 16, da Lei 9.725/09) – (Figura 117)

- I. divisa do terreno real, se o terreno real for menor que o terreno aprovado, constante da Planta Cadastral (CP);
- II. divisa do terreno CP, se o terreno real for maior que o terreno aprovado, constante da Planta Cadastral.

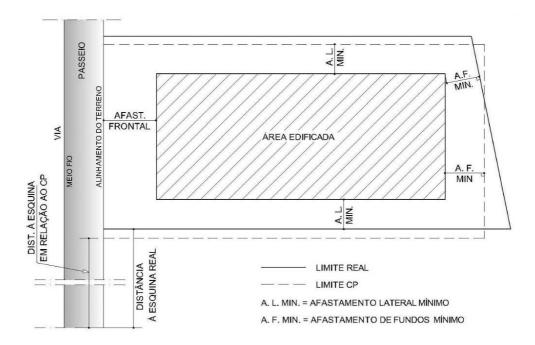


Figura 117: Divergência entre real e CP - Afastamentos laterais e de fundos



8.1 Do Cálculo dos Afastamentos Laterais e de Fundos Mínimos da Edificação:

Em regra geral, os Afastamentos Laterais e de Fundos mínimos de uma edificação são definidos proporcionalmente à altura da mesma, regra esta denominada aqui como **Regra do "H".** Assim, na aplicação desta regra, quanto mais alta a edificação, maiores serão os afastamentos laterais e de fundos mínimos exigidos.

Tabela 82: Afastamentos Laterais e de Fundos Mínimos para Zoneamentos e ADES					
Situações		Afastamentos laterais mínimos	Afast. de fundos mínimos		
ZP-1 / ZP-2 / ZP-3 / ZAR-1 / ZAR-2 / ZAP / ZCVN / ZCBA / ZE e ZCBH		Regra do "H"	Regra do "H"		
ZA		Regra do "H"	Regra do "H"		
		No caso de utilização do Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 1,8 para terrenos inseridos na ZA com área igual ou superior a 800m² e testada igual ou superior a 20,00m adota-se o "b" igual a 4 para cálculo dos afastamentos laterais e Fundos na Regra do "H".			
ZHIP (art. 56, da Lei 7.166/96)		 Facultativos, desde que não existam aberturas ou vãos de iluminação na fachada respectiva Quando existentes, os afastamentos laterais devem atender o 	Diâmetro previsto no art. 63, da Lei 9.725/09, se adotando		
	<u> </u>	diâmetro mínimo de iluminação e ventilação.	o mínimo de 5,00m.		
ZEs Pilar /	Terrenos com frente > 20m	3,00m	3,00m		
Engenho Nogueira	Terrenos com frente ≤ 20m	Regra do "H"	Regra do "H"		
ADE	: Trevo	Regra do "H", sendo exigido o mínimo de 1,50m	Regra do "H", sendo exigido o mínimo de 1,50m		
		* 3,00m	* 3,00m		
ADEs da Pampulha e da Cidade Jardim		* Nas ADEs Cidade Jardim e Pampulha, as edificações em lotes anteriormente aprovados com testada inferior a 15,00m, os afastamentos laterais mínimos devem atender: (Parecer PR/COMPUR 03/2.007, publicado em 1º de dezembro de 2007)			
		I – 1,50m – para lotes com testada menor que 12,00m.			
		II – 2,30m – para lotes com testada maior ou igual a 12,00m e menor que 15,00m.			
Lote com testada < 12,00m, aprovado até agosto de 1.996, exceto na ADE Santa Tereza		– opção de afastamento lateral de 1,50m, para pavimentos com altura até 12,00m, a partir do nível médio do passeio	Regra do "H"		
		- Regra do "H" para os pavimentos de altura superior a 12,00m, contados a partir do nível médio do passeio.			
		Este afastamento lateral de 1,50 é admitido desde que a edificação respeite a Taxa de Ocupação máxima de 50% da área do terreno, sendo facultada Taxa de Ocupação superior para níveis de garagem no subsolo.			



Na aplicação da Regra do "H", no caso de terreno em declive, os elementos construtivos abaixo da cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento do terreno e situados acima da altura máxima permitida na divisa de fundos, devem respeitar afastamento mínimo de 1,50m em relação à divisa de fundo.

		Tabela 83: REGRA DO "H"	
A = 1,50m para paviment	os com "H" me	nor que 6,00m	
A = 2,30m, para paviment	tos com "H" m	aior ou igual a 6,00m e menor que ou	ı igual a 12,00m
Afasta	amentos Late	erais e de fundos Mínimos definic	los pela Regra do "H"
H (m)	Afastament		
	ZCBH e ZA	ZPAM / ZARs / ZAP / ZPs / ZCBA / ZCVN e ZEs	FÓRMULA
13,00	2,43	2,55	
14,00	2,55	2,80	
15,00	2,68	3,05	
16,00	2,80	3,30	
17,00	2,93	3,55	
18,00	3,05	3,80	
19,00	3,18	4,05	A = 2,30 + (H – 12,00) /b, onde:
20,00	3,30	4,30	A = 2,30 + (11 = 12,00) / b, olide.
21,00	3,43	4,55	
22,00	3,55	4,80	A – afast. lateral ou de fundos mínimo,
23,00	3,68	5,05	para pavimentos com H maior que 12m
24,00	3,80	5,30	
25,00	3,93	5,55	H – diferença vertical, em metros, entre a
26,00	4,05	5,80	laje de cobertura de cada pavimento
27,00	4,18	6,05	acima da cota altimétrica do passeio
28,00	4,30	6,30	lindeiro ao alinhamento do lote.
29,00	4,43	6,55	
30,00	4,55	6,80	b = 8 para edificações na ZCBH e na ZA,
31,00	4,68	7,05	quando utilizado o CA de 1,4
32,00	4,80	7,30	b = 4 para edificações na ZPAM, ZPs,
33,00	4,93	7,55	ZARs, ZAP, ZCBA, ZCVN, ZE e ZA quando
34,00	5,05	7,80	utilizado o CA de 1,80
35,00	5,18	8,05	
36,00	5,30	8,30	
37,00	5,43	8,55	
38,00	5,55	8,80	
39,00	5,68	9,05	
40,00	5,80	9,30	

Em edificações exclusivamente residenciais, para terrenos situados em ZA, com testada igual ou superior a 20,00 m e área igual ou superior a 800,00 m², quando utilizado o CAb de 1,80, adota-se o b=4 na fórmula de cálculo do afastamento lateral e de fundos.



Tabela 84 – Pontos de Referência para Cálculo do "H"				
Áreas e Situações	Pontos de Referência	OBSERVAÇÕES		
1. Em ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZAR-1, ZAR-2, ZAP ZCVN, ZCBA e todas as ZEs, exceto para terrenos lindeiros a vias de ligação regional e arteriais.	A partir do primeiro pavimento acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do lote. (art. 54, § 4°, da Lei 7.166/96)	Havendo níveis de subsolo, o "H" deve ser definido em relação ao piso deste, exceto nos casos de utilização para estacionamento de veículos ou área de lazer aberta (área de lazer sem fechamento, nem mesmo por esquadrias, sendo aceitos fechamento de compartimentos como cozinha e banheiro). Assim na ocorrência de piso da edificação destinado aos usos residencial e não residencial situado abaixo do nível médio do passeio, o "H" deve ser definido em relação ao piso deste		
2. Em ZCBH, ZA e em edificações lindeiras a vias de ligação regionais e arteriais inseridas nos demais zoneamentos, exceto na ADE Residencial Central	A partir da laje de cobertura do último pavimento integralmente situado abaixo da altura máxima permitida na divisa ou, havendo pavimentos com aberturas laterais ou de fundo em altura inferior, a partir do piso do mais baixo destes pavimentos. (art. 54, § 6°, da Lei 7.166/96)	No caso de pavimentos recuados situados abaixo da altura máxima na divisa, em que a área aberta criada não for necessária à iluminação e ventilação de compartimentos ali instalados, o "H" poderá ser contado a partir da laje de cobertura do pavimento integralmente situado abaixo da altura máxima na divisa permitida. (Parecer do COMPUR 03/07) Para o caso acima, na existência de qualquer vão de iluminação e ventilação voltado para a área aberta, este será considerado como necessário à iluminação e ventilação do compartimento, quando o "H" deverá ser contado a partir do piso do mesmo.		
3. Edificações em terreno em aclive, inserido em qualquer zoneamento	O "H" poderá ser definido pelo perfil paralelo ao terreno natural, ou seja, pelo perfil determinado pelo ponto médio altimétrico do terreno no alinhamento ao ponto médio altimétrico do terreno nos fundos. (art. 54, § 8°, da Lei 7.166/96)	Para terrenos em aclive, o "H" poderá ser considerado, opcionalmente, pelo perfil paralelo ao perfil do terreno, conforme descrito no item 8.3 adiante. É entendido ser opcional para todos os casos em que se aplica a Regra do "H", inclusive para terrenos inseridos na ZCBH e ZA.		
4. Lotes com menos de 12,00m de frente, aprovados até 27/08/96.	Nível médio do passeio lindeiro ao lote.	 Afastamento Lateral mínimo de 1,50m, para pavimentos com altura até 12,00m, a partir do nível médio do passeio desde que a edificação respeite a Taxa de Ocupação máxima de 50% da área do terreno, sendo facultada Taxa de Ocupação superior para níveis de garagem no subsolo. (art. 54, § 5°, da Lei 7.166/96) No caso de pavimentos situados em altura superior a 12,00m em relação ao nível médio do passeio, deverão seus afastamentos laterais ser calculados pela regra geral do zoneamento. 		
	* *	item 4 desta Tabela é opcional, podendo nesta situação ser 'H" previstas nos itens 1, 2 ou 3 desta tabela.		



8.2 Da Aplicação da Regra do "H"

O "H" é determinado em relação ao nível médio do passeio lindeiro de cada lote, podendo ter valores diferenciados para uma mesma edificação em relação às suas diversas divisas. (Figura 118)

Para valores fracionários de "H" adota-se a seguinte regra de arredondamento: (art. 54, § 3°, da Lei 7.166/96)

- I. valores, em metros, entre 0,01 e 0,50 (exclusive) → arredondar para o n.º inteiro imediatamente inferior:
- II. valores, em metros, entre 0,50 e 1,00 (exclusive) → arredondar para o n.º inteiro imediatamente superior.
- ⇒ Para o cálculo do "H" as espessuras das lajes serão consideradas as constantes do projeto de edificação apresentado, não se aceitando espessuras inferiores a 10 cm.
- ⇒ Para situações em que a inclinação do passeio existente lindeiro ao lote a ser edificado não atenda o Código de Posturas, para o cálculo do "H" deverá ser considerada a cota altimétrica média do passeio a ser corrigido que atenda a legislação;
- ⇒ No caso de terreno formado por mais de um lote, para o cálculo do "H", a cota altimétrica média do passeio lindeiro ao terreno é definida a cada testada de lote; (Figura 119)
- ⇒ Em edificações cobertas por telhas, sem laje, entende-se por "H" a distância vertical entre a laje de piso até o ponto correspondente ao ponto médio da inclinação do telhado;
- ⇒ Para definição do "H", a casa de máquinas não é considerada como pavimento, portanto a casa de máquinas e a circulação de acesso exclusivo a ela, mesmo quando situada no pavimento de cobertura, poderá ter o seu afastamento lateral ou de fundos mínimo correspondente ao do pavimento imediatamente inferior. (art. 54, § 7°, da Lei 7.166/96)

Na aplicação da Regra do "H", no caso de terreno em declive, elementos construtivos abaixo da cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento do terreno e situados acima da altura máxima permitida na divisa de fundos, devem respeitar afastamento mínimo de 1,50m em relação à divisa de fundo.



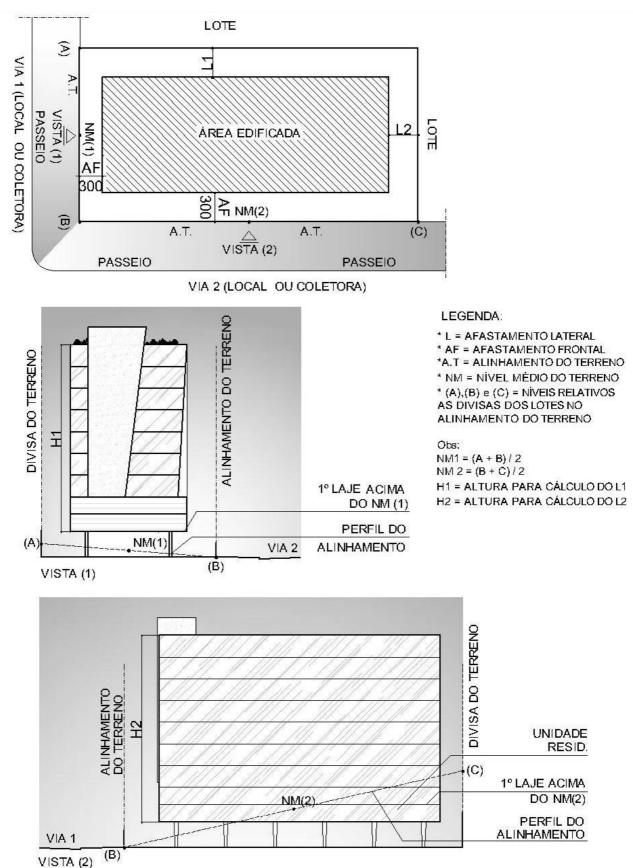


Figura 118: Afastamento lateral ou fundo para edificação implantada em um lote



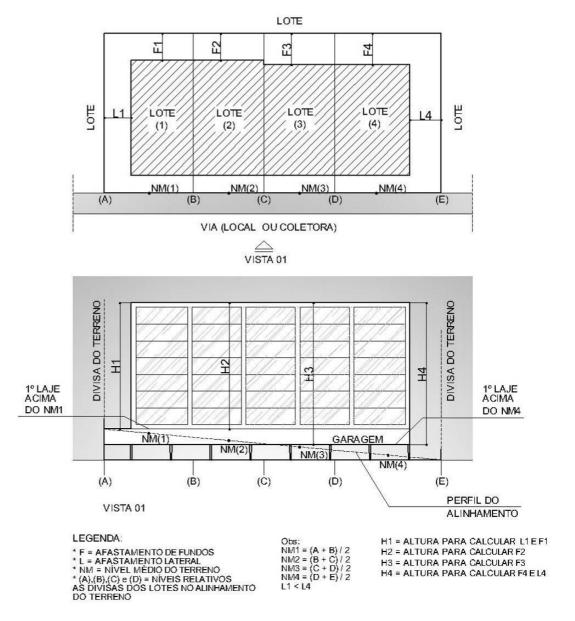


Figura 119: Afastamento lateral ou de fundos para edificação implantada em dois ou mais lotes

Exemplos:

1. Edificação em terreno situado na ZAP, ZARs, ZPs, ZCVN, ZCBA e ZEs definidas na Lei 8.137/00, lindeiro a vias coletoras ou locais, quando adotada a Regra do "H":

O "H" deve ser definido a partir da 1.ª laje acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do lote até a laje de cobertura do último pavimento considerado. (art. 54, § 1°, da Lei 7.166/96) (Figura 120)

Edificação com unidades residenciais e/ ou não residenciais em nível abaixo do ponto médio do passeio lindeiro ao terreno, quando adotada a Regra do "H":

Havendo níveis de subsolo, o "H" deve ser definido em relação ao piso deste, exceto nos casos de utilização do subsolo para estacionamento ou área de lazer aberta. Havendo unidades residenciais ou não residenciais no subsolo, o H deve ser calculado a partir da laje de piso destes. (art. 54, § 4°, da Lei 7.166/96)



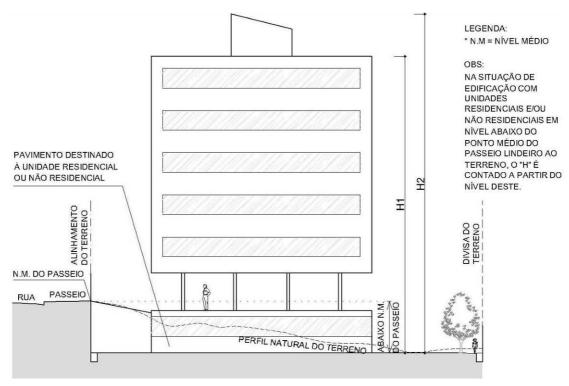


Figura 120: Unidade residencial e/ou não residencial abaixo do N.M do passeio

- 2. Edificação em terreno situado na ZCBH, ZA ou em vias de ligação regionais e arteriais, quando adotada a Regra do "H" (Figura 121)
- O "H" deve ser contado a partir da laje de cobertura do último pavimento integralmente situado abaixo da altura máxima permitida na divisa. (art. 54, § 6°, da Lei 7.166/96)

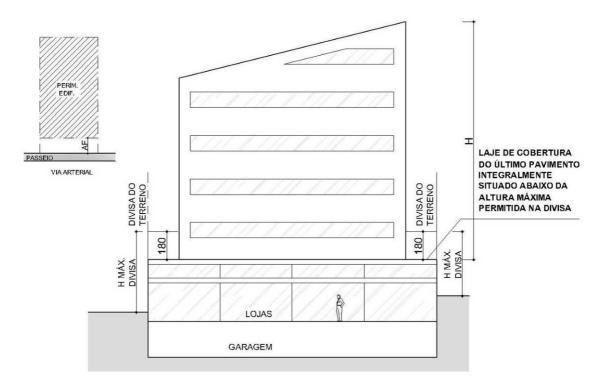


Figura 121: Edificação em ZCBH, ZA ou vias de ligação regional e arterial nos demais zoneamentos



3. Edificação em terreno situado na ZCBH, ZA ou em vias de ligação regionais e arteriais, quando adotada a Regra do "H" (Figura 122):

Havendo pavimentos com abertura lateral ou de fundo, necessária à iluminação e ventilação de compartimentos ali instalados, ou seja, com vãos de iluminação e ventilação abertos para área recuada do pavimento, em altura inferior à laje de cobertura do último pavimento integralmente situado abaixo da altura máxima na divisa, o H deverá ser contado a partir do piso do mais baixo destes pavimentos para todas as divisas do lote. (art. 54, § 6°, da Lei 7.166/96 e PR COMPUR 03/07)

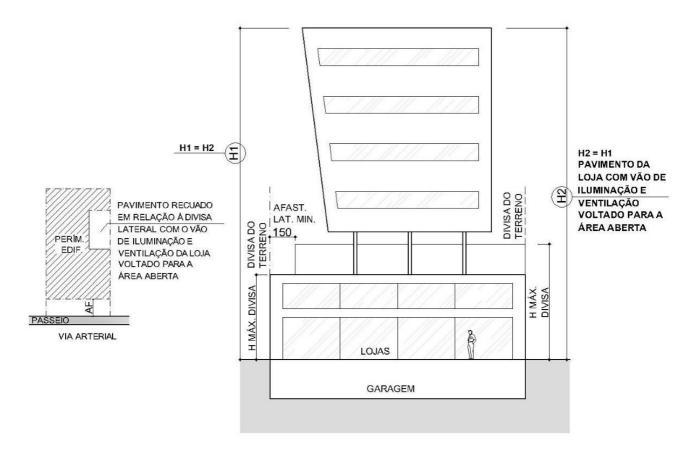


Figura 122: Edificação em ZCBH, ZA ou vias de ligação regional e arterial nos demais zoneamentos

4. Edificação em terreno situado na ZCBH, ZA ou em vias de ligação regionais e arteriais, quando adotada a Regra do "H" (Figura 123):

Havendo pavimentos com abertura lateral ou de fundo em altura inferior à laje de cobertura do último pavimento integralmente situado abaixo da altura máxima na divisa e a área aberta criada não seja necessária à iluminação e ventilação de compartimentos ali instalados, ou seja, sem vãos de iluminação e ventilação abertos para área recuada do pavimento, o "H" poderá ser contado a partir da laje de cobertura do pavimento integralmente situado abaixo da altura máxima na divisa permitida. (art. 54, \$ 6°, da Lei 7.166/96 e PR COMPUR 03/07)



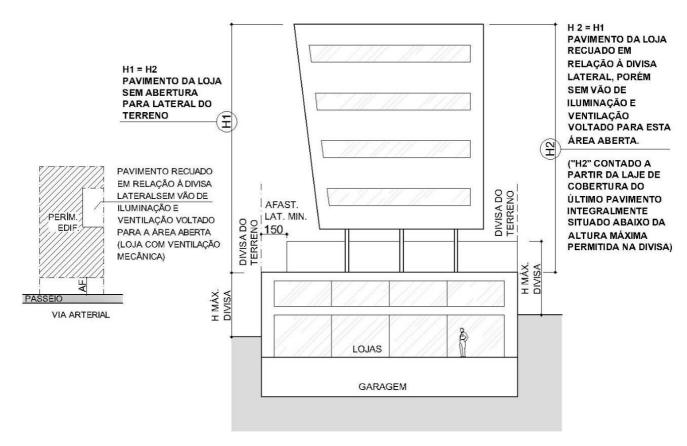


Figura 123: Edificação em ZCBH, ZA ou vias de ligação regional e arterial nos demais zoneamentos

8.2.1 Da Aplicação da Regra do "H" no caso de edificação constituída por vários blocos:

No caso de edificação constituída de vários blocos, independentes ou interligados por pisos comuns, a distância entre eles deve obedecer à soma dos afastamentos laterais e de fundos definidos para cada bloco. (art. 57, da Lei 7.166/96)

São considerados **blocos independentes ou interligados por pisos comuns**, as edificações afastadas entre si, que tenham circulação vertical independente, podendo ou não ser interligadas por pisos comuns, como: pilotis, garagem ou outros. *(art. 1, § 1°, do Decreto 9.193/ 98)*

Na existência de bloco com altura inferior a 6,00m, em edificações de uso residencial multifamiliar e não residencial, de uso comum e destinado à área de lazer, área de estacionamento de veículos, depósito de lixo, guarita e outros usos similares, não será exigido como afastamento entre blocos a soma dos afastamentos de cada bloco, sem prejuízo da área de iluminação e ventilação prevista na Lei 9.725/09 para os compartimentos em questão. (Figura 124)



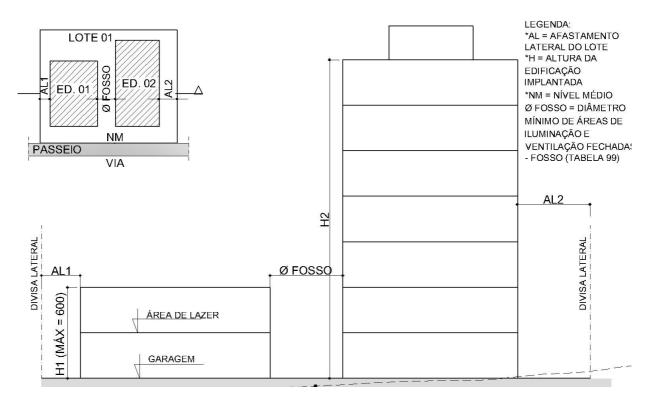


Figura 124: Distância entre blocos em lotes único

Exemplos:

1. Terreno formado por dois lotes (Figura 125), lindeiro a uma via local, onde se propõe uma edificação constituída de dois blocos, interligados por um nível comum de garagem.

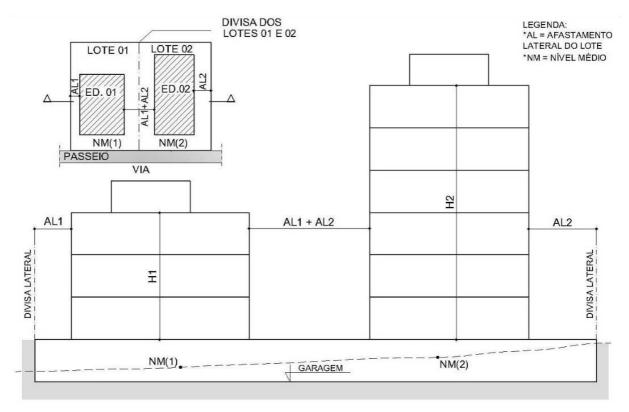


Figura 125: Distância entre blocos implantados em dois lotes



2. Dois blocos independentes, sendo que um dos blocos é escalonado.

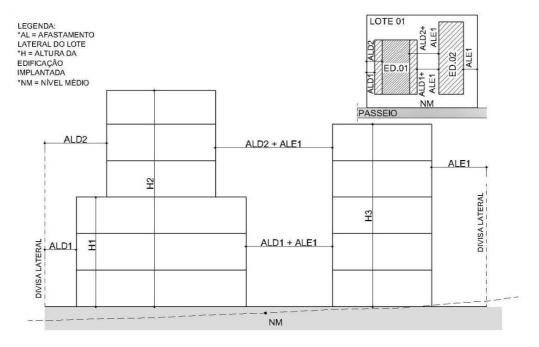


Figura 126: Distância entre blocos em lote único em edificação escalonada

8.3 Da Definição do "H" para Edificação em terreno em aclive, quando aplicado o § 8º do artigo 54 da Lei 7.166/96 - Opcional para Terrenos em Aclive

Para aplicação do disposto no art. 54, § 8°, da Lei 7.166/96 para terrenos em aclive, o "H" poderá ser definido pelo perfil paralelo ao terreno natural, ou seja, pelo perfil determinado pelo ponto médio altimétrico do terreno no alinhamento ao ponto médio altimétrico do terreno nos fundos.

Para determinação do "H" acima citado, no corte longitudinal da edificação, deve ser traçado:

- I- um segmento de reta determinado pelo ponto médio do alinhamento do terreno ao ponto médio dos fundos do mesmo;
- II- um segmento de reta paralelo ao citado acima tocando a laje de cobertura mais alta da edificação.

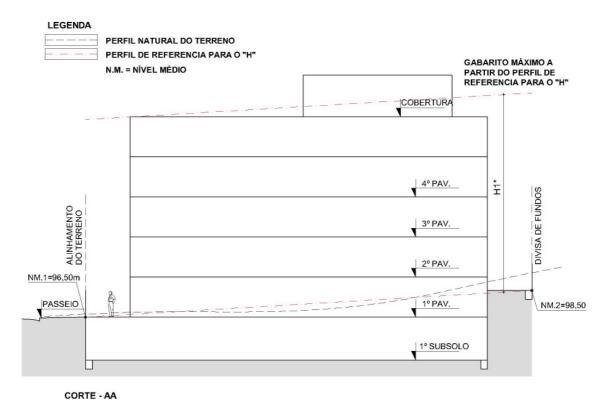
A diferença de nível entre os dois segmentos paralelos será o "H" da edificação.

- ⇒ A determinação do "H" citada acima somente é valida para terreno em aclive e é opcional.
- ⇒ No caso de pavimentos com projeções diferentes, deverão ser reproduzidas retas paralelas em cada laje de cobertura de cada pavimento.
- ⇒ Havendo níveis de subsolo, o "H" deve ser definido em relação ao piso deste, exceto nos casos de utilização do subsolo para estacionamento ou área de lazer aberta. Havendo unidades residenciais ou não residenciais no subsolo, o H deve ser calculado a partir da laje de piso destes. (art. 54, § 4°, da Lei 7.166/96)



Exemplos:

1- Terreno em aclive com lote único (Figura 127):



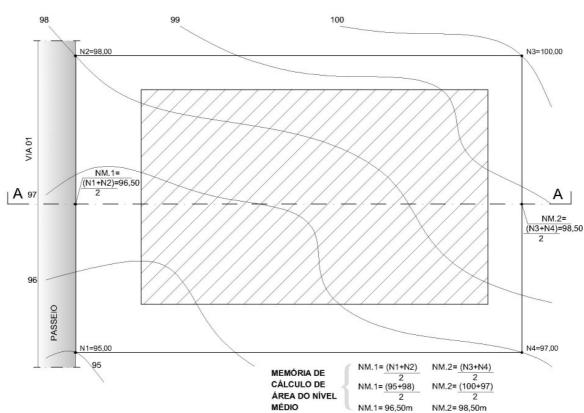


Figura 127: Referência para cálculo do "H" - Terreno em aclive



2- Terreno de esquina em aclive em ambas as vias (Figura 128 e Figura 129):

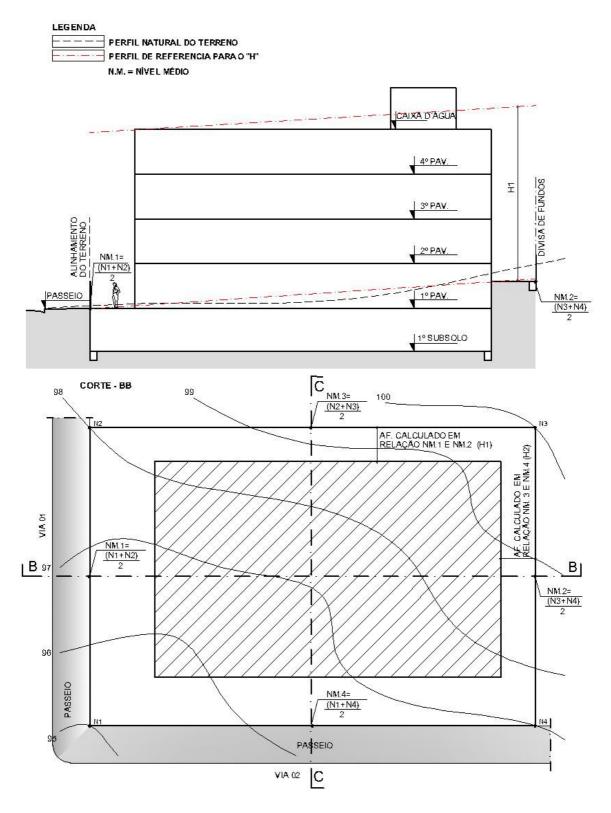


Figura 128: Referência para cálculo do "H" - Terreno de esquina em aclive (Via 01 e via 02)





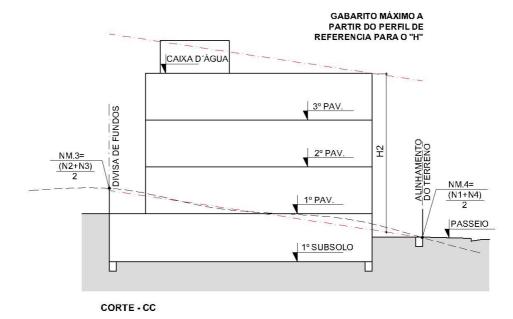
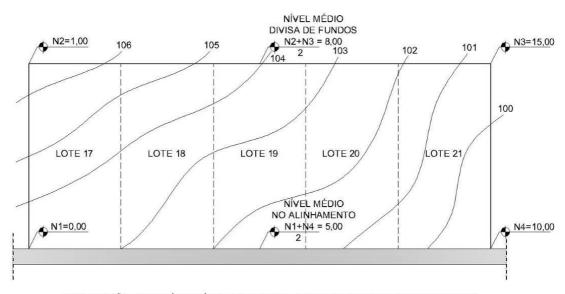


Figura 129: Referência para cálculo do "H" - Terreno de esquina em aclive em ambas as vias

3- Um terreno composto por mais de um lote (Figura 130)



OBSERVAÇÃO: O NM (NÍVEL MÉDIO) DO ALINHAMENTO DEVE SER CONSIDERADO COM OS NÍVEIS DE PASSEIO ATENDENDO O CÓDIGO DE POSTURAS.

Figura 130: Cálculo do "H" em dois ou mais lotes

Para referência do cálculo do "H" no terreno em aclive composto por mais de um lote, calcula-se o nível médio tanto do alinhamento, quanto da divisa de fundos de todo o terreno. No caso do exemplo 3, N1 e N2 do lote 17 e N3 e N4 do lote 21. Traça-se um perfil de referência para o "H" ligando os níveis médios NM.1 e NM.2.



4- Terreno de esquina em aclive por uma rua e em declive por outra (Figura 131).

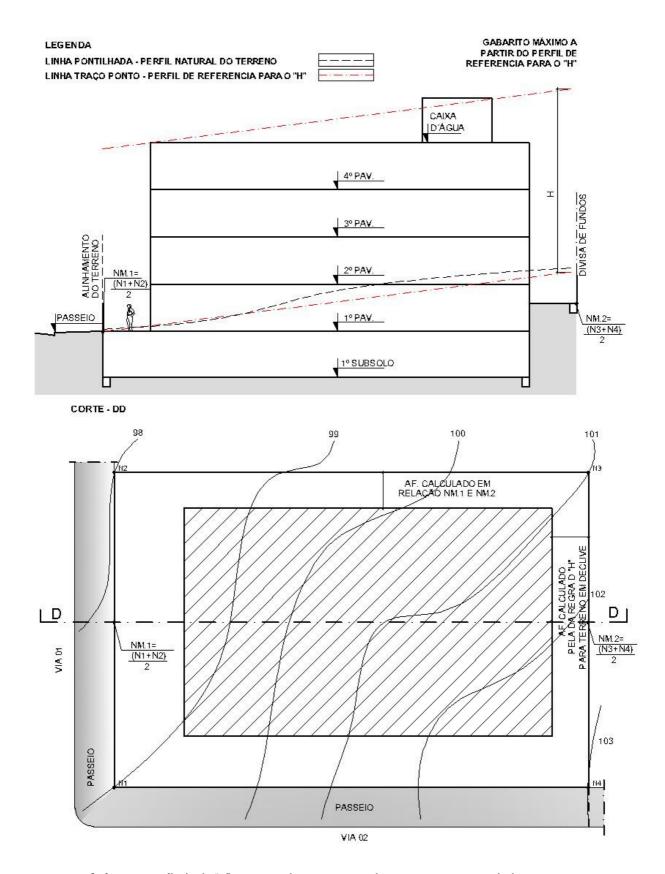


Figura 131: Referência para cálculo do "H" - Terreno de esquina em aclive para uma via e em declive para outra



Da Área de Estacionamento de Veículos Leves

Nas edificações é exigida área coberta ou descoberta destinada a estacionamento de veículos leves.

As edificações não residenciais com área de estacionamento para veículos leves superior a 10.000,00 m² ou com mais de 400 vagas submetem-se ao licenciamento urbanístico pelo Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR -. (Ver Seção IV do capítulo V deste Manual).

Ficam excluídas da exigência de vagas para estacionamento de veículos leves as seguintes edificações: (art. 61, §§ 1°, 2° e 3°, da Lei 7.166/96)

- I. a destinada a residência unifamiliar;
- II. a unidade não residencial com área de até 60,00 m², situada em terreno onde exista, além dela, somente uma edificação de uso residencial;
- III. os templos e locais de culto;
- IV. a edificação de uso residencial adaptada ao uso não residencial, sem acréscimo de área construída, desde que comprovada a impossibilidade técnica de ampliação do número de vagas destinadas a estacionamento de veículos e se mantidas, no mínimo, a área de estacionamento prevista no projeto anterior.

Templo: espaço destinado a culto religioso incluindo as áreas de apoio como sanitários e sacristias.

- ⇒ Para empreendimentos não sujeitos ao licenciamento urbanístico ou licenciamento ambiental, a serem instalados em edificações já existentes até 27/12/96, a exigência do número de vagas para veículos poderá ser flexibilizada mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana– COMPUR –. (art. 61, § 6°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Para edificações existentes na ZHIP até 20/07/10, a exigência de vagas para estacionamento poderá ser atendida pelas vagas existentes nas seguintes situações:
 - a) no caso de adaptação de edificações para o uso residencial; (art. 61, § 7°, da Lei 7.166/96)
 - b) no caso de substituição ou instalação de novo uso não residencial, mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana COMPUR ou do Conselho Municipal do Meio Ambiente COMAM -. (art. 61, § 8°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Para edificações existentes até 20/07/2010 destinadas a usos causadores de repercussões negativas, a exigência de vagas de estacionamento de veículos, poderá ser atendida pelas vagas existentes, desde que seja apresentada alternativa para a mitigação do impacto decorrente do não atendimento ao número mínimo de vagas previsto. (art. 66-A, § 2°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Para edificações públicas destinadas ao **uso institucional**, a exigência do número de vagas para estacionamento de veículos poderá ser flexibilizada mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana COMPUR ou do Conselho Municipal do Meio Ambiente COMAM –, conforme o caso. (art. 61, § 9°, da Lei 7.166/96)



Entende-se como **uso institucional** citado anteriormente as seguintes categorias de usos: (Parecer COMPUR PR/COMPUR 03/2011)

- I- Instituições científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas;
- II- Entidades de Assistência e promoção social do Grupo de serviços de Uso Coletivo no Anexo X da Lei 7.166/96;
- III- Instituições Religiosas;
- IV- Serviços Educacionais públicos;
- V- Serviços de Saúde Humana públicos;

9.1 Do cálculo do Número mínimo de Vagas para Estacionamento de Veículos Leves

O número mínimo de vagas de estacionamento de veículos leves exigido para uma edificação é calculado nos termos do Anexo VIII, da Lei 7.166/96, conforme Tabela a seguir:

Tabela 85: Número mínimo de vagas para veículos nas Edificações - Anexo VIII da Lei 7.166/96			
Usos/ Zonas	Classificação Viária	N	° mínimo de vagas
Residencial multifamiliar horizontal ou vertical	Limação vanianal au ambavial	Para unidades < ou = 90,00m² - 1 vaga por unidade	
	Ligação regional ou arterial	Para unidades > 90,00m² - 2 vagas por unidade	
	Coletora ou local	Para unidades < ou = 47,00m² - 1 vaga por 3 unidades	
		Para unidades $> 47,00$ m² e $< ou = 60,00$ m² - 2 vagas por 3 unidades	
		Para unidades $> 60,00$ m² e $< ou = 90,00$ m² – 1 vaga por unidade	
		Para unidades > 90,00m² - 2 vagas por unidade	
	Ligação regional / arterial / coletora	1 vaga para cada 50,00m² de área líquida	Vagas adicionais: 1 vaga para cada 300,0m² de área líquida 1 vaga para cada 50,00m² de espaços não cobertos essenciais para o exercício atividade
Não Residencial	Local classificada como VR	1 vaga para cada 150,00m² de área líquida	
	Local classificada como VM ou VNR	1 vaga para cada 75,00m² de área líquida	Vagas adicionais: 1 vaga para cada 450,00m² de área líquida
AEIS-1	Todas as vias	•	residenciais, independente do tamanho da empreendimentos EHIS <i>(art. 158, da Lei</i>



- ⇒ Para a edificação destinada a uso não residencial atrator de veículos de carga, poderá ser facultada, a critério da BHTRANS, a utilização de, no máximo, 70% da área reservadas para estacionamento de veículos leves como área de estacionamento e manobra de veículos pesados. (art. 61, § 5°, da Lei 7.166/96)
- No caso de edificação destinada a Hotel, o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos exigido deverá corresponder a 1/3 do número de unidades hoteleiras. (art. 61, § 4°, da Lei 7.166/96)
- ⇒ No Licenciamento Urbanístico ou Licenciamento Ambiental de Empreendimentos de Impacto poderão ser exigidas vagas adicionais para estacionamentos de veículos, quando as mesmas nãp será computadas para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento CA. (art. 46. § 6° da Lei 7.166/96) Ver Seção IV do Capítulo V deste Manual.
- ⇒ Para valores fracionários resultantes do cálculo do número mínimo de vagas para estacionamento de veículos, com exceção do número de vagas adicionais, o arredondamento se dará sempre para o número inteiro imediatamente <u>superior</u>;
- ⇒ Para valores fracionários resultantes do cálculo do número mínimo de <u>vagas adicionais</u> para estacionamento de veículos o arredondamento se dará sempre para o número inteiro imediatamente <u>inferior</u>;
- ⇒ As vagas admitidas, em caráter provisório pelo órgão responsável pelo trânsito, na área delimitada pelo afastamento frontal de edificações em terrenos lindeiros a vias arteriais e de ligação regional não serão computadas para o cálculo do número mínimo de vagas exigidas na edificação. Essas serão aceitas como vagas excedentes.
- ⇒ Para o cálculo do número mínimo de vagas para estacionamento de veículos, na ocorrência de compartimentos destinados ao uso não residencial com pé-direito superior a 4,50m, deve ser considerada como área liquida do compartimento a sua área de piso, desconsiderando o fator multiplicador previsto para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento dos mesmos;
- ⇒ Para edificação destinada ao uso misto ou exclusivamente não residencial, em terreno lindeiro a vias de classificação viária distinta, o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos deve ser calculado considerando o logradouro para o qual o uso não residencial proposto é permitido.
- ⇒ Para o cálculo do número de vagas de veículos exigido decorrente de espaços não cobertos essenciais para o exercício de algumas atividades não residenciais, não serão consideradas:
 - a) a área descoberta destinada a estacionamento de veículos necessária ao atendimento das vagas mínimas;
 - b) a área descoberta destinada a estacionamento de veículos necessária ao atendimento das vagas adicionais solicitadas, especialmente em Empreendimentos de Impacto;
 - c) os jardins e taludes;
 - d) as áreas de circulação de veículos de acesso às bombas, nos Postos de Abastecimento de Veículos.



As vagas destinadas a estacionamento de veículos, situadas internamente a galpões e lojas, serão computadas para atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos exigido por lei, desde que devidamente demarcadas, e serão descontadas como área de estacionamento de veículos para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

Exemplo 01:

Edificação residencial multifamiliar, com 12 unidades de 65,00m², situada em terreno lindeiro a via local:

Número mínimo de vagas = 1 vaga por unidade \rightarrow 12 vagas

Exemplo 02:

Edificação destinada ao uso misto, com 4 unidades residenciais de 50,00m² e área privativa não residencial de 160,00m², em terreno lindeiro a via coletora:

O cálculo é feito separadamente para a parte residencial e não residencial:

Cálculo para área residencial:

Número de vagas exigidas → 2 vagas por 3 unidades

2 vagas → 3 unidades

 $x \rightarrow 4$ unidades $x = 2,66 \rightarrow 3$ vagas (arredondamento)

Cálculo para área não residencial:

Número de vagas → 1 vaga para cada 50,00m²

 $160,00 \text{m}^2/50,00 \text{m}^2 = 3,20 \text{ vagas} \rightarrow 4 \text{ vagas}$

Número total de vagas para a edificação \rightarrow 3 + 4 = 7 vagas

9.1.1 Do Cálculo do número de vagas para edificações Não Residenciais e partes Não Residenciais das edificações de uso misto

O número mínimo de vagas para estacionamento de veículos em edificação destinada ao uso misto deve ser calculado, separadamente, para as partes residencial e não residencial da edificação, devendo ser indicado em projeto o número de vagas destinadas ao uso residencial e o número de vagas destinadas ao uso não residencial.

A área líquida a ser considerada para efeito do cálculo do número de vagas da parte não residencial da edificação deverá ser considerada da seguinte maneira:

Para edificações de Uso Misto a Somatória das áreas privativas destinadas ao uso Não Residencial, incluindo suas paredes e desconsiderando o fator multiplicador de pé-direito superior a 4,5m, se for o caso;



Para edificações de Uso Exclusivamente Não Residencial a área líquida utilizada para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento da Edificação desconsiderando as seguintes áreas:

- I. área líquida excedente gerada em função da área de estacionamento;
- II. área líquida gerada em função do fator multiplicador de pé-direito duplo;
- III. área líquida excedente gerada em função do limite de 14% a ser considerado do somatório das áreas dos pavimentos-tipo.

Exemplo: Edificação destinada ao uso não residencial em terreno na ZAP de 600,00m² lindeiro a via arterial

CAb - 1,5 \rightarrow área líquida total permitida - 900,00m² (1,50 × 600,00m²)

Área destinada a estacionamento – 1.000,00 $m^2 \rightarrow$ Área líquida a ser considerada para cálculo do CA = 100 m^2 (área a descontar de estacionamento apenas até o limite de 1 vez o CA)

Outras áreas passíveis de desconto no cálculo do CA - 100,00m²

14% da somatória dos pavimentos tipo = 98,00m² (assim 2,00m² das áreas citadas acima serão computadas para o cálculo do CA)

Área líquida total para calculo do CA = 900,00m²

Área líquida para cálculo do nº de vagas para estacionamento de veículos = $798,00\text{m}^2$ ($900,00\text{m}^2$ - $102,00\text{m}^2$) \rightarrow 16 vagas

9.2 Das Condições e Dimensões mínimas das vagas, das áreas de acesso e manobra para Estacionamento de Veículos Leves

As vagas para estacionamentos de veículos leves devem atender as seguintes condições:

I. As vagas para estacionamento de veículos leves terão como dimensões mínimas, além dos espaços necessários ao acesso, circulação e manobra de veículos, **2,30m** de largura por **4,50m** de comprimento e pé-direito mínimo em relação a qualquer elemento construtivo de **2,20m**; (art. 66-A, § 3°, da Lei 7.166/96 e Anexo VI, da Lei 9.725/09)

As dimensões mínimas exigidas para as vagas de estacionamento de veículos devem estar livres de qualquer elemento construtivo, seja estrutural, de contenção, de prumadas para instalações elétricas ou hidráulicas, aberturas de portões e portas.

II. As vagas para estacionamento de veículos deverão ser demarcadas no projeto arquitetônico, do qual deverá constar também a anotação de responsabilidade por parte do autor do projeto em relação ao dimensionamento dos acessos, circulações e áreas de manobra para as mesmas. Caso haja alteração, durante a obra, da localização de qualquer vaga, ou do número total de vagas, a nova disposição deverá ser reavaliada pela PBH;



As áreas e os espaços para circulação e manobra de veículos em Empreendimentos de Impacto devem atender as condições mínimas previstas na Seção IV, do Capítulo V, deste Manual Técnico. *(Deliberação da Gerência de Diretrizes Viárias da BHTRANS)*

- III. Os vãos e as rampas de acesso à área de estacionamento de veículos deverão ter largura mínima de **2,50m**, pé-direito mínimo de **2,50m** e inclinação máxima de **20%** para automóveis e **12%** para caminhões. (*Anexo VI, da Lei 9.725/09*)
- IV. A vaga presa, que tem o acesso impedido por outra vaga, será aceita desde que:
 - a) esteja devidamente identificada;
 - a área necessária para manobras esteja interna ao terreno, respeitada a área delimitada pelo afastamento frontal, nos casos em que a mesma deve ser tratada como continuidade do passeio;
- V. As vagas sobre área permeável e vegetada computada no cálculo da Taxa de Permeabilidade, serão aceitas desde que as rodas do veiculo não trafeguem sobre a área vegetada (Figura 132 e Figura 133).

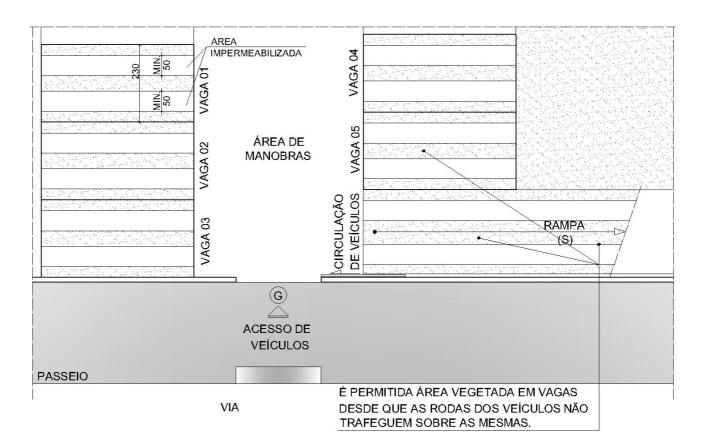


Figura 132: Ajardinamento em circulação de estacionamento



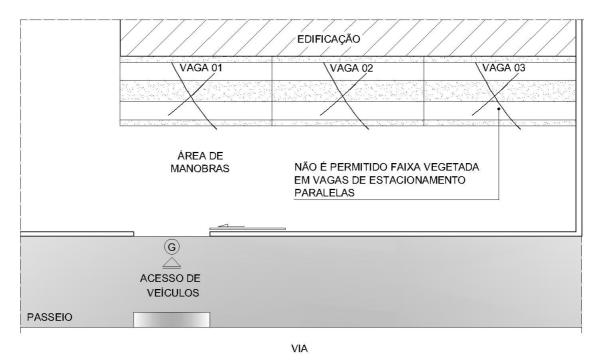


Figura 133: Ajardinamento em vagas de estacionamento

- VI. As vagas destinadas a pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida exigidas na área de estacionamento de veículos de empreendimentos destinados a Serviço de Uso Coletivo, nos termos do Anexo X, da Lei 7.166/96, e destinadas ao uso comercial coletivo devem atender os seguintes requisitos: (art. 108, do Decreto 13.842/10)
 - a. localização próxima ao acesso principal do edifício, garantindo que o caminho a ser percorrido pela pessoa portadora de deficiência seja acessível, sinalizado, o mais curto possível e esteja livre de barreiras ou obstáculos; *(art. 108, do Decreto 13.842/10)*
 - piso regular, contínuo, antiderrapante (nivelado, estável e firme), sendo vedado o piso intertravado;
 - c. largura mínima de 3,50m, largura esta composta pela vaga (2,30m) e pela faixa de desembarque (1,20m), faixa de desembarque que poderá ser compartilhada por duas vagas;
 - d. faixa adicional para circulação da cadeira de rodas;
 - e. rebaixamento de quia quando necessário no alinhamento da faixa de circulação;
 - f. sinalização horizontal pintada no piso e vertical identificada com placa, de acordo com o Símbolo Internacional de Acesso SAI;
 - g. número de vagas reservadas na proporção indicada nas tabelas adiante, prevalecendo o nº de vagas maior encontrado na aplicação das Tabelas a seguir.



Tabela 86: Número de Vagas de acordo com a norma Brasileira ABNT NBR 9050/04		
N° Total de Vagas	Vagas reservadas às pessoas portadoras de deficiência	
Até 10	-	
De 11 a 100	1	
Acima de 100	1 % das vagas	

Tabela 87: Número de Vagas de acordo com o Decreto Federal nº 5.296/04		
N° Total de Vagas	Vagas reservadas às pessoas portadoras de deficiência	
Para qualquer número	2% das vagas, no mínimo 01 vaga	

Tabela 88: Número de Vagas de acordo com a Lei Municipal nº 9.078/05		
N° Total de Vagas	Vagas reservadas às pessoas portadoras de deficiência	
Até 100	01 por 25 ou fração	
De 101 a 300	04 pelas 100 primeiras, acrescidas de 01 para cada 50 excedentes	
Acima de 300	08 pelas 300 primeiras, acrescidas de 01 para cada 100 excedentes	

Exemplo: Edificação destinada a teatro com 800 vagas de estacionamento de veículos.

Exigência de vagas adaptadas pela NBR - 8 vagas (1% do nº total de vagas)

Exigência Decreto Federal - 16 vagas (2% do nº total de vagas)

Exigência da lei Municipal - 13 vagas (08 pelas 300 primeiras e mais 5 vagas acrescidas para cada 500 excedentes)

Assim a exigência a prevalecer é a disposta no decreto federal = 16 vagas adaptadas

10. Da Área de Carga e Descarga e Embarque e de Desembarque

10.1 Da Área de Carga e Descarga

É exigido um número mínimo de vagas para carga e descarga para todo empreendimento destinado ao Uso Não Residencial com área líquida superior a 1.500,00 m² nos termos do Anexo VIII, da Lei 7.166/96, e, ainda, para empreendimentos destinados a algumas atividades independentes da área, conforme indicado no Anexo X, da Lei 7.166/96, citados na Tabela a seguir:



Tabela 89: Da Exigência de Áreas de Carga e Descarga (Anexo VIII, da Lei 7.166/96)		
Categoria de Uso	Nº Mínimo de Vagas para Carga e Descarga	
Edificação destinado os Uso Não maidomisto ou uso mate	Área líquida > 1.500,00m² e < 3.000,00m² - 1 vaga	
Edificação destinada ao Uso Não residencial ou na parte não residencial das Edificações de Uso Misto	Área líquida > ou igual 3.000,00m² - 1 vaga/ para cada 3.000,00m², se desprezando as frações	
Atividades Específicas, constantes no Anexo X, da Lei 7.166/96, com repercussão negativa referida como n° 2 – Atração de alto n° de veículos pesados – e com medida mitigadora "b", como dentre outras os supermercados, lojas de departamento, lojas de material de construção, vários comércios atacadistas, casas de festas e eventos, shopping Center, cemitérios, crematórios, clubes, estádios, hospitais e algumas indústrias.	Nº exigido acima, sendo exigido o mínimo 1 vaga, em alguns casos independentemente da área ocupada e em outros para área ocupada superior a	

No caso de Empreendimentos sujeitos ao Licenciamento Urbanístico ou Licenciamento Ambiental poderão ser exigidas mais vagas para carga e descarga. (Ver Seção IV do Capítulo V deste Manual)

- ⇒ As vagas para carga e descarga devem ter **3,00m** de largura por **9,00m** de comprimento por **4,00m** de altura. (art. 61, § 10, da Lei 7.166/96)
- ⇒ Os vãos e as rampas de acesso à área de carga e descarga deverão ter largura mínima de **3,00m**, pé-direito mínimo de **4,00m** e inclinação máxima **12%**. (Anexo VI, da Lei 9.725/09)
- ⇒ As dimensões acima mencionadas devem estar livres de obstáculos, como elementos construtivos, aberturas de portas e portões e prumadas de redes elétrica e hidráulica.

Exemplo:

Edificação de 2000,00m² de área líquida, destinada ao uso não residencial, situada em terreno lindeiro a uma via coletora:

Nº de vagas destinadas a estacionamento de veículos - 2000 / 50 = 40 vagas

 N° de vagas adicionais - 7 vagas (1 vaga p/ cada 300,00m² - 2000 /300 = 6,6)

Nº de vagas destinadas à carga e descarga - 1 vaga

10.2 Da Área de Embarque e Desembarque

É exigido um número mínimo de vagas de Embarque e de Desembarque para alguns empreendimentos, independente da área utilizada no exercício da atividade, nos termos do Anexo VIII, da Lei 7.166/96, citados na Tabela a seguir:



Tabela 90: Da Exigência de Área de Embarque e Desembarque			
Atividades Não residenciais	Nº Mínimo de Vagas para Embarque e Desembarque		
Escolas (Maternais, Infantis, de Ensino Fundamental e Médio)	1 vaga para cada 450,00m² de área líquida, se desprezando as frações		
Hotéis, Apart-hotéis, Policlínicas, Hospitais, Pronto Socorro e Maternidades	1 vaga, independente da área		

No caso de Empreendimentos sujeitos ao Licenciamento Urbanístico ou Licenciamento Ambiental poderão ser exigidas mais vagas para embarque e desembarque. (Ver Seção IV do Capítulo IV deste Manual)

11. Da Exigência de Pista de Acumulação (art. 62, da Lei 7.166/96)

Devem dispor de **Pista de Acumulação** interna e junto à entrada de veículos para a edificação, visando minimizar o impacto no trânsito das vias de acesso, os seguintes empreendimentos: (Figura 134)

- I. de uso não residencial com mais de 60 vagas de estacionamento de veículos;
- II. de uso misto com mais de 60 vagas de estacionamento, excluídas as relativas à parte residencial;
- III. destinadas a estacionamento de veículos aberto ao público;
- IV. destinadas a edifícios-garagem.

O número de faixas e o comprimento da **Pista de Acumulação** devem ser calculados nos termos da Tabela a seguir, conforme Anexo IX, da Lei 7.166/96.

Tabela 91: Número de Faixas e Comprimento da Pista de Acumulação - Anexo IX, da Lei 7.166/96		
Área de estacionamento (m²)	Comprimento da faixa de acumulação	Número de faixas
Até 1.000,00	5,00m	1
De 1.000,00 a 2.000,00	10,00m	1
DE 2.001,00 a 5.000,00	20,00m	1
De 5.001,00 a 10.000,00	15,00m	2
Mais de 10.000,00	25,00m	2



- ⇒ A faixa de acumulação em edificações lindeiras a vias arteriais e de ligação regional deve ser iniciada depois da área delimitada pelo afastamento frontal de 4,00m.
- ⇒ Cada faixa da pista de acumulação para acesso de veículos leves deverá ter largura mínima de 2,50m, inclinação máxima 20% e pé-direito mínimo de 2,20m quando coberta. (Anexo VI, da Lei 9.725/09)
- ⇒ Quando a pista de acumulação der acesso também às vagas destinadas a carga e descarga, cada faixa deverá ter largura mínima de **3,00m**, inclinação máxima **12%** e pé-direito mínimo de **4,00m** quando coberta. (*Anexo VI*, *da Lei 9.725/09*)
- ⇒ Os elementos de controle de entrada ao estacionamento, como guaritas e cancelas devem ser localizados ao final da faixa de acumulação.

No caso de Empreendimento sujeito ao Licenciamento Urbanístico ou Licenciamento Ambiental poderão ser exigidas mais faixas de acumulação ou comprimento maior da pista de acumulação conforme critérios da BHTRANS. Cada faixa da Pista de Acumulação em Empreendimentos de Impacto deve ter largura mínima de 3,75m. (Ver Seção IV do Capítulo IV deste Manual) (Deliberação da Gerência de Diretrizes Viárias da BHTRANS).

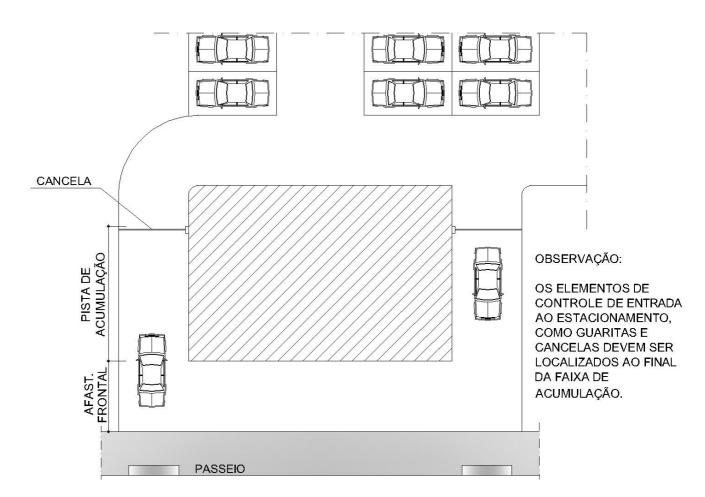


Figura 134: Faixa de acumulação de veículos



Exemplo: Shopping Center com área líquida de 15.000,00m², situado em uma via de ligação regional:

 N^{o} de vagas exigidas: 300 vagas de estacionamento \rightarrow 15.000 / 50 = 300 vagas

Número de vagas adicionais \rightarrow 15.000 / 300 = 50 vagas

N° total de vagas para veículos→ 350 vagas, sendo 9 vagas adaptadas

Numero mínimo de vagas para carga e descarga ightarrow 10 vagas para carga e descarga.

Área de estacionamento de veículos \rightarrow 350 x 25,00m² = 8.750,00m²

Número mínimo de faixas de acumulação ightarrow 2 faixas

Comprimento mínimo da faixa de acumulação ightarrow 15m



Capítulo VII - De outros Dispositivos

SEÇÃO I - DO FECHAMENTO DE TERRENOS

Do Fechamento de terreno vago

Todo terreno vago lindeiro a logradouro público dotado de meio fio será mantido limpo, drenado, roçado e fechado. (art. 10, da Lei 9.725/09)

Terreno Limpo: aquele livre de lixo ou entulho de qualquer natureza.

<u>Terreno Drenado</u>: aquele que apresenta condições adequadas de escoamento de águas pluviais e sistema de drenagem, preservadas as eventuais nascentes e cursos d'água existentes e suas condições naturais de escoamento.

<u>Terreno Roçado</u>: aquele que apresenta desgaste da vegetação herbácea, mesmo sem a remoção de tocos ou de raízes, sendo vedada a utilização de fogo.

Todo terreno vago, não edificado, deverá ser fechado no alinhamento, atendendo as seguintes condições:

- I. fechamento com altura mínima de 1,80m e máxima de 5,00m, medida ponto a ponto em relação ao alinhamento do terreno, tendo como referência o nível do passeio lindeiro a ele, capaz de impedir o carreamento de material dos lotes para o logradouro público; (art. 10, §§ 2º e 3º, da Lei 9.725/09)
- II. fechamento de terreno dotado de portão de acesso; (art. 10, §4°, da Lei 9.725/09)
- III. fechamento sem a utilização de elementos que causem danos ou incômodos aos transeuntes, como, dentre outros elementos, o arame farpado, chapiscos e vegetação com espinhos; (art. 11, do Decreto 13.842/10)
- IV. fechamento de terreno no alinhamento de forma a permitir sua completa visualização, por elementos vazados com pelo menos 1,00 m² da extensão de todo fechamento; (art. 10, §5°, da Lei 9.725/09 e Art. 12, do Decreto 13.842/10)
- V. fechamento de terrenos, muros, grades e portões sem saliências projetadas sobre o passeio, mesmo que temporárias; (art.98, do Decreto 13.842/10)
- VI. na concordância das esquinas, fechamento frontal com canto chanfrado de extensão mínima de 2,50m, normal à bissetriz do ângulo formado pelo prolongamento do alinhamento, salvo se tal concordância tiver sido fixada de forma diversa pelo órgão competente. (art. 10, § 9°, da Lei 9.725/09)



Do Fechamento de Terreno edificado

2.1 Do Fechamento nas divisas laterais e de Fundos:

É facultado o fechamento nas divisas laterais e de fundos e no alinhamento de terrenos edificados. *(art. 10, § 6°, da Lei 9.725/09)*

<u>Fechamento nas divisas laterais e de fundos</u>: elemento construtivo instalado nas divisas laterais e de fundos do terreno destinado, em geral, a restringir o acesso ao imóvel. (muro)

Divisas do terreno: limite que separa o lote ou o terreno da propriedade confinante

O muro divisório ou de vedação nas divisas laterais e de fundos em terrenos edificados, quando existir, deve ter altura máxima de 3,00m acima do piso de referência, respeitada a altura máxima na divisa estabelecida pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo. (art. 10, § 6°, da Lei 9.725/09)

Acima de 3,00m serão aceitos apenas elementos com permeabilidade visual. (Parecer PR/COMPUR 03/2.007 aprovado nas 96ª E 97ª reuniões ordinárias, realizadas em 25 de maio e 23 de junho de 2005, respectivamente; publicado em 1º de dezembro de 2007)

2.2 Do Fechamento Frontal no alinhamento do terreno edificado

<u>Fechamento frontal</u>: elemento construtivo instalado no alinhamento do terreno destinado, em geral, a restringir o acesso ao imóvel, como, muro, grade, ou outro elemento.

Alinhamento do terreno: limite divisório entre o terreno e o logradouro público.

O fechamento frontal em terreno edificado é opcional, podendo existir nas seguintes situações citadas na Tabela a seguir: (art. 10, § 7°, da Lei 9.725/09)

Tabela 92: Situações e Condições para Fechamento Frontal no Alinhamento dos Terrenos		
Situações	Condições do fechamento frontal	
Terrenos lindeiros a vias coletoras ou locais	– admitido fechamento limitado à altura máxima de 5,0m. O fechamento com altura superior a 1,80m do passeio deverá ser dotado de elementos construtivos que garantam permeabilidade visual em área equivalente a 50% da área do fechamento situada acima desta altura, podendo esta área de permeabilidade exigida se situar em qualquer parte do fechamento, não necessariamente acima de 1,80m. (art. 10, §§ 7° e 8°, da Lei 9.725/09 e art. 13, do Decreto 13.842/10)	



Tabela 92: Situações e Condições para Fechamento Frontal no Alinhamento dos Terrenos		
Situações	Condições do fechamento frontal	
Terrenos inseridos nas ADEs Cidade Jardim e Pampulha, independente da classificação viária da via Terrenos inseridos na Área de Operação Urbana do Isidoro, cujo proprietário aderiu a esta Operação.	– admitidos apenas elementos vazados ou transparentes com altura máxima de 5,00m, medidos do passeio. Elementos sem permeabilidade visual só serão permitidos para contenção de terreno natural ou como altura máxima de 80cm acima do terreno natural. (art. 18, da Lei 9.563/08 e	
isidoro, cujo proprietario aderid a esta Operação.	art. 23, § 5°, da Lei 9.037/05 e art. 56 da Lei 9.959/10	
Terrenos lindeiros a vias arteriais e de ligação regional de reduzido fluxo de pedestres, de topografia acidentada ou se lindeiros a vias arteriais inseridos nas ADEs Mangabeiras, Belvedere, São	- admitidos elementos vazados ou transparentes com altura máxima de 5,00m, medidos ponto a ponto do nível do passeio <i>(art. 51, § 2°, da Lei 7.166/96)</i>	
Bento e Residencial Central.	do passelo (a.a.s.1, 3 2 , aa 2017.1100/30)	

Os terrenos lindeiros a vias arteriais e de ligação regional de grande fluxo de pedestres, fluxo este analisado pelo órgão de transito do Município – BHTRANS – ou se inseridos na ZHIP, exceto para os situados nas ADEs citadas acima, não poderão receber fechamento frontal, devendo dar continuidade ao passeio para o livre trânsito de pedestres, de modo que se obtenha concordância dos greides dos afastamentos frontais de edificações vizinhas. (art. 51, §§ 1° e 4°, da Lei 7.166)

2.2.1 Das Condições para o Fechamento frontal de terreno edificado

O fechamento frontal em terreno edificado, quando admitido deverá atender as seguintes condições:

- I. elementos com projeção de largura máxima de 0,70m; (Parecer COMPUR 03/2007)
- II. altura máxima medida ponto a ponto em relação ao alinhamento do terreno, tendo como referência o nível do passeio lindeiro a ele; (art. 10, § 7°, da Lei 9.725/09)
- III. fechamento frontal sem a utilização de elementos que causem danos ou incômodos aos transeuntes, como, dentre outros elementos, chapiscos e vegetação com espinhos; *(art. 11, do Decreto 13.842/10)*
- IV. fechamento de terrenos, muros, grades e portões sem saliências projetadas sobre o passeio, mesmo que temporárias; (art. 98, do Decreto 13.842/10)
- V. na concordância das esquinas, fechamento frontal com canto chanfrado de extensão mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), normal à bissetriz do ângulo formado pelo prolongamento do alinhamento, salvo se tal concordância tiver sido fixada de forma diversa pelo órgão competente; (art. 10, § 9°, da Lei 9.725/09) (Figura 135)



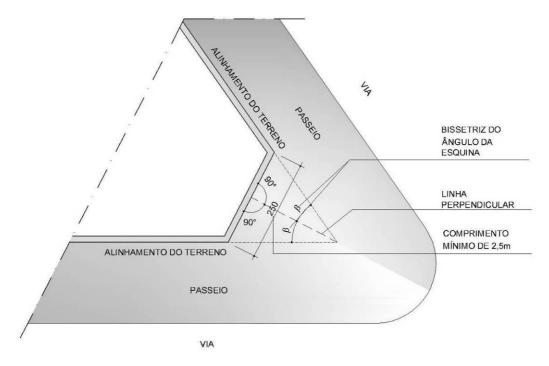


Figura 135: Chanfro de esquina

VI. O fechamento frontal de edificação destinada ao uso residencial unifamiliar (apenas uma unidade residencial no terreno), será obrigatoriamente dotado de caixa destinada ao recebimento de correspondências, instalada de forma que sua abertura se localize na face do fechamento voltada para o exterior da edificação, entre 1,20m a 1,60m do piso do passeio, de forma que não haja contato entre o carteiro e possíveis animais. (arts. 1° e 2°, da Lei 10.151/11)

Na exigência acima, no caso em que não houver fechamento frontal da residência unifamiliar no alinhamento do lote ou em que o fechamento da mesma for recuado em relação ao alinhamento do terreno, as caixas destinadas ao recebimento de correspondência deverão ser instaladas em outros locais, desde que a abertura da caixa seja alcançada sem a necessidade de serem acessados ambientes fechados ou cercados. (art. 2, § 3°, da Lei 10.151/11)



SEÇÃO II - DAS FACHADAS E SALIÊNCIAS

As fachadas das edificações poderão ter saliências, marquises, beirais e toldos, desde que não avancem sobre o passeio e observadas as condições descritas adiante: (arts. 42 e 43, da Lei 9.725/09)

1. Das Marquises e Beirais

<u>Marquise</u>: cobertura em balanço, sem nenhum elemento de sustentação, destinada exclusivamente à proteção de transeuntes, não podendo ser utilizado como piso ou depósito de qualquer tipo de carga. (art. 96, do Decreto 13.842/10)

<u>Beiral</u>: prolongamento em balanço da cobertura da edificação, que sobressai das paredes externas da edificação, não podendo ser utilizado como piso.

1.1 Das Marquises

As marquises deverão atender as seguintes condições: (arts. 37 e 43 e art. 42, § 3°, todos da Lei 9.725/09)– (Figura 136)

- I. ter altura mínima de 2,60m acima de qualquer ponto do piso da área por ela coberta;
- II. ser executada em material durável e incombustível e dotada de calhas e condutores para água pluvial, sendo vedado o lançamento de água de chuva sem a devida canalização;
- III. não conter pilares de sustentação, grades, peitoris ou guarda- corpos;
- IV. não avançar sobre o passeio;
- V. não ultrapassar a metade da área de afastamento mínimo em que se projeta;
- VI. ter dimensão máxima de 1,20m, para não ser considerada como área construída, exceto se localizada na área delimitada pelo afastamento frontal de 4,00m em terrenos lindeiros a vias arteriais ou de ligação regional, respeitada, neste caso, a altura mínima de 3,50m em relação a todos os seus pontos.

1.2 Dos Beirais

Os beirais deverão atender as seguintes condições: (art. 37, da Lei 9.725/09)- (Figura 136)

- não conter pilares de sustentação, grades, peitoris ou guarda- corpos;
- II. dimensão máxima de 1,20m, não ultrapassando a metade da área de afastamento mínimo em que se projeta;



III. não avançar sobre o passeio.

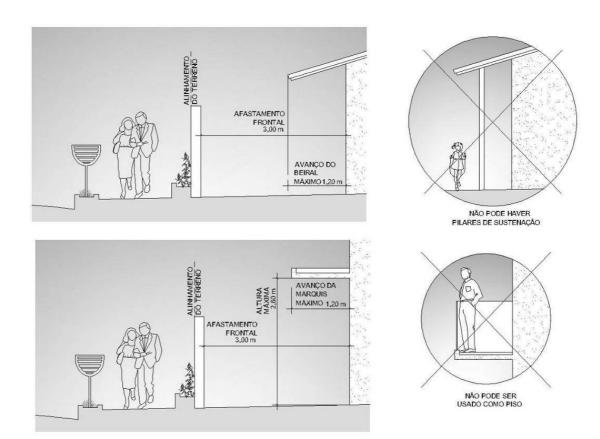


Figura 136: Avanço de marquise e beiral no afastamento frontal

2. Das Saliências

<u>Saliência</u>: elemento arquitetônico ou decorativo da edificação que avança em relação ao plano de suas fachadas, como brises, jardineiras, sistemas de ar condicionado, plataformas técnicas, pilares e outros elementos estruturais ou decorativos. (Anexo I, da Lei 9.725/09)

As saliências deverão atender as seguintes condições: (art. 42, § 2°, da Lei 9.725/09) - (Figura 137 a Figura 139)

- I. ter altura mínima de 2,60m acima de qualquer ponto do piso imediatamente abaixo, com exceção de pilares;
- II. ter dimensão máxima de 0,60m e avançar sobre as áreas delimitadas pelos afastamentos mínimos até 0,25m;
- III. não constituir área de piso;
- IV. não avançar sobre o passeio.



Em saliências utilizadas para a instalação de aparelhos de ar condicionado, é obrigatório haver dispositivo que impeça o gotejamento ou despejo de resíduos sobre a vizinhança ou logradouro público. *(art. 42, § 4°, da Lei 9.725/09)* – (Figura 137 a Figura 139)



Figura 137: Saliência estrutural: pilar





Figura 138: Saliência em elemento decorativo



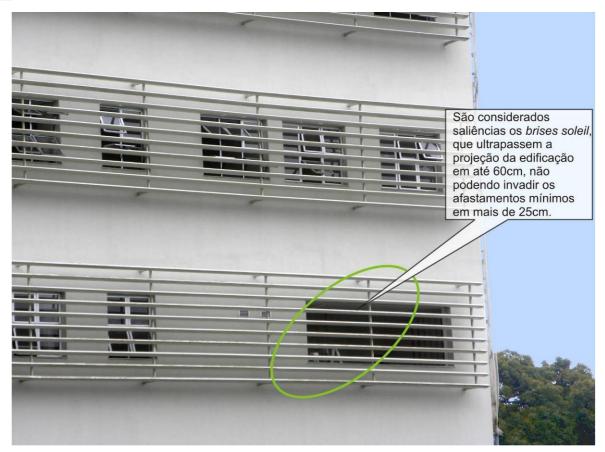


Figura 139: Saliência em brises

3. Dos Toldos em Edificação

<u>Toldos</u>: elemento acrescido à fachada da edificação, projetado sobre o afastamento existente ou sobre o passeio, com estrutura leve e cobertura em material flexível ou translúcido, passível de ser removido sem necessidade de obra de demolição ainda que parcial. (art. 84, da Lei 8.616/03)

3.1 Tipos de Toldos (art. 85 da Lei 8.616/03)

- I. <u>passarela</u>: aquele que desenvolve no sentido perpendicular ou oblíquo à fachada, exclusivamente para acesso à edificação, podendo ter apoio de sustentação;
- II. em balanço: aquele preso apenas na fachada;
- III. <u>cortina</u>: aquele instalado sob marquise ou laje, com planejamento vertical.

3.2 Do Toldo instalado na área de afastamentos da Edificação

Para que o espaço coberto pelo toldo não seja considerado área construída, o toldo instalado na área de afastamento deve atender: (art. 87, da Lei 8.616/03)



I. projeção horizontal máxima de 2,00m, limitando-se à metade do afastamento da edificação; (art. 37, inciso V, da Lei 9.725/09 e art. 87, inciso I, da Lei 8.616/03)

O toldo em balanço com mais de 1,20m deverá ser acompanhado de laudo de responsabilidade técnica de profissional habilitado, atestando a segurança do mesmo. (art. 86, § 2°, da Lei 8.616/03)

- II. estar em balanço, sem utilização de colunas de sustentação, exceto se permitida a instalação de toldo passarela;
- III. ter altura igual ou superior a 2,30m do nível do piso externo em relação a todos os seus elementos;
- IV. não prejuízo das áreas mínimas de iluminação e ventilação dos compartimentos da edificação;
- V. não prejuízo das áreas permeáveis exigidas por Lei.

A área delimitada pelo afastamento frontal lindeira a restaurante, bar, café, lanchonete e similares, poderá ser coberta por toldo, desde que o toldo tenha a função de cobrir mesas e cadeiras regularmente instaladas, quando são dispensadas as exigências:

- I. contidas nos itens I e II citados acima; (art. 87, §1°, da Lei 8.616/03)
- II. contidas nos itens I, III e IV citados acima, na utilização de toldo tipo "cortina" após as 22:00 horas. (art. 87-A, da Lei 8.616/03)

A instalação de toldo na área delimitada pelo afastamento frontal, tratada como prolongamento do passeio, depende de prévio licenciamento da Secretaria Municipal de Administração Regional.

3.3 Do Toldo instalado no passeio

A colocação de toldo sobre o passeio depende de prévio licenciamento da Secretaria Municipal de Administração Regional. (art. 84, Parágrafo Único, da Lei 8.616/03)

É admitida a instalação de toldo sobre o passeio, desde que: (art. 86, da Lei 8.616/03)

- I. não desça nenhum de seus elementos à altura inferior a 2,30m do nível do piso externo;
- II. não prejudique a arborização ou a iluminação pública;
- III. não oculte a placa de nomenclaturas de logradouros e próprios públicos;
- IV. não prejudique as áreas mínimas de iluminação e ventilação dos compartimentos da edificação;
- não oculte a sinalização de trânsito;
- VI. não exceda a largura do passeio.



- ⇒ A área do passeio lindeiro a restaurante, bar, café, lanchonete e similares, poderá ser coberta por toldo, desde que o toldo tenha a função de cobrir mesas e cadeiras regularmente instaladas. O toldo tipo "cortina", após as 22:00 horas, está dispensado da exigência prevista no item 1 acima; (art. 87-A, da Lei 8.616/03)
- ⇒ Em fachada de hotel, bar, restaurante, clube, casa de recepção e similares será admitido o toldo tipo passarela sobre o passeio, desde que: (art. 86, § 1°, da Lei 8.616/03)
 - I utilize no máximo 02 colunas de sustentação;
 - II não exceda a largura da entrada do estabelecimento;
 - III não se instale mais de 01 toldo por fachada de edificação. (art. 55, do Decreto 14.060/10)



SEÇÃO III - DA EXIGÊNCIA DE INSTALAÇÃO DE ELEVADORES OU ESCADAS ROLANTES

Da Exigência de Elevadores ou Escadas Rolantes

É obrigatória a instalação de elevadores ou escadas rolantes quando a circulação vertical de qualquer unidade privativa a pelo menos um dos acessos do edifício ou às áreas de estacionamento de veículos atingir um desnível superior a 11,00m. *(art. 56, da Lei 9.725/09)*

- ⇒ No caso de área de estacionamento de veículos, será considerado, para o cálculo do desnível citado acima, o desnível entre a vaga e a unidade a ela vinculada. (art. 56, § 1°, da Lei 9.725/09)
- ⇒ Para o cálculo do desnível, devem ser considerados todos os níveis acessados pela circulação vertical coletiva. (Instrução de Serviço SMAU nº 007 de 29/12/2000, publicada em 30/12/2000)
- ⇒ Nos casos em que o acesso à edificação se der em níveis intermediários, o desnível é calculado somando-se os deslocamentos possíveis entre os diversos níveis. (Instrução de Serviço SMAU nº 07 de 29/12/2000, publicada em 30/12/2000)
- ⇒ Nos casos de terrenos em declive, os deslocamentos verticais, externos à edificação, para acesso a espaços de uso comum, destinados a lazer e recreação, resultantes do desnível do terreno natural, não são computados no cálculo do desnível da circulação vertical, para definição da obrigatoriedade de instalação de elevador. É importante ressaltar que as áreas de uso comum devem ter acesso que esteja de acordo com os preceitos de acessibilidade.
- ⇒ O cômodo de lixo não poderá estar situado em pavimento de garagem quando a circulação vertical for superior a 11,00m e não houver elevador ou escada rolante.



Exemplo 01: Edificação com desnível superior a 11,00m, exigida a instalação de elevador (Figura 140),

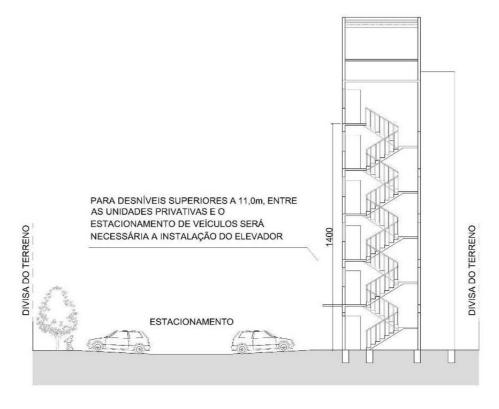


Figura 140: Previsão de elevador/plataforma vertical

Exemplo 02: Edificação com desnível inferior a 11,00m, não sendo obrigatória a instalação de elevadores. (Figura 141)

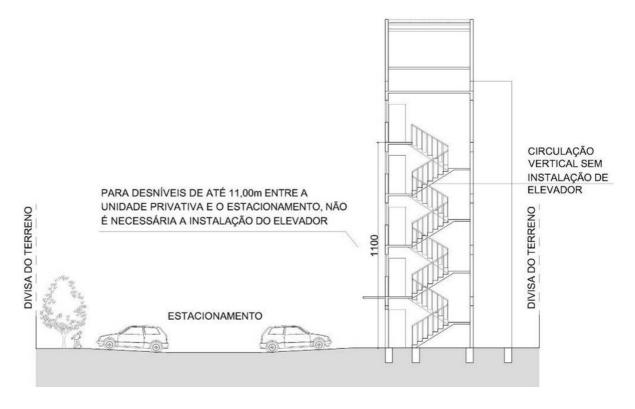


Figura 141: Previsão de elevador/plataforma vertical



Exemplo 03: Edificação com desnível superior a 11,00m, mas com vagas vinculadas resultando em percurso da vaga até a unidade inferior a 11,00m. (Figura 142)

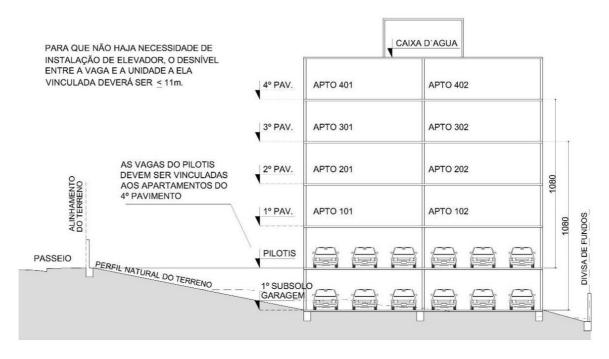


Figura 142: Previsão de elevador/plataforma vertical

2. Dos Elevadores e Casa de Máquinas

As dimensões e o número de elevadores são definidos no cálculo de tráfego de elevador elaborado pela empresa responsável pela instalação dos mesmos, conforme normas da ABNT.

O acesso à Casa de Máquinas de elevadores deverá ser feito pela circulação de uso comum. (art. 56, § 2°, da Lei 9.725/09)

A instalação, a conservação, a reforma, e o funcionamento de elevadores e outros aparelhos de transporte serão regidos por Leis específicas e sua regulamentação (Leis 7.647/99 e 8.071/00 e Decreto 10.042/99) e pelas Normas Técnicas Brasileiras – ABNT.

Da Exigência de Espaço reservado para futuro Elevador ou Plataforma Vertical

Os edifícios a serem construídos com mais de um pavimento, destinados aos usos multifamiliares Verticais e Horizontais e de Serviços não considerados pela legislação federal de uso coletivo que não possuam elevadores, nem rampas acessíveis às pessoas com deficiência deverão dispor de espaço para instalação de futuro elevador adequado ou plataforma vertical, com dimensões mínimas de 1,30m por 1,60m (sem paredes) diretamente ligada à área de uso comum da edificação. *(art. 24, da Lei 9.078/05)* – (Figura 143)



⇒ A área destinada ao espaço reservado para futuro elevador ou plataforma vertical será considerado como área construída e deverá respeitar os afastamentos mínimos exigidos para a edificação.

Ficam excluídas desta exigência as edificações multifamiliares horizontais, com unidades residenciais com entradas independentes, diretas ao logradouro público e sem área comum.

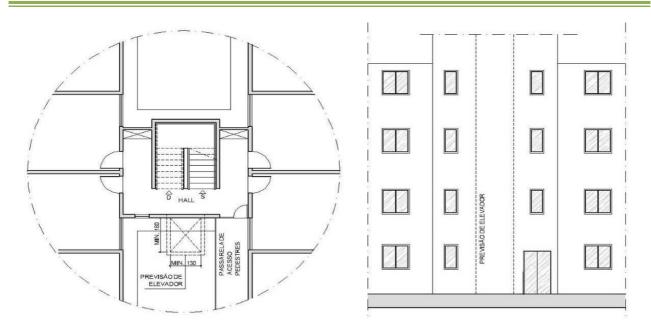


Figura 143: Previsão de instalação de elevador/plataforma vertical

Exemplo: Edificação com desnível inferior a 11,00m, com área de lazer externa à edificação. (Figura 144)

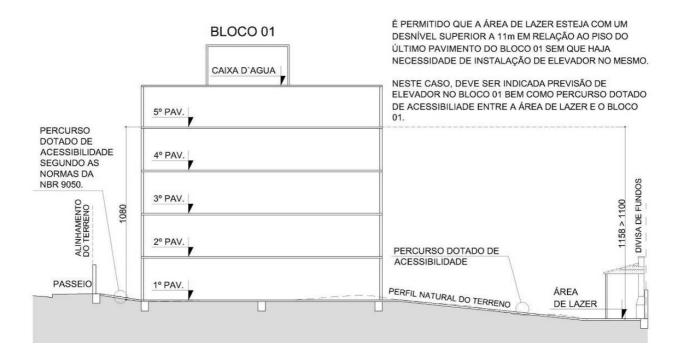


Figura 144: Instalação de elevadores



SEÇÃO IV – DA DESTINAÇÃO E CONDIÇÕES MÍNIMAS DOS COMPARTIMENTOS

1. Da Destinação dos Compartimentos das Edificações

Os compartimentos têm sua destinação considerada, não apenas pela sua designação no projeto arquitetônico, mas também pela sua finalidade lógica, decorrente de sua disposição em planta. (art. 46, da Lei 9.725/09)

<u>Compartimento</u>: espaço coberto de uma edificação residencial ou não residencial delimitado por paredes com destinação específica. (Anexo I, da Lei 9.725/09)

Os compartimentos das edificações são classificados em: (art. 47, da Lei 9.725/09 e art. 99, do Decreto 13.842/10)

- I. <u>permanência prolongada</u> são aqueles destinados a funções de repouso, estar, lazer, tratamento e recuperação de saúde, trabalho, reuniões, ensino, recreação, pratica de esportes ou exercício físico e consumo de alimentos, como: dormitórios, salas, lojas, sobrelojas, salas destinadas a serviços e escritórios, salas de aula e copas entre outros.
- II. <u>permanência transitória</u> são aqueles destinados a circulação e acesso de pessoas, higiene, guarda de veículos, guarda de materiais e preparo de alimentos, como: instalação sanitária, lavabos, cozinhas, depósitos, halls, circulações, escadas, áreas de serviço, áreas de estacionamento de veículos, varandas, zeladorias e guaritas entre outros.

Consideram-se ambientes de higiene a instalação sanitária e áreas de serviço. (art. 50, § 1°, da Lei 9.725/09)

1.1 Das Definições de alguns Compartimentos

<u>Instalação Sanitária</u>: ambiente de higiene isolado dos demais compartimentos das edificações e dotado de sanitário, chuveiro e lavatório.

Lavabo: instalação sanitária composta de lavatório e vaso sanitário.

<u>Varanda</u>: área aberta com peitoril ou parapeito de altura máxima de 1,20m. Considera-se varanda aberta aquela com acesso exclusivo por cômodo de permanência prolongada, cuja área não seja superior à área do cômodo de acesso e no mínimo 1/3 de seu perímetro seja voltado para o exterior. (Deliberação do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR - aprovada na 112ª Reunião Ordinária realizada em 26/10/06; publicada em 12 de janeiro de 2007)

Guarita: compartimento destinado ao uso de vigilância de proteção de acesso a uma edificação.



Zeladoria: conjunto de compartimentos destinados à utilização do serviço de manutenção de uma edificação.

<u>Depósito</u>: compartimento não habitável destinado à guarda de utensílios e provisões.

Loja: compartimento ou ambiente destinado ao uso comercial.

Sobreloja: piso elevado e integrado a uma loja.

Mezanino: piso elevado e integrado a um compartimento

Sala Comercial: compartimento ou ambiente destinado ao uso de serviços.

Área de estacionamento de veículos: área que compreende espaços de guarda e manobra de veículos.

<u>Escada</u>: elemento construtivo cuja função é propiciar a circulação vertical entre desníveis, constituindo uma sucessão de, no mínimo, três degraus, sendo obrigatória a instalação de guarda-corpo com altura mínima de 0,90m, sempre que houver desnível superior a 1,00m entre pisos.

<u>Rampa</u>: elemento construtivo com a função de possibilitar a circulação vertical entre desníveis por um plano inclinado.

<u>Circulação Horizontal</u>: espaço necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento, podendo ser privativa ou de uso comum (coletiva).

<u>Circulação Vertical</u>: espaço necessário ao deslocamento de um pavimento ao outro, podendo ser privativa ou de uso comum (coletiva).

<u>Hall</u>: espaço necessário à interligação de toda circulação vertical da edificação para acesso ao pavimento e às unidades autônomas nele localizadas ou ao acesso principal da edificação.

1.1.1 Das Circulações Horizontais e Verticais e Halls

As circulações horizontais e verticais e os halls das edificações são classificados como de: *(art. 56, da Lei 9.725/09)*

- I. Uso Privativo quando pertencerem a unidades autônomas (Figura 145);
- II. <u>Uso Comum</u> quando destinadas ao acesso a mais de uma unidade autônoma ou quando houver uso público ou coletivo (Figura 145 e Figura 147).
- ⇒ O hall de Uso Comum com uma de suas dimensões superior a 10,00m será considerado como circulação de pessoas, devendo respeitar os requisitos mínimos previstos para a mesma, inclusive largura mínima de 1,50m. (Figura 146)
- ⇒ É obrigatória a instalação de guarda corpo com altura mínima de 0,90m sempre que houver desnível superior a 1,00m entre pisos (art. 48, inciso III, da Lei 9.725/09)

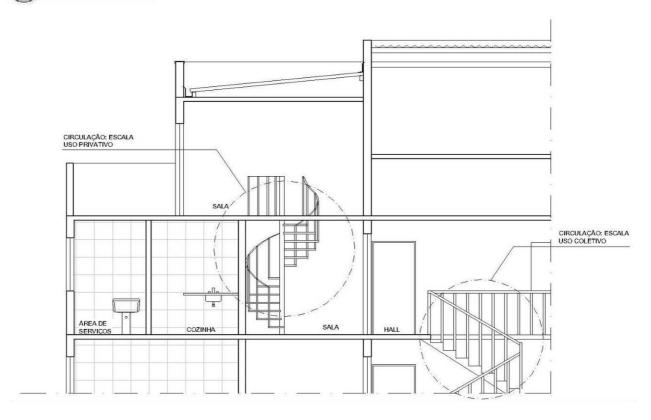


Figura 145: Circulações de uso privativo e coletivo

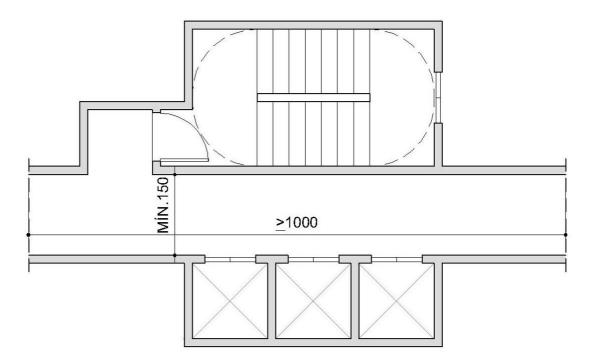


Figura 146: Hall com uma das dimensões superior a 10,00m



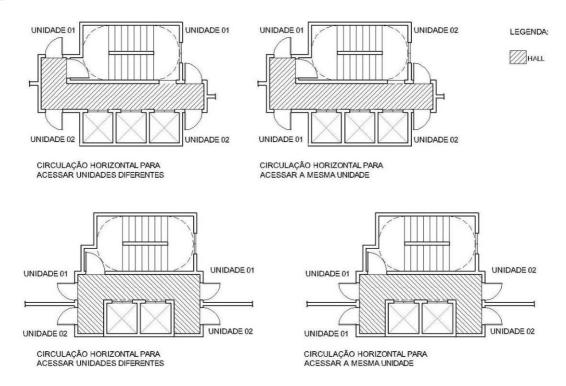


Figura 147: Hall de uso comum

2. Das Condições mínimas dos Compartimentos

2.1 Das Dimensões e áreas mínimas dos Compartimentos

As dimensões e as áreas mínimas dos diversos compartimentos são as definidas na Lei 9.725/09, descritas nos itens 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6 desta Seção.

Nenhum compartimento poderá ser subdividido com prejuízo das dimensões e/ou áreas mínimas estabelecidas na legislação vigente. (art. 48, inciso II, da Lei 9.725/09)

<u>Área mínima</u>: área de piso do compartimento delimitada pelos espaços que atendem as dimensões mínimas estabelecidas pela legislação vigente. Assim, saliências e reentrâncias, que não atendam à dimensão mínima, não são computadas para o cálculo da área mínima do compartimento. (Figura 150)

<u>Dimensão mínima</u>: medida estabelecida por lei livre de qualquer elemento construtivo ou obstáculo físico.

2.2 Do Pé-direito dos Compartimentos

<u>Pé-direito</u>: distância vertical entre o piso acabado e o teto de um ambiente, considerando os rebaixamentos existentes.



Os pés-direito mínimos exigidos para os diversos compartimentos são os estabelecidos na Lei 9.725/09 descritos nos itens 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6 desta Seção.

No caso de teto inclinado, o pé-direito é definido pela média das alturas máxima e mínima do compartimento, respeitada, nos compartimentos de uso não residencial, a altura mínima de 2,10m. *(art. 48, inciso I, da Lei 9.725/09)* – (Figura 148 e Figura 149)

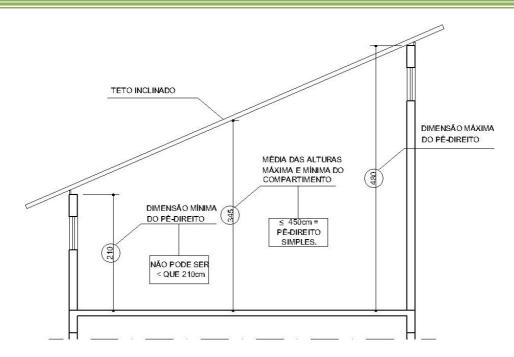


Figura 148: Pé-direito em teto inclinado

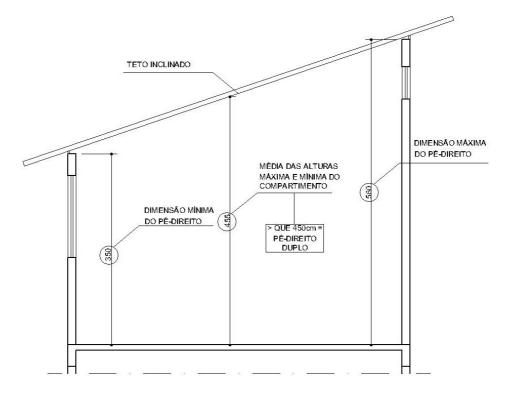


Figura 149: Pé-direito em teto inclinado



2.3 Das Condições dos Compartimentos em Edificações Residenciais Unifamiliares

<u>Edificações residenciais unifamiliares</u>: são aquelas constituídas por uma única unidade residencial. Uma única moradia em um terreno formado por um ou mais lotes e onde não existam outras edificações destinadas a outros usos

Os compartimentos das edificações unifamiliares (uma única residência em um terreno) devem atender os seguintes requisitos mínimos descritos na Tabela a seguir: (art. 49 e Anexo II, da Lei 9.725/09)

	Tabela 93: Compartimentos das edificações unifamiliares					
Parâmetros dos Comparti mentos	Área Mínima (m²)	Dimens ão Mínima (m)	Área Mínima do Vão de Iluminação e Ventilação em Relação à Área do Piso do Compartimento	Pé– Direito Mínimo (m)	Largura Mínima dos Vãos de Acesso (m)	Observações
Permanência transitória	-	-	-	2,30	0,80*1	*1 – largura mínima exigida para vãos de acesso externo de ambientes de preparo de alimentos
Permanência prolongada	-	-	1/6 ou 1/5 *1	2,60	0,80*2	*1 – quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda. *2– largura mínima exigida para um dos vãos de acesso externo.

Para as edificações unifamiliares apesar de não existir na legislação, previsão de área mínima para os diversos compartimentos, os mesmos devem ser projetados de forma a propiciar o mínimo de conforto e adequada ambientação dos mobiliários.

2.4 Das Condições dos Compartimentos Privativos em Edificações Residenciais Multifamiliares

<u>Edificações residenciais multifamiliares</u>: são aquelas constituídas por mais de uma unidade residencial, com várias moradias em uma mesma edificação. Estas unidades podem estar dispostas horizontal ou verticalmente em um terreno formado por um ou mais lotes.



Os compartimentos internos às unidades residenciais de edificações mistas ou se uso exclusivamente residencial devem atender os requisitos mínimos previstos no Anexo III da Lei 9.725/09, descritos abaixo: (art. 50, da Lei 9725/09)

Tabela 9	Tabela 94: Compartimentos internos das unidades residenciais de edificações multifamiliares					
Parâmetros Compartimentos	Área Mínima (m²)	Dimensão Mínima (m)	Vão de Iluminação e Ventilação em Relação à Área do Piso	Pé– Direito Mínimo (m)	Largura Mínima dos Vãos de Acesso (m)	Observações
Estar	12,00	2,40	1/6 * 1/5	2,60	0,70 ** 0,80	* quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda. ** largura mínima exigida apenas para um dos vãos de acesso externo.
Dormitórios (quartos)	8,00	2,00	1/6 * 1/5	2,60	0,70	* quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda.
Manuseio de alimentos (cozinhas)	4,00	1,80	1/8 * 1/6	2,30	0,70 ** 0,80	* quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda ou área de serviço. ** largura mínima exigida apenas para um dos vãos de acesso externo.
Área de serviço	-	0,90	-	2,30	0.80	– Pode ser conjugada com a cozinha.
Instalação Sanitária principal (Banho)	2,40 *1,80	1,20	1/8 ** 1/6	2,30	0,60 *** 0,70	* quando o lavatório for instalado do lado externo ao banheiro. ** quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda ou área de serviço, desde que a área de serviço esteja separada da cozinha por parede até o teto ou porta. *** pelo menos uma das instalações sanitárias da unidade.
Instalação Sanitária Secundária	1,50	1,00	1/8	2,30	0,60	* os lavabos poderão ter iluminação e ventilação artificiais.
Circulação e rampa	-	0,90	-	2,30	-	– pelo menos uma das rampas deve ter declividade de 8,33%, sendo que as outras se existentes podem ter declividade de 15%.
Escada	-	0,80	-	2,30	-	 havendo passagem debaixo da escada, esta deve respeitar uma altura mínima de 2,10m. deve dispor de guarda corpo quando o desnível for superior a 1,00m. a escada deverá atender os requisitos dispostos nos incisos IV e V do item 2.4.1
Garagem / estacionamento		2,30 x 4,50	-	2,20	-	– pé-direito mínimo em relação a qualquer elemento construtivo, como pilar e rampa.



- ⇒ Nas adegas, depósitos e despensas das unidades privativas residenciais é dispensada a exigência de iluminação e ventilação;
- ⇒ As varandas deverão respeitar o pé-direito mínimo de 2,30m

Cada unidade residencial de uma edificação multifamiliar deverá ser composta de no mínimo um ambiente para estar, repouso, instalação sanitária, preparo de alimentos e área de serviço e sua área deverá corresponder ao somatório das áreas mínimas de cada ambiente citada na Tabela 92. (art. 50, caput e § 5°, da Lei 9.725/09)

- ⇒ A instalação sanitária não poderá ser aberta para a cozinha. (art. 50, § 2°, da Lei 9.725/09)
- ⇒ A área de serviço é compartimento obrigatório nas unidades multifamiliares e deverá ser coberta.
- ⇒ O vão de iluminação e ventilação da área de serviço poderá ser fechado por esquadria, desde que garantidas às condições de ventilação. (art. 61, alínea "c", da Lei 9.725/09)
- ⇒ O vão externo da varanda poderá ser fechado por esquadria, desde que garantidas às condições de ventilação e iluminação dos compartimentos voltados para ela e que sua área tenha sido totalmente computada para o cálculo do coeficiente aproveitamento da edificação. (art. 61, alínea "c", do art. 61 da Lei 9.725/09)

Exemplo 1: Áreas mínimas dos diversos compartimentos (Figura 150)

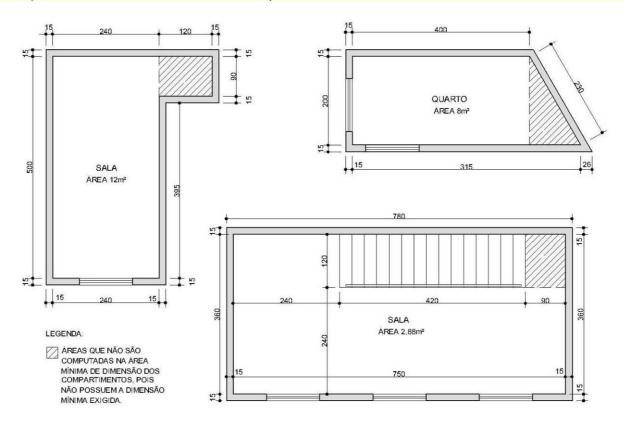
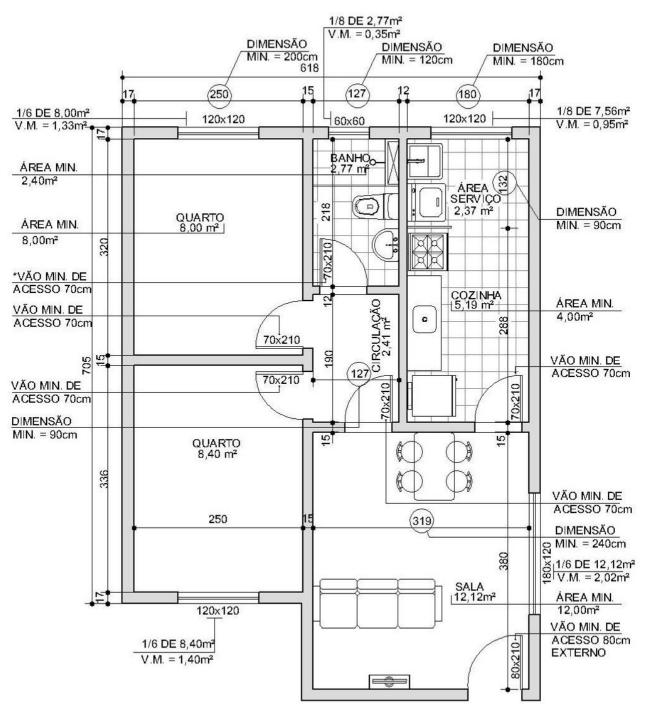


Figura 150: Área mínima dos diversos compartimentos



Exemplo 2: Áreas mínimas dos diversos compartimentos (Figura 151)



*PELO MENOS UMA DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS DEVERÁ TER VÃO DE ACESSO COM LARGURA MÍNIMA DE 70cm

Figura 151: Exemplo de requisitos mínimo - dimensões, áreas e vãos



Exemplo 3: Área mínima de um compartimento

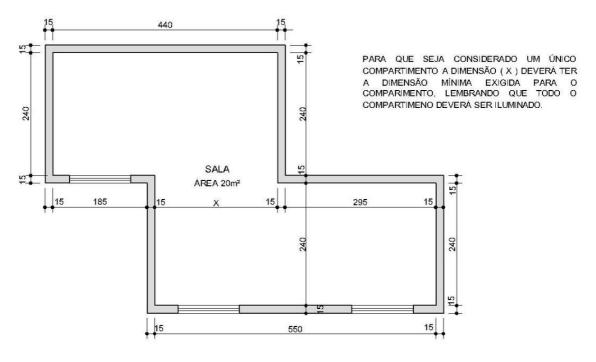


Figura 152: Área mínima dos diversos compartimentos

Exemplo 4: Iluminação de sanitários, áreas de serviço e cozinhas (Figura 153)

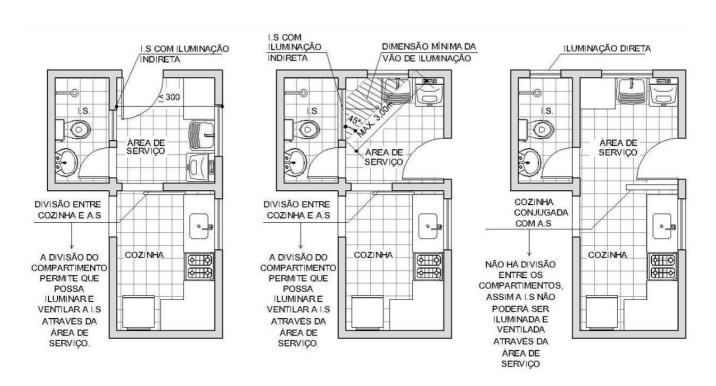


Figura 153: Iluminação da cozinha e área de serviço



A área e as dimensões mínimas definidas para **dormitórios** nas unidades residenciais de edificações multifamiliares poderão ser reduzidas, mediante apresentação de leiaute, respeitando as dimensões dos mobiliários e circulação mínima entre os mesmos, previstos no Anexo IV da Lei 9.725/09, descritas abaixo:

Tabela 95: Leiaute mínimo dos dormitórios de residenciais multifamiliares					
		Mobiliário mínimo			
Compartimento	Móvel ou	Dimens	ões (m)	Circulação (m)	
	equipamento	Largura	Profundidade		
Dormitório	Duas camas de solteiro	0,80 (cada)	1,90 (cada)		
Principal	Criado-mudo	0,50	0,50	Circulação mínima entre o	
	Guarda-roupa	1,50	0,60	mobiliário e/ou paredes de	
	Cama de solteiro	0,80	1,90	0,70m, respeitado o raio de abertura das portas.	
Dormitório secundário	Criado-mudo	0,50	0,50	·	
secundano	Guarda-roupa	1,50	0,60		

- ⇒ O espaçamento mínimo de 0,70m entre mobiliários e/ou paredes será exigido apenas quando houver necessidade de circulação entre os mesmos. Assim um criado mudo poderá ser disposto ao lado de uma cama sem distância mínima a ser obedecida. (Figura 154)
- ⇒ O leiaute apresentado é de total responsabilidade do Responsável Técnico pelo projeto e do proprietário. (art. 100 do decreto 13.842/10)

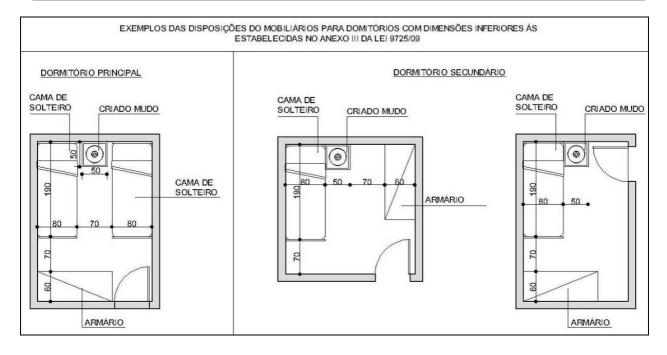


Figura 154: Disposição do mobiliário



Com exceção da instalação sanitária, todos os compartimentos que compõem a unidade residencial em uma edificação multifamiliar horizontal ou vertical podem ser conjugados, desde que: (§ 3° do art. 50 da Lei 9.725/09) – (Figura 155)

- I. seja possível inscrever um círculo com diâmetro mínimo de 2,40m;
- II. garanta-se as condições de iluminação e ventilação do compartimento;
- III. exista um ponto de água e esgoto destinado ao preparo de alimentos;
- IV. garanta a área líquida mínima de 24,00m². (§ 4º do art. 50 da Lei 9.725/09)

Exemplo 1: Unidade residencial mínima

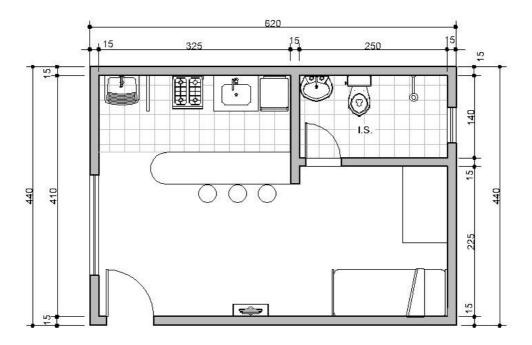


Figura 155: Área mínima da unidade residencial: 24,00m²

2.5 Das Condições dos Compartimentos Privativos em Edificações Não Residenciais

<u>Edificações Não Residenciais</u>: edificações onde são exercidas atividades de comércio varejista e atacadista, de serviços, de serviços de uso coletivo e industriais.

Os compartimentos ou ambientes das unidades privativas das edificações mistas ou de uso exclusivamente não residencial devem atender os requisitos mínimos previstos no Anexo V, da Lei 9.725/09, descritos na Tabela a seguir: (art. 52 da Lei 9725/09)



	Tabela 96: Compartimentos privativos das unidades não residenciais				nciais	
Compartimento	Área Mínima (m²)	Dimensão Mínima (m)	Vão de Iluminação e Ventilação em relação ao Piso do Compartimento	Pé-Direito Mínimo (m)	Largura Mínima dos vãos de acesso (m)	Observações
Circulação privativa	ı	0,90	-	2,30	ı	-
Escada *	I	0,80	-	2,30	-	* havendo passagem sob escada, altura do vão h= 2,10m. - deve dispor de guarda corpo quando o desnível for superior a 1,00m - a escada deverá atender os requisitos dispostos nos incisos IV e V do subitem 2.4.1 abaixo.
Sala de aula	ı	3,50	1/6	1/12 da área do compartimen to, não podendo ser inferior a 2,60m	0,80	* mínimos de 2,80m para pré-escola e 3,00m para Escolas de Ensino Fundamental, Médio e Superior ** Caso a área da sala de aula seja maior ou igual a 48m², o pé-direito mínimo sempre será de 4,00m.
Salas comerciais, escritórios etc.	-	2,00	* 1/6	2,60	0,80	* permitida ventilação mecânica em substituição ao vão de iluminação e ventilação
Lojas	-	2,00	* 1/10	2,60 ** 5,00	0,80	* permitida ventilação mecânica em substituição ao vão de iluminação e ventilação ** havendo sobreloja, o mínimo p/ somatória dos PD da loja e sobreloja
Sobrelojas/ mezaninos		2,00	* 1/10	** 2,30	-	* permitida ventilação mecânica em substituição ao vão de iluminação e ventilação ** pé-direito máximo de 3,00m.



- ⇒ As edificações de uso não residencial deverão dispor de no mínimo um lavabo em cada pavimento que deverão atender: (art. 53 da Lei 9.725/09)
 - a) largura mínima de 1,00m e área mínima de 1,50m², exceto, no caso em que este for destinado ao uso coletivo, quando deverá atender as condições mínimas de acessibilidade às pessoas com deficiência; (§ único do art. 53 da Lei 9.725/09)
 - b) os requisitos exigidos na legislação de medicina e segurança de trabalho; (§ único do art. 53 da Lei 9.725/09)
 - c) iluminação natural na proporção mínima de 1/8 da área de piso ou artificial com ventilação por meio de processos mecânicos.
- ⇒ O vão de acesso principal das edificações destinadas a usos especiais que impliquem a aglomeração de pessoas (templos, auditórios, cinemas, casas de espetáculo, teatros, estádios esportivos, escolas e hospitais) devem ser projetados com largura mínima de 1,50m independente do seu comprimento. (art. 123 do Decreto 13.842/10)
- ⇒ As edificações destinadas a usos específicos, como de educação e saúde, deverão obedecer ainda, as normas dos órgãos competentes da União, Estado e do Município, cabendo ao responsável Técnico pelo projeto providenciar os devidos licenciamentos nessas instâncias previamente à aprovação do projeto junto ao Executivo Municipal. (art. 54 da Lei 9.725/09)

2.6 Das Condições dos Compartimentos de Uso Comum em Edificações Residenciais e Não Residenciais

Os compartimentos ou ambientes de uso comum das edificações destinadas ao Uso Residencial, Uso Misto ou Uso Não Residencial devem atender os requisitos mínimos previstos no Anexo VI, da Lei 9.725/09, descritos na Tabela a seguir: *(art. 51 e art. 52 da Lei 9.725/09)*:

Tabela 97: Compartimentos de Uso Comum das Edificações Residenciais e Não Residenciais						
Compartimento	Área Mínima (m²)	Dimensão Mínima (m)	Vão de Iluminação e Ventilação em relação ao Piso do Compartimento	Pé– Direito Mínimo (m)	Largura Mínima dos vãos de acesso (m)	Observações
Hall	_	1,20	*1/8	2,30	0,80	* permitida ventilação mecânica
Escada	-	**1,20	1/8	* 2,30	0,80	 * havendo passagem sob escada, altura ≥ 2,10m. ** largura livre de corrimão
Circulação de Pessoas		* 1,20 ** 1,50	1/8	2,30	0,80	* p/ comprimento até 10m ** p/ comprimento > 10m
Área de Estac. de Veículos		2,30 por 4,50		2,20	2,50	
Circulação de Veículos		2,50		2,20	2,50	



2.6.1 Das Circulações verticais (rampas e escadas) e horizontais de Uso Comum

As **circulações horizontais, halls e rampas de uso comum** devem ter largura mínima livre de **1,20m**, sendo exigida a largura mínima de **1,50m** quando seu comprimento ultrapassar 10,00m.

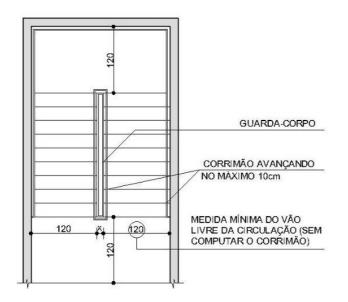
As **rampas destinadas às pessoas com deficiência** devem ter largura mínima de **1,20m** e declividade máxima de **8,33%**, guarnecida de corrimão, conforme normas técnicas da ABNT, sendo recomendável a largura mínima de 1,50m. (*NBR 9050/04*)

As **escadas de uso comum** deverão atender as seguintes condições: *(art. 57 da Lei 9.725/09 e art. 103 do Decreto 13.842/10) –* (Figura 156 a Figura 158)

- I. serem iluminadas e ventiladas, excetuadas as escadas enclausuradas quando exigidas no Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio, que deverão obedecer à legislação específica;
- II. terem largura livre mínima de 1,20m, podendo a projeção do corrimão, incidir internamente à largura mínima admissível da escada em até 0,10 m de cada lado;
- III. serem guarnecidas de corrimãos contínuos, sem interrupção nos patamares, com prolongamentos de pelo menos de 0,30m no início e no término, dispostos da seguinte maneira:
 - a) em um dos lados para escada com largura até 1,20m;
 - b) em ambos os lados para escada com largura superior a 1,20m e inferior a 4,00m;
 - c) em ambos os lados e um intermediário para escada com largura superior a 4,00m.
- IV. terem os pisos e espelhos constantes em toda a escada atendendo as seguintes condições:
 - a) o espelho deve ter altura igual ou menor que 0,19m;
 - b) o piso deve ter largura igual ou maior que 0,27m, sendo que em degraus em leque ou em escada helicoidal deverá ser respeitada a largura mínima de 0,27m na parte média do piso para dada degrau;
 - c) o somatório da largura do piso mais duas vezes a altura do degrau não poderá ser menor que 0,62m nem maior que 0,64m. Deve-se atender a fórmula a seguir:

$$0,62m , onde$$

- p = piso (largura do degrau)
- e = espelho (altura do degrau)
- V. possuir patamares intermediários, com extensão mínima igual à largura da escada, livres de quaisquer obstáculos, sempre que houver mudança de direção ou quando o número de degraus for superior a 19.



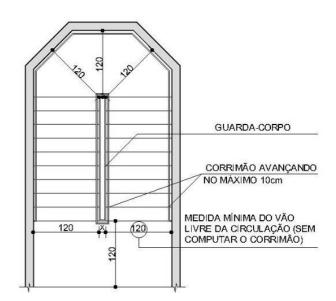
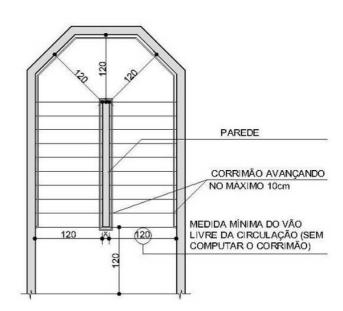


Figura 156: Circulação mínima em escada com guarda-corpo









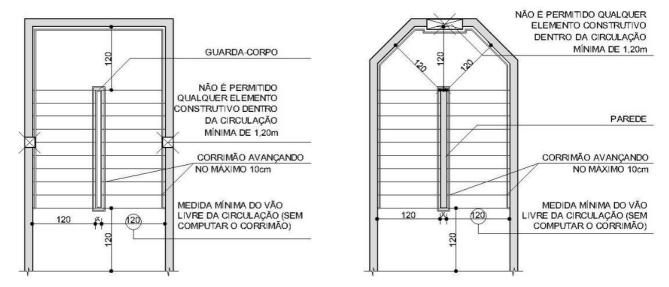


Figura 158: Circulação mínima em escada livre de elemento construtivo

2.7 Dos Vãos mínimos de Acesso aos Compartimentos

Os vãos de acesso aos diversos compartimentos ou ambientes de uso comum e privativo das edificações destinadas ao Uso Residencial, Uso Misto ou Uso Não Residencial devem atender os requisitos mínimos descritos na Tabela adiante:

Tabela 98: Vãos Mínimos de Acessos aos compartimentos				
Compartimentos	Dimensões Mínimas dos vãos de acesso	Observações		
Hall coletivo	1,20m	-		
Locais de grande fluxo de pessoas, como dentre outros auditórios, teatros, cinemas, hospitais e shoppings	1,50m *	* dimensão superior se exigida nas normas de combate a pânico e incêndio		
Depósito destinado ao armazenamento de resíduo sólido - ARS	0,80m *1,20m	* No caso de haver previsão de contenedor no ARS		
Unidades privativas, como apartamentos, salas comerciais	0,80m	-		
Compartimentos internos às unidades privativas, exceto instalação sanitária, depósito e área de serviço	0,70m	-		
Área de serviço em apartamentos	0,80m	-		
Instalações sanitárias, depósitos, despensas e adegas	0,60m * 0,70m	* Pelo menos uma das instalações sanitárias.		
Sanitário adaptado às portadores de deficiência	0,80m	-		



Os vãos de acesso, inclusive portas, não poderão ter altura inferior a 2,10m. (Inciso IV do art. 48 da Lei 9.725/09)

2.8 Da Iluminação e Ventilação dos Compartimentos

Todo compartimento deve ter vãos que comuniquem com o exterior de forma que garantam sua iluminação e ventilação proporcionais à sua função. (art. 60 da Lei 9.725/09)

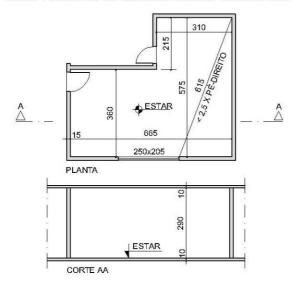
<u>Área de Iluminação e Ventilação</u>: área livre descoberta destinada à iluminação e à ventilação dos diversos compartimentos da edificação, podendo ser fechada. (Anexo I da Lei 9.725/09)

<u>Área de Iluminação Fechada ou Fosso</u>: área descoberta confinada entre paredes e/ou muros de divisa destinada à iluminação e à ventilação dos diversos compartimentos da edificação. (Anexo I da Lei 9.725/09 e art. 110 do Decreto 13.842/10)

A iluminação e a ventilação do compartimento devem atender:

I. nenhum ponto do compartimento será considerado iluminado e ventilado quando distar, livre de obstáculos, mais que duas vezes e meia o seu pé-direito ou duas vezes o seu pé-direito no caso de compartimento iluminado e ventilado por varanda ou área de serviço; *(inciso I e alínea b do inciso III do art. 61 da Lei 9.725/09)* – (Figura 159, Figura 160 e Figura 161)

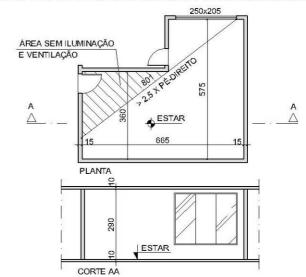
COMPARTIMENTO CONSIDERADO ILUMINADO



DISTÂNCIA MÁX. DE <u>QUALQUER PONTO DO COMPARTIMENTO</u> EM RELAÇÃO AO VÃO DE ILUMINAÇÃO: 2,50X2,90M = 7,25M

PARA O EXEMPLO ILUSTRADO, O PONTO MAIS DISTANTE DO COMPARTIMENTO ESTÁ A 6,15M DO VÃO DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO, SENDO CONSIDERADO PORTANTO, ILUMINADO.

COMPARTIMENTO NÃO CONSIDERADO ILUMINADO



DISTÂNCIA MÁX. DE QUALQUER PONTO DO COMPARTIMENTO EM RELAÇÃO AO VÃO DE ILUMINAÇÃO: 2,50X2,90M = 7,25M

PARA O EXEMPLO ILUSTRADO, O PONTO MAIS DISTANTE DO COMPARTIMENTO, SEM OBSTÁCULO, ESTÁ A 8,01m DO VÃO DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO, NÃO ATENDENDO A DISTÂNCIA MÁXIMA ADMITIDA, ALÉM DISSO PARTE DA SALA NÃO ESTÁ SENDO ILUMINADA EM FUNÇÃO DA PAREDE QUE IMPEDE QUE A ILUMINAÇÃO ATENDA TODO O COMPARTIMENTO.

Figura 159: Condição de iluminação e ventilação dos diversos compartimentos



DUAS VEZES E MEIA O SEU PÉ-DIREITO.

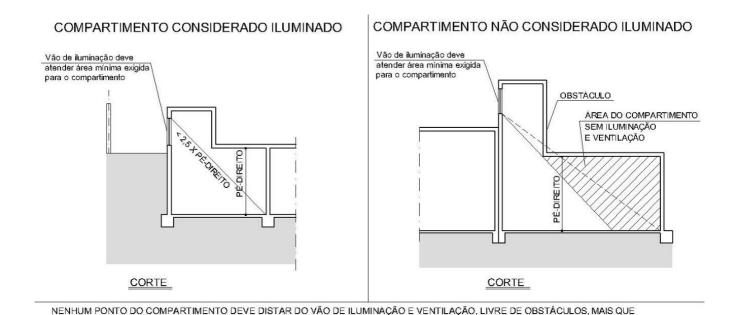


Figura 160: Condição de iluminação e ventilação dos diversos compartimentos em corte

As aberturas zenitais, entendidas como "aberturas localizadas no teto de compartimentos, paralelas ao piso, tais como **clarabóias**" constituem recurso que permite o pleno atendimento das exigências relativas à iluminação e ventilação, desde que atendam a distância em relação às áreas consideradas iluminadas. As clarabóias poderão não apresentar dispositivo para ventilação quando associadas a outros recursos, capazes de garantir a ventilação do compartimento, se assim for exigido ou permitido na legislação. (*Parecer do COMPUR 29/2011*) – (Figura 161)

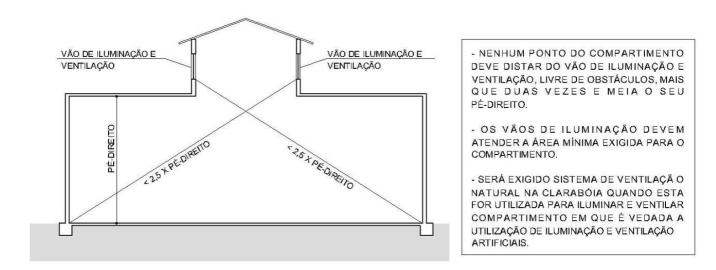
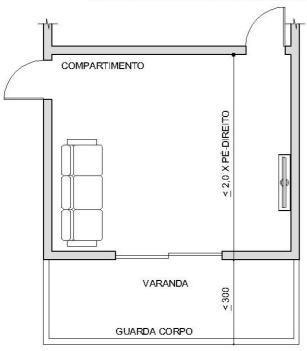


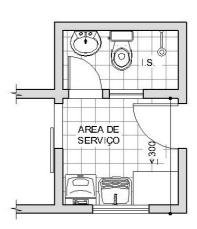
Figura 161: Condição de iluminação e ventilação dos diversos compartimentos em corte



II. quando o compartimento ou ambiente for iluminado e ventilado por varandas abertas ou área de serviço, o vão de iluminação e ventilação deve distar, no máximo, de 3,00m da face externa da varanda ou da área de serviço. (inciso III do art. 61 da Lei 9.725/09) - (Figura 162)

COMPARTIMENTO ILUMINADO ATRAVÉS DE VARANDA OU ÁREA DE SERVIÇO





O VÃO DE ILUMINAÇÃO DA ÁREA DE SERVIÇO DEVE GARANTIR AS CONDIÇÕES DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DE TODOS OS COMPARTIMENTOS ILUMINADOS ATRAVÉS DELA

Figura 162: Condição de iluminação e ventilação dos diversos compartimentos

- III. os vãos de iluminação e ventilação poderão ser voltados para as áreas delimitadas pelos afastamentos frontal, lateral e de fundos da edificação (Figura 163);
- IV. os vãos de iluminação e ventilação poderão ser voltados para área de iluminação fechada ou fosso, desde que essa área de iluminação atenda as condições citadas na Tabela a seguir; (art. 62 da Lei 9.725/09) (Figura 164)

Tabela 99: Dime	Tabela 99: Dimensões das Áreas de Iluminação e Ventilação Fechadas - Fossos (art. 63 e 64 da Lei 9.725/09)					
Compartimento a ser iluminado	Diâmetro Mínimo da área	Dimensões Mínimas	Observações			
Permanência prolongada	D = 2,00m + (A - 5,30m) / 4	Ø de 2,00m e área de 10m² * Ø de 1,50m e área de 20m²	* para edificação de 6,00m de altura a partir do ponto médio do passeio			
Permanência transitória	D = 1,50m + (A - 5,30m) / 10	Ø de 1,50m e área de 6m²				

D- diâmetro mínimo a ser adotado para área de iluminação e ventilação ou fosso

A – distância em metros entre a laje de cobertura do pavimento considerado e o piso do primeiro pavimento iluminado através do fosso



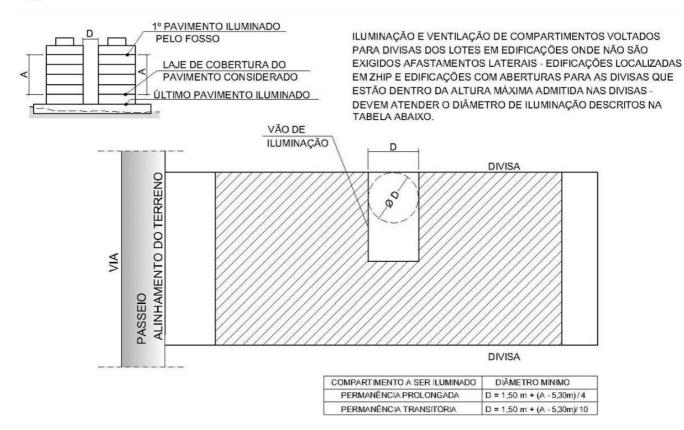


Figura 163: Iluminação e ventilação de compartimentos voltados para as divisas dos lotes

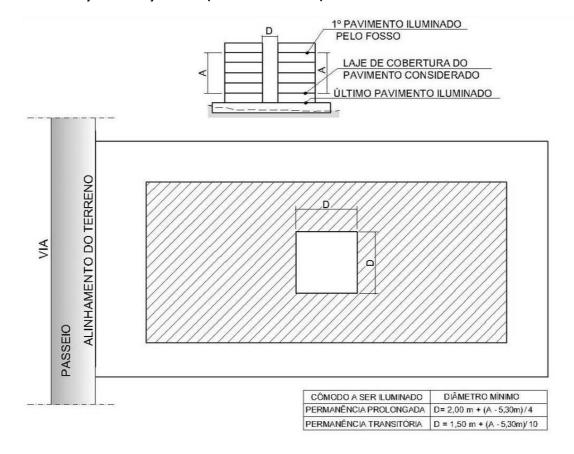


Figura 164: Iluminação e ventilação de compartimentos pelo fosso



V. os vãos de iluminação e ventilação voltados para reentrâncias somente poderão ser considerados iluminados e ventilados pelas áreas delimitadas pelos afastamentos da edificação, quando as reentrâncias tiverem profundidade máxima igual à sua largura (Figura 165);

Reentrância: área aberta recuada em relação ao plano da fachada da edificação. (Anexo I da Lei 9.725/09)

TODA EDIFICAÇÃO, INDEPENDENTE DE SUA ALTURA, PODERÁ TER VÃOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO VOLTADOS PARA REENTRÂNCIA CUJA PROFUNDIDADE MÁXIMA SEJA IGUAL À SUA LARGURA (D1 < D2). CASO A REENTRÂNCIA NÃO ATENDA A PROPORÇÃO CITADA, SUA LARGURA (D2) DEVERÁ ATENDER O DIÂMETRO DE ILUMINAÇÃO CITADO NOS DESENHOS SEGUINTES.

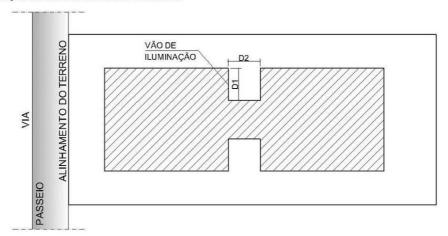


Figura 165: Área de iluminação e ventilação através de reentrância com profundidade máxima igual a sua largura

Vãos de iluminação e ventilação voltados para reentrâncias com dimensões que não atendam pelo menos a relação de 1 para 1 citada acima, serão aceitos desde que abertos para áreas que inscrevam um círculo com o diâmetro mínimo definido para área de iluminação e ventilação fechada ou fosso, conforme Tabela 98 deste Manual Técnico- (Figura 166).

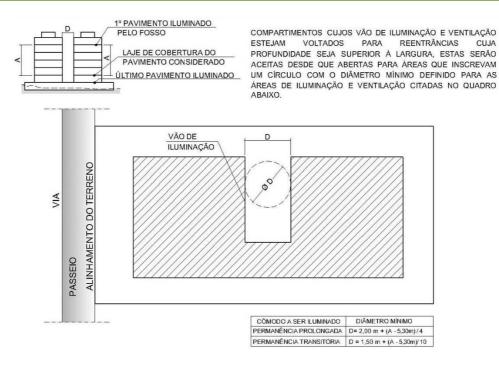


Figura 166: Área de iluminação e ventilação através de reentrância com profundidade superior a largura

CUJA



VI. os vãos de iluminação e ventilação situados em pavimentos dispensados da exigência de afastamentos lateral e de fundos mínimos pela legislação pertinente poderão ser voltados para área de iluminação e ventilação que atenda os seguintes parâmetros (art. 65 da Lei 9.725/09):- (Figura 167 e Figura 168)

Tabela 100: Dimensões das Áreas de Iluminação e Ventilação de compartimentos voltados para as divisas dos lotes				
Compartimento a ser iluminado	Diâmetro Mínimo da área Dimensões Mínimas			
Permanência prolongada	D = 1,50m + (A - 5,30m) / 4	Ø de 1,50m		
Permanência transitória	D = 1,50m + (A - 5,30m) / 10	Ø de 1,50m		

D- diâmetro mínimo a ser adotado para área de iluminação e ventilação ou fosso

A – distância em metros entre a laje de cobertura do pavimento considerado e o piso do primeiro pavimento iluminado através do fosso

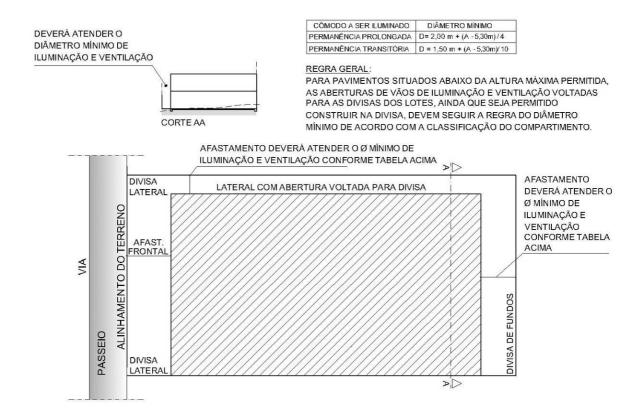


Figura 167: lluminação e ventilação de compartimentos em pavimentos voltados para as divisas dos lotes (regra geral)



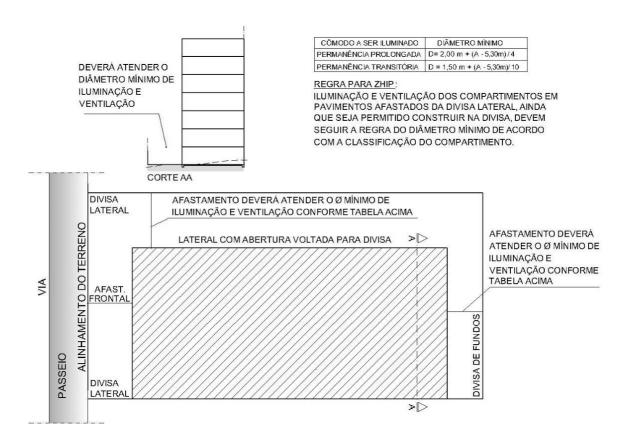


Figura 168: Iluminação e ventilação de compartimentos em pavimentos voltados para as dividas dos lotes em ZHIP

2.8.1 Da Dispensa de lluminação e Ventilação dos Compartimentos

Serão dispensados de iluminação e ventilação as adegas, os depósitos e as despensas de unidades privativas residenciais, as circulações e escadas privativas, as áreas de estacionamento e circulação de veículos. (art. 60 da Lei 9.725/09)

Será permitida a adoção de dispositivos especiais para iluminação e ventilação artificiais em:

I- lavabos; (§ 2° do art. 60 da Lei 7.925/09)

II- compartimentos destinados a funções cuja natureza imponha a ausência de iluminação ou ventilação natural; (§ 2º do art. 60 da Lei 9.725/09)

III- compartimentos destinados ao uso não residencial, à exceção de salas de aula. *(Anexo V da Lei 9.725/09)*



SEÇÃO V – DA ACESSIBILIDADE À PESSOA COM DEFICIÊNCIA

(Lei Municipal 9.078/05, Lei Federal 10.098/00, Decreto Federal 5.296/04 e ABNT NBR 9050)

<u>Acessibilidade à pessoa com Deficiência</u>: condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços das edificações por pessoa com deficiência.

Na promoção da acessibilidade serão observadas as regras gerais previstas em legislação específica, especialmente a Lei Federal 10.098/00, Decreto Federal 5.296/04 e Lei Municipal 9.078/05, complementadas pelas normas técnicas de acessibilidade da ABNT. (NBR 9050/04)

Por sugestão do Conselho Municipal da Pessoa Portadora de Deficiência - CMPPD -, a terminologia "pessoa com deficiência" será utilizada, neste Manual, em lugar de Pessoa com Mobilidade Reduzida e de Pessoa com Necessidade Especial, ambas utilizadas na legislação e norma supracitadas.

1. Das Condições Gerais de Acessibilidade nas Edificações

1.1 Do Percurso Acessível ou da Rota Acessível

<u>Percurso acessível ou rota acessível às pessoas com deficiência</u>: percurso livre de qualquer obstáculo ou barreira arquitetônica.

O percurso acessível para pessoas com deficiência deve atender a todos os requisitos listados a seguir:

- passeio lindeiro à edificação, sem barreira arquitetônica ou obstáculo, que una a edificação à via pública e aos edifícios vizinhos, conforme o Código de Posturas, sendo permitida a utilização de degraus no passeio, apenas nas situações previstas no Código de Posturas.
- ⇒ É obrigatório o rebaixo no passeio para acessibilidade de pessoa com deficiência, conforme normas da ABNT, em terrenos de esquina ou em faixas de travessia de pedestres quando houver, exceto quando a declividade longitudinal da via lindeira ao terreno for superior a 8,33%;
- ⇒ Caso haja travessia de pedestres em outro ponto da rua que não seja na esquina, no mesmo quarteirão do lote, não será obrigatório o rebaixo para acessibilidade de pessoa com deficiência no terreno de esquina, uma vez que o mesmo deverá ocorrer junto à faixa de travessia de pedestres, em passeio lindeiro a outro terreno.
- II. pelo menos um dos acessos à edificação, adaptado às pessoas com deficiência, não devendo estar localizado junto ao acesso de veículos, exceto, quando impossível outra solução, caso em que este percurso deve ser tratado de forma diversa, isolada e em desnível em relação à pista reservada para acesso de veículos:



Quando houver transição de inclinações (do passeio para o interior do terreno), deverá haver superfície que promova tal transição, com suavidade e sem degraus. (Figura 169 e Figura 170)

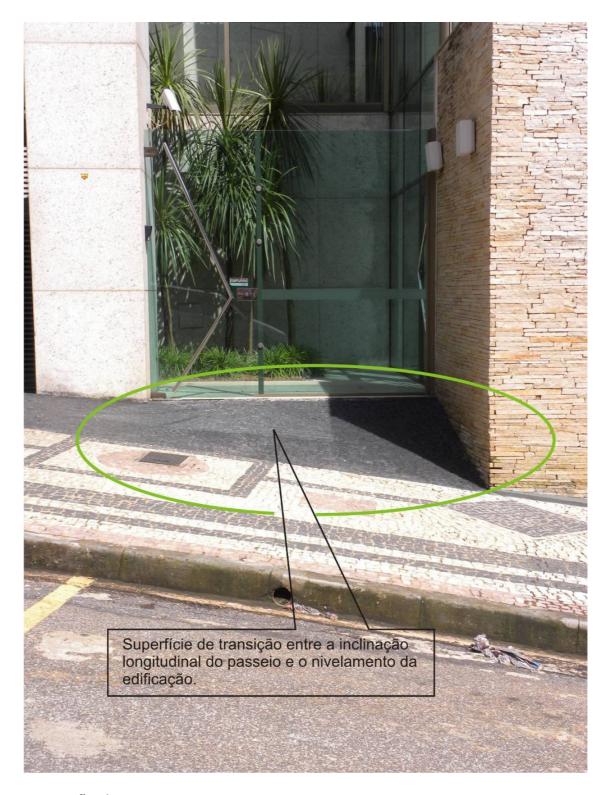


Figura 169: Superfície de transição



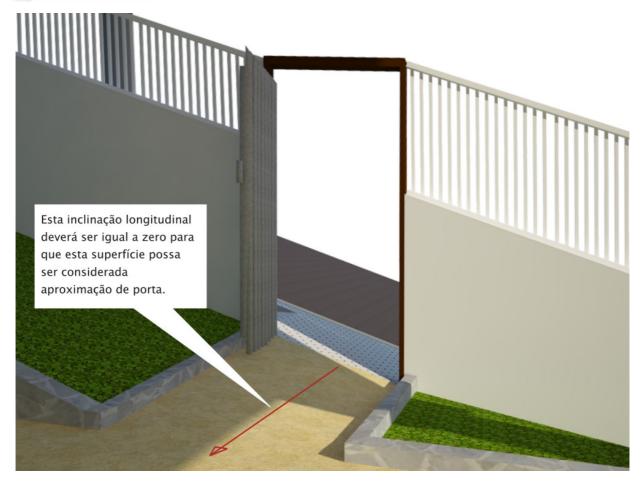


Figura 170: Superfície de transição interna ao terreno

- III. circulação com largura livre mínima recomendável de 1,50m, sendo o mínimo admissível de 1,20m, com piso regular, contínuo, sem obstáculos e antiderrapante;
- IV. previsão de rampamento com inclinação máxima de 50% (1:2) para vencer desníveis verticais entre 0,5cm e 1,5cm (Figura 171);

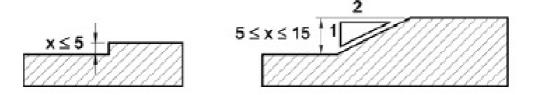


Figura 171: Degrau e rampa de desnível

(Dimensões em milímetros) ABNT NBR 9050 ITEM 6.1.4

Eventuais desníveis de até 0,5 cm não demandam tratamento especial.

V. previsão de rampas com inclinação máxima de 8,33% ou equipamentos eletromecânicos (elevador, plataforma vertical) para vencer desníveis superiores a 1,5cm;



VI. instalação de grelhas e juntas de dilatação, preferencialmente, fora do fluxo principal de circulação;

Para grelhas e juntas instaladas transversalmente às rotas acessíveis, os vãos resultantes das mesmas devem ter, no sentido transversal ao movimento, dimensão máxima de 15mm. (Figura 172)

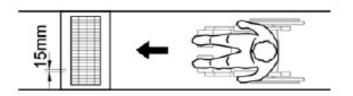


Figura 172: Grelhas instaladas transversalmente às rotas acessíveis

ABNT NBR 9050 ITEM 6.1.5

Na existência de portas na rota acessível, deverão ser previstas áreas de aproximação que garantam a abertura das portas e o acesso do cadeirante, como figuras abaixo. (Figura 173 e Figura 174)

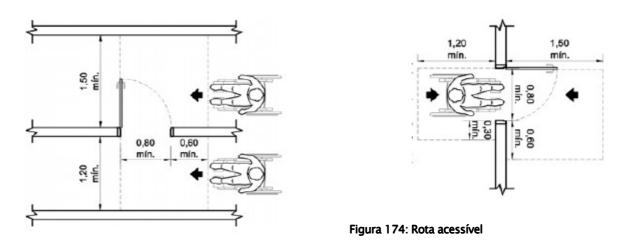


Figura 173: Rota acessível

ABNT NBR 9050 ITEM 6.9.2

1.1.1 Das Rampas

As rampas citadas no item V acima devem atender os seguintes parâmetros:

- I. largura livre mínima recomendável de 1,50m, sendo o mínimo admissível de 1,20m (Figura 175);
- II. quando não houver paredes laterais as rampas devem possuir guias de balizamento com largura mínima de 0,05m, construídas ou instaladas nos limites da largura da rampa e na projeção do guarda corpo ou corrimão; (Figura 175)



III. previsão de corrimãos com largura entre 3,0cm e 4,5cm, preferencialmente de seção circular, nos dois lados das rampas, conforme normas da ABNT, podendo sua projeção incidir internamente à largura mínima da rampa em até 10cm de cada lado. (Figura 175 e Figura 176)



Figura 176: Altura do corrimão

Figura 175: Corte da rampa com corrimão

ABNT NBR 9050 ITEM 6.5.1.7

IV. previsão de patamar no início e ao final de cada segmento de rampa com comprimento mínimo de 1,20m, sendo recomendável o comprimento de 1,50m (Figura 177: *Seguimento de rampa* com patamar *(ABNT NBR 9050 ITEM 6.5.2.1)*

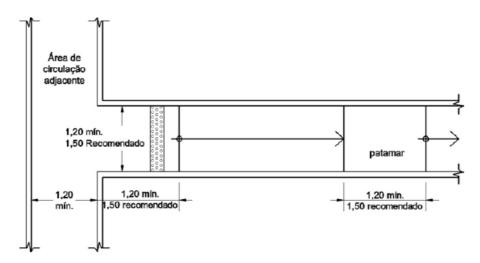


Figura 177: Seguimento de rampa com patamar (ABNT NBR 9050 ITEM 6.5.2.1)

- V. piso com superfície regular, contínua, antiderrapante, sem utilização de grelhas e juntas de dilatação;
- VI. piso tátil de alerta com largura entre 0,25m e 0,60m, localizado até 0,32m antes do início e após o término da rampa;
- VII. inclinação transversal de no máximo 2% em rampas internas e 3% em rampas externas;
- VIII. rampa com inclinação máxima de 8,33%, conforme tabela a seguir:



Tabela 101: Parâmetros para rampas adaptadas à circulação de pessoas com deficiência				
Inclinação admissível em cada segmento de rampa (i)	Desníveis máximos de cada segmento de rampa (h)	Número máximo de segmentos (n)		
5,00% (1:20)	1,50m	Sem limite		
5,00% (1:20) < i ≤ 6,25% (1:16)	1,00m	Sem limite		
6,25% (1:16) < i ≤ 8,33% (1:12)	0,80m	15		

Para reformas em edificações já existentes, quando esgotadas as possibilidades de soluções que atendam integralmente a tabela acima, podem ser utilizadas inclinações superiores a 8,33% (1:12) até 12,5% (1:8), conforme tabela a seguir.

Tabela 102: Inclinações para rampas adaptadas à circulação de pessoas com deficiência				
Inclinação admissível em cada segmento de rampa (i)	Desníveis máximos de cada segmento de rampa (h)	Número máximo de segmentos (n)		
8,33% (1:12) < i ≤ 10,00% (1:10)	0,20m	4		
10,00% (1:10) < i≤ 12,5% (1:8)	0,075m	1		

- ⇒ Para rampas com inclinação entre 6,25% e 8,33% devem ser previstas áreas de descanso nos patamares, a cada 50m de percurso.
- ⇒ Para rampas em curva, a inclinação máxima admissível é de 8,33% e o raio mínimo de 3,00m, medido no perímetro interno à curva (Figura 178).

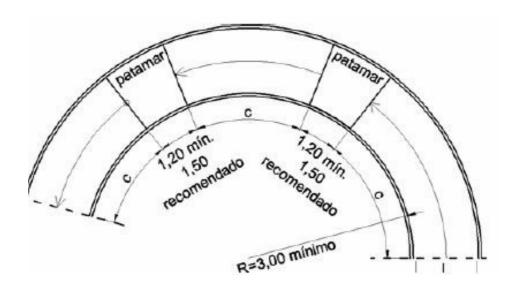


Figura 178: Rampa em curva

ABNT NBR 9050 ITEM 6.5.1.9



1.1.2 Dos Equipamentos eletromecânicos

1.1.2.1 <u>Dos Elevadores</u>

Os elevadores devem atender o disposto na Norma Brasileira ABNT NBR 15.597/08, quanto à sinalização, dimensionamento e características gerais.

Os elevadores adaptados para pessoas com deficiência devem situar-se em locais acessíveis e atender aos seguintes requisitos:

- I. o hall de acesso ao elevador deverá ser provido de espaço adequado para permitir a entrada e a saída nos elevadores com segurança;
- II. cabina com dimensões adequadas que garanta a distância entre os painéis laterais de no mínimo 1,10m e a distância entre o painel de fundo e o frontal de no mínimo 1,40m (espaço necessário não considerando o giro da cadeira);
- III. porta com largura mínima de 0,80m e altura mínima de 2,10m;
- IV. painel numerado em "braile" e em altura que possibilite sua utilização por pessoas usuárias de cadeira de rodas:
- V. tecla do painel destinada a acionar a abertura de porta ou paralisar seu funcionamento, de forma destacada e padronizada;
- VI. dispositivo sonoro, destacando os diversos andares.

1.1.2.2 <u>Das Plataformas Elevatórias</u>

A plataforma elevatória deve atender os seguintes requisitos:

- I. ser sempre acessível, provida de espaço adequado para permitir a entrada e saída de pessoas com deficiência com segurança;
- II. ter dimensões compatíveis para utilização de cadeirantes;
- III. respeitar os acessos à edificação, área permeável e afastamentos frontal, laterais e de fundos mínimos exigidos;
- IV. ser fechada em todas as laterais até a altura de 1,10m do piso da plataforma.

1.1.2.3 <u>Do Espaço Reservado para futura instalação de Elevador ou Plataforma Vertical</u>

Em edificações privadas, com mais de um pavimento além do pavimento de acesso (edificações com mais de um pavimento), destinadas ao Uso Residencial Multifamiliar ou de Serviços nos termos do Anexo X da Lei 7.166/96, exceto aqueles caracterizados como de uso coletivo pela legislação federal, deverão prever espaço reservado à futura instalação de elevador ou plataforma vertical. Este espaço deverá atender os seguintes requisitos:



- I. ter a dimensão mínima livre de 1,30m x 1,60m, excluindo paredes, salvo se apresentado folder de equipamento a ser instalado, com dimensões diferentes destas desde que se enquadrem às normas de acessibilidade:
- II. existir em todos os níveis da edificação, inclusive subsolos e ainda ser interligado a espaço de uso comum da edificação;
- III. quando externos à edificação, respeitar os acessos à edificação, área permeável e afastamentos frontal, laterais e de fundos mínimos exigidos;
- IV. ter acesso por rampa acessível nos termos da ABNT.

1.2 Dos Sanitários

Os sanitários acessíveis às pessoas com deficiência (Figura 179) devem:

- I. estar localizados em rotas acessíveis, próximos à circulação principal, preferencialmente junto aos demais sanitários, com entradas independentes;
- II. portas com aberturas para o lado externo dos boxes de sanitários;
- III. bacia sanitária, mictório, lavatório, boxe de chuveiro, banheira, acessórios e barras de apoio dentro dos parâmetros de acessibilidade estabelecidos na NBR 9050/04;
- IV. estar sinalizados com o Símbolo Internacional de acesso.
- V. área de aproximação de 1,20m x 0,80m para utilização das peças sanitárias para pessoas usuárias de cadeira de rodas:

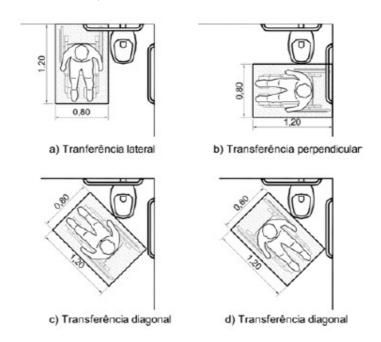


Figura 179: Sanitários acessíveis - ABNT NBR 9050 ITEM 7.3.1.1



1.3 Da Área de Estacionamento para Veículos

As vagas de estacionamento destinadas aos veículos que conduzam ou sejam conduzidos por pessoas com deficiência ou idosos devem ter:

I. sinalização horizontal no chão (Figura 180);

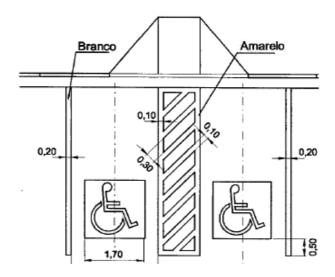


Figura 180: Sinalização horizontal para vagas de estacionamento

ABNT NBR 9050 ITEM 7.3.1.1

- II. comprimento mínimo de 4.50 m e largura mínima de 3,50m, sendo uma faixa de 1,20m ao longo do comprimento da vaga, destinada a embarque e desembarque, podendo esta ser compartilhada por duas vagas;
- III. estar vinculadas a uma rota acessível que as interligue à entrada da edificação ou aos pólos de atração;
- IV. estar localizadas de forma a evitar circulação do deficiente entre veículos;
- V. o número mínimo de vagas calculado conforme Tabelas a seguir, adotando-se sempre o maior número encontrado:

Tabela 103: Número de Vagas de acordo com a norma Brasileira ABNT NBR 9050/04			
N° Total de Vagas	Vagas reservadas às pessoas com deficiência		
Até 10	-		
De 11 a 100	1		
Acima de 100	1 % das vagas		



Tabela 104: Número de Vagas de acordo com o Decreto Federal nº 5.296/04			
N° Total de Vagas Vagas reservadas às pessoas com deficiência			
Para qualquer número	2% das vagas, no mínimo 01 vaga		

Tabela 105: Número de Vagas de acordo com a Lei Municipal nº 9.078/05		
N° Total de Vagas Vagas reservadas às pessoas com deficiência		
Até 100	01 por 25 ou fração	
De 101 a 300	04 pelas 100 primeiras, acrescidas de 01 para cada 50 excedentes	
Acima de 300	08 pelas 300 primeiras, acrescidas de 01 para cada 100 excedentes	

Exemplo:

Um estacionamento em um hipermercado com 300 vagas de estacionamento de veículos

Nos termos da ABNT - 03 vagas reservadas às pessoas com deficiência

Nos termos da Lei Federal - 06 vagas reservadas às pessoas com deficiência

Nos termos da Lei Municipal - 08 vagas reservadas às pessoas com deficiência

Neste caso serão exigidas 08 vagas destinadas às pessoas com deficiência

O cálculo do número de vagas pela Tabela 105 deverá ser utilizada apenas quando se tratar de edificações destinadas ao serviço de uso coletivo nos termos do Anexo X, da Lei 7.166/96.

1.4 Da Sinalização Visual e tátil

1.4.1 Da Sinalização Visual

A sinalização visual de acessibilidade nas edificações e ainda a indicação de existência de equipamentos adaptados e acessíveis às pessoas com deficiência deve ser feita por meio do Símbolo Internacional de Acesso, a ser fixado em local visível ao público.

1.4.2 Da Sinalização Tátil

A sinalização tátil no piso serve de orientação ao deficiente visual. Esta pode ser de alerta ou direcional e ambas devem ter a cor contrastante com a do piso contíguo.

Alerta: largura entre 0,25m a 0,60m deve ser instalada perpendicularmente ao sentido de deslocamento, no início e no final de rampas, junto às portas de elevadores e a desníveis.



<u>Direcional</u>: largura entre 0,20m e 0,60m e deve ser instalada em todo sentido de deslocamento.

1.5 Dos Assentos Especiais

Os assentos reservados para pessoas em cadeiras de rodas e assentos para pessoas obesas devem atender as seguintes condições: (Figura 181 a Figura 183)

- I. localização em rota acessível vinculada a uma rota de fuga, junto de assento para acompanhante;
- II. garantia de conforto, segurança, boa visibilidade e acústica;
- III. identificação por sinalização no local;
- IV. instalação em local de piso plano;
- V. existência de no mínimo, duas poltronas ou cadeiras especiais para pessoas obesas, de 0,90m de largura e 0,40m de profundidade mínimas. Acima de 70 assentos, este número de poltronas especiais deverá ser de 3% do total de assentos;
- VI. espaços para cadeira de rodas e assentos reservados para deficientes visuais e auditivos, na proporção conforme Tabela a seguir, distribuídos pelo recinto em locais diversos, de boa visibilidade, próximo aos corredores, devidamente sinalizados, evitando-se áreas segregadas de público e a obstrução de saídas, em conformidade com as normas técnicas da ABNT.

O espaço mínimo para cadeira de rodas é de 0,80m x 1,20m, acrescido de faixa de 0,30m de largura, localizada na frente, atrás ou em ambas as posições.

Tabela 106: Espaços para pessoa em cadeira de rodas e assentos para pessoa com deficiência			
Capacidade total de assentos	Espaços para PCR	Assento para Pessoa com deficiência	
Até 25	1	1	
De 26 a 50	2	1	
De 51 a 100	3	1	
De 101 a 200	4	1	
De 201 a 500	2% do total	1%	
De 501 a 1 000	10 espaços, mais 1% do que exceder 500	1%	
Acima de 1 000	15 espaços, mais 0,1% do que exceder 1.000	10 assentos, mais 0,1% do que exceder 1.000	
PCR - Pessoa em cadeira de rodas			



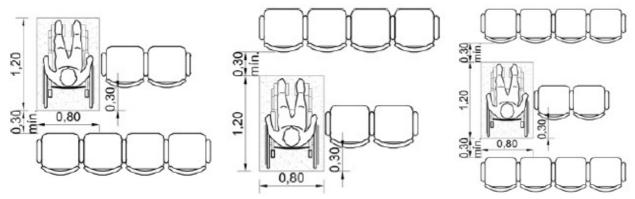


Figura 181: Assentos na 1ª fila

Figura 182: Assentos na última fila

Figura 183: Assentos em fila intermediário

ABNT NBR 9050 ITEM 8.2.1.3.1

1.6 Dos Altares, Palcos e Camarins

O acesso a altares de templos, palcos e camarins quando existentes, devem ser acessíveis por circulação de largura mínima de 1,20m livre de qualquer obstáculo com declividade máxima de:

- I. 16,66% para desnível até 0,60m;
- II. 10% para desnível superior a 0,60m.

1.7 Das Unidades de hospedagem

Em empreendimentos destinados a hospedagem, como hotéis, apart-hoteis, motéis, pensões, albergues, no mínimo 5% das unidades de hospedagem devem ser acessíveis de acordo com as normas e legislações de acessibilidade. As unidades acessíveis não podem estar isoladas, mas distribuídas por toda a edificação.

Recomenda-se ainda que pelo menos 10% do total das unidades sejam adaptáveis de acordo com as normas e legislações de acessibilidade.



2. Das Exigências de acessibilidade para pessoas com deficiência nas Edificações

Para determinação das exigências de acessibilidade para pessoas com deficiência nas edificações no Município de Belo Horizonte, tendo em vista a legislação Federal e Municipal pertinentes, as edificações foram classificadas em:

I. Edificações de Uso Público;

<u>Edificações de Uso Público</u>: aquelas de propriedade pública ou administradas por entidades da administração pública, direta e indireta.

- II. Edificações Privadas destinadas a estabelecimento de ensino, teatros, cinemas, auditórios, ginásios de esportes, casas de espetáculos, salas de conferência e similares;
- III. Edificações Privadas destinadas ao Uso Coletivo nos termos da legislação federal;

Edificações Privadas de Uso Coletivo nos termos da legislação federal: aquelas privadas destinadas às atividades classificadas como de **Serviço de Uso Coletivo** (exceto as citadas no item II anterior), **Comercial** e **Industrial** constantes do Anexo X, da Lei 7.166/96 e as classificadas como de **Serviços** no mesmo anexo, destinadas às atividades de natureza financeira, hoteleira, cultural, esportiva, de saúde, recreativa, turística, educacional, religiosa e social.

- IV. Edificações Privadas destinadas a Serviços não caracterizados como de Uso Coletivo pela legislação federal;
- V. Edificações Multifamiliares Verticais e Horizontais.

Para as edificações Unifamiliares e Multifamiliares Horizontais com entradas independentes diretas ao logradouro público e sem área comum, não é exigida a acessibilidade às pessoas com deficiência.

3. Das Exigências de acessibilidade para as Edificações de Uso Público e Edificações Privadas destinadas a estabelecimento de ensino, teatros, cinemas, auditórios, estádios, ginásios de esporte, casas de espetáculos, salas de conferência e similares

Na **construção, modificação e regularização** de edificações de Uso Público e as privadas destinadas a Estabelecimento de Ensino, teatros, cinemas, auditórios, ginásios de esportes, casas de espetáculos, salas de conferência e similares devem ser atendidos todos os requisitos relativos à acessibilidade às



pessoas com deficiência listados abaixo, independente da época de sua construção, citados na Tabela a seguir: (art. 61 do Decreto 13.842/10, art. 4° da Lei 6.978/95 e Lei 10.091/11))

Tabela 107: Edificações de uso público e edificações privadas destinadas a Estabelecimento de ensino, teatros, cinemas, auditórios, estádios, ginásios de esporte, casas de espetáculos, salas de conferência e similares e Postos de Abastecimento

	c similares e i ostos de ribusteemento										
Requisitos de acessibilidade	Construção, modificação, ampliação, adaptação de uso ou regularização	Observações									
I - Percurso acessível do passeio até o interior da edificação	* SIM	 no caso de desnível superior a 0,05m o percurs acessível poderá ser através de rampa o equipamento eletromecânico (elevador o 									
II - Percurso acessível a todas as dependências da edificação	* SIM	- equipamento eletromecânico (elevador ou plataforma elevatória)									
III – Instalação sanitária	* SIM	 nas edificações a serem construídas, deverão ser instaladas uma cabine para cada sexo por pavimento, com entradas independentes 									
acessível	SIIVI	 nas edificações existentes deve ser garantida instalação pelo menos um sanitário acessível por pavimento, com entrada independente 									
IV - Vagas de estacionamento adaptadas	* SIM **	– calculadas nos critérios citados no inciso 1.3 desta Seção.									
V – Sinalização visual e tátil	SIM	-									
VI – Assentos especiais	* SIM	* exigido apenas para a área destinada ao público em cinemas, teatros, auditórios, ginásios, estádios, casas de espetáculos e similares, nos termos do inciso 1.5 desta Seção									
VII - Altares, Palcos e camarins acessíveis	* SIM	* exigência a ser adotada quando existirem em qualquer tipo de edificação.									

Observações:

^{*} para <u>regularização de edificação executada até 15/07/09</u>, na impossibilidade comprovada de atendimento à acessibilidade, os parâmetros urbanísticos previstos poderão ser flexibilizados nas devidas adequações, exceto em relação ao afastamento frontal mínimo em vias arteriais e coletoras, por regularização onerosa e calculada em conformidade com a irregularidade provocada. (*Lei 9470/07*)

^{**} comprovada a impossibilidade de garantia de vagas adaptadas para pessoas com deficiência, poderá a BHTRANS autorizar a disposição das mesmas no logradouro público. (art. 61, § 2°, do Decreto 13.842/10)



4. Das Exigências de acessibilidade para as Edificações Privadas destinadas ao Uso Coletivo nos termos da legislação Federal

São enquadradas como **Edificações Privadas destinadas ao Uso Coletivo** nos termos da legislação Federal:

- I. as destinadas ao **Serviço de Uso Coletivo** constantes do Anexo X, da Lei 7.166/96, exceto as destinadas a Estabelecimento de Ensino, teatros, cinemas, auditórios, ginásios de esportes, casas de espetáculos, salas de conferência e similares;
- II. as destinadas ao **Uso Comercial** (lojas) constantes do Anexo X, da Lei 7.166/96, inclusive Postos de Abastecimento de Veículos;
- III. as destinadas ao **Uso Industrial** constantes do Anexo X, da Lei 7.166/96;
- IV. as destinadas a Uso de **Serviços** de natureza financeira constantes do Anexo X, da Lei 7.166/96, tais como bancos e similares;
- V. as destinadas a Uso de **Serviços** de natureza hoteleira constantes do Anexo X, da Lei 7.166/96, tais como hotéis, apart-hotéis, motéis, pensões, pousadas e similares;
- VI. as destinadas a Uso de **Serviços** de natureza cultural, esportiva, de saúde, social, religiosa, recreativa, turística e educacional constantes do Anexo X, da Lei 7.166/96, tais como casa de festas, parques de diversões, exploração de jogos recreativos e discotecas entre outros.

Para construção, reforma e regularização de edificações destinadas às atividades acima relacionadas deve-se atender os requisitos de acessibilidade constantes da Tabela a seguir.

Para regularização de edificações destinadas às atividades acima relacionadas, comprovadamente construídas antes de 08 de novembro de 2.000 é dispensado o atendimento às exigências das normas de acessibilidade às pessoas com deficiência. (art. 61, § 1°, do Decreto 13.842/10)



	Pogularização do adificação	Construção modificação ampliação					
Requisitos de acessibilidade	Regularização de edificação concluída após 08/11/2000 e até 15/07/ 2009	Construção, modificação, ampliação, adaptação de uso ou regularização após 15/07/ 2009					
I - Percurso acessível do passeio até o interior da edificação	* SIM	SIM					
II - Percurso acessível às áreas de acesso ao público	Observação : no caso de desnível superior a 0,05m o percurso deverá ser através de rampa acessível ou equipamento eletromecânico (elevador ou plataforma elevatória).						
III- Percurso acessível a todas as dependências							
	* SIM, nas situações abaixo	SIM, nas situações abaixo					
	Observação: a instalação sanitária acessível é obrigatória apenas nas seguintes situações:						
IV - Instalação sanitária acessível	I– uma por pavimento para a edificação destinada a Serviços de Uso Coletivo nos termos do Anexo X, da Lei 7.166/96;						
	II- para as demais atividades citadas, quando existirem sanitários abertos ao público ou se existir exigência por Lei que os mesmos sejam abertos ao público						
V - Vagas de	* SIM **	SIM					
estacionamento adaptadas	Observação: nas edificações executadas em data anterior a agosto de 1996, pelo menos 2% do total das vagas, sendo o mínimo de uma, devem ser adaptadas. Para as outras situações, na proporção prevista no item 1.3 desta Seção.						
VI - Sinalização visual e tátil	SIM	SIM					
VII – Unidades de	* SIM	SIM					
Hospedagem acessíveis	Observação : Unidades acessíveis são exigidas para hotéis, apart-hotéis, motéis, pousadas e similares						

Observações:

- * para <u>regularização de edificação executada até 15/07/09</u>, na impossibilidade comprovada de atendimento à acessibilidade, os parâmetros urbanísticos previstos poderão ser flexibilizados nas devidas adequações, exceto em relação ao afastamento frontal mínimo em vias arteriais e coletoras, por regularização onerosa e calculada em conformidade com a irregularidade provocada. (*Lei 9470/07*)
- ** comprovada a impossibilidade de garantia de vagas adaptadas para pessoas com deficiência poderá a BHTRANS autorizar a disposição das mesmas no logradouro público. (art. 61, § 2°, do Decreto 13.842/10)
 - ⇒ São exigidos, por legislação municipal, sanitários abertos ao público, portanto adaptados às pessoas com deficiência, para as seguintes atividades:
 - I- Posto de Abastecimento de Veículos, Supermercados, Hipermercados, Lojas de departamento, Centros Comerciais (Lei 7.234/96)
 - II- Estabelecimentos bancários (Leis 9.544/08)
 - III- Academia de ginástica e esportiva, escola de dança (Lei 7.098/96)



4.1 Das Exigências de acessibilidade para Postos de Abastecimento de Veículos

Para **Postos de Abastecimentos de Veículos** deverá ser prevista também a implantação e a manutenção de alternativas técnicas e sinalização que promovam a circulação, com segurança e autonomia, de veículos e pedestres, garantindo o percurso, devidamente sinalizado, acessível às pessoas com deficiência, do passeio às unidades não residenciais (lojas de conveniência, troca de óleo), e aos sanitários públicos adaptados para estas pessoas. *(Lei 10.091/11)*

No percurso acessível para pessoas com deficiência exigido acima, deve ser evitado que a circulação reservada para pessoas com deficiência cruze o percurso dos veículos que circulam pelo posto de abastecimento, nos termos das normas contidas na NBR 9050/04. (art. 4, inciso V, da Lei 6.978/95 e Lei 10.091/11)

Os **Postos de Abastecimento de Veículos** regulares, com Baixa de Construção, cujo Alvará de Localização e Funcionamento – ALF – de Atividades tenha sido outorgado sem o atendimento das normas de acessibilidade exigidas para pessoas com deficiência, têm até o dia **13 de Julho de 2011** para se adequar à referida previsão, podendo ocorrer as seguintes situações:

- I. se a adequação não implicar acréscimo de área construída, mas alterar o acesso de veículos, deverá ser apresentado novo projeto de acesso de veículos ao Órgão Municipal de Trânsito – BHTRANS;
- II. se a adequação implicar acréscimo de área construída, deverá ser apresentado projeto de modificação para ser aprovado na Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana SMARU;
- III. se a adequação a ser executada não implicar acréscimo de área, nem alterar os acessos de veículos, por exemplo, se for necessário executar somente a sinalização e pequenos rampamentos, não é necessária a apresentação de projeto de modificação para aprovação.

5. Das Exigências de acessibilidade para as Edificações Privadas destinadas a Serviços nos termos do anexo X da Lei 7.166/96, exceto para os citados no item anterior

Para as edificações destinadas a Serviços nos termos do Anexo X, da Lei 7.166/96, exceto os listados no item anterior, as exigências relativas à acessibilidade às pessoas com deficiência devem atender os requisitos da tabela a seguir.

Para regularização de edificações citadas acima, comprovadamente construídas antes de 08 de novembro de 2.000, é dispensado o atendimento às exigências das normas de acessibilidade às pessoas com deficiência. (art. 61, § 1°, do Decreto 13.842/10)



Tabela 109: Edificações destinadas ao Uso de Serviços nos termos do Anexo X, da Lei 7.166/96, exceto os serviços caracterizados como de Uso Coletivo listados na tabela anterior

Requisitos de acessibilidade	Regularização de edificação concluída até 08/11/2000	Construção/ Regularização de edificação concluída após 08/11/2000	Modificação ou ampliação	Adaptação p/ uso não residencial após 08/11/2000					
I- Percurso acessível	NÃO	* SIM	Apresentação de melhorias se a alteração ocorrer na área de acesso à edificação.	SIM					
interior da edificação	Observação: - no caso de desnível superior a 0,05m o percurso deverá ser através de rampa acessível ou equipamento eletromecânico (elevador ou plataforma elevatória).								
II- Percurso acessível às áreas comuns,	NÃO	* SIM	Apresentação de melhorias se a alteração ocorrer na área de acesso à edificação.	SIM					
inclusive halls, áreas de estacionamento	Observação: - em edificações destinadas a Serviços constantes desta Tabela, na existência de áreas destinadas ao uso comum deve ser garantido o acesso às mesmas através de rampas acessíveis às pessoas com deficiência ou aparelhos eletromecânicos, exceto para edificações com mais de um pavimento, em que não seja obrigatória a instalação de elevador, quando deverá ser reservado espaço para futura instalação de aparelho eletromecânico (elevador ou plataforma vertical), para acesso às áreas comuns, inclusive halls de acesso às unidades autônomas.								
	NÃO	* SIM, na situação abaixo	SIM, na situação abaixo	SIM, na situação abaixo					
III - Instalação sanitária acessível	Observação: - a instalação sanitária acessível é obrigatória se existirem sanitários abertos ao público ou se existir exigência por Lei que sejam abertos ao público.								
IV – Vagas de	NÃO	* SIM, na situação abaixo **	SIM, na situação abaixo	SIM, na situação abaixo					
estacionamento de veículos adaptadas	Observação: - são exigidas vagas adaptadas para pessoas com deficiência apenas na existência de estacionamento de veículos de uso comum.								

Observações:

^{*} para regularização de edificação concluída até 15/07/2009, na impossibilidade comprovada de atendimento à acessibilidade, os parâmetros urbanísticos previstos poderão ser flexibilizados nas devidas adequações, exceto em relação ao afastamento frontal mínimo em vias arteriais e coletoras, por regularização onerosa e calculada em conformidade com a irregularidade provocada. (*Lei 9.470/07*)

^{**} comprovada a impossibilidade de garantia de vagas adaptadas, poderá a BHTRANS autorizar a disposição das mesmas no logradouro público. (art. 61, § 2°, do Decreto 13.842/10)



6. Das Exigências de acessibilidade para as Edificações de Uso Residencial Multifamiliar

As edificações destinadas ao uso residencial, com exceção das unifamiliares e multifamiliares horizontais com entradas independentes e diretas ao logradouro público, sem área comum, devem ser executadas de modo a que sejam acessíveis às pessoas com deficiência, respeitando os requisitos da tabela a seguir:

	Tabela 110: Edificações de	estinadas ao Uso Residencia	l Multifamiliar					
Requisitos de acessibilidade	Regularização de edificação executada até 08/11/00	Construção/ regularização de edificação executada após 08/11/2000	Modificação e ampliação de edificação					
	NÃO	Apresentação de melhorias se a alteração ocorrer na área de acesso à edificação.						
I - Percurso acessível do passeio até o interior da edificação.	Observação: - no caso de desnível superior a 0,05m o percurso será através de rampa acessível ou equipamento eletromecânico (elevador ou plataforma elevatória). Este percurso não é exigido em edificações multifamiliares horizontais, com entradas independentes e diretas ao logradouro público, sem área destinada ao uso comum.							
II - Percurso acessível às áreas de uso comum.	NÃO	* SIM	Apresentação de melhorias se a alteração ocorrer na área de acesso à edificação.					
inclusive halls, áreas de lazer como piscinas, salão de festas, saunas, banheiros, churrasqueiras, quadras, área de estacionamento, guaritas etc.	Observação: - em edificações multifamiliares verticais e horizontais, na existência de áreas destinadas ao uso comum deve se garantir o acesso às mesmas através de rampas acessíveis às pessoas com deficiência ou aparelhos eletromecânicos, exceto para edificações com mais de um pavimento, em que não seja obrigatória a instalação de elevador, quando deverá ser reservado espaço para futura instalação de aparelho eletromecânico (elevador ou plataforma vertical), para acesso às áreas comuns, inclusive halls de acesso às unidades autônomas.							
III - Unidades residenciais	NÃO	* SIM, na condição abaixo	NÃO					
acessíveis	– exigência de 10% de unidades a	cessíveis em edificações com mais	de 08 unidades residenciais					
IV – Instalação sanitária adaptada	NÃO	SIM, caso exista	SIM, caso exista e a área a ser alerada for acessível					
V – Vagas para estacionamento de veículos adaptadas	NÃO	NÃO	NÃO					

Observações:

* para regularização de edificação concluída até 15/07/2009, na impossibilidade comprovada de atendimento à acessibilidade, os parâmetros urbanísticos previstos poderão ser flexibilizados nas devidas adequações, exceto em relação ao afastamento frontal mínimo em vias arteriais e coletoras, por regularização onerosa e calculada em conformidade com a irregularidade provocada. (*Lei 9.470/07*)



SEÇÃO VI - DOS PASSEIOS

(Lei 8.616/03 e Decretos 14.060/10, 14.186/10 e 14.102/10)

<u>Passeio</u>: parte do logradouro público (via pública) reservada ao trânsito de pedestres, destinado à instalação de mobiliário urbano desde que respeitada a faixa contínua prevista para trânsito de pedestres.

<u>Logradouro Público</u>: espaço público destinado ao trânsito de pedestres e à circulação e estacionamento de veículos, tais como as vias da cidade (pista de rolamento e passeios), parques, áreas de lazer e calçadões.

A utilização do passeio deve priorizar a circulação de pedestres, com segurança, conforto, considerando as normas de acessibilidade às pessoas com deficiência, em especial nas áreas de grande fluxo de pedestres. (art. 11-D, da Lei 8.616/03)

- ⇒ Deverão ser identificadas nos passeios rotas preferencialmente utilizadas por pedestres, priorizando seu tratamento, especialmente em travessias de vias, de modo a garantir a acessibilidade, principalmente às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida. (art. 11-D, Parágrafo Único, da Lei 8.616/03)
- ⇒ O passeio não pode ser usado como espaço de manobra, estacionamento ou parada de veículo, mas somente como acesso do veículo ao imóvel, sendo que as rampas ou escadas de acesso à edificação devem ser desenvolvidas totalmente dentro do terreno e nunca invadindo o passeio.
- ⇒ Sobre o passeio é vedada a abertura de portões, janelas, instalação de grades de proteção ou de qualquer outro elemento construtivo ou decorativo.

1. Da Construção e Manutenção dos Passeios

Cabe ao **proprietário do imóvel**, a construção, a reconstrução, a conservação e a manutenção em perfeito estado, do passeio em frente ao seu imóvel, independentemente do número de testadas. *(art. 12, § 1°, da Lei 8.616/03)*

- ⇒ A obrigatoriedade de construir o passeio não se aplica aos casos em que a via pública não esteja pavimentada ou em que não tenha sido construído o meio fio correspondente. (art. 12, § 2°, da Lei 8.616/03)
- ⇒ Cabe ao Executivo a reconstrução ou conserto de passeio no caso de alteração de nivelamento ou redução da largura do mesmo ou ainda no caso de estrago ocasionado por intervenção de sua responsabilidade ou por arborização. (art. 13, do Decreto 14.060/10)



1.1 Das Normas para Construção de Passeios

Os passeios devem respeitar:

- I. largura definida pelo meio fio implantado no quarteirão. No caso da não existência de meio fio (rua não aberta), os passeios devem ser projetados respeitando a largura correspondente a 20% da largura da via constante do Cadastro de Planta de Parcelamento do Solo CP para cada lado; (art. 19, inciso I, do Decreto 14.060/10)
- II. meio fio a 0,20m de altura em relação à sarjeta; (art. 19, inciso I, do Decreto 14.060/10)

<u>Sarjeta</u>: canal ao longo da pista de rolamento, junto ao meio fio destinado a coletar águas pluviais da faixa pavimentada e conduzi-las às bocas de lobo.

- III. declividade longitudinal (ao longo da via) paralela ao greide do logradouro lindeiro ao terreno, respeitando a declividade da pista de rolamento da rua, sendo vedada a construção de degrau, salvo nos casos em que, em razão da declividade da rua, for permitido conforme descrito no item 2 desta Seção; (art. 20, inciso I, da Lei 8.616/03 e art. 19, inciso II, do Decreto 14.060/10)
- IV. declividade transversal variando de 1% a 3%, em direção ao meio fio. *(art. 19, inciso III, do Decreto 14.060/10)*
- V. faixa contínua reservada ao trânsito de pedestres com largura igual ou superior a 1,50m, sendo que no caso de passeio com largura inferior a 2,00m, esta faixa deverá respeitar 75% da largura do passeio; (art. 12-A, da Lei 8.616/03 e art. 21, § 1°, do Decreto 14.060/10)
- VI. proibida a colocação de cunha de terra, concreto, madeira ou de qualquer outro objeto no logradouro público para facilitar o acesso de veículo, que deve ser feito apenas pelo rebaixamento do meio fio e pelo rampamento do passeio respectivo; (art. 15, § 1°, da Lei 8.616/03)
- VII. as águas pluviais devem ser canalizadas por baixo do passeio até a sarjeta lindeira à testada do imóvel respectivo, sendo proibido seu lançamento sobre o passeio, inclusive através de drenos para passagem das águas em muro frontal; (art. 16, da Lei 8.616/03)
- VIII. o **revestimento do passeio** deverá ser com material antiderrapante, resistente e capaz de garantir uma superfície contínua, sem ressalto ou depressão, ficando vedado o uso de pedra polida, marmorite, ardósia, cerâmica lisa e cimento liso e uso de mosaico do tipo português, em logradouros com declividade superior a 10%. (art. 14, da Lei 8.616/03 e art. 14, do decreto 14.060/10)



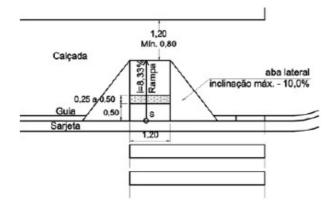
- ⇒ O Executivo poderá definir padrões para o revestimento do passeio e fixar prazos para a adaptação dos existentes, até mesmo em caso de eventuais acréscimos posteriores aos passeios. (art. 14, §§ 1° e 2°, da Lei 8.616/03)
- ⇒ Os passeios lindeiros a terrenos situados em áreas de em Conjuntos Urbanos Tombados e de Interesse de Preservação devem apresentar revestimento previamente avaliado pela Diretoria de Patrimônio Cultural - DIPC;
- ⇒ Para os bairros pertencentes à Regional Centro-Sul foi elaborado projeto de padronização de calçadas, o qual prevê um "desenho" específico para cada rua ou avenida desta região.

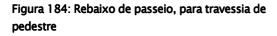
Para elaboração deste projeto, a padronização foi dividida em duas sub-regiões:

- a) calçadas dos bairros inseridos dentro da Avenida do Contorno;
- b) calçadas dos bairros fora da Avenida do Contorno.

Os detalhes de padronização de cada via podem ser encontrados no site da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (www.pbh.gov.br) dentro de "Regulação Urbana" - "Padronização de Calçadas".

- IX. rebaixamento do meio fio e rampamento apenas para acesso de veículos à edificação, respeitado o percentual máximo fixado e normas citadas no item 4 adiante desta Seção; *(art. 20, inciso II, da Lei 8.616/03)*
- X. rebaixamento do meio fio para acessibilidade de pessoa portadora de deficiência, conforme normas da ABNT, em faixas de travessia de pedestres, quando houver e nas esquinas (Figura 185), exceto quando a declividade longitudinal da via for superior a 8,33%, sendo vedada a colocação de qualquer mobiliário urbano neste local, inclusive aquele destinado a recolher água pluvial. (art. 20, inciso III, da Lei 8.616/03) (Figura 184 a Figura 189)





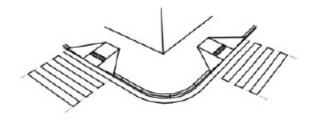


Figura 185: Rebaixo de passeio, para travessia de pedestres próximo da esquina

ABNT NBR 9050 ITEM 6.10.11.13

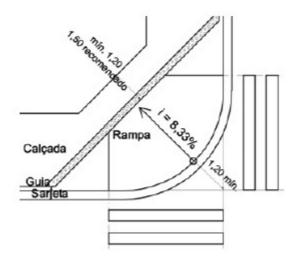


Figura 186: Inclinação do rebaixo de passeio, para travessia de pedestres localizado na esquina

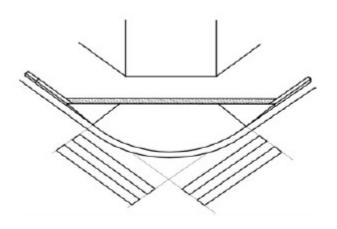


Figura 187: Rebaixo de passeio, para travessia de pedestres localizado na esquina

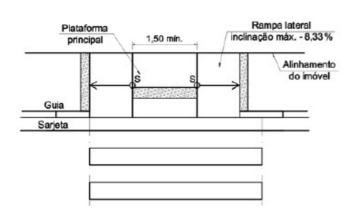




Figura 189: Rebaixo de passeio feito por plataforma

Figura 188: Rebaixo de passeio feito por plataforma

ABNT NBR 9050 ITEM 6.10.11.13

Caso haja definição de travessia de pedestres em outro ponto da rua e não na esquina, no mesmo quarteirão do lote, não será obrigatório o rebaixo para acessibilidade de pessoa com deficiência no terreno de esquina, uma vez que o mesmo deverá ocorrer junto à faixa de travessia de pedestres, em passeio lindeiro a outro terreno. (Figura 190 e Figura 191)



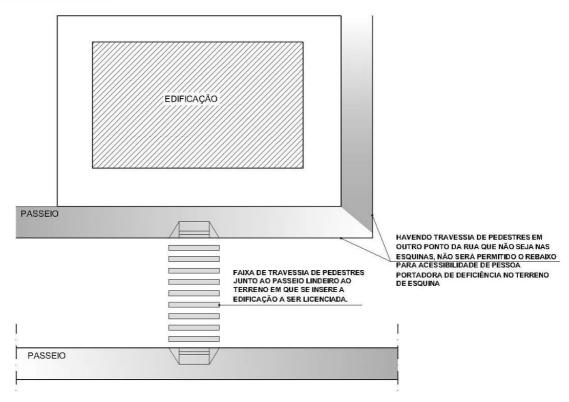


Figura 190: Travessia de pedestres em lote de esquina

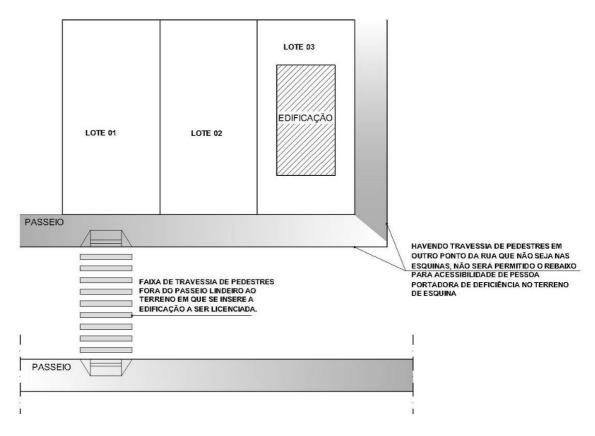


Figura 191: Travessia de pedestre em lote próximo à esquina



2. Da Faixa destinada ao fluxo de Pedestres

A faixa contínua reservada ao trânsito de pedestres deverá localizar-se junto ao alinhamento do lote ou à faixa ajardinada contígua a ele, garantida a continuidade do fluxo de pedestres com os passeios vizinhos.

Na faixa reservada ao trânsito de pedestres obrigatória no passeio poderá ser admitida a construção de degraus respeitadas as seguintes regras: (Figura 192, Figura 193, Figura 194 e Figura 196) (art.20, do Decreto 14.060/10)

- I. é vedada em passeio e entre passeios de lotes vizinhos, com declividade inferior a 14%;
- II. é admitida em passeio com declividade igual ou maior que 14% e menor ou igual a 25%;
- III. é obrigatória em trechos de passeios com declividade acima de 25%.

Os **degraus,** quando admitidos, conforme citado acima, devem respeitar as seguintes características construtivas: *(art. 20, Parágrafo Único, do Decreto 14.060/10)*

- I. espelho com altura máxima de 0,20m (vinte centímetros) e piso mínimo de 0,25m (vinte e cinco centímetros);
- II. uniformidade das dimensões;
- III. os degraus devem estar embutidos na altura do meio-fio, não podendo extrapolar sua altura, nem ter seus pisos mais baixos que a sarjeta; (Figura 192)
- IV. patamares a cada 20 degraus, no máximo;

Na exigência de patamares, os mesmos não podem ser nivelados, devendo ter a mesma inclinação longitudinal do greide da rua e também deverão se localizar sempre em frente aos acessos de veículos e de pedestres da edificação. A ilustração a seguir mostra um passeio com inclinação longitudinal superior a 25%, que, em frente à entrada de veículos, o passeio apresenta patamar com a mesma inclinação do greide da rua. (Figura 192)



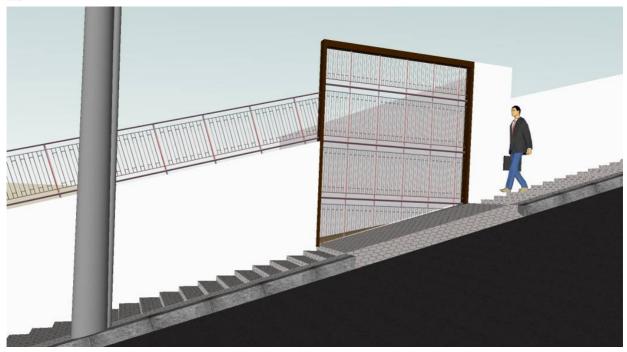


Figura 192: Passeio com inclinação longitudinal superior a 25%: entrada de veículos

A inclinação longitudinal de todo o passeio, mesmo com degraus, deve acompanhar o greide da rua. (Figura 192)



Figura 193: Passeio com inclinação longitudinal superior a 25%: entrada de veículos e pedestres

As transições de inclinações entre o greide do passeio e os níveis dos acessos de pedestres e veículos devem ser tratadas internamente ao terreno (Figura 194 e Figura 195).





Figura 194: Rebaixo do passeio para acesso de veículos



Figura 195: Transição da inclinação, em parabolóide hiperbólica, dentro do terreno

A inclinação transversal do passeio, mesmo nas partes compostas por degraus, deve ser entre 1% e 3%, caindo do alinhamento para o meio-fio. (Figura 194)





Figura 196: Transição de inclinações que atende à acessibilidade

As transições de inclinações do greide da rua para os níveis internos do terreno para acesso de pedestres devem ser o mais suave possível para atender à acessibilidade às pessoas com deficiência, de acordo com NBR 9050/2004. (Figura 196 e Figura 197)



Figura 197: Rampa de transição de inclinação para o nível interno do terreno



3. Da Faixa Ajardinada e Instalação de Mobiliário Urbano no Passeio

A implantação de mobiliário urbano e de faixa ajardinada, quando ocorrer, deve resguardar a faixa contínua mínima exigida para circulação de pedestres. (art. 12-A, incisos II e III, da Lei 8.616/03 e art. 22, do Decreto 14.060/10)

A faixa reservada a trânsito de pedestres deverá ter largura igual ou superior a 1,50 m. No caso de passeio com medida inferior a 2,00m, 75% da largura desse passeio deve ser destinada a trânsito de pedestre e os 25% restantes destinada a mobiliário urbano e ao espaço destinado ao rebaixo para acesso de veículos.

A implantação de faixa ajardinada, no passeio é:

- admitida desde que mantida faixa pavimentada com largura mínima de 1,50m reservada ao trânsito de pedestres;
- II. obrigatória, quando prevista em projeto urbanístico específico do bairro, como Cidade Jardim;

Para os passeios com largura superior a 1,50m lindeiros aos terrenos localizados na **ADE Cidade Jardim** é obrigatória a faixa ajardinada, respeitada a faixa para trânsito de pedestres mínima de 1,50m, não sendo permitida a sua delimitação por cordões ou outro tipo de elemento que extrapole em altura o nível do piso pavimentado da faixa de pedestre. *(art. 17, da Lei 9.563/08)*

- III. proibida em passeios com elevado fluxo de pedestres, a critério do órgão municipal de trânsito.
- ⇒ Quando localizada junto ao meio fio a faixa ajardinada deve ser somente gramada. (art. 22, § 1°, do do Decreto 14.060/10)
- ⇒ A faixa ajardinada, quando admitida, deverá estar no mesmo nível da faixa pavimentada contígua do passeio e poderá estar delimitada por elemento de, no máximo: (art. 22, § 2°, do Decreto 14.060/10)
 - a) 0,10m de altura, quando localizada junto ao meio fio;
 - b) 0,30m de altura, quando localizada junto ao alinhamento do terreno.

A faixa de mobiliário urbano não deve receber degraus e deve respeitar a faixa mínima exigida para o trânsito de pedestres. (Figura 198 e Figura 199)





Figura 198: Passeio com degrau e faixa de mobiliário urbano

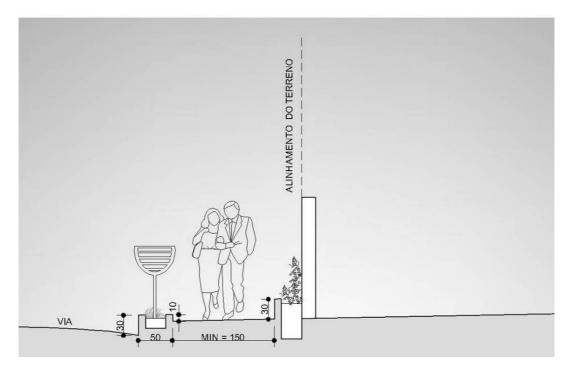


Figura 199: Passeio ajardinado



Do Rebaixamento do meio-fio para acesso de veículos

O rebaixamento do meio fio para acesso de veículos às edificações e o rampamento do passeio, exceto para acesso a postos de abastecimento de veículos, deverão atender as seguintes condições: (art. 15, do Decreto 14.060/10)

I. para cada 10,0m de testada, de terreno edificado ou não, será permitido 01 acesso de veículos com extensão máxima de 4,80m e mínima de 2,50m;

Em terrenos lindeiros a vias locais e coletoras com testada superior a 10,00m, sem distinção do uso ou tipologia da edificação, poderá se fazer dois rebaixos de largura de 2,50m, desde que separados por, no mínimo, 5,20m. (Deliberação da Gerência de Diretrizes Viárias da BHTRANS de 05/05/2011) – (Figura 200)

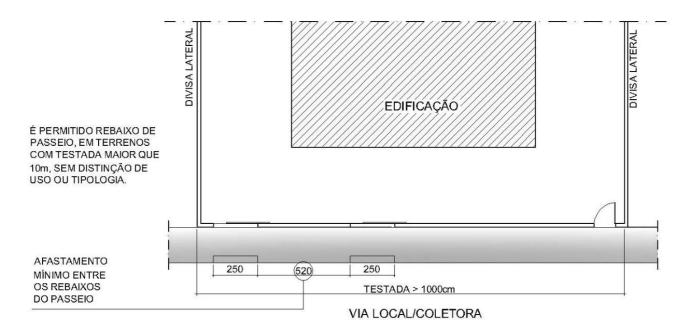


Figura 200: Rebaixo no passeio: testada > 10,00m

- II. o acesso de veículos deve estar situado a uma distância mínima de 5,00m do alinhamento do meio fio da via transversal no caso de esquina;
- III. a distância mínima entre dois acessos, em um mesmo lote ou terreno, será de 5,20m; (Figura 200)
- IV. o rebaixamento de meio fio deverá ter a mesma extensão da largura do acesso de veículos no fechamento frontal do terreno (vão ou portão), podendo esta ser acrescida de 0,50m de cada lado, respeitada a extensão máxima de 4,80m; (Figura 201)



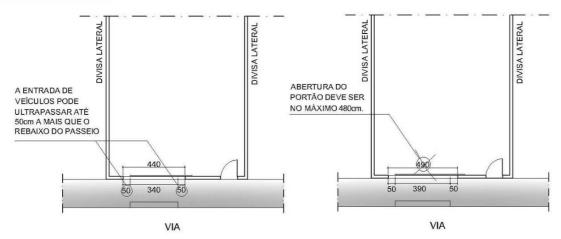


Figura 201: Rebaixo do passeio: abertura do portão

 V. o comprimento da rampa de acesso n\u00e3o poder\u00e1 ultrapassar 1,00m e a rampa dever\u00e1 ser perpendicular ao alinhamento do meio-fio, respeitada a faixa m\u00ednima de 1,50m para a circula\u00e7\u00e3o de pedestres;

Quando o passeio tiver largura inferior a 2,00m, o comprimento do rebaixamento não deve ultrapassar 25% da largura do passeio.

- VI. a localização do acesso não deve resultar prejuízo para a arborização pública cuja remoção poderá excepcionalmente, ser autorizada, com anuência do órgão ambiental competente, sendo o custo de responsabilidade do requerente;
- ⇒ Os rebaixamentos do passeio para acessos de veículos com parâmetros diferenciados dos citados acima somente poderão ser aceitos após apresentação de projeto específico e avaliação favorável do órgão municipal responsável pelo trânsito BHTRANS. (art. 20, Parágrafo Único, da Lei 8.616/03)
- ⇒ Os acessos de veículos em Postos de Abastecimento de veículos deverão atender as normas específicas do órgão municipal responsável pelo trânsito- BHTRANS, sendo permitidos rebaixamentos do passeio para acesso de veículos com parâmetros diferenciados. (art. 15, Parágrafo Único, do Decreto 14.060/10)

4.1 Da área de Estacionamento de Veículos de edificação em área pública

Caso a legislação urbanística possibilite a utilização da área delimitada pelo afastamento frontal mínimo da edificação como área de estacionamento de veículos, e em situações de conflito entre a circulação de pedestres e veículos, poderá ser autorizada, **em caráter provisório**, a transferência da área reservada ao trânsito de pedestre para junto do alinhamento da edificação, ficando a área de estacionamento no mesmo plano da pista de rolamento da via, desde que: (art. 15, § 4°, da Lei 8.616/03 e art. 16, § 1°, do Decreto 14.060/10) – (Figura 202)



- I. haja parecer prévio favorável do órgão municipal responsável pelo trânsito BHTRANS;
- II. seja construído passeio junto à edificação com a mesma largura original e respeitados os demais parâmetros legais e padrões de revestimento definidos para o passeio;
- III. seja garantida integração do passeio construído junto ao alinhamento da edificação aos passeios vizinhos, garantindo a continuidade de fluxo de pedestres;
- IV. seja feita demarcação ou revestimento da área destinada a estacionamento de veículos com material diferenciado, em conformidade com a padronização estabelecida pelo órgão municipal responsável pelo trânsito;
- V. a disposição das vagas sejam definidas pelo Órgão Municipal de Trânsito BHTRANS de acordo com as características da via.
- ⇒ A localização da baía só poderá ser permitida quando dela não resultar prejuízo para a arborização pública, cuja remoção poderá excepcionalmente ser autorizada, com anuência do órgão ambiental competente, sendo o custo de responsabilidade do requerente.
- ⇒ O custo da relocação de postes e de mobiliário urbano, se houver, serão de responsabilidade do requerente.
- ⇒ Enquanto durar a utilização prevista acima, as vagas de estacionamento criadas ficam destinadas a uso privativo da edificação, mas não devem ser computadas para o cálculo do número de vagas para estacionamento de veículos exigido para a edificação. (art. 16, § 3°, do Decreto 14.060/10)

A autorização será de caráter provisório, podendo ser revogada a qualquer momento pelo Executivo, em caso de interesse público. (art. 16, § 2°, do Decreto 14.060/10)

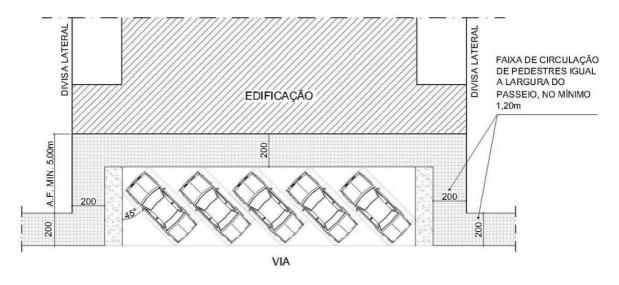


Figura 202: Área de estacionamento privativo a 45° em área pública



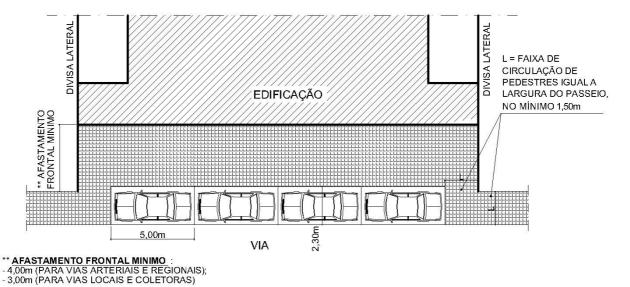


Figura 203: Área de estacionamento privativo em paralelo em área pública

Para fins de regularização de edificação, comprovada a impossibilidade de garantia de vagas para estacionamento de veículos adaptados para uso de pessoas com deficiência, poderá o órgão de responsável pela gestão do trânsito – BHTRANS – autorizar a disposição das mesmas no logradouro público. (art. 61, § 2°, do Decreto 13.842/10)

5. Do Plantio de Árvores no Passeio

É obrigatório o plantio de árvores nos passeios públicos, respeitada a faixa reservada ao trânsito de pedestres. (art. 21, da Lei 8.616/03)

Somente o Executivo poderá efetuar ou delegar a terceiro, as operações de plantio, transplantio, poda e supressão de árvores localizadas no logradouro público, inclusive passeios, após orientação técnica do órgão competente. (art. 23, do Decreto 14.060/10)

Excetua-se do disposto acima o plantio de árvores previstas em projeto arquitetônico e arborização de novos parcelamentos aprovados pelo Executivo, respeitada a faixa reservada ao trânsito de pedestres e obedecidos os dispostos na Deliberação Normativa do COMAM nº 69/10. (art. 26, § 1°, do Decreto 14.060/10)

No projeto arquitetônico das edificações a serem licenciadas ou regularizadas, deverão constar as seguintes indicações:

- I. o porte das árvores existentes e a serem plantadas e sua localização;
- II. o espaçamento longitudinal a ser mantido entre as árvores plantadas;



- III. o distanciamento entre as árvores plantadas e as esquinas, postes de luz e outros elementos existentes no passeio.
- ⇒ Para passeios com largura inferior a 1,50m será admitido o plantio de árvores exclusivamente nos casos em que o afastamento frontal da edificação estiver incorporado ao passeio e mediante avaliação específica dos órgãos municipais competentes; (art. 7, §1°, da Deliberação Normativa DN/COMAM 69/2.010, publicada em 3 de setembro de 2010)
- ⇒ No caso de passeios com marquise ou outros elementos que prejudiquem o crescimento adequado da árvore, não será admitido o plantio de espécimes arbóreos;
- ⇒ A supressão ou o transplantio de árvores serão admitidos apenas com autorização prévia do órgão competente SMMA e se deferido o requerimento, fica o interessado obrigado a plantar nova espécime na área indicada pelo executivo, sem prejuízo da reparação ambiental definida por legislação específica. (art. 23, § 3°, do Decreto 14.060/10)

Caso o passeio lindeiro ao terreno onde se pretende construir já esteja arborizado, o projeto arquitetônico deverá prever o aproveitamento da arborização existente, preocupando-se principalmente em relação à entrada de veículos à edificação. (art. 22, § 2°, da Lei 8.616/03)

Os pontos de plantio de árvores no passeio devem considerar também as seguintes distâncias mínimas:

- I. 7,0m em relação a esquinas;
- II. 5,0m em relação a postes;
- III. 1,5m em relação a entradas de garagens;
- IV. 1,5m em relação a bueiros e bocas de lobo;
- V. 0,6m em relação a tubulações subterrâneas de água ou esgoto;
- VI. 1,50m em relação a hidrantes;

O espaçamento médio entre uma cova e outra deve ser de 7,0m, podendo ser seguidas as seguintes variações de acordo com o porte das espécies a serem utilizadas:

- I. 10,0m a 12,0m, quando entre espécies de grande porte;
- II. 6,0m a 10,0m, quando entre espécies de médio porte;
- III. 4,0m a 6,0m, quando entre espécies de pequeno porte.

A concessão da Baixa de Construção de uma edificação fica condicionada ao plantio das árvores previstas no projeto arquitetônico aprovado. (art. 24, da Lei 8.616/03)



6. Do Suporte Fixo de Lixo no Passeio

Somente poderá ser instalado no passeio o suporte fixo de lixo em edificações de uso exclusivamente residencial e quando o volume de lixo for inferior a 100 litros /dia. Caso a produção seja superior a este valor, a edificação deverá utilizar coletor móvel.

O suporte fixo para colocação de lixo deverá atender as seguintes condições: (art. 72, do Decreto 14.060/10)

- I. servir à edificação de uso exclusivamente residencial;
- II. possuir área de projeção máxima de 1,00m²;
- III. possuir altura de 0,70m a 0,80m contada do piso até sua parte mais alta;
- IV. ser instalado sobre a faixa destinada a mobiliário urbano;
- V. não estar localizado em passeio com intenso fluxo de pedestres.



SEÇÃO VII – DO ABRIGO DE RESÍDUOS SÓLIDOS – ARS

(Instrução de Serviço SMRU Nº 004 de 23/04/2002 publicada em 26/04/2002; Portaria SLU 82/2000 e Portaria SLU 83/2000 e Norma Técnica SLU/PBH Nº 002/2000 de 24/07/2000 publicada em 25/07/2000)

oda edificação, exceto as unifamiliares e as edificações horizontais destinadas aos usos residencial ou não residencial, cujas unidades tenham acesso direto ao logradouro público sem utilização de área de uso comum, devem apresentar um cômodo destinado ao armazenamento de resíduo sólido – **ARS**.

<u>Edificação Horizontal</u>: edificação com no máximo dois pavimentos acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do terreno, excluídos subsolos, podendo haver unidades autônomas, destinadas ao uso residencial ou não residencial, em cada pavimento.

As edificações não residenciais, mistas ou multifamiliares, com produção diária de lixo igual ou inferior a 100 l/dia, não necessitam do cômodo destinado ao armazenamento de resíduo sólido - ARS - citado acima. (Verificar o cálculo da produção diária de lixo diária nos termos do item 2 desta Seção)

1. Do Abrigo de Resíduo Sólido

Este compartimento deve atender as seguintes condições:

- I. ser acessível por área de uso comum nas edificações condominiais;
- II. não apresentar em seu trajeto até o logradouro público degraus ou outros obstáculos;

Na existência de rampa, a declividade máxima será de 6% no caso de exigência de contenedores. Caso não haja necessidade de contenedores, a declividade da rampa de acesso ao ARS pode ser superior a 6%.

<u>Contenedores</u>: equipamento fechado destinado ao armazenamento de resíduo sólido de uma edificação, conforme padronização definida pela Portaria nº 82/00 da Superintendência de Limpeza Urbana - SLU.

- III. ser dotado de ponto de água e ralo;
- IV. atender os parâmetros relacionados na Tabela a seguir:



Tabela 111: Parâmetros Mínimos do Depósito de ARS (Figura 204):										
Parâmetros	Condições	Observações								
Área mínima (m²)	Variável, mínima de 2,40m²	– área calculada pela conjugação de dados fornecidos nas Tabelas de coeficiente de geração de resíduo sólido e de área do ARS a seguir.								
Dimensão linear mínima	1,20m									
Vão de iluminação e ventilação mínimo	*1/10 da área do piso do cômodo	- vão de iluminação deve ser dotado de tela tipo mosquiteiro ou porta com veneziana.								
Vão de acesso mínimo (porta)	0,80m *1,20m	* para edificações destinadas a serviços de saúde ou similares, - porta com abertura para fora								
Revestimento de piso, paredes e teto	Impermeável	-								
Pé-direito	2,50m	– livre de qualquer obstáculo								

- ⇒ O compartimento de ARS não pode estar situado no subsolo, quando a circulação vertical total da edificação for superior a 11,00m e não houver elevador na edificação. (Instrução de Serviço SMAU n° 07 de 29/12/2000, publicada em 30/12/2000)
- ⇒ É permitida a colocação do compartimento de ARS em garagens, pátios externos e entradas de serviço e sem ligação direta com compartimentos de permanência prolongada ou transitória. (Portaria SLU 83/2000)
- ⇒ No caso de edificações de uso misto, estas devem dispor de dois abrigos externos de armazenamento de resíduo sólido, com acessos próprios e exclusivos para cada uso, ou adotar abrigo central para atender a ambos os usos, observando a exigência de acesso fácil para as coletas interna e externa.

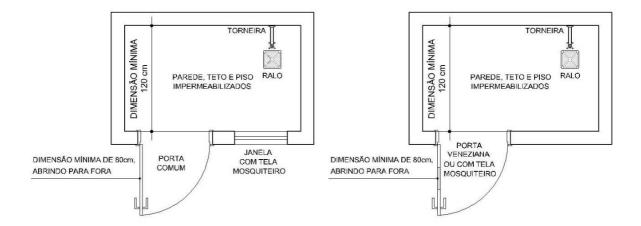


Figura 204: Armazenamento de resíduos sólidos



- ⇒ A aprovação de projetos arquitetônicos e o licenciamento de localização e funcionamento de estabelecimentos que prestam atendimento à saúde humana ou veterinária, bem como os serviços de apoio à preservação da vida e inerentes à indústria e pesquisa na área da saúde, ficam condicionados a parecer favorável da SLU, acompanhado do respectivo projeto carimbado por este órgão.
- ⇒ A aprovação de projetos de edificação e o licenciamento de localização e o funcionamento de estabelecimentos geradores de rejeitos radioativos ficam condicionados a parecer favorável da Secretaria Municipal do Meio Ambiente SMMA.

2. Do Cálculo da Área do Compartimento destinado a ARS

A área do compartimento destinado ao armazenamento de resíduos sólidos de uma edificação é definida pelos dados a serem obtidos nas Tabelas de Coeficiente de Geração desse resíduo e de Áreas do ARS a seguir.

A área líquida da edificação a ser utilizada para o cálculo da área interna do ARS deve se restringir à área de piso real do compartimento, desconsiderando o fator multiplicador previsto para o cálculo do Coeficiente de aproveitamento, quando houver.

Tabela 112: Coeficientes de geração de resíduo sólido:								
Atividades	CGRS (I/m²)							
Condomínio residencial horizontal, com área de uso comum	0.20							
Condomínio residencial vertical	0,28							
Lojas em pavimento térreo ou em outros pavimentos em galerias ou em shopping centers, magazines								
Farmácias e drogarias	1.00							
Açougues e peixaria								
Papelarias e copiadoras	1,50							
Quitandas, empórios, padarias, confeitarias e similares								
Mercados, hipermercados, supermercados, armazéns, mercearias e similares	2,00							
Entrepostos hortifrutíferos	4,00							
Pilotis de edificações não residenciais	0.05							
Estacionamentos e edifícios-garagem	0,05							
Auditórios, cinemas, teatros e similares	0,10							
Salas destinadas a serviços, bancos, escritórios, clínicas veterinárias sem internato, consultórios, exceto médicos e odontológicos	0,30							
Boates e similares sem preparo de refeição								



Tabela 112: Coeficientes de geração de resíduo sólido:							
Atividades	CGRS (I/m²)						
Lavanderias, tinturarias							
Escolas de 1° e 2° graus, escolas superiores							
Vestiários e almoxarifado							
Clínicas veterinárias com internato	0,40						
Pequenas oficinas, quando enquadradas no Grupo I							
Consultórios médicos e odontológicos, laboratórios							
Creches, maternais, jardins de infância e parques infantis							
Escolas profissionalizantes, técnico-industriais e de datilografia							
Centros de fisioterapia, hidrofisioterapia e similares	0,50						
Salões de beleza, cabeleireiros, barbeiros, saunas e similares	0,50						
Alfaiatarias, ateliês de costura							
Galpões e oficinas de manutenção, restauração e consertos							
Restaurantes, pizzarias, cantinas, bares, casas de suco, cafés, sorveterias, buffets, refeitórios e similares							
Hotéis, pensões, pensionatos e similares	6,0						
Hospitais, maternidades, casas de saúde, pronto socorros sem internação							
Bancos de sangue, postos de saúde, ambulatórios	0,50						
Clínicas médicas sem internação							
Centro de Convenções e similares							
Museus e similares							
Bibliotecas	0,10						
Templos religiosos							
Associações religiosas							
Motéis e pousadas	6,0 litros/ apartamento ou quarto						
Apart-hotéis	15,0 litros/ m²/ apartamento						
Hospitais, maternidades, casas de saúde, pronto socorros, clínicas médicas e similares com internação	10,0 litros/ Leito						
Sanitários de estabelecimentos de Saúde							
Asilos e casa de repouso	6,00 litros/ apartamento ou quarto						
1							



	Tabela 113: Dimensionamento do ARS para edificações												
	indicar	contened	dor no ARS	(uso não	resider	rcial)							
	uso não residencial												
*	empree	empreendimento de impacto											
					ÁREA	A LÍQUIE	DA DA E	DIFICAC	ÇÃO				
ÁREA ARS	0,05 l/m²	0,10 I/m²	0,28 I/m²	0,30 I/m²	0,40 I/m²	0,50 I/m ²	0,98 I/m²	1,00 I/m²	1,50 I/m²	2,00 I/m²	3,00 I/m ²	4,00 I/m²	6,00 I/m²
0,00	2000,00	1000,00	357,14	333,33	250,00	200,00	102,04	100,00	66,66	50,00	33,33	25,00	16,66
2,40	6000,00	3000,00	1071,42	1000,00	750,00	600,00	306,12	300,00	200,00	150,00	100,00	75,00	50,00
2,80	*	4000,00	1428,57	1333,33	1000,00	800,00	408,16	400,00	266,66	200,00	133,33	100,00	66,66
3,20	*	5000,00	1785,71	1666,66	1250,00	1000,00	510,20	500,00	333,33	250,00	166,66	125,00	83,33
3,60	*	6000,00	2142,85	1999,99	1500,00	1200,00	612,24	600,00	399,99	300,00	199,99	150,00	99,99
4,00	*	*	2499,99	2333,33	1750,00	1400,00	714,28	700,00	466,66	350,00	233,33	175,00	116,66
4,40	*	*	2857,14	2666,66	2000,00	1600,00	816,32	800,00	533,33	400,00	266,66	200,00	133,33
4,80	*	*	3214,28	2999,99	2250,00	1800,00	918,36	900,00	599,99	450,00	299,99	225,00	149,99
5,20	*	*	3571,42	3333,33	2500,00	2000,00	1020,40	1000,0	666,66	500,00	333,33	250,00	166,66
5,60	*	*	3928,57	3666,66	2750,00	2200,00	1122,44	1100,0	733,33	550,00	366,66	275,00	183,33
6,00	*	*	4285,71	3999,99	3000,00	2400,00	1224,48	1200,0	799,99	600,00	399,99	300,00	199,99
6,40	*	*	4642,85	4333,33	3250,00	2600,00	1326,53	1300,0	866,66	650,00	433,33	325,00	216,66
6,80	*	*	4999,99	4666,66	3500,00	2800,00	1428,57	1400,0	933,33	700,00	466,66	350,00	233,33
7,20	*	*	5357,14	4999,99	3750,00	3000,00	1530,61	1500,0	999,99	750,00	499,99	375,00	249,99
7,60	*	*	5714,28	5333,33	4000,00	3200,00	1632,65	1600,0	1066,6	800,00	533,33	400,00	266,66
8,00	*	*	6071,42	5666,66	4250,00	3400,00	1734,69	1700,0	1133,3	850,00	566,66	425,00	283,33
8,40	*	*	6428,57	5999,99	4500,00	3600,00	1836,73	1800,0	1199,9	900,00	599,99	450,00	299,99
8,80	*	*	6785,71	*	4750,00	3800,00	1938,77	1900,0	1266,6	950,00	633,33	475,00	316,66
9,20	*	*	7142,85	*	5000,00	4000,00	2040,81	2000,0	1333,3	1000,00	666,66	500,00	333,33
9,60	*	*	7499,99	*	5250,00	4200,00	2142,85	2100,0	1399,9	1050,00	699,99	525,00	349,99
10,00	*	*	7857,14	*	5500,00	4400,00	2244,89	2200,0	1466,6	1100,00	733,33	550,00	366,66
10,40	*	*	8214,28	*	5750,00	4600,00	2346,93	2300,0	1533,3	1150,00	766,66	575,00	383,33
10,80	*	*	8571,42	*	6000,00	4800,00	2448,97	2400,0	1599,9	1200,00	799,99	600,00	399,99
11,20	*	*	8928,57	*	*	5000,00	2551,02	2500,0	1666,6	1250,00	833,33	625,00	416,66
11,60	*	*	9285,71	*	*	5200,00	2653,06	2600,0	1733,3	1300,00	866,66	650,00	433,33
12,00	*	*	9642,85	*	*	5400,00	2755,10	2700,0	1799,9	1350,00	899,99	675,00	449,99
12,40	*	*	9999,99	*	*	5600,00	2857,14	2800,0	1866,6	1400,00	933,33	700,00	466,66
12,80	*	*	10357,14	*	*	5800,00	2959,18	2900,0	1933,3	1450,00	966,66	725,00	483,33
13,20	*	*	10714,28	*	*	6000,00	3061,22	3000,0	1999,9	1500,00	999,99	750,00	499,99
13,60	*	*	11071,42	*	*	*	3163,26	3100,0	2066,6	1550,00	1033,33	775,00	516,66
14,00	*	*	11428,56	*	*	*	3265,30	3200,0	2133,3	1600,00	1066,66	800,00	533,33
14,40	*	*	11785,70	*	*	*	3367,34	3300,0	2199,9	1650,00	1099,99	825,00	549,99



27,60

28,00

28,40

23571,39

23928,53

24285,67

W	BELO HORIZONTE												
	Tabela 113: Dimensionamento do ARS para edificações												
	indicar contenedor no ARS (uso não residencial)												
	uso não residencial												
*													
	ÁREA LÍQUIDA DA EDIFICAÇÃO												
						LIQUIL		DIFICA	,AO				
ÁREA	0,05 l/m²	0,10 l/m²	0,28 l/m²	0,30 I/m ²	0,40 l/m²	0,50 l/m²	0,98 I/m²	1,00 l/m²	1,50 l/m²	2,00 l/m²	3,00 l/m²	4,00 l/m²	6,00 l/m²
14,80	*	*	12142,85	*	*	*	3469,38	3400,0	2266,6	1700,00	1133,33	850,00	566,66
15,20	*	*	12499,99	*	*	*	3571,42	3500,0	2333,3	1750,00	1166,66	875,00	583,33
15,60	*	*	12857,13	*	*	*	3673,46	3600,0	2399,9	1800,00	1199,99	900,00	599,99
16,00	*	*	13214,27	*	*	*	3775,50	3700,0	2466,6	1850,00	1233,33	925,00	616,66
16,40	*	*	13571,41	*	*	*	3877,55	3800,0	2533,3	1900,00	1266,66	950,00	633,33
16,80	*	*	13928,56	*	*	*	3979,59	3900,0	2599,9	1950,00	1299,99	975,00	649,99
17,20	*	*	14285,70	*	*	*	4081,63	4000,0	2666,6	2000,00	1333,33	1000,00	666,66
17,60	*	*	14642,84	*	*	*	4183,67	4100,0	2733,3	2050,00	1366,66	1025,00	683,33
18,00	*	*	14999,98	*	*	*	4285,71	4200,0	2799,9	2100,00	1399,99	1050,00	699,99
18,40	*	*	15357,12	*	*	*	4387,75	4300,0	2866,6	2150,00	1433,33	1075,00	716,66
19,20	*	*	16071,41	*	*	*	4591,83	4500,00	2999,99	2250,00	1499,99	1125,00	749,99
19,60	*	*	16428,55	*	*	*	4693,87	4600,00	3066,66	2300,00	1533,33	1150,00	766,66
20,00	*	*	16785,69	*	*	*	4795,91	4700,00	3133,33	2350,00	1566,66	1175,00	783,33
20,40	*	*	17142,83	*	*	*	4897,95	4800,00	3199,99	2400,00	1599,99	1200,00	799,99
20,80	*	*	17499,98	*	*	*	4999,99	4900,00	3266,66	2450,00	1633,33	1225,00	816,66
21,20	*	*	17857,12	*	*	*	5102,04	5000,00	3333,33	2500,00	1666,66	1250,00	833,33
21,60	*	*	18214,26	*	*	*	5204,08	5100,00	3399,99	2550,00	1699,99	1275,00	849,99
22,00	*	*	18571,40	*	*	*	5306,12	5200,00	3466,66	2600,00	1733,33	1300,00	866,66
22,40	*	*	18928,54	*	*	*	5408,16	5300,00	3533,33	2650,00	1766,66	1325,00	883,33
22,80	*	*	19285,69	*	*	*	5510,20	5400,00	3599,99	2700,00	1799,99	1350,00	899,99
23,20	*	*	19642,83	*	*	*	5612,24	5500,00	3666,66	2750,00	1833,33	1375,00	916,66
23,60	*	*	19999,97	*	*	*	5714,28	5600,00	3733,33	2800,00	1866,66	1400,00	933,33
24,00	*	*	20357,11	*	*	*	5816,32	5700,00	3799,99	2850,00	1899,99	1425,00	949,99
24,40	*	*	20714,25	*	*	*	5918,36	5800,00	3866,66	2900,00	1933,33	1450,00	966,66
24,80	*	*	21071,40	*	*	*	*	5900,00	3933,33	2950,00	1966,66	1475,00	983,33
25,20	*	*	21428,54	*	*	*	*	6000,00	3999,99	3000,00	1999,99	1500,00	999,99
25,60	*	*	21785,68	*	*	*	*	*	4066,66	3050,00	2033,33	1525,00	1016,66
26,00	*	*	22142,82	*	*	*	*	*	4133,33	3100,00	2066,66	1550,00	1033,33
26,40	*	*	22499,96	*	*	*	*	*	4199,99	3150,00	2099,99	1575,00	1049,99
26,80	*	*	22857,11	*	*	*	*	*	4266,66	3200,00	2133,33	1600,00	1066,66
27,20	*	*	23214,25	*	*	*	*	*	4333,33	3250,00	2166,66	1625,00	1083,33

4399,99 | 3300,00 | 2199,99 | 1650,00 | 1099,99

2233,33 1675,00 1116,66

1133,33

2266,66 1700,00

4466,66 3350,00

3400,00

4533,32



41,60

42,00

42,40

36071,36

36428,50

36785,64

M.	BELO HORIZONTE												
			Tabe	la 113:	Dimens	ioname	nto do	ARS par	a edific	ações			
	indicar	contened	dor no ARS	(uso não	o resider	ncial)							
	uso não	residen	cial										
*	* empreendimento de impacto												
	ÁREA LÍQUIDA DA EDIFICAÇÃO												
4	0.05	0.10	0.20	0.20	0.40	0.50	0.00	1.00	1.50	2.00	2.00	4.00	5.00
ÁREA ARS	0,05 l/m²	0,10 l/m²	0,28 I/m²	0,30 I/m²	0,40 I/m²	0,50 l/m²	0,98 I/m²	1,00 l/m²	1,50 I/m²	2,00 l/m²	3,00 I/m²	4,00 l/m²	6,00 I/m²
28,80	*	*	24642,82	*	*	*	*	*	4599,99	3450,00	2299,99	1725,00	1149,99
29,20	*	*	24999,96	*	*	*	*	*	4666,66	3500,00	2333,33	1750,00	1166,66
29,60	*	*	25357,10	*	*	*	*	*	4733,33	3550,00	2366,66	1775,00	1183,33
30,00	*	*	25714,24	*	*	*	*	*	4799,99	3600,00	2399,99	1800,00	1199,99
30,40	*	*	26071,38	*	*	*	*	*	4866,66	3650,00	2433,33	1825,00	1216,66
30,80	*	*	26428,53	*	*	*	*	*	4933,33	3700,00	2466,66	1850,00	1233,33
31,20	*	*	26785,67	*	*	*	*	*	4999,99	3750,00	2499,99	1875,00	1249,99
31,60	*	*	27142,81	*	*	*	*	*	5066,66	3800,00	2533,33	1900,00	1266,66
32,00	*	*	27499,95	*	*	*	*	*	5133,33	3850,00	2566,66	1925,00	1283,33
32,40	*	*	27857,09	*	*	*	*	*	5199,99	3900,00	2599,99	1950,00	1299,99
32,80	*	*	28214,24	*	*	*	*	*	5266,66	3950,00	2633,33	1975,00	1316,66
33,20	*	*	28571,38	*	*	*	*	*	5333,33	4000,00	2666,66	2000,00	1333,33
33,60	*	*	28928,52	*	*	*	*	*	5399,99	4050,00	2699,99	2025,00	1349,99
34,00	*	*	29285,66	*	*	*	*	*	5466,66	4100,00	2733,33	2050,00	1366,66
34,40	*	*	29642,80	*	*	*	*	*	5533,33	4150,00	2766,66	2075,00	1383,33
34,80	*	*	29999,95	*	*	*	*	*	5599,99	4200,00	2799,99	2100,00	1399,99
35,20	*	*	30357,09	*	*	*	*	*	5666,66	4250,00	2833,33	2125,00	1416,66
35,60	*	*	30714,23	*	*	*	*	*	5733,33	4300,00	2866,66	2150,00	1433,33
36,00	*	*	31071,37	*	*	*	*	*	5799,99	4350,00	2899,99	2175,00	1449,99
36,40	*	*	31428,51	*	*	*	*	*	5866,66	4400,00	2933,33	2200,00	1466,66
36,80	*	*	31785,66	*	*	*	*	*	5933,33	4450,00	2966,66	2225,00	1483,33
37,60	*	*	32499,94	*	*	*	*	*	*	4550,00	3033,33	2275,00	1516,66
38,00	*	*	32857,08	*	*	*	*	*	*	4600,00	3066,66	2300,00	1533,33
38,40	*	*	33214,22	*	*	*	*	*	*	4650,00	3099,99	2325,00	1549,99
38,80	*	*	33571,37	*	*	*	*	*	*	4700,00	3133,33	2350,00	1566,66
39,20	*	*	33928,51	*	*	*	*	*	*	4750,00	3166,66	2375,00	1583,33
39,60	*	*	34285,65	*	*	*	*	*	*	4800,00	3199,99	2400,00	1599,99
40,00	*	*	34642,79	*	*	*	*	*	*	4850,00	3233,33	2425,00	1616,66
40,40	*	*	34999,93	*	*	*	*	*	*	4900,00	3266,66	2450,00	1633,33
40,80	*	*	35357,08	*	*	*	*	*	*	4950,00	3299,99	2475,00	1649,99
41,20	*	*	35714,22	*	*	*	*	*	*	5000,00	3333,33	2500,00	1666,66
	I	Ì		I	ĺ	ĺ	1	1	Ì	i	Ì	Ì	i

5050,00 3366,66 2525,00 1683,33

3433,33

3399,99 2550,00 1699,99

2575,00

1716,66

5100,00

5150,00



	BELO HONIZONTE												
	Tabela 113: Dimensionamento do ARS para edificações												
	indicar contenedor no ARS (uso não residencial)												
	uso não residencial												
*	* empreendimento de impacto												
	ÁREA LÍQUIDA DA EDIFICAÇÃO												
_													
ÁREA ARS	0,05 l/m²	0,10 l/m²	0,28 I/m²	0,30 I/m²	0,40 I/m²	0,50 l/m²	0,98 I/m²	1,00 l/m²	1,50 l/m²	2,00 l/m²	3,00 I/m²	4,00 l/m²	6,00 l/m²
42,80	*	*	37142,79	*	*	*	*	*	*	5200,00	3466,66	2600,00	1733,33
43,20	*	*	37499,93	*	*	*	*	*	*	5250,00	3499,99	2625,00	1749,99
43,60	*	*	37857,07	*	*	*	*	*	*	5300,00	3533,33	2650,00	1766,66
44,00	*	*	38214,21	*	*	*	*	*	*	5350,00	3566,66	2675,00	1783,33
44,40	*	*	38571,35	*	*	*	*	*	*	5400,00	3599,99	2600,00	1799,99
44,80	*	*	38928,50	*	*	*	*	*	*	5450,00	3633,33	2625,00	1816,63
45,20	*	*	39285,64	*	*	*	*	*	*	5500,00	3666,66	2650,00	1833,33
45,60	*	*	39642,78	*	*	*	*	*	*	5550,00	3699,99	2675,00	1849,99
46,00	*	*	39999,92	*	*	*	*	*	*	5600,00	3733,33	2700,00	1866,66
46,40	*	*	40357,06	*	*	*	*	*	*	5650,00	3766,66	2725,00	1883,33
46,80	*	*	40714,21	*	*	*	*	*	*	5700,00	3799,99	2750,00	1899,99
47,20	*	*	41071,35	*	*	*	*	*	*	5750,00	3833,33	2775,00	1916,66
47,60	*	*	41428,49	*	*	*	*	*	*	5800,00	3866,66	2800,00	1933,33
48,00	*	*	41785,63	*	*	*	*	*	*	5850,00	3899,99	2825,00	1949,99
48,40	*	*	42142,77	*	*	*	*	*	*	5900,00	3933,33	2850,00	1966,66
48,80	*	*	42499,92	*	*	*	*	*	*	5950,00	3966,66	2875,00	1983,33
49,20	*	*	42857,06	*	*	*	*	*	*	6000,00	3999,99	2900,00	1999,99
49,60	*	*	43214,20	*	*	*	*	*	*	*	4033,33	2925,00	2016,66
50,00	*	*	43571,34	*	*	*	*	*	*	*	4066,66	2950,00	2033,33
50,40	*	*	43928,48	*	*	*	*	*	*	*	4099,99	2975,00	2049,99
50,80	*	*	44285,63	*	*	*	*	*	*	*	4133,33	3000,00	2066,66
51,20	*	*	44642,77	*	*	*	*	*	*	*	4166,66	3025,00	2083,33
51,60	*	*	44999,91	*	*	*	*	*	*	*	4199,99	3050,00	2099,99
52,00	*	*	45357,05	*	*	*	*	*	*	*	4233,33	3075,00	2116,66
52,40	*	*	45714,19	*	*	*	*	*	*	*	4266,66	3100,00	2133,33
52,80	*	*	46071,34	*	*	*	*	*	*	*	4299,99	3125,00	2149,99
53,20	*	*	46428,48	*	*	*	*	*	*	*	4333,33	3150,00	2166,66
53,60	*	*	46785,62	*	*	*	*	*	*	*	4366,66	3175,00	2183,33
54,00	*	*	47142,76	*	*	*	*	*	*	*	4399,99	3200,00	2199,99
54,40	*	*	47499,90	*	*	*	*	*	*	*	4433,33	3225,00	22166,66

47857,04

48214,18

54,80

55,20

4466,66 3250,00

4499,99 3275,00 2249,99

2233,33



Tabela 114: Dimensionamento do ARS para edificações destinadas a Hospitais, Clínicas, Hotéis e Aparthotéis

ÁREA DO ABRIGO DE	N° DE UNIDADES (QUARTOS, APARTAMENTOS, LEITOS)										
RESÍDOS SÓLIDOS	6 I/unidade	10 I/unidade	15 I/unidade	100 l/m ²							
0,00	16	10	6	1							
2,40	50	30	20	3							
2,80	66	40	26	4							
3,20	83	50	33	5							
3,60	99	60	39	6							
4,00	116	70	46	7							
4,40	133	80	53	8							
4,80	149	90	59	9							
5,20	166	100	66	10							
5,60	183	110	73	11							
6,00	199	120	79	12							
6,40	216	130	13								
6,80	233	140	93	14							
7,20	249	150	99	15							
7,60	266	160	106	16							
8,00	283	170	113	17							
8,40	299	180	119	18							
8,80	316	190	126	19							
9,20	333	200	133	20							
9,60	349	210	139	21							
10,00	366	220	146	22							
10,40	383	230	153	23							
10,80	399	240	159	24							
11,20	416	250	166	25							
11,60	433	260	173	26							
12,00	449	270	179	27							
12,40	466	280	186	28							
12,80	483	290	193	29							
13,20	499	300	199	30							
13,60	516	310	206	31							



Tabela 114: Dimensionamento do ARS para edificações destinadas a Hospitais, Clínicas, Hotéis e Aparthotéis

ÁREA DO ABRIGO DE	N° DE UNIDADES (QUARTOS, APARTAMENTOS, LEITOS)									
RESÍDOS SÓLIDOS	6 I/unidade	10 l/unidade	15 l/unidade	100 l/m ²						
14,00	533	320	213	32						
14,40	549	330	219	33						
14,80	566	340	226	34						
15,20	583	350	233	35						
15,60	599	360	239	36						
16,00	616	370	246	37						
16,40	633	380	253	38						
16,80	649	390	259	39						
17,20	666	400	266	40						
17,60	683	410	273	41						
18,00	699	420	279	42						

Exemplo 1: Cálculo da área interna do ARS para uma edificação de uso residencial multifamiliar com área líquida igual a 2.589,70m²:

De acordo com a Tabela de "Coeficientes de geração de resíduo sólido", o <u>Coeficiente de geração de resíduos sólidos para "Condomínio residencial vertical"</u> = 0,28 l/m²

Para determinar a área do ARS deve-se associar a área líquida da edificação com o coeficiente de geração de resíduos sólidos na Tabela 77.

Para o exemplo dado, como a área líquida da edificação é de 2.589,70m² e este valor não existe na Tabela de "Dimensionamento do ARS para Edificações" na coluna referente ao coeficiente de geração de resíduos sólidos igual a 0,28 l/m², se adota a área líquida imediatamente superior para determinar a área mínima do ARS.

Sendo assim, para uma edificação residencial multifamiliar com área líquida igual a 2.589,70m² o ARS deverá ter uma área mínima interna igual a 4,40m²

Dados retirados da Tabela 113:

	ÁREA LÍQUIDA DA EDIFICAÇÃO												
ÁREA ARS	0,05 I/m2	0,10 I/m2	0,28 l/m2	0,30 I/m2	0,40 I/m2	0,50 I/m2	0,98 I/m2	1,00 I/m2	1,50 I/m2	2,00 l/m2	3,00 I/m2	4,00 I/m2	6,00 l/m2
4,00	*	*	2499,99	2333,33	1750,00	1400,00	714,28	700,00	466,66	350,00	233,33	175,00	116,66
4,40	*		2857,14	2666,66	2000,00	1600,00	816,32	800,00	533,33	400,00	266,66	200,00	133,33



Exemplo 02: Cálculo da área interna do ARS para uma edificação de uso misto, sendo a área líquida residencial igual a 1.250,00m² e a área líquida não residencial (lojas) igual a 720,00m²:

No caso de edificações destinadas ao uso misto, estas devem dispor de dois abrigos externos de armazenamento de resíduo sólido, com acessos próprios e exclusivos para cada uso, ou adotar abrigo central para atender a ambos os usos, observando a exigência de acesso fácil para as coletas interna e externa.

Coeficiente de geração de resíduos sólidos para "Condomínio residencial vertical" = 0,28 l/m²

Coeficiente de geração de resíduos sólidos para "Lojas" = 1,00 l/m²

Associando a área líquida de cada uso ao seu coeficiente de geração, temos:

Área Residencial:

Área líquida = $1.250,00\text{m}^2 \rightarrow \text{como}$ não existe este valor na Tabela de "Dimensionamento do ARS para Edificações", na coluna referente ao coeficiente de geração de resíduos sólidos igual a $0,28 \text{ l/m}^2$, se adota a área do ARS referente à área líquida de $1.428,57\text{m}^2$ que é de $2,8\text{m}^2$

Área Não Residencial (lojas):

Área líquida = 720,00m² → como não existe este valor na Tabela de "Dimensionamento do ARS para Edificações" na coluna referente ao coeficiente de geração de resíduos igual a 1,00 l/m², se adota a área do ARS referente à área líquida de 800m² na tabela citada que é de 4,40m²

Dados retirados da Tabela 113:

	ÁREA LÍQUIDA DA EDIFICAÇÃO												
ÁREA ARS	0,05 l/m ²	0,10 I/m ²	0,28 I/m²	0,30 I/m ²	0,40 I/m ²	0,50 I/m ²	0,98 I/m²	1,00 I/m ²	1,50 I/m ²	2,00 I/m ²	3,00 I/m ²	4,00 I/m ²	6,00 l/m ²
0,00	2000,00	1000,00	357,14	333,33	250,00	200,00	102,04	100,00	66,66	50,00	33,33	25,00	16,66
2,40	6000,00	3000,00	1071,42	1000,00	750,00	600,00	306,12	300,00	200,00	150,00	100,00	75,00	50,00
2,80	*		1428,57	1333,33	1000,00	800,00	408,16	400,00	266,66	200,00	133,33	100,00	66,66
3,20	*	5000,00	1785,71	1666,66	1250,00	1000,00	510,20	500,00	333,33	250,00	166,66	125,00	83,33
3,60	*	6000,00	2142,85	1999,99	1500,00	1200,00	612,24	600,00	399,99	300,00	199,99	150,00	99,99
4,00	*	*	2499,99	2333,33	1750,00	1400,00	714,28	700,00	466,66	350,00	233,33	175,00	116,66
4,40	*	*	2857,14	2666,66	2000,00	1600,00 	\\	800,00	533,33	400,00	266,66	200,00	133,33



2.1 Do Dimensionamento dos Contenedores

É obrigatória a indicação de contenedores no Abrigo de Armazenamento de Resíduos Sólidos (ARS) para estabelecimentos de saúde ou similar e para edificações de uso não residencial ou de uso misto cujo volume de resíduos sólidos exceder o limite de 500 litros diários.

Tabela 115: Dimensionamento dos Contenedores:							
Volume	Largura (cm)	Profundidade (cm)	Altura (cm)				
12019	48,96	57,15	92,09				
120 litros	47,00	53,00	96,00				
	64,14	67,01	106,01				
240 litros	58,00	71,50	112,50				
	57,50	71,00	118,11				
360 litros	67,01	85,40	107,00				
500 litura -	136,00	65,00	110,00				
500 litros	136,00	65,00	114,00				
CCO I'v	136,00	77,00	118,00				
660 litros	126,00	77,00	121,50				
770 litros	136,00	77,00	133,00				
1000 !:	136,00	108,00	132,00				
1000 litros	137,00	111,80	129,50				
1.100 litros	136,00	108,00	147,00				
1.530 litros	208,28	108,00	111,40				



Capítulo VIII - Do Licenciamento, Execução de Obras e Regularização de Edificações

SEÇÃO I – DO LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÕES

1. Das Disposições Gerais

Estão sujeitos à aprovação de projetos e ao devido licenciamento pelo Executivo as obras públicas ou privadas relativas à construção, à demolição e à reconstrução de edificações, à construção de marquises, à movimentação de terra e/ou entulho e supressão de vegetação nos terrenos. (art.11, da Lei 9.725/09)

- ⇒ Toda construção, modificação, acréscimo, decréscimo ou reconstrução de uma edificação deve ser previamente licenciada pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte PBH -. Este licenciamento ocorre pela concessão do **Alvará de Construção**, após a aprovação do projeto de edificação, nos termos da legislação urbanística vigente. (art. 18, caput e § 1°, da Lei 9.725/09)
- ⇒ A Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana SMARU é o órgão responsável por todo o processo de licenciamento de edificação, da aprovação do projeto arquitetônico à concessão da Baixa de Construção, passando pela emissão do Alvará de Construção.

Estão dispensadas da aprovação de projeto e do licenciamento as seguintes obras: (art. 12, da Lei 9.725/09)

- construção de muros;
- II. instalação de canteiro de obras, barracão e estande de vendas em obras licenciadas, desde que não ocupem área pública.
- ⇒ O **estande de vendas** não poderá avançar sobre o logradouro público e sua instalação será permitida a partir do início da validade do Alvará de Construção até a solicitação de vistoria para fins de Baixa de Construção. *(art. 21, do Decreto 13.842/10)*
- ⇒ Somente é admitido estande de vendas para obra devidamente licenciada, sendo que o mesmo deve ser demolido previamente à solicitação de vistoria da obra para concessão da Baixa de Construção.



- III. modificações internas às unidades residenciais e não residenciais que não gerem alteração da área líquida edificada, nos termos da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo;
- IV. reformas:

<u>Reforma</u>: conjunto de reparos efetuados em uma edificação já existente e aprovada pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte - PBH -, que não implique acréscimo de área coberta, da área e dimensões de seus compartimentos e de seus vãos de iluminação e ventilação. (Anexo I, da Lei 9.725/09)

- V. instalação de grades de proteção;
- VI. serviços de manutenção e construção de passeios, nos termos do Código de Posturas do Município;
- VII. construção de abrigos para animais domésticos e cobertas em unidades residenciais, com altura máxima de 1,80m;
- VIII. escadas e rampas descobertas sobre terreno natural, respeitados os parâmetros da legislação vigente;
 - IX. impermeabilização de lajes.
- ⇒ As dispensas previstas acima não se aplicam às obras em edificações situadas nos Conjuntos Urbanos Protegidos, imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação. Neste caso as obras deverão ser executadas de acordo com diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes. (art. 12, § 1°, da Lei 9.725/09 e art. 22, do Decreto 13.842/10)
- ⇒ A dispensa da aprovação do projeto e licenciamento não desobriga o proprietário e o responsável técnico do cumprimento do disposto nas normas pertinentes, bem como da responsabilidade penal e civil perante terceiros. (art. 12, § 2°, da Lei 9.725/09 e art. 20, do Decreto 13.842/10)

2. Das Responsabilidades

2.1 Da Responsabilidade do Profissional

São considerados aptos a elaborar projetos e executar obras de edificação os profissionais legalmente habilitados para o exercício dessa atividade, aqui denominados "Responsáveis Técnicos", bem como as empresas constituídas por esses profissionais. (art. 3, da Lei 9.725/09)

O Responsável Técnico pode ser: (art. 2, do Decreto 13.842/10)



- I. <u>Pessoa física</u> profissional legalmente habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia CREA -;
- II. <u>Pessoa jurídica</u> sociedades, associações, companhias, cooperativas e empresas que se destinam a executar projetos, obras ou serviços relacionados a obras, com registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia CREA –.

O profissional legalmente habilitado poderá atuar individual ou coletivamente, como Responsável Técnico pela elaboração de projeto de edificação ou pela execução da obra, assumindo sua responsabilidade, junto ao Executivo, dos assuntos relacionados aos projetos e às obras, no momento da solicitação de aprovação do projeto de edificação ou da execução da obra. (art. 4, da Lei 9.725/09 e art. 2, § 1°, do Decreto 13.842/10)

<u>Responsável Técnico pelo Projeto de Edificação</u>: o profissional responsável tecnicamente pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade do projeto arquitetônico de Edificação apresentado, bem como pelo atendimento às exigências legais e prazos estipulados. (art. 4, da Lei 9.725/09 e art. 2, § 2°, do Decreto 13.842/10)

Responsável Técnico pela Execução da Obra: o profissional encarregado pela direção das obras, desde seu início até sua conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego dos materiais, conforme legislação municipal, sem prejuízo da responsabilidade prevista no Código Civil. (art. 2, § 2°, do Decreto 13.842/10)

O Responsável Técnico pelo projeto de edificação ou pela direção ou execução da obra poderá designar, mediante formulário próprio e justificativa escrita, outro responsável técnico para acompanhar a tramitação do processo de licenciamento e execução da obra na Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana - SMARU. (art. 5, do Decreto 13.842/10)

O titular de cargo ou emprego público na estrutura da Administração Direta e Indireta do Município fica impedido de elaborar projetos ou executar obras no Município, exceto se o exercício dos mesmos seja decorrente da atribuição do cargo ou emprego público ocupado pelo profissional. (art. 1, §§ 1° e 2°, da Lei 9.725/09)

São deveres dos Responsáveis Técnicos, nos limites das respectivas competências: *(art. 6, da Lei 9.725/09)*

- I. prestar, de forma correta e inequívoca, informações ao Executivo e elaborar os projetos de acordo com a legislação vigente;
- II. executar a obra licenciada, de acordo com o projeto aprovado e com a legislação vigente;
- III. cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;



- IV. assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica na execução da obra, dentro do prazo legal de sua responsabilidade;
- V. promover a manutenção e as condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, de modo a evitar danos a terceiros, bem como a edificações e propriedades vizinhas, passeios e logradouros públicos;
- VI. dar o suporte necessário às vistorias e à fiscalização das obras pelo Executivo.
- ⇒ Cabe ao Responsável Técnico a responsabilidade técnica e civil pelo projeto por ele elaborado ou pela obra executada; (art. 5, da Lei 9.725/09)
- ⇒ Na hipótese de autoria de projeto ser assumida por dois ou mais profissionais, estes serão solidariamente responsáveis; (art. 5, § 1°, da Lei 9.725/09)
- ⇒ O profissional responsável pela direção e execução das obras deve zelar por sua correta execução e pelo adequado emprego de materiais, conforme projeto de edificação aprovado no Executivo e em observância às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT; (art. 6, Parágrafo Único, da Lei 9.725/09)
- ⇒ O Responsável Técnico pelo projeto arquitetônico e o Responsável Técnico pela execução da obra, cuja estrutura e/ou paredes seja de madeira e /ou de materiais não convencionais, responsabilizam-se pelo uso do material, sua segurança estrutural, sua capacidade de isolamento térmico e acústico, respondendo técnica e civilmente pela edificação. (art. 2, § 4°, do Decreto 13.842/10)
- ⇒ A responsabilidade sobre os projetos de instalações e suas execuções cabe aos profissionais habilitados nos termos da Anotação de Responsabilidade Técnica ART. (art. 2, § 3°, do Decreto 13.842/10)

O Responsável Técnico pelo projeto de edificação ou pela execução da obra declarará suas responsabilidades em formulário próprio. (art. 3, do Decreto 13.842/10)

A declaração do Responsável Técnico pela execução da obra, se não apresentada no ato da solicitação da aprovação do projeto de edificação, deverá ser apresentada na Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana - SMARU - em até 10 dias antes do início efetivo da obra, sob pena de embargo da mesma. (art. 3, Parágrafo Único, do Decreto 13.842/10)

2.1.1 Da Transferência e Substituição de Responsabilidade Técnica pelo projeto de edificação e execução da obra

É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra durante sua execução para outro profissional devidamente habilitado pelo CREA, assumindo o novo profissional a



responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da atuação do profissional anterior. (art. 7, da Lei 9.725/09)

A substituição ou transferência de responsabilidade técnica deverá ser comunicada ao Executivo em formulário próprio mediante apresentação do Termo de Compromisso do novo Responsável Técnico nos termos da legislação vigente, devidamente preenchido e assinado. (Termo de Compromisso com formulário próprio constante do Anexo Único do Decreto 13.842/10)

- ⇒ Tratando-se de substituição de responsabilidade técnica comunicada pelo proprietário, este deverá indicar o nome e o número do CREA do novo responsável técnico; (art. 4, § 1°, do Decreto 13.842/10)
- ⇒ Tratando-se de substituição de responsabilidade técnica comunicada pelo responsável técnico, a Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana SMARU deverá notificar o proprietário para apresentação de novo responsável técnico, nos seguintes termos: (art. 4, § 2°, do Decreto 13.842/10)
 - a) na substituição do responsável pelo projeto de edificação, o novo responsável técnico deverá ser indicado no prazo máximo de 05 dias, sob pena de indeferimento do processo de licenciamento;
 - b) na substituição do responsável pela direção ou execução da obra, o novo responsável técnico deverá ser indicado no prazo máximo de 10 dias, sob pena de embargo da obra.

2.2 Da Responsabilidade do Proprietário

São deveres do proprietário do imóvel: (art. 8, da Lei 9.725/09)

- I. responder pelas informações solicitadas pelo Executivo, em especial as prestadas nos formulários:
- II. providenciar que os projetos e as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciados pelo Executivo e sejam executadas por Responsável Técnico habilitado;
- III. promover e zelar pelas condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel;
- IV. dar o suporte necessário ás vistorias e fiscalizações das obras pelo Executivo, permitindo-lhe o livre acesso ao canteiro de obras e apresentando a documentação técnica sempre que solicitada;
- V. apresentar, quando solicitado, laudo técnico referente às condições de risco e estabilidade do imóvel:



O laudo técnico referente às condições de risco e estabilidade do imóvel deverá ser elaborado por profissional com habilitação concedida pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA e acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART. (art. 7, caput e Parágrafo Único, do Decreto 13.842/10)

VI. manter o imóvel, o passeio lindeiro ao terreno e os seus fechamentos em bom estado de conservação, mesmo na ocorrência de depredação por terceiros.

As obrigações acima previstas para o proprietário estendem-se ao possuidor do imóvel, assim entendido a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra. (art. 8, § 1°, da Lei 9.725/09)

2.3 Da Responsabilidade do Executivo

É competência do Executivo aprovar projetos de edificação, licenciar e fiscalizar a execução das obras, certificar a conclusão das mesmas e aplicar penalidades cabíveis, visando ao cumprimento da legislação vigente, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, da execução da obra ou da utilização da obra ou da edificação concluída. (art. 9, da Lei 9.725/09)

3. Da Aprovação de Projeto de Edificação

3.1 Da Solicitação de Exame e Aprovação de projeto de Edificação

A solicitação de exame e aprovação de projeto de edificação a ser construída, modificada, decrescida ou acrescida deverá ocorrer na Central de Atendimento "BH Resolve", mediante requerimento próprio (Caracterização de Edificação para Licenciamento) devidamente preenchido, sem rasuras e assinado, juntamente com toda documentação nele descrita, inclusive a comprovação do recolhimento de taxas e preços públicos previstos para aprovação do projeto de edificação e para emissão do Alvará de Construção. (art. 14, § 1°, da Lei 9.725/09 e art. 27, do Decreto 13.842/10)

- ⇒ A solicitação de aprovação de projeto de edificação só deve ocorrer para obras ainda não iniciadas. Para obras concluídas deve-se solicitar a regularização da edificação nos termos descritos na Seção III do Capítulo VIII deste Manual Técnico.
- ⇒ O projeto de Edificação deverá ser apresentado em 02 vias referentes ao projeto arquitetônico, conforme padrão de representação gráfica estabelecido na Portaria 006/2011 da Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana.



⇒ Os valores referentes a taxas e preços públicos devidos para exame de projeto de edificação serão calculados considerando a área a ser construída informada pelo Responsável Técnico do projeto de edificação no requerimento de solicitação. Constatada durante o exame área construída superior à indicada, o recebimento do Alvará de Construção fica condicionado à quitação do valor complementar. (art. 27, §§ 1° e 2°, do Decreto 13.842/10)

3.2 Das Modalidades de Aprovação de Projetos de Edificação

As modalidades relativas à aprovação de projeto de edificação são:

- Aprovação Inicial: obtenção de licenciamento para construção de nova edificação em terreno vago ou em terreno com edificação a ser totalmente demolida;
- II. <u>Modificação com Acréscimo de Área</u>: obtenção de licenciamento para construção de acréscimo de área em edificação anteriormente aprovada que tenha Alvará de Construção com validade ou que já tenha Baixa de Construção concedida;
- III. Modificação com Decréscimo de Área: obtenção de licenciamento para obra de decréscimo de área em edificação anteriormente aprovada que tenha Alvará de Construção com validade ou que já tenha Baixa de Construção concedida;
- IV. <u>Modificação sem Acréscimo de Área</u>: obtenção de licenciamento para obra de alteração em edificação, não considerada reforma, anteriormente aprovada que tenha Alvará de Construção em validade ou que já tenha Baixa de Construção concedida, que não resulta em alteração da área construída anteriormente licenciada.

<u>Reforma</u>: conjunto de reparos efetuados em uma edificação já existente e aprovada pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte - PBH, que não implique acréscimo de área coberta, da área e dimensões de seus compartimentos e de seus vãos de iluminação e ventilação. (Anexo I, da Lei 9.725/09)

Configuram-se como **Modificação de Projeto** as alterações citadas a seguir, em projetos anteriormente aprovados pela PBH, com Alvará de Construção em vigor ou com Baixa de Construção concedida *(art. 55, do Decreto 13.842/10)*:

- I- níveis de implantação da edificação;
- II- áreas destinadas a estacionamento de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque;
- III- área permeável considerada para cálculo da Taxa de Permeabilidade;
- IV- acréscimo ou decréscimo de área construída;



V- áreas enquadradas no art. 46, incisos IV ao XIII, da Lei 7.166/96; (áreas a descontar do CA, limitadas a 14% do somatório das áreas dos pavimentos tipos);

VI- locação da edificação;

VII- uso ou destinação da edificação.

Toda modificação de projeto de edificação licenciada anteriormente, especialmente, a licenciada em data anterior à vigência da Lei 9.959/10, que resulte em alteração de algum parâmetro urbanístico de ocupação e uso, o parâmetro alterado deverá ser reavaliado nos termos da legislação vigente.

- ⇒ Havendo modificação em edificação com Baixa de Construção concedida em data anterior a 1996, não será exigida área permeável, caso não haja acréscimo de área de projeção na edificação.
- ⇒ Havendo modificação em edificação com Baixa de Construção concedida em data anterior a 1996 e houver aumento na área de projeção da edificação, será exigida área permeável proporcional a área do terreno remanescente em relação à projeção da edificação anteriormente aprovada.

3.3 Da Apresentação do Projeto e do Levantamento da Edificação

O padrão de representação gráfica dos projetos arquitetônicos para licenciamento e regularização de edificações é definido na Portaria 006/2011 da Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana – SMARU.

A apresentação do projeto deverá ser completa seguindo os moldes da NBR 6492/94 - Representação de Projetos de Arquitetura e do "Padrão de Apresentação de Projetos Arquitetônicos para Licenciamento e Regularização" definida na Portaria 006/2011 da SMARU, disponibilizado em arquivo eletrônico que poderá ser consultado no site da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

O projeto arquitetônico ou levantamento deve ser apresentado em duas vias em papel e em arquivo digital gravado em CD ou DVD, contendo o projeto arquitetônico em extensão PDF.

Uma das vias em papel ficará arquivada como parte do processo e a outra será entregue ao requerente, quando da aprovação.

É necessária juntamente com o projeto arquitetônico ou levantamento, a apresentação de toda documentação indicada no formulário "Caracterização da Edificação para Licenciamento / Regularização", disponível no site da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, destacando:

 I. o levantamento planialtimétrico do terreno, contendo todas as informações sobre o terreno exigidas no "Padrão de Apresentação de Projetos Arquitetônicos para Licenciamento e Regularização na SMARU";



- II. a Planilha de Memória de Cálculo de Áreas, em formato A4 à parte, conforme "Padrão de Apresentação de Projetos Arquitetônicos para Licenciamento e Regularização na SMARU", disponibilizado em arquivo eletrônico que poderá ser consultado no site da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.
- ⇒ Escalas diferentes das indicadas poderão ser aceitas desde que a representação esteja legível e o porte do empreendimento assim o exigir;
- ⇒ Para os grandes empreendimentos, nos quais a representação na escala 1/50 ou em escala inferior não seja viável, o projeto poderá ser seccionado e apresentado junto a um mapa chave do seu perímetro total, no qual estará indicada cada parte do empreendimento a que se refere cada planta;
- ⇒ Em caso de regularização de edificação conforme a Lei 9074/05, as áreas e volumes passíveis de regularização onerosa deverão ser indicadas e destacadas por meio de hachuras no projeto apresentado.
- ⇒ A não existência de gradil deverá ser especificada em "Nota" no projeto arquitetônico.

No caso de se requerer o Alvará de Construção Consolidado, deverá ser apresentado junto ao projeto arquitetônico, toda documentação exigida para as Licenças Complementares necessárias à obra, conforme citado no item 4, da Seção I, do Capítulo VIII, deste Manual.

3.3.1 Da Padronização de Representação Gráfica de Projeto Arquitetônico – Edificações Privadas

A apresentação do projeto arquitetônico deverá ser nos formatos e dimensões A2 (420mm x 594mm), A1 (594mm x 841mm) ou A0 (841mm x 1189mm), conforme padrão definido pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Poderá ser admitido o formato A1 alongado por mais um único módulo A4.

3.3.1.1 Do Preenchimento dos Selos

Todos os desenhos devem ter o selo padrão, localizado no canto inferior direito da prancha, para possibilitar o agrupamento e a fácil localização dos dados básicos do projeto.

São definidos dois modelos de selo:

- I. um completo, para a primeira folha;
- II. outro simplificado, para as folhas subsequentes, quando houver.



Deverão constar na 1° prancha do projeto arquitetônico, acima do selo principal, as seguintes notas de responsabilidade assumidas pelo Responsável Técnico do Projeto:

- I. Os cômodos e os compartimentos das unidades autônomas atendem o disposto na Lei 9725/09 e Decreto 13.842/10;
- II. Os vãos de ventilação e iluminação de toda a edificação atendem o disposto na Lei 9725/09 e Decreto 13.842/10;
- III. Os guarda-corpos e corrimãos atendem o disposto na legislação em vigor, inclusive no que se refere à acessibilidade:
- IV. As inclinações das rampas estão conforme exigido na legislação vigente;
- V. A edificação atende à legislação referente à acessibilidade de pessoas com deficiência;
- VI. O Abrigo de Resíduos Sólidos (ARS) terá piso, teto e paredes impermeabilizados, torneira e ralo. As janelas (quando existirem) possuirão tela mosqueteira. As portas deverão ser de veneziana para ventilação (quando não existir janela) e deverão abrir para fora;
- VII. Na necessidade de supressão e/ou transplante de espécimes arbóreos o mesmo ocorrerá após o devido licenciamento;
- VIII. Pelas dimensões e condições dos espaços internos à edificação destinados a circulação e manobra de veículos e acesso às vagas para estacionamento de veículos do empreendimento.

Os selos (Figura 205 e Figura 206) das diversas pranchas do projeto arquitetônico deverão ser preenchidos conforme as instruções a seguir:

- **Campo 01** Área reservada para preenchimento da PBH;
- Campo 02 Área reservada para preenchimento da PBH;
- Campo 03 Nome do logradouro (conforme informações básicas do lote);
- Campo 04 Código do logradouro (conforme informações básicas do lote);
- **Campo 05** CV (Classificação Viária): poderá ser REG para ligação regional, ART para arterial, COL para coletora e LOC para local (conforme informações básicas do lote);
- Campo 06 L.O.V.P.D. (Largura Oficial da Via no Plano Diretor conforme informações básicas do lote);
- Campo 07 L.F.V. (Largura Final da Via conforme informações básicas caso haja previsão de alargamento);
- Campo 08 P.U. (Permissividade do uso conforme informações básicas do lote);
- Campo 09 Cadastro da planta CP (conforme informações básicas do lote);
- **Campo 10** Área do Terreno (conforme informações básicas do lote, mesmo que no local a área seja diferente);
- Campo 11 Setor (conforme informações básicas do lote, quando houver);
- Campo 12 Quadra (conforme informações básicas do lote);



- Campo 13 Zoneamento (conforme informações básicas do lote);
- Campo 14 Área de Diretriz Especial (ADE), quando houver (conforme informações básicas do lote);
- Campo 15 Operação(ões) Urbana(s), quando houver (conforme informações básicas do lote);
- **Campo 16** Área de Especial Interesse Social (AEIS), quando houver (conforme informações básicas do lote);
- Campo 17 Identificação do Projeto, caso o RT opte por nomeá-lo;
- Campo 18 ao 22 Bairro, regional, Lote, zona e quarteirão (conforme informações básicas do lote);
- Campo 23 Índice cadastral do IPTU;
- Campo 24 Título do Projeto: Projeto Inicial, Modificação com Acréscimo, Modificação sem Acréscimo, Modificação com Decréscimo, Levantamento, Levantamento do Acréscimo ou Levantamento com Projeto de Acréscimo;
- Campo 25 Tipo de Uso (residencial, não residencial ou misto);
- **Campo 26** Elementos representados nas pranchas (Planta de situação, plantas baixas, cortes, fachadas etc.);
- Campo 27 Data da apresentação/elaboração do projeto;
- **Campo 28** Nome e assinatura do proprietário, CPF ou CNPJ (conforme registro de imóveis. Caso haja vários proprietários, indicar o nome de um deles e outros, outro, outra ou outras conforme o caso. A identificação e assinatura dos demais devem estar acima do carimbo);
- **Campo 29** Nome e assinatura do responsável técnico pelo projeto, bem como a identidade profissional do CREA;
- Campo 30 Numeração das folhas;
- Campo 31 Nome do arquivo: campo de utilização pessoal;
- Campo 32 Tipo do arquivo: no caso da PBH será sempre ARQ, referente ao projeto arquitetônico.



	PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE SMARU/GELU/GELED								
	Projeto Licenciado / Visado em:								
	Processo nº								
	Alvará de construção nº								
DA PBH									
SO									
Š	ÁREA TOTAL	ÁREA LÍQUIDA			AGAS DE				
	A CONSTRUIR (m²): ÁREA A	ADQUIRIDA (m²)		ESTACIONAMENTO: N° DE UNIDADES					
	DESCONTAR (m²): ÁREA LÍQUIDA	APROVEITAMENT	NTO:	RESIDENCIAIS: N° DE UNIDADES					
	RESIDENCIAL (m²):	OCUPAÇÃO:		NÃO RESIDENCIAIS:					
	ÁREA LÍQUIDA NÃO RESIDENCIAL (m²):	TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO:		ÁREA PERME	ÁVEL:				
			ADOURO						
NO	ME:	CÓDIGO:	C.V. *:	L.O.V.P.D. *:	L.F.V. *:	P.U.*			
	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)			
					7				
12:17	TERRENO ADASTRO DE PLANTA (CP): 9 ÁREA DO TERRENO: 10 SETOR: 11 QUADRA: 1								
	DASTRO DE PLANTA (CP):	_		OR:(11) QUAL	DRA: (
	IEAMENTO:	(13)	ADE:	(14)					
OP	ERAÇÃO URBANA:	(15)	AEIS:	(16)				
		PRC	DJETO	(10)				
IDE	NTIFICAÇÃO: (17	W 18978-59	JUL 10						
BAI	RRO: (18)	,	REGIONAL:	(19)					
LO		ZONA: (21)	QUARTEIRÃO		INDICE IPTU:	(23)			
TÍT	JLO: (24)		USO:	(25)					
СО	NTEÚDO: (26)				DATA:	(27)			
	RESPONSÁVEIS								
PR	OPRIETÁRIO: (28)			CPF / CNP.	J:				
						Ä			
_						FOLHA:			
RE	SPONSÁVEL TÉCNICO: 29			CREA:		Ö			
						NOME ARQUIVO:			
						IE AR			
RE	SPONSÁVEL TÉCNICO: 29			CREA:					

Figura 205: Selo completo



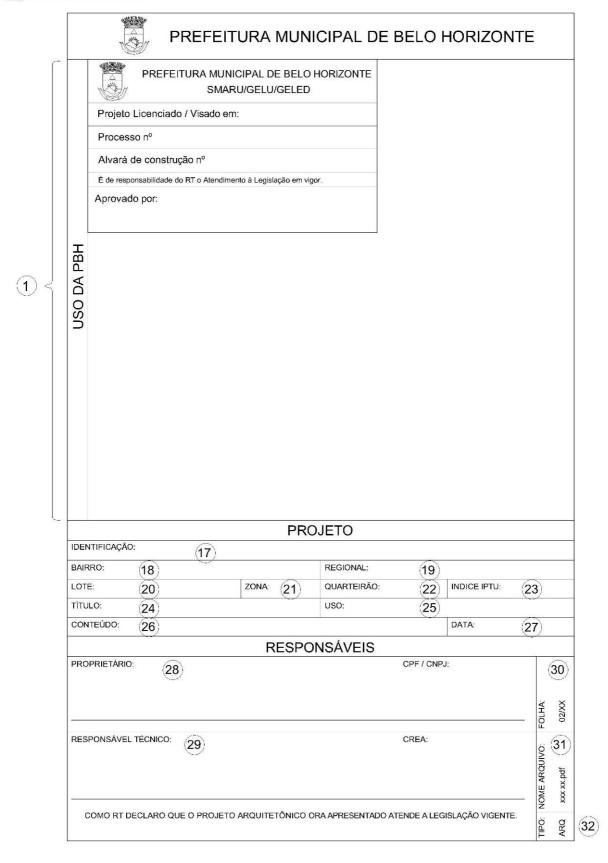


Figura 206: Selo simplificado



3.3.1.2 Dos Desenhos Básicos do Projeto Arquitetônico

- I. <u>Da Planta de Situação</u>: A Planta de situação deverá ser apresentada na escala mínima de 1/250 e constar as seguintes informações:
- a) representação do terreno CP (linha tracejada) e do terreno real (em linha contínua) apenas o eixo de divisa sem os muros com todas as dimensões cotadas;
- b) amarração na esquina mais próxima (conforme informações básicas e distância real);
- c) situação de ocupação dos lotes vizinhos (vagos ou construídos, conforme o local);
- d) projeções de todos os pavimentos cotados, identificados com penas e hachuras diferenciadas;
- e) cotas dos afastamentos frontal, laterais e de fundos de todos os pavimentos sempre nas situações de CP e de real;
- f) indicação dos passeios, das vias e dos eixos destas, com cotas: testada a testada, testada ao eixo da via;
- g) indicação dos níveis do terreno natural nos vértices do(s) lote(s);
- h) indicação dos níveis do terreno natural nos pontos em que as extremidades da edificação tocam nas divisas laterais e de fundos e respectivos níveis-médios;
- i) indicação das linhas de corte;
- j) indicação do alinhamento atual e do projetado do terreno, quando houver previsão de recuo do alinhamento;
- k) outros dados que o RT julgar necessários;
- II. <u>Das Plantas Baixas dos Diversos Níveis da Edificação:</u> As Plantas baixas devem ser devidamente cotadas e apresentadas na escala mínima de 1/50 e constar as seguintes informações:
- a) indicação dos níveis de implantação e suas variações;
- b) indicação de legenda de portas e janelas com suas respectivas dimensões;
- c) indicação da destinação ou uso dos diversos compartimentos;
- d) indicação das linhas de corte;



- e) indicação das dimensões, dos níveis de início e fim, sentido e inclinação nas rampas, quando houver;
- f) indicação dos níveis das rotas de acesso a pessoas portadoras de deficiência;
- g) indicação de área permeável devidamente cotada e indicação volume da caixa de captação, se houver;
- h) indicação dos níveis do terreno natural nos pontos em que as extremidades da edificação tocam as divisas laterais e de fundos e os respectivos níveis-médios, no pavimento de acesso à edificação;
- i) indicação das vagas para estacionamento de veículos numeradas e cotadas, nos pavimentos onde houver área de estacionamento.

Especialmente no pavimento de acesso à edificação, deverá constar as seguintes informações:

- a) projeto do passeio, já atendendo ao Código de Posturas Municipal, acompanhado de legenda, conforme Anexo III;
- b) níveis de sarjeta e de meio-fio na projeção das divisas laterais;
- c) níveis do passeio nos encontros do(s) alinhamento(s) com as divisas;
- d) largura(s) total(is) do passeio;
- e) Inclinações longitudinal e transversal do passeio;
- f) indicação e dimensões da faixa livre de pedestres e da faixa de mobiliário urbano;
- g) indicação de todos os postes, placas, suporte fixo de lixo e qualquer outro mobiliário urbano existente;
- h) indicação das árvores, com seu porte, que permanecerão, a serem suprimidas, a serem plantadas e a serem transplantadas, quando for o caso;
- i) distâncias entre todos os elementos do passeio;
- j) projeção de fiação aérea, caso exista;
- k) indicação de bocas de lobo, caso exista;
- l) indicação, com todas as dimensões e inclinações, das rampas de acessibilidade, caso existam;
- m) indicação, com todas as dimensões, dos rebaixos no meio-fio para acesso de veículos, caso existam;



- n) indicação, com todas as dimensões, das áreas vegetadas, caso existam;
- o) representação dos degraus, caso existam, com suas dimensões de piso e espelho;
- III. <u>Dos Cortes:</u> Deverão ser apresentados pelo menos dois cortes, um longitudinal e outro transversal, sendo que pelo menos um deles deve ser apresentado na escala mínima de 1/50 (outros podem ser apresentados na escala 1/100) e devem constar as seguintes informações:
 - a) perfil natural do terreno em cada corte;
- b) pé-direito do(s) pavimento(s) e o(s) nível(eis);
- c) altura(s) da edificação (H);
- d) nível(eis) de referência e altura(s) máxima(s) na(s) divisa(s), no real e no CP;
- e) nível(eis) de referência para o cálculo de "H's";
- f) outros dados que o RT julgar necessários.

Caso haja edificação na divisa, pelo menos um dos cortes deve representar tal situação. Poderá o examinador solicitar outros cortes que se fizerem necessários, inclusive em escalas diferentes.

- IV. <u>Das Fachadas</u>: Deve ser apresentada uma fachada para cada logradouro público lindeiro ao terreno na escala mínima de 1/50, constando as seguintes informações:
 - a) projeção do greide da via e pelo menos uma referência de nível;
 - b) outros dados que o RT julgar necessários.
- V. <u>Da Planta de Cobertura</u>: Deve ser apresentada a Planta de Cobertura na escala mínima de 1/100, constando as seguintes informações
- a) sentido de caimento e inclinação das águas ou lajes;
- b) cota do beiral e das marquises;
- c) projeção da edificação;
- d) representação e indicação das calhas;
- e) outros dados que o RT julgar necessários.
- VI. <u>Do Gradil</u>: O gradil, quando existente deve ser apresentado na escala mínima 1/100 e constar as seguintes informações:



- a) representação do passeio, rebaixo de veículos e projeção de degraus, caso existam;
- b) cota(s) da(s) altura(s);
- c) indicação dos acessos;
- d) indicação dos níveis no alinhamento, meio-fio, sarjeta e acessos (veículos e pedestres);
- e) indicação de permeabilidade visual, caso exista;
- f) outros dados que o RT julgar necessários.
- VII. <u>Do Levantamento Planialtimétrico</u>: O levantamento planialtimétrico deve ser apresentado em prancha à parte, não fazendo parte do conjunto de pranchas do projeto arquitetônico na escala mínima de 1/200 e deverá constar as seguintes informações:
 - a) todas as dimensões do(s) lote(s) que constituem o terreno;
 - b) níveis de sarjeta na projeção das divisas laterais;
 - c) distância até a esquina mais próxima;
 - d) indicação das curvas de nível de metro em metro;
 - e) níveis nos extremos do(s) lote(s);
 - f) indicação da cota altimétrica geográfica do terreno;
 - g) indicação do Norte;
 - h) todos os elementos arbóreos existentes no terreno;
 - i) identificação e situação de ocupação dos lotes vizinhos (vagos ou construídos, conforme o local);
 - j) largura total da(s) via(s) e determinação de seu(s) eixo(s);
 - k) faixas de travessia no passeio, caso existam;
 - l) largura(s) total(is) do passeio;
 - m) indicação de todos os postes, placas, suporte fixo de lixo e qualquer outro mobiliário urbano existente:
 - n) indicação das árvores existentes;
 - o) projeção de fiação aérea, caso exista;



- p) indicação de bocas de lobo, caso exista;
- q) outros dados que o RT julgar necessários.

3.3.2 Padronização de Representação Gráfica de Projeto Arquitetônico - Edificações Públicas

No caso de edificações do Poder Público, a apresentação do projeto poderá seguir o mesmo padrão determinado para as edificações privadas ou ter sua representação simplificada definida no "Padrão de Apresentação de Projetos Arquitetônicos para Licenciamento e Regularização na SMARU", disponibilizado em arquivo eletrônico que poderá ser consultado no site da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte:

Acompanhará o projeto de Edificação Termo de Conduta com a Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana, assinado pelos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução das obras, no qual constará que toda a legislação vigente deverá ser atendida.

A apresentação do projeto arquitetônico deverá ser nos formatos e dimensões A2 (420mm x 594mm), A1 (594mm x 841mm) ou A0 (841mm x 1189mm), conforme padrão definido pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Poderá ser admitido o formato A1 alongado por mais um único módulo A4.

3.3.2.1 Do Preenchimento dos Selos de edificações Públicas

Todos os desenhos devem ter o selo padrão, localizado no canto inferior direito da prancha, para possibilitar o agrupamento e a fácil localização dos dados básicos do projeto.

São definidos dois modelos de selo:

- I. um completo, para a primeira folha;
- II. outro simplificado, para as folhas subsequentes, quando houver.

Deverão constar na 1° prancha do projeto arquitetônico, acima do selo principal, as seguintes notas de responsabilidade assumidas pelo Responsável Técnico do Projeto:

- I. Os cômodos e os compartimentos das unidades autônomas atendem ao disposto na Lei 9725/09 e Decreto 13.842/10;
- II. Os vãos de ventilação e iluminação de toda a edificação atendem o disposto na Lei 9725/09 e Decreto 13.842/10;



- III. Os guarda-corpos e corrimãos atendem o disposto na legislação em vigor, inclusive no que se refere à acessibilidade;
- IV. As inclinações das rampas estão conforme exigido na legislação vigente;
- V. A edificação atende à legislação referente à acessibilidade de pessoas com deficiência;
- VI. O Abrigo de Resíduos Sólidos ARS terá piso, teto e paredes impermeabilizados, torneira e ralo. As janelas (quando existirem) possuirão tela mosquiteira. As portas deverão ser de veneziana para ventilação (quando não existir janela) e deverão abrir para fora;
- VII. A supressão e/ou transplante de espécimes arbóreos, quando necessário, ocorrerá após o devido licenciamento;
- VIII. As dimensões e as condições dos espaços internos à edificação destinados a circulação e manobra de veículos e acesso às vagas para estacionamento de veículos do empreendimento atendem à legislação vigente.

Acompanhará o projeto arquitetônico o Termo de Conduta com a Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana - SMARU -, assinado pelos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução das obras, no qual constará que toda a legislação vigente deverá ser atendida.

Os selos (Figura 207 e Figura 208) das diversas pranchas do projeto arquitetônico deverão ser preenchidos conforme as instruções a seguir:

- **Campo 01 -** Área reservada para preenchimento da PBH;
- Campo 02 Área reservada para preenchimento da PBH;
- **Campo 03 -** Nome do logradouro (conforme informações básicas do lote);
- **Campo 04 –** Código do logradouro (conforme informações básicas do lote);
- **Campo 05 -** CV (Classificação Viária): poderá ser REG para ligação regional, ART para arterial, COL para coletora e LOC para local (conforme informações básicas do lote);
- Campo 06 L.O.V.P.D. (Largura Oficial da Via no Plano Diretor conforme informações básicas do lote);
- **Campo 07 –** L.F.V. (Largura Final da Via conforme informações básicas do lote caso haja previsão de alargamento);
- Campo 08 P.U. (Permissividade do uso conforme informações básicas do lote);
- Campo 09 Cadastro da planta CP (conforme informações básicas do lote);
- **Campo 10** Área do Terreno (conforme informações básicas do lote, mesmo que no local a área seja diferente);
- Campo 11 Setor (conforme informações básicas do lote);
- Campo 12 Quadra (conforme informações básicas do lote);
- Campo 13 Zoneamento (conforme informações básicas do lote);
- Campo 14 Área de Diretriz Especial (ADE), quando houver (conforme informações básicas do lote);
- Campo 15 Operação(ões) Urbana(s), quando houver (conforme informações básicas do lote);



- **Campo 16** Área de Especial Interesse Social (AEIS), quando houver (conforme informações básicas do lote):
- **Campo 17 -** Identificação do Projeto, caso o RT opte por nomeá-lo;
- Campo 18 ao 22 Bairro, regional, Lote, zona e quarteirão (conforme informações básicas do lote);
- **Campo 23 -** Índice cadastral do IPTU;
- Campo 24 Título do Projeto: Projeto Inicial, Modificação com Acréscimo, Modificação sem Acréscimo, Modificação com Decréscimo, Levantamento, Levantamento do Acréscimo ou Levantamento com Projeto de Acréscimo;
- **Campo 25** Tipo de Uso (residencial, não residencial ou misto);
- **Campo 26** Elementos representados nas pranchas (Planta de situação, plantas baixas, cortes, fachadas etc.);
- Campo 27 Data da apresentação/elaboração do projeto;
- **Campo 28** Nome e CNPJ da Empresa contratada pelo órgão público para elaborar o projeto arquitetônico;
- Campo 29 Nome do projetista da empresa contratada, responsável pelo desenho apresentado;
- **Campo 30 -** Nome e assinatura do responsável técnico pela empresa, bem como a identidade profissional do CREA;
- **Campo 31 –** Nome e assinatura do responsável técnico pelo projeto, bem como a identidade profissional do CREA;
- **Campo 32 –** Número do contrato firmado entre a empresa contratada e o órgão público contratante do projeto;
- Campo 33 Nome do órgão público e do setor responsável pelo projeto
- Campos 34 ao 37 Dados dos responsáveis técnicos do órgão público pelo acompanhamento do projeto;
- Campo 38 Numeração das folhas;
- Campo 39 Nome do arquivo: campo de utilização pessoal;
- **Campo 40** Tipo do arquivo: no caso da PBH será sempre ARQ, referente ao projeto arquitetônico.



	350 F.JE.			OBSERVAÇÕES	<u> </u>				
	PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE SMARU/GELU/GELED			ggg_,,,,,,,,,	,				
	Projeto Licenciado / Visado em:			-					
	Processo nº								
	Alvará de construção nº								
PBH	É de responsabilidade do RT o Atendimento à Legislação em vigor.								
DA P	Aprovado / Visado por:								
0S0									
ے	ÁREA TOTAL A CONSTRUIR (m²):	ÁREA LÍQUIDA ADQUIRIDA (m			AGAS DE ONAMENTO:				
	ÁREA A DESCONTAR (m²):	COEFICIENTE APROVEITAME			NIDADES NCIAIS:				
	ÁREA LÍQUIDA	TAXA DE	TAXA DE		RESIDENCIAIS: N° DE UNIDADES				
	RESIDENCIAL (m²): ÁREA LÍQUIDA NÃO RESIDENCIAL (m²):	OCUPAÇÃO: TAXA DE PERMEABILIZA	NÇÃO:	NÃO RESIDENCIAIS: ÁREA PERMEÁVEL:					
	RESIDENCIAL (III).	OUR PROPERTY.	ADOURO	FERME	AVEL.				
NON	ΛE:	CÓDIGO:	C.V. *:	L.O.V.P.D. *:	L.F.V. *:	P.U.*			
	3	4	5	6	7	8			
		TEF	RRENO	Į		**			
CAE	DASTRO DE PLANTA (CP):	9 ÁREA DO	SELECTION OF THE SELECTION	0 SET	OR:(11) QUA	ADRA: (1			
ZÓN	EAMENTO:	9 ÁREA DO	SELECTION OF THE SELECTION	0) SET	TOR:(11) QUA	ADRA: (1			
ZÓN	Williams Andrews	13	ADE:	14		ADRA: (1			
ZÓN	EAMENTO:	(13) (15)	ADE:	14	TOR:(11) QUA	ADRA: (1			
ZON	EAMENTO: RAÇÃO URBANA:	13 15 PR	ADE:	14		ADRA: (1.			
ZON	EAMENTO: RAÇÃO URBANA: NTIFICAÇÃO: (1)	13 15 PR	ADE: AEIS: OJETO	(14)		adra: (1			
ZON OPE IDEI	EAMENTO: RAÇÃO URBANA: NTIFICAÇÃO: RRO: (18)	13 (15) PR(ADE: AEIS:	(14)	16)				
ZON	EAMENTO: RAÇÃO URBANA: NTIFICAÇÃO: RRO: E: 20	13 (15) PR(ADE: AEIS: OJETO REGIONAL:	(14) (19) 2: (22)					
ZÓN OPE IDEN BAIR LOT TÍTU	EAMENTO: RAÇÃO URBANA: NTIFICAÇÃO: RRO: (18) E: (20) JLO: (24)	13 (15) PR(ADE: AEIS: OJETO REGIONAL: QUARTEIRÃO	(14)	16)	23)			
ZON OPE IDEN BAIR LOT	EAMENTO: RAÇÃO URBANA: NTIFICAÇÃO: RRO: (18) E: (20) JLO: (24)	13 15 PRO 7)	ADE: AEIS: OJETO REGIONAL: QUARTEIRÃO USO:	(14) (19) (22) (25)	16				
ZÓN OPE IDEN BAIR LOT TÍTU	EAMENTO: RAÇÃO URBANA: NTIFICAÇÃO: RRO: (18) E: (20) JLO: (24) NTEÚDO: (26)	13 15 PRO 7)	ADE: ADE: AEIS: OJETO REGIONAL: QUARTEIRÃO USO: DNSÁVEIS DRGÃO:	(14) (19) (22) (25)	INDICE IPTU:	(23) (27)			
IDEN BAIR LOT	EAMENTO: RAÇÃO URBANA: NTIFICAÇÃO: RRO: 18 E: 20 ULO: 24 NTEÚDO: 26	13 15 PRO 7)	ADE: ADE: AEIS: OJETO REGIONAL: QUARTEIRÃO USO: DNSÁVEIS DRGÃO:	(14) (19) (22) (25)	INDICE IPTU:	23)			
ZON OPE IDEN BAIF LOT TÍTU	EAMENTO: RAÇÃO URBANA: NTIFICAÇÃO: RRO: 18 E: 20 JLO: 24 NTEÚDO: 26 NOME DA EMI	13 15 PRO 7)	ADE: ADE: ADE: AEIS: OJETO REGIONAL: QUARTEIRĂC USO: DNSÁVEIS DRGĂO: N	(14) (19) (22) (25)	INDICE IPTU: DATA: GÃO	(23) (27) (33)			
ZON OPE IDEN BAIF LOT TÍTU CON	EAMENTO: RAÇÃO URBANA: NTIFICAÇÃO: RRO: 18 E: 20 JLO: 24 NTEÚDO: 26 NOME DA EMI	ZONA: 21 RESPO	ADE: ADE: ADE: AEIS: OJETO REGIONAL: QUARTEIRĂC USO: DNSÁVEIS DRGĂO: N	0 (19) 0: (22) (25) OME DO ÓR STORIA / GERÊNCI PERVISORES:	INDICE IPTU: DATA: GÃO	(23) (27) (33)			
IDEN BAIF LOT TÍTU CON	EAMENTO: RAÇÃO URBANA: NTIFICAÇÃO: RRO: 18 E: 20 JLO: 24 NTEÚDO: 26 NOME DA EMI PJ: 28 DJETISTAS: 29	TONA (21) RESPO	ADE: ADE: AEIS: OJETO REGIONAL: QUARTEIRĂO USO: DNSÁVEIS DRGÃO: N DIRE PROJETISTAS/SU	014 019 02 (22) (25) OME DO ÓR	INDICE IPTU: DATA: GÃO	(23) (27) (33) (24) (34) (34) (34)			
ZON OPE IDEI BAIF LOT TÍTL CON	EAMENTO: RAÇÃO URBANA: NTIFICAÇÃO: RRO: 18 E: 20 JLO: 24 NTEÚDO: 26 NOME DA EMI PU: 28 DJETISTAS: 29 ME/CREA:	TONA (21) RESPO	ADE: ADE: AEIS: OJETO REGIONAL: QUARTEIRĂC USO: DNSÁVEIS DRGĂO: N DIRE PROJETISTAS/SU	0 (19) 0: (22) (25) OME DO ÓR ETORIA / GERÊNCI. PERVISORES: (34)	INDICE IPTU: DATA: GÃO	(23) (27) (33) (24) (34) (34) (34)			
ZON OPE IDEN BAIF LOT TÍTU CON PRO	EAMENTO: RAÇÃO URBANA: NTIFICAÇÃO: RRO: 18 E: 20 JLO: 24 NTEÚDO: 26 NOME DA EMI PJ: 28 DJETISTAS: 29	TONA: (21) RESPO	ADE: ADE: AEIS: OJETO REGIONAL: QUARTEIRĂO USO: DNSÁVEIS DRGÃO: N DIRE PROJETISTAS/SU	0 (19) 0: (22) (25) OME DO ÓR STORIA / GERÊNCI PERVISORES:	INDICE IPTU: DATA: GÃO	(23) (27) (33) (24) (34) (34) (34)			
IDEN IDEN IDEN CON CNF PRO NON RT E	EAMENTO: RAÇÃO URBANA: NTIFICAÇÃO: RRO: 18 E: 20 JLO: 24 NTEÚDO: 26 NOME DA EMI PU: 28 DJETISTAS: 29 ME/CREA: EMPRESA: 30	TONA: (21) RESPO	DIERRENO: 1 ADE: ADE: AEIS: OJETO REGIONAL: QUARTEIRĂC USO: DNSÁVEIS DRGĂO: N DIRE PROJETISTAS/SU NOME/CREA: DIVISÃO:	OME DO ÓR STORIA / GERÊNCI PERVISORES: 34	INDICE IPTU: DATA: GÃO	(23) (27) (33)			
CONFINENT TO THE TOTAL TOTAL TO THE TOTAL TO THE TOTAL TOTAL TOTAL TO THE TOTAL	EAMENTO: RAÇÃO URBANA: NTIFICAÇÃO: RRO: 18 E: 20 JLO: 24 NTEÚDO: 26 NOME DA EMI PU: 28 DJETISTAS: 29 ME/CREA: 30 ME/CREA: 30	TONA: (21) RESPO	DIERRENO: 1 ADE: AEIS: OJETO REGIONAL: QUARTEIRĂC USO: DNSÁVEIS DRGĂO: N DIRE PROJETISTAS/SU NOME: NOME:	OME DO ÓR ETORIA / GERÊNCI PERVISORES: 34	INDICE IPTU: DATA: GÃO	(23) (27) (33)			

Figura 207: Selo completo para projeto de propriedade pública



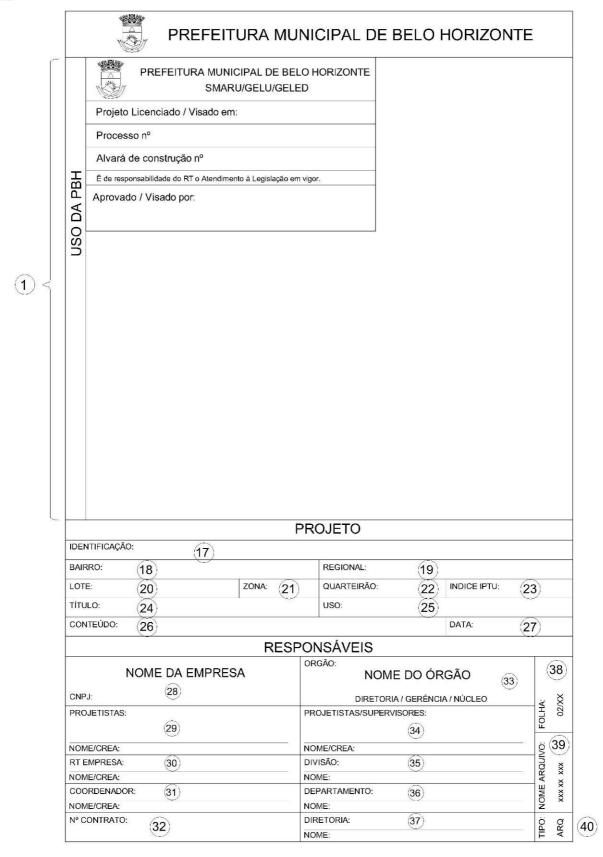


Figura 208: Selo simples para projeto de propriedade pública



3.3.2.2 <u>Dos Desenhos Básicos para Apresentação do Projeto Arquitetônico</u>

O projeto de edificação pública poderá ser representado de maneira simplificada definida no "Padrão de Apresentação de Projetos Arquitetônicos para Licenciamento e Regularização na SMARU", com apenas a apresentação da <u>Planta de Situação</u> conjuntamente com toda documentação exigida indicada no formulário "Caracterização de Edificação/ Regularização" disponibilizados em arquivo eletrônico que poder ser consultado no site da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. (Figura 209)

A <u>Planta de Situação</u> deve ser apresentada na escala mínima de 1/200 e conter todas as informações exigidas para os Projetos de Edificação Privada indicadas neste Manual, incluindo o projeto de passeio, nos termos do Código de Posturas – Lei 8.616/03

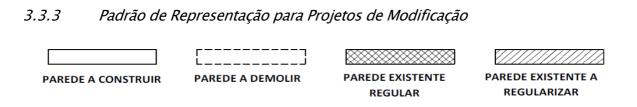


Figura 209: Padrão de representação para projetos de modificação

3.4 Do Exame do Projeto de Edificação

O exame do projeto de edificação, bem como a abertura do respectivo processo administrativo será precedido de análise da documentação apresentada, no prazo máximo de 07 dias. Caso se constate alguma irregularidade na documentação apresentada, a mesma será devolvida ao Responsável Técnico com a indicação das pendências encontradas. (art. 30 do Decreto 13.842/10)

Caso a documentação esteja correta e completa o projeto de edificação deverá ser examinado no prazo de 45 dias a partir da data de protocolo da documentação acatada, quando deverá ocorrer a aprovação do projeto ou emitido o Comunicado de pendências em relação às normas infringidas e aos erros técnicos constatados. (art. 15, da Lei 9.725/09 e art. 30, § 1°, do Decreto 13.842/10)

Mediante Portaria ou despacho fundamentado do Secretário Municipal competente, o prazo de 45 dias acima citado poderá ser prorrogado, por igual período, quando ocorrer superveniência de fatores que justifiquem a prorrogação e impossibilitem seu cumprimento. (art. 15, §§ 1° e 2°, da Lei 9.725/09 e art. 30, § 2°, do Decreto 13.842/10)

No caso de pendências, o Responsável Técnico tem o prazo de 30 dias contados de sua intimação pelo Executivo, para apresentar as devidas correções, que deverão ser avaliadas pelo Executivo no prazo máximo de 25 dias contados do protocolo do projeto corrigido, aprovando o projeto no caso das irregularidades sanadas ou indeferindo, caso as mesmas não tenham sido corrigidas. (art. 15, §§ 5° e 6°, da Lei 9.725/09)



Decorrido o prazo de 45 dias para o primeiro exame e o prazo de 25 dias para o 2° exame, sem que as análises do projeto de edificação tenham sido concluídas, o proprietário poderá notificar o Secretário Municipal competente, para no prazo de 15 dias, aprovar ou indeferir o respectivo projeto. (art. 15, § 7°, da Lei 9.725/09)

Esgotado o prazo acima citado sem nenhuma manifestação por parte do Secretário Municipal competente, fica o Responsável Técnico autorizado a dar início às obras, mediante notificação a este, informando o número do processo administrativo, o endereço da obra, o nome do proprietário, e os nomes dos Responsáveis Técnicos do projeto e execução de obra com os respectivos CREAs, acompanhada do Termo de Compromisso do Responsável Técnico previsto no Anexo Único do Decreto 13.842/10, quando receberá do Executivo, documento comprobatório de sua entrega, documento este que deverá ser mantido na obra. (art. 15, § 8°, da Lei 9.725/09 e art. 37, do Decreto 13.842/10)

O início das obras sem aprovação do projeto de edificação prevista para o caso acima, não isenta o Proprietário e Responsáveis Técnicos pelo projeto e pela obra de atendimento às disposições relativas à edificação previstas na legislação vigente. (art. 15, § 9°, da Lei 9.725/09)

Havendo necessidade de manifestação de Conselhos Municipais no processo de licenciamento de edificação, os prazos de 45 dias para 1° exame e de 25 dias para o 2° exame ficarão suspensos durante a análise dos mesmos. (art. 15, § 12°, da Lei 9.725/09 e art. 42, do Decreto 13.842/10)

O projeto de edificação apresentado para exame será distribuído a um único servidor, que ficará responsável por toda sua análise até a conclusão do processo, com aprovação ou indeferimento do projeto de edificação, a menos da ocorrência de afastamentos legais ou determinação expressa do Secretário Municipal competente. (art. 15, §11°, da Lei 9.725/09 e art. 41, do Decreto 13.842/10)

Havendo necessidade da análise de outros órgãos da Administração Direta ou Indireta do Município, a análise deverá ocorrer internamente e de forma conjunta, no prazo máximo de 20 dias contados a partir do protocolo da solicitação de aprovação. (art. 15, § 3°, da Lei 9.725/09 e art. 33, do Decreto 13.842/10)

O andamento do processo de aprovação de projeto de edificação poderá ser acompanhado pelo Responsável Técnico ou Proprietário pelo Protocolo Eletrônico ou CPF do proprietário pela INTERNET, pelo sistema SIASP-ru. (art. 29, do Decreto 13.842/10)

O exame do projeto de edificação ocorrerá com base nos documentos apresentados e levará em conta apenas a análise dos parâmetros que afetam a paisagem urbana e a qualidade de vida da coletividade. Assim a análise do projeto de edificação pelo Executivo se restringirá, além da questão do uso da edificação, aos seguintes Parâmetros: (art. 28, do Decreto 13.842/10)

- I. Coeficiente de Aproveitamento;
- II. Quota de Terreno por Unidade Habitacional;



- III. Taxa de Ocupação e Taxa de Permeabilidade;
- IV. Afastamentos Frontal, Laterais e de Fundos e Altura Máxima na Divisa;
- V. Altimetria da edificação e pé-direito dos diversos níveis;
- VI. Fossos de iluminação e ventilação de compartimentos;
- VII. Áreas de estacionamento de veículos, carga e descarga e Embarque e Desembarque;
- VIII. Circulação vertical e horizontal coletivas;
- IX. Acessibilidade às pessoas portadoras de deficiência;
- X. Abrigo de Resíduo Sólido.

O Executivo poderá indagar a respeito da destinação de uma edificação no seu conjunto ou em suas partes, recusando-se a aceitar o que for inadequado ou inconveniente do ponto de vista da segurança, da higiene, da salubridade e da adequação à legislação vigente. (art. 14, § 2°, da Lei 9.725/09)

A responsabilidade à observância e o atendimento às demais disposições vigentes relativas à edificação previstas nas legislações federal, estadual e municipal, bem como tamanho de compartimentos, índices de iluminação e ventilação de compartimentos e demais condições de habitabilidade e salubridade das unidades privativas é do Responsável Técnico pela elaboração do projeto e execução de edificação. (art. 28, § 1°, do Decreto 13.842/10)

O Executivo poderá a qualquer momento verificar se os projetos aprovados atendem à legislação vigente em relação aos demais dispositivos não analisados para aprovação do projeto.

Caso se constate irregularidades em relação ao atendimento à legislação vigente, às responsabilidades assumidas e às informações prestadas pelo Responsável Técnico pelo projeto de edificação e proprietário, o Executivo deverá: (art. 28, §§ 3° e 4°, do Decreto 13.842/10)

- I. Revogar o Alvará de Construção concedido;
- II. Indeferir o processo e encaminhá-lo para ação fiscal;
- III. Notificar o proprietário e o Responsável Técnico pela execução da obra da revogação do respectivo Alvará de Construção;
- IV. Encaminhar informação ao CREA e à Procuradoria Geral do Município para as devidas providências, se constatada a possível prática de crime nos termos da legislação vigente.



3.5 Da Aprovação do Projeto de Edificação

A aprovação do Projeto de Edificação para emissão do Alvará de Construção restringe-se apenas ao projeto arquitetônico de edificação. Os projetos complementares, como projeto hidráulico-sanitário, elétrico, luminotécnico, de instalações de comunicação, de instalação de ar condicionado, de prevenção e combate a incêndio, estrutural e de impermeabilização não são apresentados e nem aprovados pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte- PBH. (art. 14, do Decreto 13.842/10)

A aprovação do projeto de edificação será concedida com base nos documentos apresentados para exame e na responsabilidade técnica assumida pelo profissional responsável pelo projeto junto ao Poder Público e a terceiros, pelo cumprimento da legislação vigente e das demais normas complementares, mediante assinatura do Termo de Compromisso constante do Anexo Único do Decreto 13.842/10. (art. 28, § 2°, do Decreto 13.842/10)

O Responsável Técnico e proprietário são responsáveis pelas dimensões dos lotes apresentados para aprovação da edificação, cabendo aos mesmos responder por invasão de elementos estruturais ou construtivos ao logradouro público ou a propriedade de terceiros. (art. 46, § 2°, do Decreto 13.842/10)

A aprovação de projeto de edificação não significa o reconhecimento da legitimidade dos direitos de posse, domínio ou quaisquer outros sobre o lote ou conjunto de lotes para os quais a edificação foi projetada e aprovada e nem a regularidade do uso da edificação. A responsabilidade do Município restringe-se à avaliação da regularidade técnica e urbanística do lote ou conjunto de lotes, não cabendo o exame de sua propriedade. (art. 17, da Lei 9.725/09 e art. 46, do Decreto 13.842/10)

4. Do Alvará de Construção

Nenhuma construção, modificação ou reconstrução de uma edificação poderá ser iniciada sem a emissão do respectivo **Alvará de Construção**. (art. 18, da Lei 9.725/09)

Obras complementares como terraplanagem, bota-fora ou empréstimo de terra, movimentação de terra ou entulho, demolição, tapume ou barração de obra sobre o passeio também deverão ser licenciadas.

A emissão do **Alvará de Construção** deverá ocorrer no prazo máximo de 15 dias úteis da aprovação do projeto de edificação pelo Executivo. (art. 18, § 1°, da Lei 9.725/09)

<u>Alvará de Construção</u> - documento emitido pela PBH, após a aprovação do projeto de edificação, que permite construir, modificar ou reconstruir uma edificação, que poderá ou não incluir as licenças complementares necessárias à implantação de uma edificação em um terreno, como demolição, supressão de vegetação, movimento de terra e/ou entulho, construção de arrimos, tapumes e barração de obras projetado sobre o passeio. (art. 18, § 2°, da Lei 9.725/09)

Sem o **Alvará de Construção** nenhuma obra pode ser iniciada no Município de Belo Horizonte.



Uma obra iniciada ou executada sem o respectivo Alvará de Construção, exceto nos casos previstos em lei, é considerada clandestina e está sujeita a ação fiscal, embargo e outras sanções cíveis e penais.

O Alvará de Construção terá o prazo de validade de 4 (quatro) anos, a partir da data de sua expedição, exceto no caso de Posto de Abastecimento de Veículos que terá o prazo máximo de 06 meses, salvo motivo de força maior desde que comprovada sua necessidade. (art. 19, da Lei 9.725/09 e art. 5, Parágrafo Único, da Lei 6.978/95)

O prazo mencionado acima não correrá durante impedimento judicial, desde que devidamente comprovada sua duração por documento hábil. (art. 19, § 1°, da Lei 9.725/09)

Algumas obras de edificação necessitam de obras preliminares e complementares ou de licenciamentos específicos como movimentação e/ou transporte de terra ou entulho, demolição de edificação existente, construção de tapume ou barracão de obra sobre o passeio e supressão de vegetação, que necessitam de licenciamento por parte do Executivo.

No ato da solicitação de aprovação do projeto de edificação, esses licenciamentos e autorizações complementares podem ser solicitados juntamente com a emissão do Alvará de Construção, o que resultará em um "**Alvará de Construção Consolidado**".

Caso o proprietário não opte pela concessão das Licenças Complementares juntamente com a emissão do Alvará de Construção, ou a intervenção necessária ao terreno não estiver vinculada à implantação de uma edificação, as Licenças Complementares deverão ser solicitadas na Administração Regional pertinente.

O proprietário, ao optar pelo **Alvará de Construção Consolidado**, deverá apresentar a documentação complementar exigida, no momento do protocolo de solicitação de licenciamento de edificação.

4.1 Da Licença para Demolição e/ou Movimentação de Terra

O movimento de terra e entulho fica sujeito a prévio licenciamento pelo Executivo e deve obedecer às determinações contidas na legislação vigente, em especial no Regulamento de Limpeza Urbana, no Código de Edificações, no Código de Posturas e na legislação ambiental. (art. 29, § 1°, da Lei 9.725/09 e art. 219, da Lei 8.616/03)

Constatada divergência entre o volume de terra, entulho e material orgânico a ser retirado durante a obra e o volume indicado no respectivo licenciamento, deverá ser solicitada à Secretaria de Administração Regional pertinente nova licença referente à complementação da licença anteriormente concedida. (art. 77, do Decreto 13.842/10)



Em toda demolição ou movimentação de terra deve ser apresentada declaração de inexistência de material tóxico ou infecto-contagioso no local. (art. 219, inciso III, da Lei 8.616/03)

Quando houver necessidade, para implantação de edificação licenciada, de movimentação de terra ou entulho interna e/ou externa ao terreno, para fins do devido licenciamento, deverá ser apresentado o projeto de terraplenagem no ato da aprovação do projeto, no caso de opção pelo Alvará de Construção Consolidado ou na Regional, no caso de opção pelo Alvará de Construção não consolidado com as licenças complementares. (art. 219, da Lei 8.616/03 e art. 1, da Portaria da SMARU 02/2007)

O projeto de terraplenagem deve ser assinado por profissional habilitado e conter, no mínimo: *(art. 2, da Portaria SMARU 02/ 2007) –* (Figura 210)

- I. levantamento planialtimétrico do terreno conforme citado no item 3, da Seção I, do Capítulo VIII, deste Manual;
- II. planta de todo o terreno, constando todos os platôs, com seus respectivos níveis e dimensões, os taludes, os arrimos com suas alturas e as indicações das seções;
- ⇒ Os taludes serão aceitos com declividade de 1:1 quando em situação de corte e 2:3 quando em situação de aterro. (art. 2, § 2°, da Portaria da SMARU 02/2007)
- ⇒ O nível dos platôs demarcados para as terraplenagens devem estar 0,10 m abaixo do nível dos pisos dos níveis indicados no projeto arquitetônico. (art. 2, § 3°, da Portaria da SMARU 02/2007)
- ⇒ As terras retiradas para tubulões e cintas poderão ser consideradas para aterro. Neste caso, deverá ser apresentado o projeto estrutural, com indicação e locação dos tubulões e o cintamento das fundações ou planilha de cálculo dos citados volumes assinada pelo responsável técnico do projeto estrutural ou pela execução da obra. (art. 2, § 4°, da Portaria da SMARU 02/2007)
- III. seções longitudinais ou transversais ao longo do terreno, consecutivas, na quantidade definida pelo RT que seja suficiente para o cálculo do movimento de terra. Cada seção deverá mostrar a(s) área(s) a ser(em) desmontada(s) e a(s) área(s) a ser(em) aterrada(s). Quanto maior o número de seções, mais aproximado à realidade será o cálculo de movimentação de terra; (Figura 211)
- IV. Cálculo de movimentação de terra, tomando-se a somatória dos volumes de aterro menos o de desmonte (aplicado o fator de empolamento de 30% de cada seção) de cada seção; o resultado é dado em m³ de terra a se retirar ou a se aterrar; (art. 2, § 1°, da Portaria SMARU 02/2007)

Quando houver demolição, o cálculo do volume de entulho poderá ser feito utilizando-se das mesmas seções, mostrando as áreas a se demolir e se somando o volume de cada seção (aplicado o fator de empolamento). O resultado é dado em m³ de entulho a se retirar.



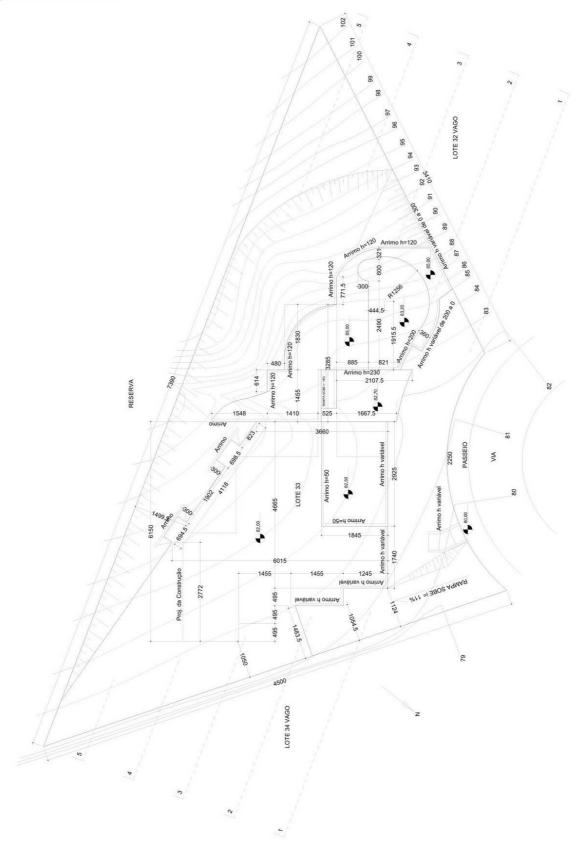


Figura 210: Planta de terraplanagem



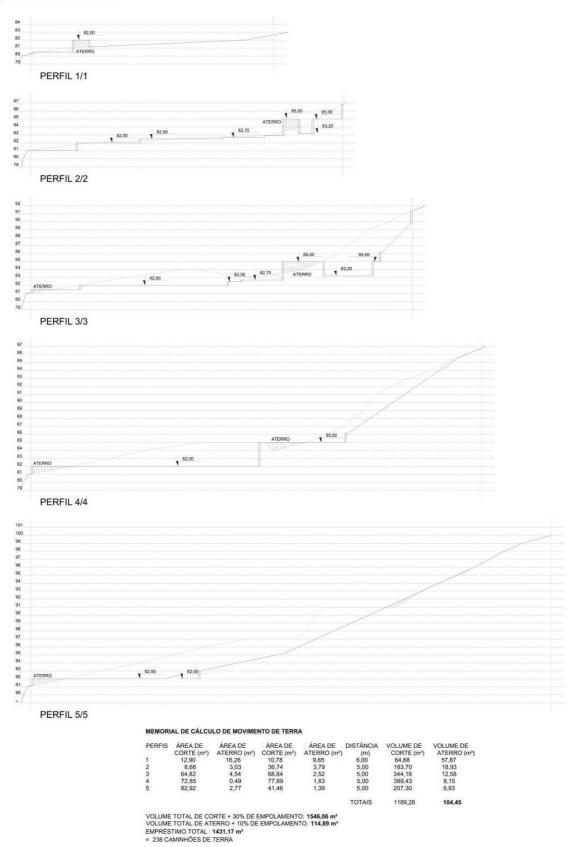


Figura 211: Terraplanagem



4.2 Da Licença para Tapume e/ou Barração de Obra

Na concessão da Licença de Tapume e/ou Barracão de Obra, necessárias apenas se os mesmos forem projetados sobre o passeio, deverá ser apresentada a Planta do Canteiro de Obras, contendo estes elementos devidamente representados e cotados para análise, nos termos do Código de Posturas.

O requerimento para licenciamento de barração de obra suspenso sobre o passeio será instruído com os seguintes documentos: (art. 128, do Decreto 14.060/10)

- V. justificativa técnica referente à necessidade de utilização de área além da delimitada pelo tapume para a fase inicial da obra, tendo em vista a movimentação de terra e contenções necessárias;
- VI. planta cotada do passeio, com indicação do barracão, tapume, mobiliário urbano e arborização existentes. (Figura 212)

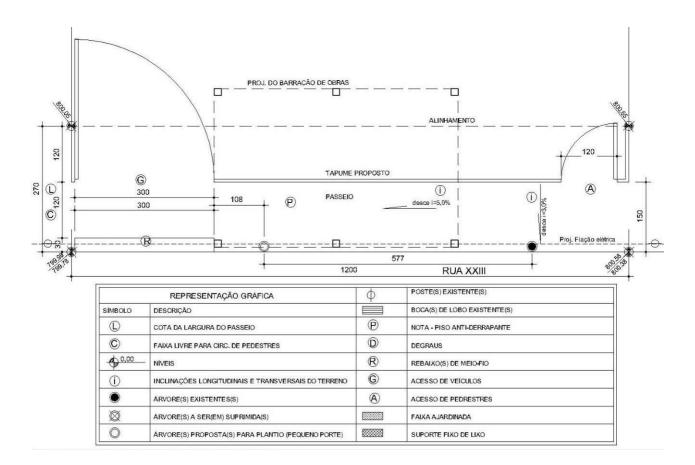


Figura 212: Tapume e barração sobre passeio



4.3 Da Licença para Supressão de Vegetação

A supressão e o transplantio de espécimes arbóreos dependem de prévio licenciamento pelo órgão competente do Executivo - Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA. *(art. 75, do Decreto 13.842/10)*

A solicitação da Licença de Supressão de Vegetação deverá conter croqui do terreno com indicação de toda vegetação existente e indicação das árvores a serem suprimidas.

Não será exigido licenciamento para a movimentação e o tráfego de material orgânico derivada da capina de terreno. (art. 75, Parágrafo Único, do Decreto 13.842/10)

Na execução da supressão de vegetação é obrigatório: (art. 30, da Lei 9.725/09)

- I. adoção de medidas técnicas de segurança necessárias à preservação da estabilidade e integridade das edificações, das propriedades vizinhas e da área pública;
- II. acompanhamento por Responsável Técnico.

5. Da Revalidação do Alvará de Construção

5.1 Da Revalidação do Alvará de Construção concedido após janeiro de 2010 (Data em que o Código de Edificações entrou em vigor)

A Revalidação do Alvará de Construção refere-se à prorrogação do prazo estabelecido no Alvará de Construção

Findo o prazo de 04 anos sem que a obra tenha sido concluída, o Alvará de Construção poderá ser revalidado por mais 04 anos, observadas as seguintes condições: (art. 19, § 2°, da Lei 9.725/09)

- I. não tenha havido alteração da legislação urbanística municipal pertinente, independente da fase em que a obra se encontra;
- II. apenas para conclusão da parte da obra correspondente à estrutura já executada, na ocorrência de alteração de legislação pertinente.

Assim, findo o prazo de validade do Alvará de Construção, sem que a estrutura da edificação esteja totalmente concluída e na ocorrência de alteração na legislação, para se renovar o Alvará de Construção, deverá ser reapresentado projeto de edificação para análise e aprovação, sendo que a parte da estrutura não executada deverá atender os parâmetros previstos na legislação vigente. (art. 19, § 3°, da Lei 9.725/09)



5.2 Da Revalidação do Alvará de Construção concedido antes de janeiro de 2010

O Alvará de Construção emitido antes da vigência da Lei 9.725/09 poderá ser revalidado por mais um período de 18 meses, contados a partir da data do término de sua validade, ficando as revalidações posteriores sujeitas às exigências estabelecidas na Lei 9.725/09, citadas acima no inciso 5.1 deste Capítulo. (art. 1°, das Disposições Transitórias da Lei 9.725/09)

Exemplo: Solicitação em 23/10/10 de revalidação de um Alvará de Construção, concedido na vigência do Decreto-Lei 84/1940, com validade até dia 26 de julho de 2008

Procedimento de análise:

- 1. Utilizando-se do previsto no art. 1º da Disposição Transitória, somamos 18 meses à data de validade do alvará em questão e obteremos uma nova validade de 26 de janeiro de 2010, sendo assim necessária mais uma renovação do alvará de construção.
- 2. Encaminhamento do processo para vistoria no local.
- 3. Se constatado que a obra já está com toda estrutura concluída e de acordo com o projeto aprovado, se concede outra revalidação por mais 04 anos a partir de 26 de janeiro de 2010, ou seja, com validade até 26 de janeiro de 2.014, data esta final para a conclusão da obra.
- 4. Se constatado que a estrutura da edificação aprovada não está totalmente concluída, novo projeto arquitetônico deverá ser apresentado para novo licenciamento, sendo que a parte da estrutura já concluída poderá ser mantida como no projeto anterior e a parte ainda não concluída deverá atender ao Código de Edificações e aos parâmetros Lei de Uso e Ocupação vigentes:
- 5. Se constatado que nenhuma parte da estrutura da edificação foi concluída, o Alvará de construção não será renovado.

6. Do Cancelamento do Alvará de Construção

O Alvará de Construção poderá ser cancelado mediante solicitação do proprietário. (art. 19, § 4°, da Lei 9.725/09)

A aprovação de projeto arquitetônico em substituição a outro aprovado para o mesmo terreno implicará cancelamento automático do Alvará de Construção anterior. (art. 20, da Lei 9.725/09)

7. Da Anulação do Alvará de Construção

O Alvará de Construção será anulado quando constatada qualquer irregularidade no processo de aprovação. (art. 19, § 5°, da Lei 9.725/09)



Da Transferência do Alvará de Construção

O Alvará de Construção é concedido ao titular ou aos titulares do terreno conforme declaração no formulário de *Caracterização da Edificação para Licenciamento/Regularização* e *Termo Unificado de Compromisso* os quais são solidariamente responsáveis pela obra.

Havendo alteração na titularidade do terreno durante a execução da obra, o novo proprietário deverá solicitar à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte - PBH - a **Transferência do Alvará de Construção** anteriormente concedido para o novo proprietário, antes da Comunicação de Término da Obra.

9. Da Licença de Reconstrução

Somente será concedida a licença de reconstrução total ou parcial para edificação regularmente aprovada e baixada que tenha sido vitimada por sinistro ou que esteja em situação de risco iminente, comprovados por meio de laudo técnico. (art. 23, da Lei 9.725/09)



SEÇÃO II - DA EXECUÇÃO DA OBRA

1. Do Canteiro de Obras

Para dar início à obra, é obrigatória a instalação de placa de identificação (Placa de Obra), em posição visível a partir do logradouro público e deverá conter as seguintes informações (art. 24, da Lei 9.725/09 e art. 71, do Decreto 13.842/10):

- I. número do processo de licenciamento e do respectivo Alvará de Construção;
- II. uso a que se destina a edificação;
- III. número de pavimentos;
- IV. número de unidades autônomas:
- área total da edificação;
- VI. nome e número do registro do CREA do Responsável Técnico pela execução da obra;
- VII. nome e número do CNPJ da empresa responsável pela direção da obra, se for o caso;
- VIII. número e descrição de autorizações complementares, quando for o caso;
- IX. autorizações dos conselhos temáticos, quando houver;
- X. o zoneamento em que está inserido o imóvel.

A placa de identificação não poderá ter nenhuma mensagem publicitária.(art. 71, §1°, do Decreto 13.842/10)

A placa de identificação da obra deve obedecer aos seguintes critérios: (art. 71, § 2°, do Decreto 13.842/10):

- I. ter no máximo 1,00m²;
- II. não possuir dispositivo de iluminação ou animação;
- III. não possuir estrutura própria de sustentação.

O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, respeitarão o direito de vizinhança e o disposto na legislação vigente, em especial o disposto nas Normas Técnicas Brasileiras, na legislação sobre segurança, no Código de Posturas e no seu regulamento. (art. 28, da Lei 9.725/09)



O responsável Técnico pela obra é obrigado a manter o logradouro público (passeio e pista de rolamento da via) lindeiro ao terreno em que está sendo executada a obra em bom estado de conservação e em condições de ser utilizado para trânsito de pedestres. (art. 218, da Lei 8.616/03)

Em toda obra deverá ser mantida em local de fácil acesso a cópia do Alvará de Construção e das demais Licenças complementares, bem como cópia do projeto de edificação aprovado. (art. 6, do Decreto 13.842/10)

1.1 Do Tapume

Deverá ser instalado tapume de proteção, ao longo do alinhamento, em toda obra, reforma ou demolição. (art. 209, da Lei 8.616/03)

Tapume: vedação provisória utilizada durante o período da obra.

A instalação do tapume é dispensada e fica condicionada à assinatura de termo de responsabilidade por parte do responsável técnico pela obra nos seguintes casos. (art. 209, § 2°, da Lei 8.616/03 e art. 121, do Decreto 14.060/10)

- em caso de obra interna à edificação;
- II. em obra cujo vulto ou posição não comprometam a segurança de pedestre ou de veículo, desde que autorizado pela Regional;
- III. em caso de obra em imóvel fechado com muro ou gradil.

A instalação de tapume no alinhamento do terreno a ser edificado independe de licenciamento. (art. 122, do Decreto 14.060/10)

O tapume deverá:

- I. ser mantido em bom estado de conservação. (art. 209, § 3°, da Lei 8.616/03)
- II. ter altura mínima de 1,80m e ser construído com qualquer material que cumpra finalidade de vedação e garanta a segurança do pedestre. (art. 209, § 1°, da Lei 8.616/03)

1.1.1 Do Tapume sobre o Passeio

O tapume poderá avançar sobre o passeio correspondente à testada do imóvel em que será executada a obra, desde que: (art. 210, da Lei 8.616/03):

o avanço não ultrapasse a metade da largura do passeio;



Poderá ser tolerado avanço superior à metade da largura do passeio, mediante o pagamento do preço público relativo à área excedente, desde que sejam comprovadas pelo interessado as condições técnicas da obra que exigem a ocupação de área maior no passeio, se excetuando o trecho de logradouro de grande trânsito, a juízo do órgão competente – BHTRANS –. (art. 210, Parágrafo Único, da Lei 8.616/03)

- II. seja reservada uma faixa contínua para passagem de pedestre de no mínimo 1,20m de largura;
- III. não prejudique arborização pública, o mobiliário urbano instalado, a circulação de veículos e de pedestres, nem a visibilidade de placa de identificação de logradouro público ou de sinalização de trânsito. (art. 208, da Lei 8.616/03)

Na ocupação do passeio por tapume, quando não for possível a destinação de faixa com largura mínima de 1,20m, deverá ser apresentada alternativa sinalizada e segura para passagem de pedestres com essa largura, caso em que dependerá de anuência da BHTRANS. (art. 124, do Decreto 14.060/10)

Todo Tapume sobre o passeio deverá ser previamente licenciado e sua Licença terá validade pelo prazo de duração da obra. (art. 125, do Decreto 14.060/10)

1.1.2 Da Licença de Tapume sobre o passeio

A Licença de tapume terá validade pelo prazo de duração da obra. (art. 125, do Decreto 14.060/10)

- ⇒ No caso do tapume ocupar mais da metade da largura do passeio, a Licença vigerá pelo prazo máximo e improrrogável de 1 ano, variável conforme a intensidade do trânsito de pedestres no local, de acordo com a avaliação do órgão responsável pelo trânsito BHTRANS. (art. 125, § 1°, do Decreto 14.060/10)
- ⇒ No caso de paralisação da obra, o tapume colocado sobre passeio deverá ser recuado para o alinhamento do terreno no prazo máximo de 7 dias corridos, contados da paralisação da respectiva obra. (art. 212, § 2°, da Lei 8.616/03 e art. 125, § 2°, do Decreto 14.060/10)
- ⇒ Decorridos 120 dias de paralisação da obra, o tapume deverá ser substituído por muro de alvenaria ou gradil no alinhamento e o terreno. (art. 212, § 3°, da Lei 8.616/03)

1.2 Do Barração de Obra

A instalação de barração de obra dentro do limite do terreno não necessita de licenciamento.

Barração de obra: estrutura provisória com fins de dar suporte às atividades de uma obra. (Anexo I, da Lei 9.725/09)



1.2.1 Da Licença do Barração de Obra sobre o passeio

A instalação de Barracão de Obra sobre o passeio, até o limite da área ocupada pelo tapume deverá ser licenciada pela PBH e observará os requisitos exigidos na legislação, em especial às regras previstas para o licenciamento de tapume sobre o passeio. (art. 126, do Decreto 14.060/10) - (Figura 213 e Figura 214)

- ⇒ A instalação de Barracão de Obra sobre o passeio além da área ocupada pelo tapume poderá ser admitida em imóvel localizado em logradouro de intenso fluxo de pedestre, desde que seja suspenso e não tenha sido concluído qualquer piso da obra. (art. 213, da Lei 8.616/03)
- ⇒ A licença de Barracão de Obra sobre o passeio terá validade máxima de 01 ano, sendo que ficará automaticamente cancelada, independentemente do prazo transcorrido, quando a obra tiver o seu terceiro piso acima do nível do passeio concluído. (art. 214, da Lei 8.616/03)

A instalação de barração de obra suspenso sobre o passeio deverá:

- I. Não prejudicar a arborização pública, o mobiliário urbano instalado, a circulação de veículos e pedestres, nem a visibilidade de placa de identificação de logradouro público ou de sinalização de trânsito; (art. 208, da Lei 8.616/03)
- II. Prever uma faixa de passagem de pedestres com largura mínima de 1,20m; *(art. 126, Parágrafo Único, do Decreto 14.060/10)*
- III. Respeitar pelo menos 2,50m de altura em relação a qualquer ponto do passeio, sendo admitida a colocação de pontaletes de sustentação na faixa de mobiliário urbano; (art. 215, da Lei 8.616/03 e art. 126, Parágrafo Único, do Decreto 14.060/10)
- IV. Permanecer até a conclusão do primeiro nível da edificação em condições de abrigar a sua instalação. (art. 127, do Decreto 14.060/10)

O requerimento para licenciamento de barração de obra suspenso sobre o passeio será instruído com os seguintes documentos: (art. 128, do Decreto 14.060/10)

- Justificativa técnica referente à necessidade de utilização de área além da delimitada pelo tapume para a fase inicial da obra, tendo em vista a movimentação de terra e contenções necessárias;
- II. Planta cotada do passeio, com indicação do barracão, tapume, mobiliário urbano e arborização existentes.





Figura 213: Barração obra sobre passeio: dimensões de ocupação no passeio





Figura 214: Barração obra sobre passeio: altura mínima

1.3 Dos Dispositivos de Segurança

Durante a execução da obra, reforma ou demolição, o responsável técnico pela execução da obra e o proprietário, visando à proteção de pedestre, dos operários ou de edificação vizinha, deverão instalar tela protetora envolvendo toda a fachada da edificação e adotar outros dispositivos de segurança, conforme critérios definidos na legislação específica sobre segurança de trabalho. (art. 216, da Lei 8.616/03)

A instalação de tela protetora e de outros dispositivos de segurança durante a execução da obra, reforma ou demolição independe de licenciamento, exceto quando a tela protetora for utilizada para veiculação de engenho de publicidade. (art. 130, do Decreto 14.060/10)

No caso de obra paralisada estes dispositivos que não apresentarem bom estado de conservação deverão ser retirados ou reparados imediatamente. (art. 216, § 2°, da Lei 8.616/03)



1.4 Do Movimento de Terra e Entulho

O movimento de terra e entulho sujeita-se a prévio licenciamento e deve obedecer ao direito de vizinhança, às determinações contidas na legislação vigente, em especial no Regulamento de Limpeza Urbana, no Código de Edificações, no Código de Posturas e na legislação ambiental. (art. 219, da Lei 8.616/03 e art. 29, da Lei 9.725/09)

Para concessão da Licença para Demolição e/ou Movimentação de Terra, deverá ser apresentado o projeto de terraplenagem, contendo o cálculo de movimentação de terra e ou entulho no caso em que haja demolição e ainda declaração de inexistência de material tóxico ou infecto-contagioso no local.

- ⇒ O material removido de terraplenagem ou demolição será destinado a local ambientalmente apropriado a ser definido pela PBH. (art. 221, da Lei 8.616/03)
- ⇒ O licenciado poderá indicar outro local para o bota-fora, desde que:
 - a) o local seja de propriedade privada e que o proprietário apresente um Termo de concordância;
 - b) a indicação seja aprovada pelo órgão ambiental da PBH.
- ⇒ É proibida a utilização de logradouro público, de parque, de margens de curso d'água e de área verde para bota-fora ou empréstimo de terra, excetuadas as obras de recuperação ou interesse ambiental. (art. 222, da Lei 8.616/03 e art. 136, do Decreto 14.060/10)
- ⇒ A licença de movimentação de terra, entulho e material orgânico incluirá a autorização de tráfego de terra, entulho e material orgânico. Neste caso, serão emitidas autorizações correspondentes ao número de veículos utilizados, os quais devem trafegar com as mesmas.
- ⇒ O transporte de terra e entulho provenientes de execução de obra, reforma ou demolição deverá ser feito em veículo cadastrado e licenciado pelo órgão competente e obedecerá às determinações contidas no Código de Posturas e Regulamento de Limpeza Urbana. (art. 220, da Lei 8.616/03 e art. 132, Parágrafo Único, do Decreto 14.060/10)
- ⇒ A operação de remoção de terra e/ou entulho será realizada de segunda-feira a sábado, no horário de 7:00 às 19:00 horas.

Na execução do movimento de terra, entulho e material orgânico é obrigatório: *(art. 30, da Lei 9.725/09)*

- Adoção de medidas técnicas de segurança necessárias à preservação da estabilidade e integridade das edificações, das propriedades vizinhas e da área pública;
- II. Apresentação de projeto de terraplanagem elaborado por responsável técnico; (procedimento descrito no item Alvará de Construção)
- III. Acompanhamento por responsável técnico.



1.5 Do Estande de Vendas

A instalação do estande de Vendas é dispensada de licenciamento. (art. 12, da Lei 9.925/09)

Estande de Vendas: estrutura provisória, voltada exclusivamente para a comercialização e demonstração das unidades da edificação em construção e edificada no terreno da mesma. (Anexo I, da Lei 9.725/09)

O estande de vendas não poderá avançar sobre o logradouro público e sua instalação será permitida a partir do início da validade do Alvará de Construção até a solicitação de vistoria para concessão de Baixa de Construção. (art. 21, do Decreto 13.842/10)

Assim, somente é admitido estande de vendas de obra devidamente licenciada, sendo que o mesmo deve ser demolido previamente à solicitação de vistoria da obra para concessão da Baixa de Construção.

1.6 Da Descarga de Material de Construção

A descarga de material de construção deverá ser feita dentro da área do canteiro de obras, admitindose excepcionalmente o uso do logradouro público para tal fim, observadas as determinações contidas no regulamento de Limpeza Urbana do Município. (art. 217, da Lei 8.616/03 e art. 131, do Decreto 14.060/10)

A descarga de material de construção no logradouro público deverá atender as seguintes condições:

- I. A descarga de material de construção no logradouro público deverá ocorrer no passeio, desde que no seu período de permanência, bem como durante a realização das operações de carga e descarga, sejam garantidas as condições de segurança para o tráfego de pedestres, bem como a demarcação de faixa mínima de 1,20m, pela instalação de cones ou faixas de isolamento; (art. 217, da Lei 8.616/03 e art. 131, § 1°, do Decreto 14.060/10)
- II. Não sendo possível a demarcação da faixa de 1,20m reservada para circulação de pedestres na área do passeio, esta poderá ser demarcada na via pública, sobre a pista de rolamento da via, no espaço destinado a estacionamento de veículos junto ao meio fio do passeio. Quando não for prevista área de estacionamento no logradouro público, a demarcação da faixa destinada ao transito de pedestres deverá ser analisada pela BHTRANS. (art. 131, §§ 2° e 3°, do Decreto 14.060/10)
- III. A descarga de material de construção no logradouro público não poderá ocorrer na pista de rolamento da via. (art. 132, do Decreto 14.060/10)
- IV. O Responsável Técnico pela obra deverá iniciar imediatamente a remoção do material descarregado para o respectivo canteiro, tolerando-se o prazo máximo de 24 horas, contadas da finalização da descarga, para total remoção. (art. 217, Parágrafo Único, da Lei 8.616/03)



2. Do Acompanhamento de Obras de Edificações

O servidor municipal incumbido das vistorias e da fiscalização de obras deverá ter garantido livre acesso ao local. (art. 78, do Decreto 13.842/10)

As vistorias periódicas de acompanhamento de obras realizadas pelo Executivo deverão ocorrer: (art. 81, do Decreto 13.842/10)

- I. em caráter compulsório, nas seguintes situações:
 - a) a cada 6 meses, contados da data da emissão do Alvará de Construção;
 - b) quando concluído o sistema estrutural da fundação;
 - c) quando concluída a estrutura da edificação.
- II. por solicitação do responsável técnico, por meio de requerimento próprio, cujo prazo de atendimento não deve ultrapassar 10 dias corridos contados da solicitação.
- ⇒ Estas vistorias periódicas de acompanhamento de obras têm como objetivos: (art. 79, do Decreto 13.842/10)
 - I conferir a fidelidade da obra ao projeto de edificação licenciado;
 - II identificar potenciais pendências para a futura concessão da Certidão de Baixa de Construção;
 - III identificar irregularidades que demandem ação fiscal e aplicação das devidas penalidades

Após estas vistorias será emitido laudo de acompanhamento de obras com descrição das etapas já executadas e constatações da situação da obra em relação ao projeto aprovado e à legislação vigente. Também serão descritas as potenciais pendências para a futura concessão de Baixa de Construção;

Se na vistoria de acompanhamento de obras for constatada desconformidade entre a obra executada e o projeto de edificação aprovado, a mesma será embargada.

As vistorias de acompanhamento de obras deverão ser acompanhadas pelo Responsável Técnico da obra ou por profissional habilitado designado por ele por meio de documento a ser entregue ao servidor municipal encarregado da vistoria no momento da visita à obra. (art. 82, do Decreto 13.842/10)

3. Da Baixa de Construção

A edificação somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada após a concessão da Baixa de Construção e emissão da respectiva Certidão de Baixa de Construção. (art. 31, da Lei 9.725/09)

Ao término da obra, o responsável técnico pela execução da obra deverá efetuar a Comunicação de Término de Obras à PBH, mediante formulário próprio, juntamente com toda documentação nele descrito. (art. 31, da Lei 9.725/09 e art. 83, do Decreto 13.842/10)



3.1 Das Condições da obra para se obter Baixa de Construção

As obras serão consideradas concluídas quando atenderem, cumulativamente, às seguintes condições: (art. 32, da Lei 9.725/09)

- I. tenham instalações hidrossanitárias e elétricas executadas e devidamente ligadas à rede pública (não será aceito padrão CEMIG provisório), bem como área permeável vegetada, pisos e paredes impermeáveis em ambientes de preparo de alimentos e higiene, vagas de estacionamento demarcadas e passeios públicos executados ao longo do meio-fio em frente ao lote, conforme Código de Posturas;
- II. apresentem condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança, quais sejam:
 - a) contrapiso concluído;
 - b) paredes rebocadas;
 - c) cobertura concluída;
 - d) revestimento externo acabado e impermeabilizado; inclusive de fechamentos e de contenções de terreno;
 - e) esquadrias instaladas; inclusive com fechamento de vidro;
 - f) instalações de combate a incêndio executadas, quando necessárias;
 - g) condições de acessibilidade garantidas de acordo com as normas técnicas vigentes;
 - h) concordância com o projeto aprovado.

A Baixa de Construção será concedida quando atendidas as seguintes condições: (art. 33, da Lei 9.725/09)

- I. apresentação da documentação pertinente;
- II. taxas relacionadas no Comunicado de Término de Construção pagas;
- III. vistoria do imóvel, constatando:
 - a) que a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado e com a legislação pertinente;
 - b) que foram atendidas as condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança.
- ⇒ A concessão da Baixa de Construção será baseada na constatação da conformidade da obra executada ao projeto aprovado e em relação à legislação vigente. (art. 84, do Decreto 13.842/10)
- ⇒ A identificação de alguma incorreção no projeto licenciado em relação à legislação vigente ou de desconformidades relevantes em relação ao projeto aprovado impede a concessão de Baixa de Construção e o responsável técnico será notificado para sanar as irregularidades constatadas.



⇒ Para solicitação da Baixa de Construção, o Alvará de Construção deve estar dentro do prazo de sua validade. Caso não esteja é necessário que seja solicitado previamente à comunicação de Término da Obra a sua revalidação. (art. 84, § 3°, do Decreto 13.842/10)

É permitida a concessão de Baixa de Construção parcial para construção inacabada em que houver partes em condições de serem ocupadas, desde que: (art. 33, § 3°, da Lei 9.725/09)

- estas constituam unidades ou pavimentos autônomos; significa que estas partes possam funcionar independentemente das não concluídas, podendo usufruir de todas as benfeitorias comuns da edificação;
- II. estas atendam às condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança;
- III. as áreas comuns estejam concluídas e disponíveis para uso.

A Baixa de Construção parcial concedida poderá ser alterada para Baixa de Construção total, após a aprovação de Projeto de Modificação com Decréscimo de Área, excluindo a parte da edificação anteriormente aprovada e não construída.

3.2 Das Vistorias para fins de concessão de Baixa de Construção

Comunicado o término da obra, a vistoria no local deverá ocorrer no prazo máximo de 20 dias corridos. (art. 85, do Decreto 13.842/10)

O Responsável Técnico pela execução da obra será comunicado por meio eletrônico em 5 dias, a partir da data de comunicação de término, sobre a data e o turno em que ocorrerá a vistoria; (art. 85, § 1°, do Decreto 13.842/10)

Na data e turno marcados, o responsável técnico ou seu representante legal (habilitado pelo CREA) deverá aguardar o profissional da SMARU responsável pela vistoria, no local da obra. (art. 85, § 2°, do Decreto 13.842/10)

A vistoria poderá ser desmarcada pelo responsável técnico pela execução da obra com antecedência mínima de 48 horas. (art. 85, § 3°, do Decreto 13.842/10)

O não comparecimento do Responsável Técnico, ou do representante por ele designado (habilitado pelo CREA), ao acompanhamento da vistoria, na data e turno agendados torna sem efeito a comunicação de término de obra, caso não haja nova vistoria no prazo máximo de 30 dias. *(art. 85, § 4°, do Decreto 13.842/10)*

No prazo máximo de 5 dias após a realização da vistoria, o Responsável Técnico deverá ser comunicado sobre o deferimento da concessão da Certidão de Baixa de Construção ou sobre as pendências constatadas no local, pela emissão do *Comunicado de Vistoria. (art. 85, § 5°, do Decreto 13.842/10)*



Cada novo agendamento de vistoria por parte do Responsável Técnico implica pagamento do valor previsto para a realização da mesma. (art. 85, § 6°, do Decreto 13.842/10)

Nos casos em que a Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana - SMARU - deferir o cancelamento da vistoria, esta será remarcada conforme disponibilidade do responsável técnico e da SMARU, no prazo máximo de 3 dias, sem reincidência de cobrança do valor previsto para a vistoria. (art. 85, § 7°, do Decreto 13.842/10)

- ⇒ A vistoria interna das unidades autônomas residenciais e não residenciais poderá se dar por amostragem. (art. 84, § 2°, do Decreto 13.842/10)
- ⇒ As irregularidades constatadas nas áreas privativas das unidades autônomas (não examinadas na aprovação do projeto de edificação) são de responsabilidade do Responsável Técnico pelo projeto e da execução da obra e do proprietário. (art. 90, do Decreto 13.842/10)
- ⇒ A relação entre o Responsável Técnico de projeto arquitetônico, o Responsável Técnico de execução da obra, o proprietário da obra e terceiros é regida pelo Código Civil, pelo Código do Consumidor e pelas demais normas pertinentes. (art. 90, Parágrafo Único, do Decreto 13.842/10)

Na ocorrência de pendências ou na constatação de obra em desconformidade com o projeto aprovado ou com a legislação vigente, o responsável técnico deverá providenciar sua regularização, a partir do recebimento do *Comunicado de Vistoria*, devendo: *(art. 87, do Decreto 13.842/10)*

- Apresentar novo projeto para nova aprovação de acordo com a legislação vigente, no prazo de 15 dias; ou
- II. Proceder à adequação do local ao projeto aprovado no prazo máximo de 30 dias.

O descumprimento dos prazos previstos acima implicará o indeferimento do processo e a aplicação das sanções previstas na Lei nº 9.725/09.

Caso as alterações não atendam à legislação vigente, o Responsável Técnico deverá ser notificado a adequar a edificação ao projeto licenciado. Somente após a comunicação do responsável técnico à SMARU sobre a adequação da obra, deverá ser agendada a vistoria para fins de concessão da Certidão de Baixa de Construção.

A Certidão de Baixa de Construção será negada caso a regularização referida no caput deste artigo não seja executada no prazo máximo de 12 meses, ficando o proprietário sujeito às penalidades cabíveis. (art. 34, Parágrafo Único, da Lei 9.725/09)



3.3 Da Concessão de Baixa de Construção e emissão da Certidão de Baixa de Construção

Não constatada irregularidade na obra, a Baixa de Construção será concedida e, no prazo máximo de 10 dias, será expedida a Certidão Baixa de Construção.

<u>Certidão de Baixa de Construção</u>: certidão emitida pela PBH, comprobatória que a edificação foi construída conforme projeto aprovado e a legislação vigente.

A Certidão de Baixa de Construção é um dos documentos exigidos pelo Cartório de Registro de Imóveis para averbação de uma edificação. É o documento necessário para a legalização oficial da edificação.



SEÇÃO III - DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO

Edificações construídas, total ou parcialmente, sem o devido Licenciamento pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte - PBH - ou construídas em desacordo com o projeto aprovado, em terreno formado por lote ou conjunto de lotes aprovados, podem ser regularizadas mediante a concessão de Baixa de Construção, desde que:

- I. respeitem as normas e a legislação vigente, se construídas após 15 de julho de 2.009;
- II. se comprovada sua construção até 15 de julho de 2009, nos termos da Lei 9.074 de 18 de janeiro de 2.005. (art. 21, § 1°, da Lei 9.725/09),

Edificação existente: aquela que apresenta as paredes erguidas e a cobertura já executada. (art. 7, § 3°, do Decreto 12789/07)

Em caso de construção situada em lote não aprovado, a regularização da edificação poderá ser concomitante à regularização do parcelamento do solo, desde que conste, na abertura do processo, a devida solicitação e que sejam apresentados todos os documentos necessários à regularização que se pretende, conforme descritos nos formulários de solicitação.

Para fins de regularização de edificação executada sem prévia licença ou em desacordo com o projeto aprovado, a análise do projeto será feita com base nos parâmetros e critérios da legislação vigente. (art. 21, da Lei 9.725/09)

- ⇒ As edificações não regularizadas ficam sujeitas às penalidades previstas no anexo VII da Lei 9.725/09. (art. 21, § 2°, da Lei 9.725/09)
- ⇒ Os passeios lindeiros às edificações a serem regularizadas deverão sempre atender ao Código de Posturas vigente.

Da solicitação de Regularização:

A Regularização de uma edificação pode ser total ou parcial.

Regularização Total: é a regularização de edificações totalmente construídas sem o devido licenciamento ou que tenham sido licenciadas, cujos alvarás caducaram (não estão válidos). Neste caso, a área regularizada a ser indicada no formulário "Caracterização da Edificação para Licenciamento/ Regularização" deve ser a área total da edificação.

Regularização Parcial: é a regularização de parte da edificação correspondente ao acréscimo construído sem o devido licenciamento, em edificação anteriormente licenciada, com Alvará de Construção com validade ou com Baixa de Construção concedida. Neste caso, a área a ser regularizada, a ser indicada no formulário "Caracterização da Edificação para Licenciamento/ Regularização" deve ser apenas a área do acréscimo construído sem o devido licenciamento.



No caso de regularização de uma edificação existente onde se pretende alterar, modificar e/ou propor acréscimo de área construída deverá ser solicitada a regularização juntamente com aprovação de Modificação. Neste caso a área regularizada a ser indicada no formulário "Caracterização da Edificação para Licenciamento/ Regularização" deve ser a área da edificação já existente e a área de acréscimo a área que se pretende ainda construir.

Primeiramente, deve ser apresentado o levantamento da edificação existente no padrão estabelecido pela SMARU (ver Capítulo VIII deste Manual), realizado por Responsável Técnico, acompanhado da documentação exigida no formulário *"Caracterização de Edificação para Licenciamento/ Regularização"* e comprovado o recolhimento prévio de preço público previsto para exame de projeto de edificações, vistoria e multa por construção sem o devido licenciamento. *(art. 57 do Decreto 13.842/10)*

- ⇒ No formulário de solicitação deverá ser indicado se a regularização refere-se à Lei 9.074/05 (regularização possível para construções feitas até 15 de julho de 2.009).
- ⇒ Os preços públicos serão calculados considerando a área a ser regularizada indicada no formulário "Caracterização da Edificação para Licenciamento/Regularização". Constatada posteriormente, pelo Executivo, área superior, será cobrado preço público adicional. (art. 57, §§ 5° e 7°, do Decreto 13.842/10)

Acatada a documentação apresentada ao Executivo, será aberto processo administrativo e será agendada vistoria no local com comunicação ao Responsável Técnico em até 05 dias corridos. (art. 57, § 3°, do Decreto 13.842/10)

2. Do Exame da Regularização

2.1 Da Vistoria

A vistoria deverá ocorrer no prazo máximo de 20 dias contados a partir da data de solicitação da regularização e deverá constatar se o levantamento da edificação apresentada confere com a edificação existente no local. (art. 57, § 4°, do Decreto 13.842/10)

Caso o Responsável Técnico pelo levantamento não possa comparecer à vistoria agendada, deverá comunicar à PBH até 02 dias antes da data agendada, para que esta possa ser remarcada, sem ônus para o requerente.

Constatada na vistoria, divergência entre o levantamento apresentado e a construção existente, o Responsável Técnico será comunicado e deverá providenciar as devidas correções no prazo máximo de 10 dias, sob pena de indeferimento da respectiva solicitação de regularização. (art. 58, caput e § 1°, do decreto 13.842/10)

Constatado em vistoria que a edificação existente confere com o levantamento apresentado, o exame do levantamento será realizado pela SMARU em prazo que não resulte em mais de 45 dias da data do protocolo da documentação e projeto. Em condições de regularização, o levantamento será visado, seus



dados arquivados e será concedida a Baixa de Construção, mediante pagamento do(s) preço(s) público(s) devido(s). (art. 21, § 2°, da Lei 9.725/09)

- ⇒ Serão exigidas as condições de acessibilidade às Pessoas com Deficiência previstas na legislação vigente em toda **regularização** de edificações destinadas a: (art. 61, do Decreto 13.842/10)
 - I- estabelecimentos de ensino de qualquer nível;
 - II- teatros, cinemas, auditórios:
 - III- estádios, ginásios de esporte;
 - IV- casa de espetáculos;
 - V- salas de conferências e atividades similares;
 - VI- Postos de Abastecimento de Veículos. (art. 4, inciso V, da Lei 6.978/95)
- ⇒ Para regularização de edificação, exceto se destinada aos usos acima citados, comprovadamente construída antes de 08 de novembro de 2.000 será dispensado o atendimento às exigências das normas de acessibilidade às Pessoas Portadoras de Deficiência ou como Mobilidade reduzida previstas na legislação vigente: (art. 61, § 1°, do Decreto 13.842/10)
- ⇒ Para fins de regularização, comprovada a impossibilidade de garantia de vagas para estacionamento de veículos adaptados para uso de pessoas portadoras de deficiência, poderá o órgão responsável pela gestão do trânsito autorizar a disposição das mesmas no logradouro público. (art. 61, § 2°, do Decreto 13.842/10)
- ⇒ Os Postos de abastecimento implantados sem as devidas condições de acessibilidade às Pessoas Portadoras de Deficiência ou como Mobilidade reduzida previstas na legislação vigente, terão o prazo de 180 dias para a devida adaptação. (art. 2, da Lei 10.091/11)

Se constatado em vistoria que a edificação a ser regularizada necessita ser concluída, pois não atende às condições mínimas para a concessão de Baixa de Construção, será realizada a análise do levantamento. Caso haja a possibilidade de se efetuar a regularização, o levantamento será visado e emitido Alvará de Construção para finalização da obra. Após a conclusão da obra, será observado o mesmo procedimento da Comunicação de Término de Obras para fins de obtenção de Baixa de Construção.

No caso de regularização de edificação existente simultânea à proposta de modificação ou acréscimo, o exame e a aprovação do projeto estarão sempre sujeitos ao atendimento à legislação urbanística vigente à data da solicitação, resultando na emissão de um Alvará de Construção para a modificação ou para o acréscimo proposto.



2.2 Do Exame da Regularização de edificação concluída total ou parcialmente em data posterior a 15 de julho de 2.009.

Constatado que a edificação existente atende aos parâmetros previstos na legislação vigente, o levantamento será visado, seus dados arquivados e será concedida a Baixa de Construção, mediante pagamento do(s) preço(s) público(s) devido(s). (art. 21, § 2°, da Lei 9.725/09)

Neste caso só é passível de regularização a edificação que atenda todos os parâmetros previstos na legislação vigente, especialmente em relação à Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, Código de Edificações e Código de Posturas vigentes na data de protocolo do processo.

No caso da edificação existente não atender à legislação vigente, sua regularização dependerá de proposições de alterações da edificação, nos termos da legislação vigente, a serem aprovadas pela PBH.

Para fins de regularização de edificação, comprovada a impossibilidade de garantia de vagas para estacionamento de veículos adaptados para uso de pessoas com deficiência, poderá o órgão responsável pela gestão do trânsito – BHTRANS – autorizar a disposição das mesmas no logradouro público. (art. 61, § 2°, do Decreto 13.842/10)

2.3 Do Exame da Regularização de edificação concluída total ou parcialmente em data anterior a 15 de julho de 2.009.

A Lei 9074, de 18 de janeiro de 2005 estabeleceu critérios específicos para regularização de imóveis concluídos até aquela data, que foi prorrogada para 15 de julho de 2009. *(art. 21, § 1°, da Lei 9.725/09)*

Não são passíveis de regularização prevista na Lei 9.074/05 as edificações que: *(art. 14, da Lei 9.074/05 e art. 8°, do Decreto 12.789/07)*

- I. estejam situadas em ZEIS 1 e ZEIS 3; (art. 2, Parágrafo Único, da Lei 9.074/05)
- II. estejam implantadas em áreas de risco conforme avaliação do Executivo;
- III. estejam implantadas em áreas consideradas "non aedificandae", de acordo com a legislação pertinente;
- IV. estejam implantadas em áreas públicas;
- V. estejam implantadas em áreas de projetos viários prioritários nos termos da legislação vigente;
- VI. estejam *sub júdice* em decorrência de litígio entre particulares, relacionado à execução de obras irregulares, conforme consulta realizada pelo Executivo.



Nos termos da Lei 9.074/05, poderá ser concomitante a regularização de parcelamento do solo (lote) e edificação. Assim, poderá ser solicitada a regularização de uma edificação em terreno não aprovado, quando ocorrerá a regularização concomitante do lote e da edificação. (art. 13, § 1°, da Lei 9.074/05)

A regularização de uma edificação, nos termos da Lei 9.074/05, poderá ser **gratuita ou onerosa**, dependendo do uso a ela destinada e da somatória do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote constante no lançamento de IPTU para o exercício de 2004.

A avaliação do imóvel para fins de enquadramento nos diversos tipos de regularização previstas pela Lei 9.074/05 deverá ser feita nos casos de não haver lançamento de IPTU para o imóvel ou de constar na guia de recolhimento do IPTU de 2004 como lote vago e ocorrerá da seguinte maneira:

- I. a avaliação do imóvel sem lançamento no Cadastro Tributário Imobiliário Municipal será feita pela Gerência de Investigação, Análise e Pesquisa de Tributos Imobiliários da Secretaria Municipal Adjunta de Arrecadação, que indicará o valor venal do imóvel e o valor venal do metro quadrado do terreno, conforme critério de avaliação utilizado para o cálculo do IPTU no ano em que o imóvel for vistoriado; (art. 13, § 1°, do Decreto 12.789/07)
- II. a avaliação do valor venal do imóvel que conste na guia como lote vago será feita, na Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana SMARU, com base em mapeamento discriminativo do valor venal médio do preço do metro quadrado de construção, por tipo de imóvel, por área isótima disponibilizado pela Secretaria Municipal Adjunta de Arrecadação, com base no Cadastro Tributário Imobiliário Municipal de 2.004; (art. 13, § 2º, do Decreto 12.789/07)

Dependerá de prévia anuência ou de autorização do órgão competente, que deverá se pronunciar no prazo máximo de 30 dias, a regularização das edificações nas seguintes situações: (art. 13, § 3°, da Lei 9.074/05 e art. 19 do Decreto 12.789/07)

- I. situadas em ZPAM e ZP-1 (órgão competente COMAM);
- II. tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área protegida (órgão competente Fundação Municipal de Cultura);
- III. destinadas a usos e atividades regidas por legislação específica.
- ⇒ A regularização de edificação destinada ao uso industrial ou ao comércio, ou a serviço de materiais perigosos não licenciados (sem Alvará de Localização e Funcionamento), só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade; (§ 2° do artigo 13 da Lei 9.074/05).
- ⇒ Consideram-se materiais perigosos aqueles facilmente combustíveis ou explosivos. (art. 11, do Decreto 12.789/07)
- ⇒ Para efeito de regularização nos termos da Lei 9.074/05, nenhum empreendimento será configurado como "Empreendimento de Impacto", portanto não sendo necessário o licenciamento urbanístico ou ambiental. (art. 15, da Lei 9.074/05)



⇒ Para regularização de edificação, comprovadamente construída até 08/11/2000, exceto se destinada a estabelecimento de ensino, teatro, cinema, auditório, estádio, ginásio de esporte, casa de espetáculos, sala de conferência e similares, será dispensado o atendimento às exigências das normas de acessibilidade previstas na legislação. (art. 61, § 1°, do Decreto 13.842/10)

A regularização da edificação decorrente da Lei 9.074/05 não implica o reconhecimento de direitos quanto à regularização de uso irregular ou à permanência de uso desconforme porventura instalado na edificação; (art. 30, da Lei 9.074/05)

Para regularização de edificação nos termos da Lei 9.074/05, a edificação existente deve atender as seguintes condições:

- I. nenhum elemento construtivo ou decorativo poderá invadir o logradouro, nem se projetar sobre o mesmo, por exemplo: beirais, marquises, portões (abrindo ou correndo), toldos (exceto mediante apresentação da licença de Regional), placas (exceto mediante apresentação da licença de Regional), elementos decorativos, estruturais ou de segurança;
- II. não é permitido o despejo de águas sobre o passeio, sejam pluviais ou servidas. As águas pluviais devem ser conduzidas dentro do limite do alinhamento e sob o piso do passeio até a sarjeta, rente ao meio-fio. As águas servidas devem ter sua ligação efetuada às redes oficiais da COPASA;
- III. os desníveis maiores que 1,00m deverão ser protegidos por guarda-corpos, conforme o Código de Edificações;
- IV. os passeios lindeiros às edificações a serem regularizadas deverão sempre atender ao Código de Posturas vigente.

Na ocorrência de aberturas (portas ou janelas) a menos de 1,50m das divisas laterais e de fundos, não será necessária anuência expressa do proprietário do terreno vizinho. *(Código Civil Brasileiro – arts. 1.301 e 1.302)*

2.3.1 Da Regularização Gratuita de Caráter Social Independente de Requerimento

Independentemente de solicitação de regularização, será considerada regular a edificação destinada ao **uso exclusivamente residencial,** construída em lote aprovado e inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal, cuja somatória do valor venal das unidades imobiliárias (edificação e lote) situadas no lote não ultrapasse **R\$ 30.000,00,** valor este constante do lançamento fiscal da PBH para o exercício de 2.004, salvo se: (art. 17 da Lei 9.074/05)

- I. inseridos na ZPAM ou ZP-1;
- II. esteja implantada em área de risco, em área pública ou esteja *sub júdice* em decorrência de litígio entre particulares, relacionado à execução de obras irregulares;
- III. apresentem área construída diferente daquela lançada no Cadastro Imobiliário Municipal IPTU;



- IV. contrariem a legislação federal ou estadual vigentes;
- V. seja o proprietário do imóvel possuidor de mais de um lote no Município.
- ⇒ As edificações a serem regularizadas nas situações descritas acima nos itens I, III e IV poderão ser regularizadas gratuitamente mediante requerimento, desde que o proprietário do imóvel não possua outro lote no Município. (art. 17, § 1°, da Lei 9.074/05)
- ⇒ Se o proprietário possuir mais de um lote no Município de Belo Horizonte, a edificação é passível de regularização onerosa. (art. 17, § 1°, da Lei 9.074/05)
- ⇒ Em caso de edificação situada em terreno não aprovado, passível de regularização, a regularidade da edificação será efetivada por iniciativa da PBH concomitante à regularização do parcelamento do solo. (art. 14, § 4°, do Decreto 12.789/07)

Na regularização de **Caráter Social independente de requerimento, a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte** – **PBH** –, com base no Cadastro Imobiliário, providenciará a vistoria dos imóveis que se enquadrem nas condições mínimas previstas na Lei 9.074/05, e providenciará a regularização por meio de emissão do Certificado de Regularidade da Edificação – Certidão de Baixa de Construção –, sem cobrança de qualquer tipo de taxa ou preço público. *(art. 17, §§ 2° e 7°, da Lei 9.074/05)*

A regularização por parte da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte - PBH - seguirá o Plano de Trabalho definido pelo Município.

2.3.2 Da Regularização Gratuita de Caráter Social e Pública mediante de Requerimento

Poderá ser requerida a regularização por meio de procedimento simplificado, por iniciativa do proprietário, para a edificação cuja somatória do valor venal das unidades imobiliárias situadas no terreno não ultrapasse **R\$50.000,00**, e desde que o proprietário do imóvel seja possuidor de um único lote no Município de Belo Horizonte, nos seguintes casos: *(art. 18, da Lei 9.074/05)*

- I. destinada ao uso exclusivamente residencial;
- II. destinada ao uso misto que apresente o uso residencial referido no item I acima e o uso não residencial permitido no local, exceto uso industrial, depósito ou comércio de produtos perigosos, que deverá regularizar concomitantemente a atividade exercida, classificada como de Empreendimento de Impacto;
- III. destinada ao uso não residencial permitido no local, exceto uso industrial, depósito ou comércio de produtos perigosos não licenciados, que deverá que deverá regularizar concomitantemente ao licenciamento da atividade.
- ⇒ Para as edificações que se enquadram nas condições acima, não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público referente à regularização pretendida. (art. 18, § 3°, da Lei 9.074/05)
- ⇒ Para tais regularizações, deverá o proprietário contratar profissional para executar o levantamento.



Poderá também ser requerida neste processo simplificado, de maneira gratuita, a regularização de imóvel de propriedade do Poder Público, independentemente de seu valor venal. *(art. 19, da Lei 9.074/05)*

2.3.3 Da Regularização Onerosa

As edificações passíveis de regularização, executadas até 15 de julho de 2.009, que não se enquadrem nas condições descritas acima para regularização gratuita, poderão ser regularizadas, por iniciativa do proprietário, com a condição de pagamento de preços públicos, calculados conforme Lei 9.074/05, pelos parâmetros urbanísticos infringidos constantes na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo vigente à época do protocolo da solicitação de regularização. (art. 20, da Lei 9.074/05)

Na análise da regularização das edificações serão considerados os parâmetros urbanísticos vigentes na Lei de parcelamento, Ocupação e uso do solo vigente à época da solicitação. (art. 21, da Lei 9.725/09 e art. 7°, § 1°, do Decreto 12.789/07)

Os Valores a serem recolhidos para a Regularização Onerosa são definidos pelos Parâmetros Urbanísticos infringidos da seguinte maneira:

- I. Construção acima do potencial construtivo permitido pelo coeficiente de aproveitamento do terreno: (art. 21, da Lei 9.074/05)
- a) 11% do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada na ZHIP ou na ZCBH;
- b) **25%** do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada fora da ZHIP ou da ZCBH.

O fechamento de varanda, no que se refere ao Coeficiente de Aproveitamento, resultando acréscimo de área líquida em relação à área aprovada, poderá ser regularizado alternativamente, pelo recolhimento do valor acima estabelecido ou por meio de aquisição de Unidades de Transferência do Direito de Construir - UTDC, oriundas de imóveis tombados, conforme descrito no Capítulo "Da aplicação dos Instrumentos de Política Urbana" na Seção referente à "Transferência do Direito de Construir". (art. 26, da Lei 9.074/05)

- II. Construção com afastamentos frontal, laterais e de fundos inferiores aos exigidos na legislação vigente: (art. 22, da Lei 9.074/05)
 - a) **4,5**% do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, no caso de edificação situada na ZHIP ou na ZCBH:
 - b) **10%** do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, no caso de edificação situada fora da ZHIP ou da ZCBH.



Para regularização de edificação com aberturas (portas ou janelas) a menos de 1,50m das divisas laterais e de fundos, não será necessária anuência expressa do proprietário do terreno vizinho. *(Código Civil Brasileiro, arts. 1.301 e 1.302)*

- III. Construção desrespeitando a altura máxima nas divisas laterais e/ ou de fundos permitidas: (art. 23, da Lei 9.074/05)
 - a) quando a infração à altura máxima na divisa resultar do avanço da edificação sobre a área de afastamentos laterais e de fundos exigidas por lei, o valor será calculado na forma prevista no item II descrito acima:
 - b) quando se tratar do muro divisório acima da altura máxima permitida na legislação, será calculado da seguinte maneira:
 - 7,5% do valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada na ZHIP ou na ZCBH;
 - 15% do valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada fora da ZHIP ou da ZCBH;

Na hipótese de infração, tanto de muro divisório como de construção sobre as divisas em altura superior à permitida, o valor recolhido equivalerá à somatória dos valores calculados para cada uma das infrações. (art. 23, Paragrafo Único, da Lei 9.074/05)

- IV. Construção desrespeitando a Taxa de permeabilidade mínima exigida: *(art. 24, da Lei 9.074/05)*
 - a) 11% do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada na ZHIP ou na ZCBH;
 - b) **25%** do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada fora da ZHIP ou da ZCBH;

As edificações construídas até dezembro de 1996 poderão ser regularizadas pela Lei 9.074/05 sem o pagamento de preço público pelo não atendimento da área permeável. (art. 24, da Lei 9.074/05)

- V. Construção sem atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos: (art. 25, da Lei 9.074/05)
 - a) valor a ser calculado pela multiplicação do número de vagas não atendidas por duas vezes o valor do metro quadrado do terreno.

Para fins de regularização de edificação, comprovada a impossibilidade de garantia de vagas para estacionamento de veículos adaptados para uso de pessoas com deficiência, poderá o órgão responsável pela gestão do trânsito – BHTRANS – autorizar a disposição das mesmas no logradouro público. (art. 61, § 2°, do Decreto 13.842/10)



A infração aos demais parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente será passível de regularização independentemente da cobrança de preço público. (art. 27, da Lei 9.074/05)

O valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade; (art. 16, Parágrafo Único, da Lei 9.074/05)

Os valores do metro quadrado do terreno adotados para o cálculo dos valores a serem recolhidos referemse ao ano da solicitação da regularização constante no IPTU.

Em caso de edificação residencial horizontal, o valor a ser pago pela regularização não pode exceder a 10% do valor venal do imóvel, segundo critérios de avaliação utilizados para cálculo do IPTU no ano em que o imóvel foi vistoriado. (art. 16, §§ 2° e 3°, da Lei 9.074/05)

O contribuinte que, por livre e espontânea vontade, denunciar a irregularidade existente no seu imóvel, será beneficiado com o parcelamento de seu débito, referente aos custos e encargos decorrentes da regularização, nos Termos da Legislação tributária do Município. (art. 29, da Lei 9.074/05 e art. 20 do Decreto 12.789/07)



Índice Remissivo da Legislação Urbanística

<u>ABNT</u>	Deliberação CDPCM-BH	Deliberação Normativa
NBR 9.050/04 <i>384</i> , <i>386</i> , <i>387</i> ,	24/2.000 <i>165</i>	o DN/COMAM 41/2.002 <i>96</i> , <i>157</i>
<i>388, 389, 391, 392</i>	Deliberação CDPCM-BH	Artigo 2
NBR 15.597/08 <i>390</i>	24/2.002 <i>167</i>	o DN/COMAM 69/2.010
CDPCM	Deliberação CDPCM-BH	Artigo 7418
Deliberação CDPCM-BH	25/2.000 <i>166</i>	o DN/COMAM 69/2.010
01/2.005 <i>165</i> , <i>166</i>	Deliberação CDPCM-BH	Artigo 7418
Deliberação CDPCM-BH	25/2.002 <i>167</i>	, and the second
02/1.998 <i>166</i>	Deliberação CDPCM-BH	<u>COMPUR</u>
Deliberação CDPCM-BH	26/2.000 <i>166</i>	Deliberação Decisória
03/1.994 165, 166	Deliberação CDPCM-BH	o DB/COMPUR 04/2.00497
Deliberação CDPCM-BH	26/2.002 <i>167</i>	Parecer
03/1.998	Deliberação CDPCM-BH	o PR/COMPUR 03/2.007 70, 118, 318, 346
Deliberação CDPCM-BH	33/2.000 <i>165</i>	• PR/COMPUR 03/2.011 <i>334</i>
03/2.001	Deliberação CDPCM-BH	• PR/COMPUR 09/2.006272
Deliberação CDPCM-BH	36/1.999 <i>165</i>	Decreto 4.748/84
05/1.998 <i>166</i>	Deliberação CDPCM-BH	
Deliberação CDPCM-BH	37/1.990 <i>165</i>	Decreto 5.489/86
10/1.996	Deliberação CDPCM-BH	<u>Decreto 5.589/87137</u>
Deliberação CDPCM-BH	40/2.006 <i>165</i>	<u>Decreto 5.643/87138</u>
12/1.998	Deliberação CDPCM-BH	Decreto 5.683/97146
Deliberação CDPCM-BH	61/2.004 <i>167</i>	Decreto 5.736/87139
13/1.998	Deliberação CDPCM-BH	Decreto 5.887/88140
Deliberação CDPCM-BH	66/2.011 <i>166</i>	Decreto 5.978/88 140
14/1.998	Deliberação CDPCM-BH	Decreto 6.112/88142
Deliberação CDPCM-BH	105/2.009 <i>165</i>	Decreto 6.190/88
15/1.998	Deliberação CDPCM-BH	•
Deliberação CDPCM-BH	11 7 /2.007	Decreto 6.295/89
16/1.998 <i>165</i>	Deliberação CDPCM-BH	Decreto 6.297/89142
Deliberação CDPCM-BH	136/2.008 <i>165</i>	<u>Decreto 6.345/90143</u>
17/1.998 <i>165</i>	Deliberação CDPCM-BH	<u>Decreto 6.519/90 143</u>
Deliberação CDPCM-BH	142/2.007 <i>166</i>	Decreto 6.800/91144
18/1.998	Deliberação CDPCM-BH	Decreto 6.818/91144
Deliberação CDPCM-BH	143/2.007 <i>165</i>	Decreto 7.221/92141
22/2.009166	Deliberação CDPCM-BH	Decreto 7.443/92145
Deliberação CDPCM-BH	147/2.003 167	Decreto 7.446/92
23/2.000	Código de Posturas. Consulte Lei	Decreto 8.926/96
Deliberação CDPCM-BH	<u>8.616/03</u>	
23/2.002	COMAM	Decreto 9.193/97
25,2.002	<u> </u>	Artigo 2 58, 63, 75, 120



Decreto 9.193/98 326	Artigo 19 <i>483</i>	Artigo 23417
Decreto 9.452/97	<u>Decreto 13.299/08 152</u>	Artigo 72419
Decreto 9.529/98	Decreto 13.718/09 153	Artigo 121
Decreto 9.616/98	Decreto 13.719/09 153	Artigo 122
Artigo 1	Decreto 13.842/10	Artigo 124468
Artigo 2	Artigo 4	Artigo 125
Artigo 4	Artigo 6467	Artigo 126
Artigo 643, 44	Artigo 11296, 345, 347	Artigo 127
Artigo 7	Artigo 12	Artigo 128 462, 469
Artigo 9	Artigo 21	Artigo 130471
Decreto 9.674/98	Artigo 22	Artigo 131
Decreto 10.042/99	Artigo 27 437, 438	Artigo 132 472, 473
Decreto 10.091/99	Artigo 28	Artigo 136
Decreto 10.094/99 149	Artigo 29 <i>455</i>	Decreto 14.102/10 403
Decreto 10.244/00 150	Artigo 30 <i>454</i>	Decreto 14.154/10 181
	Artigo 33 <i>455</i>	Decreto 14.186/10 403
Decreto 10.268/00	Artigo 41	Decreto 14.261/11
Decreto 10.385/00 151	Artigo 42	Artigo 117
Decreto 10.446/00	Artigo 46	Decreto 14.271/11 154
Artigo 4	Artigo 57480	Decreto 9.193/97
Decreto 10.483/01	Artigo 58	Artigo 268, 98
Decreto 10.486/01 152	Artigo 61	Decreto Federal 5.296/04 340,
Decreto 10.630/02 153	Artigo 71	<u>384, 393</u>
Decreto 10.948/02 155	Artigo 78	<u>Deliberações Decisórias do</u>
<u>Decreto 11.017/02</u>	Artigo 79	COMPUR Consulte COMPUR
Decreto 11.097/02 155	Artigo 81	Disposições Transitórias da Lei
Decreto 11.135/02 155	Artigo 82474	9.959/10
Decreto 11.169/02 155	Artigo 83474	Artigo 821
Decreto 11.200/02 155	Artigo 84 475, 476	Estatuto da Cidade Consulte Lei
Decreto 11.253/03 155	Artigo 85	Federal 10.257/01
Decreto 12.015/05	Artigo 87	Instrução de Serviço
Anexo I 60, 61, 66	Artigo 90	SMAU
Artigo 3	Artigo 96	。 N° 007/2.000 <i>356</i>
Artigo 461, 65	Artigo 98 345, 347	SMRU
Artigo 574	Artigo 99	。 N° 004/2.002
Artigo 686	Artigo 100 <i>370</i>	<u>Lei 6.831/95<i>206</i></u>
Artigo 7 <i>86</i> , <i>87</i>	Artigo 103 <i>374</i>	<u>Lei 6.978/95</u>
Artigo 8 <i>66</i>	Artigo 108339	Artigo 4
Artigo 989	Artigo 123 <i>373</i>	Artigo 5
Artigo 10 <i>87</i> , <i>89</i>	Decreto 14.060/10 403	<u>Lei 7.165/96</u>
Artigo 12 <i>87</i> , <i>88</i>	Artigo 13403	Anexo II
Decreto 12.789/07	Artigo 14	Artigo 11200
Artigo 7486	Artigo 15	Artigo 15
Artigo 8	Artigo 16	Artigo 60
Artigo 11484	Artigo 19	Artigo 61
Artigo 13483	Artigo 20	Artigo 62
Artigo 14	Artigo 22	Artigo 62-A35



Artigo 6342, 44	Artigo 6	Artigo 72
Artigo 64	Artigo 715, 16	Artigo 73213
Artigo 6547	Artigo 8	Artigo 74213
Artigo 65-A36, 47	Artigo 9	Artigo 75
	<u>-</u>	<u> </u>
Artigo 65-B47	Artigo 10	Artigo 76
Artigo 65-C47	Artigo 11	Artigo 7890, 91, 93, 308
Artigo 65-D	Artigo 12	Artigo 79
Artigo 65-E	Artigo 13	Artigo 80
Artigo 66	Artigo 14	Artigo 81
Artigo 67	Artigo 14-A	Artigo 84110
Artigo 69	Artigo 14-B	Artigo 85
Artigo 69–A 49, 168, 268	Artigo 14-E	Artigo 86 53, 54, 56, 275
Artigo 69-C	Artigo 14-G 28, 233	Artigo 86-B
Artigo 69-D <i>38</i> , <i>169</i> , <i>170</i> , <i>229</i> ,	Artigo 14-H	Artigo 86-C54, 55
268	Artigo 14-I	Artigo 86-D55
Artigo 69–E <i>170</i> , 229, 268,	Artigo 27	Artigo 86-F56
285, 295	Artigo 35	Artigo 86-G 55, 189, 190, 285
Artigo 69 –F <i>170</i> , <i>171</i> , <i>229</i> , <i>268</i>	Artigo 36	Artigo 86-H 55, 189, 190
Artigo 69–G <i>171, 172, 229</i> ,	Artigo 42	Artigo 86-I55
268	Artigo 43	Artigo 86–J
Artigo 69-I	Artigo 44 160, 162, 302	Artigo 86-K55
Artigo 69–J <i>38</i> , <i>169</i> , <i>170</i> , <i>171</i> ,	Artigo 44-A <i>161</i> , <i>162</i> , <i>229</i> ,	Artigo 86-L
229	285	Artigo 86-M 55, 229, 231
Artigo 69–K <i>39</i> , <i>172</i> , <i>173</i> , <i>174</i> ,	Artigo 45 160, 227, 228	Artigo 86–N55
<i>175</i> , <i>230</i>	Artigo 46	Artigo 87
Artigo 69-L	Artigo 47	Artigo 88109
Artigo 69–M	Artigo 50 <i>28</i> , <i>29</i> , <i>54</i> , <i>55</i> , <i>56</i> , <i>160</i> , <i>235</i> , <i>271</i> , <i>274</i> , <i>275</i> , <i>276</i> ,	Artigo 90295
Artigo 69-N 176	280	Artigo 9162, 284, 295, 308
Artigo 69-0 <i>39</i> , <i>173</i> , <i>174</i> ,	Artigo 5130, 236, 293, 294,	Artigo 91-A 57, 63, 285
175, 176, 230	299, 300, 347	Artigo 91-B 90, 229, 268
Artigo 74-D 129	Artigo 52	Artigo 91-C///, ///3, ///4, 276
Artigo 74-H	Artigo 53 <i>295</i>	Artigo 91-D
Artigo 74-I	Artigo 54	Artigo 91-E
Artigo 74-J <i>25</i> , <i>26</i> , <i>27</i> , <i>28</i> , <i>29</i> ,	Artigo 56 <i>318</i>	Artigo 109225
30, 227, 232, 233	Artigo 57 <i>326</i>	Artigo 116-A
Artigo 74-K 26, 34, 45, 232	Artigo 59	
Artigo 74-L 25, 232, 233	Artigo 60	<u>Lei 7.234/96</u>
Artigo 74-M28	Artigo 6196, 203, 333, 335	<u>Lei 7.647/99<i>358</i></u>
Artigo 74-N	Artigo 62 <i>342</i>	<u>Lei 8.071/00</u>
<u>Lei 7.166/96</u>	Artigo 64 43, 193	<u>Lei 8.137/00</u>
Anexo I	Artigo 65 193, 194	Anexo VIII
Anexo IX	Artigo 65–B	Artigo 10599
Anexo VI	Artigo 66-A202, 203, 333,	Artigo 46
Anexo VI-A 275, 308	<i>337</i>	Artigo 10099
Anexo VIII <i>334</i>	Artigo 67 <i>95</i> , <i>97</i> , <i>197</i> , <i>199</i> ,	Artigo 10237, 99
Anexo X	200	Artigo 103
Artigo 414	Artigo 71-B96, 97, 207, 208	Artigo 10499



Artigo 105 <i>99</i> , <i>100</i> , <i>285</i>	Artigo 213 <i>469</i>	Artigo 22484, 486, 487
Artigo 10699	Artigo 214 <i>469</i>	Artigo 23
Artigo 107 <i>99</i>	Artigo 215	Artigo 24
Artigo 108	Artigo 216 <i>471</i>	Artigo 25
Artigo 109	Artigo 217	Artigo 27
Artigo 110 102, 103	Artigo 218467	
Artigo 111 109, 211	Artigo 219 458, 472	<u>Lei 9.078/05</u>
Artigo 137	Artigo 220	<u>Lei 9.277/97</u>
Artigo 138-A 133	Artigo 221	Artigo 5219
Artigo 140	Artigo 222	<u>Lei 9.326/07</u>
Artigo 141	Artigo 265 <i>88</i>	Artigo 2
Artigo 142		Artigo 13267
Artigo 154	Lei 9.037/05 268, 275, 276	<u>Lei 9.470/07<i>399</i>, <i>401</i></u>
Artigo 156	Artigo 6	<u>Lei 9.506/08127</u>
Artigo 156-A 134	Artigo 7 60, 64, 68, 275	<u>Lei 9.544/08<i>399</i></u>
Artigo 159	Artigo 8	Lei 9.563/08 117, 199, 275,
Artigo 161 135, 136	Artigo 10	<u>276, 308</u>
Artigo 162	Artigo 11 <i>59</i> , <i>60</i> , <i>61</i> , <i>62</i> , <i>65</i> , <i>67</i> , <i>74</i>	Anexo II
Artigo 163		Anexo III
Artigo 164	Artigo 12 <i>59</i> , <i>60</i> , <i>61</i> , <i>62</i> , <i>66</i> , <i>67</i> , <i>74</i>	Artigo 1117
	Artigo 13 60, 61, 66	Artigo 2117
Artigo 165	Artigo 20-A 268, 284	Artigo 3117
Artigo 167	Artigo 21	Artigo 4 125, 126
Capítulo IV	Artigo 22-A	Artigo 5
Lei 8.201/01	Artigo 23	Artigo 6118
Artigo 1	Artigo 25	Artigo 7
<u>Lei 8.616/03 403</u>	Artigo 26	Artigo 8 118, 229, 268, 275
Artigo 11-D	Artigo 27	Artigo 9 <i>121</i>
Artigo 12	Artigo 28	Artigo 10 121, 124
Artigo 12–A	_	Artigo 11 <i>121</i>
Artigo 14	Artigo 29	Artigo 12121
Artigo 15	Artigo 30 <i>73, 74, 285, 308</i> , <i>309</i>	Artigo 13
Artigo 16	Artigo 3186	Artigo 14 124, 126, 211, 212
Artigo 20 <i>384</i> , <i>404</i> , <i>405</i> , <i>406</i> ,	Artigo 32	Artigo 16
415	Artigo 32–A	Artigo 17 <i>126</i>
Artigo 21	Artigo 32 //86, 88, 210, 211	Artigo 18
Artigo 22	Artigo 37 <i>88</i>	Artigo 19126
Artigo 23	Artigo 38 <i>89</i>	Artigo 20126
Artigo 24	Artigo 67	Artigo 21126
Artigo 84	Artigo 91–A	Artigo 25 121, 207
Artigo 85		<u>Lei 9.725/09</u>
Artigo 86	Lei 9.074/05	Anexo I
Artigo 87	Artigo 17 488	Anexo I 433, 439, 468, 473
Artigo 87-A	Artigo 17	Anexo VI 337, 373
Artigo 208 467, 469	Artigo 18	Artigo 7 <i>436</i>
Artigo 209	Artigo 19	Artigo 10 <i>296</i> , <i>345</i> , <i>346</i> , <i>347</i> ,
Artigo 210 467, 468	Artigo 21	348
Artigo 212	Artigo 21 <i>486</i>	Artigo 11



Artigo 12 422	Anovo IV A 40 169	o Artigo 29
Artigo 12	Anexo IV–A	o Artigo 32
Artigo 12		o Artigo 33
Artigo 12	Anexo XXVI	o Artigo 34
Artigo 13 <i>131</i>	Anexo XXVIII 180	o Artigo 3640, 180, 181
Artigo 14 <i>437</i>	Anexo XXXI 182	o Artigo 37
Artigo 15	Artigo 17 <i>286</i>	o Artigo 38 <i>182</i>
Artigo 16 <i>227, 269, 271, 281</i> ,	Artigo 36	o Artigo 40 <i>182</i>
<i>313</i> , <i>317</i>	Artigo 45231	o Artigo 41 <i>182</i>
Artigo 18 432, 457	Artigo 47 231, 268	o Artigo 42
Artigo 19 458, 463, 464	Artigo 48 231, 268	o Artigo 45
Artigo 21	Artigo 49 231, 268	o Artigo 4640
Artigo 23 <i>465</i>	Artigo 52	o Artigo 47 41, 189, 190
Artigo 24	Artigo 56	o Artigo 48
Artigo 29	Artigo 57231	o Artigo 49 42
Artigo 30472	-	o Artigo 50185
	Artigo 60	o Artigo 51185
Artigo 31	Artigo 69–0	o Artigo 52
Artigo 32 <i>475</i>	Artigo 140 130	o Artigo 53187
Artigo 33	Artigo 145129	o Artigo 56
Artigo 34477	Artigo 148 129, 130	o Artigo 57
Artigo 37 <i>349</i>	Artigo 150130	o Artigo 58
Artigo 37236, 292, 349	Artigo 152	o Artigo 61
Artigo 37	Artigo 158 132, 334	o Artigo 62
Artigo 40 <i>307</i>	Artigo 159 <i>132</i>	o Artigo 63
Artigo 41 <i>307</i>	Artigo 160 131	o Artigo 65
Artigo 42 349, 350, 351	Artigo 161 <i>131</i>	o Artigo 68
Artigo 43 <i>349</i>	Artigo 162	 Artigo 69
Artigo 46		o Artigo 79
_	Artigo 163	o Artigo 80
Artigo 47	Artigo 164 <i>26</i> , 30, 131, 228,	•
Artigo 48	229, 232, 233, 235	Lei 10.091/11
Artigo 50 360, 367, 371	Artigo 165 <i>131</i>	Artigo 2481
Artigo 51 <i>373</i>	Artigo 167 132	<u>Lei 9.074/05</u>
Artigo 52 <i>373</i>	Artigo 170 <i>245</i>	Artigo 13 482, 483
Artigo 53 <i>373</i>	Artigo 174160	Artigo 14
Artigo 55243	Capítulo V <i>268</i>	Artigo 15484
Artigo 56	Disposições Transitórias	Artigo 30484
Artigo 57 <i>374</i>	o Artigo 8197	<u>Lei 9.725/09</u>
Artigo 60	o Artigo 13 50, 168, 169	Artigo 21
Artigo 61 <i>367</i>	o Artigo 16177	<u>Lei Estadual 15.979/06</u>
Artigo 62 <i>379</i>	o Artigo 17	Artigo 1
Artigo 63 <i>379</i>	o Artigo 18178	_
Artigo 64	o Artigo 19 <i>178</i>	Artigo 4
_	o Artigo 20	Artigo 4–B159
Artigo 67 <i>377</i>	o Artigo 21 178, 180, 182	<u>Lei Federal 10.098/00 384</u>
<u>Lei 9.814/10</u>	o Artigo 22	<u>Lei Federal 10.257/01</u>
Artigo 6 <i>226</i>	o Artigo 23	Artigo 2724
<u>Lei 9.959/10</u>	o Artigo 24	Lei Fundo de Quintal <i>Consulte</i> Lei
Anexo III <i>49</i>	o Artigo 25	6.831/95, Consulte também
Anexo IV 172, 174	• Artigo 26	<u>Decreto 11.017/02</u>
	o Artigo 27179	



<u>Lei Orgânica do Município de</u>	
Belo Horizonte	
Artigo 1914	15
NBR Consulte ABN	Τ
NBR 9.050/04 <i>32</i>	74
Normas Técnicas Brasileiras	
Consulte ABN	Τ
Pareceres do COMPURConsul	lte
<u>COMPUR</u>	

Plano Diretor Consulte Lei 7.165/	<u>96</u>
<u>Portaria</u>	
1.141/87 do Ministério d	da
Aeronáutica20	20
SLU 83/2.00042	20
SLU 82/2.000	20
Portaria SMARU 02/2007	
Artigo 14	59
Artigo 2	59



Índice de Tabelas

Tabela 1: Parâmetros urbanísticos para as ADEs de Interesse Ambiental	54
Tabela 2: Parâmetros urbanísticos para ADE de Interesse Ambiental do Isidoro	55
Tabela 3: Parâmetro Urbanístico diferenciado para ADE do Primeiro de Maio	58
Tabela 4: Parâmetros de Ocupação diferenciados para ADE da Bacia da Pampulha	60
Tabela 5: Critérios para instalação de atividades não residenciais para ADE Bacia da Pampulha	61
Tabela 6: Parâmetros de Ocupação na ADE Trevo (art. 91-A, da Lei 7.166/96)	63
Tabela 7: Critérios para localização de atividades não residenciais para a ADE Trevo	65
Tabela 8: Parâmetros de Ocupação da ADE da Pampulha	67
Tabela 9: Anexo VII da Lei 9.037/05 - Usos Permitidos na ADE da Pampulha	75
Tabela 10: Parâmetros de Ocupação diferenciados na ADE do Buritis (art. 91-B, § 1°, da Lei 7.166/96)	90
Tabela 11: Parâmetros diferenciados de Ocupação e Uso ADE Residencial Central	90
Tabela 12: Parâmetro de Ocupação diferenciado para ADE da Serra	97
Tabela 13: Parâmetros de Ocupação diferenciados para ADE Santa Tereza	99
Tabela 14: Anexo XI da Lei 7.166/96	102
Tabela 15: Anexo VIII da Lei 8.137/00	103
Tabela 16: Parâmetros de Ocupação diferenciados para ADE da Serra do Curral	113
Tabela 17: Espécies Nativas da Serra do Curral	115
Tabela 18: Parâmetros de Ocupação para ADE da Cidade Jardim <i>(art. 8°, da Lei 9.563/08)</i>	118
Tabela 19: ANEXO II da Lei 9.563/08	122
Tabela 20: ANEXO III da Lei 9.563/08	124
Tabela 21: Parâmetros de Ocupação e Critérios para Uso da ADE do Mirante	127
Tabela 22: Parâmetros de Ocupação para implantação de EHIS inserido em AEIS-1	131
Tabela 23: Parâmetros de Ocupação da Vila CEMIG	137
Tabela 24: Parâmetros de Ocupação da Vila Vista Alegre	138
Tabela 25: Parâmetros de Ocupação da Vila Nova dos Milionários	138
Tabela 26: Parâmetros de Ocupação da Vila Oeste	137
Tabela 27: Parâmetros de Ocupação da Vila Copasa	139
Tabela 28: Parâmetros de Ocupação da Vila São Paulo	139
Tabela 29: Parâmetros de Ocupação da Vila São Jorge – Seção I	140
Tabela 30: Parâmetros de Ocupação da Vila São Jorge – Seção II	140
Tabela 31: Parâmetros de Ocupação da Vila São Jorge - Seção III	141
Tabela 32: Parâmetros de Ocupação da Vila Cônego Pinheiro	141
Tabela 33: Parâmetros de Ocupação da Vila Santa Sofia	142
Tabela 34: Parâmetros de Ocupação da Vila Antena	142
Tabela 35: Parâmetros de Ocupação da Vila Tiradentes	143
Tabela 36: Parâmetros de Ocupação da Vila 1º de Maio	143
Tabela 37: Parâmetros de Ocupação da Vila 31 de Março	144
Tabela 38: Parâmetros de Ocupação da Vila Maria	
Tabela 39: Parâmetros de Ocupação da Vila São João Batista	145
Tabela 40: Parâmetros de Ocupação da Vila Nossa Senhora Aparecida	145
Tabala 41: Parâmetros de Ocupação da Vila PUC	146

Tabela 42: Parâmetros de Ocupação da Vila Senhor dos Passos	.147
Tabela 43: Parâmetros de Ocupação da Vila Monte São José (Querosene)	.148
Tabela 44: Parâmetros de Ocupação da Vila Alto Vera Cruz	.149
Tabela 45: Parâmetros de Ocupação da Vila São Vicente (Marmiteiros)	.149
Tabela 46: Parâmetros de Ocupação do Conjunto da Providência	.150
Tabela 47: Parâmetros de Ocupação do Conjunto Jardim Filadélfia	.150
Tabela 48: Parâmetros de Ocupação da Vila São Francisco das Chagas	.151
Tabela 49: Parâmetros de Ocupação do Conjunto Zilah Spósito	.151
Tabela 50: Parâmetros de Ocupação do Conjunto Novo Dom Bosco	.152
Tabela 51: Parâmetros de Ocupação da Vila Corumbiara	.152
Tabela 52: Parâmetros de Ocupação do Conjunto Esperança	.153
Tabela 53: Parâmetros de Ocupação do Conjunto Taquaril (setores 3 e 8) e Confisco	.153
Tabela 54: Parâmetros de Ocupação da Vila Alto Vera Cruz	.154
Tabela 55: Parâmetros de Ocupação dos Conjuntos Mariano de Abreu, Paulo VI, Capitão Eduardo, Jatobá I, Jatobá IV e Floramar	.155
Tabela 56: Parâmetros de Ocupação do Conjunto Jardim Felicidade	.156
Tabela 57: Parâmetros Urbanísticos de Ocupação para Edificações em Áreas de Projetos Viários	.162
Tabela 58: Parâmetros Urbanísticos diferenciados para Subárea I	.169
Tabela 59: Parâmetros Urbanísticos diferenciados para Subárea II	.170
Tabela 60: Parâmetros Urbanísticos diferenciados para Subárea III	.171
Tabela 61: Parâmetros Urbanísticos diferenciados para Subárea IV	.171
Tabela 62: Parâmetros Urbanísticos diferenciados para área prevista da Operação Urbana do Entorno de Corredores Vi Prioritários <i>(art. 69–K, da Lei 7.165/96)</i>	
Tabela 63: Parâmetros Urbanísticos diferenciados para área prevista da Operação Urbana do Entorno de Corredores de Transp Coletivo Prioritários <i>(art. 69-L, da Lei 7.165/96)</i>	
Tabela 64: Parâmetros Urbanísticos diferenciados para área prevista da Operação Urbana do Raio de 600m das Estaçõe Transporte Coletivo <i>(art. 69–M, da Lei 7.165/96)</i>	s de
Tabela 65: Parâmetros Urbanísticos diferenciados para área prevista da Operação Urbana das Áreas Centrais <i>(art. 69-N, d. 7.165/96)</i>	la Le
Tabela 66: Parâmetros Diferenciados para Operação Urbana Bosque das Braúnas	.178
Tabela 67: Parâmetros Urbanísticos para a Área Grau de Proteção II <i>(art. 47, das Disposições Transitórias da Lei 9.959/10)</i>	.189
Tabela 68: Parâmetros Urbanísticos Área Grau de Proteção 3	
Tabela 69: Localização de Usos <i>(Anexo XI, da Lei 7.166/96)</i>	.198
Tabela 70 - CAb e CAm dos Zoneamentos <i>(Anexos V e VI-A, da Lei 7.166/96)</i>	.228
Tabela 71 – Coeficientes de Aproveitamento de Áreas e Situações Especiais em que o CAb e CAm preponderam sobre o zoneamento	
Tabela 72 - Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo para imóveis que aderirem às Operações Urbanas Simplificadas	.230
Tabela 73: Quotas de Terreno por Unidade Habitacional - Anexos VI e VI-A	.267
Tabela 74: Quotas de Terreno por Unidade Habitacional em Áreas Especiais	.268
Tabela 75: Taxa de Permeabilidade Mínima	.275
Tabela 76: Taxa de Ocupação Máxima	.282
Tabela 77: Limitações de altimetria previstas para edificações inseridas em áreas especiais	.284
Tabela 78: Altimetrias das APas	.288
Tabela 79: Altimetria Máxima exigida nas Zonas de Proteção do Aeroporto da Pampulha	.289
Tabela 80: Afastamentos Frontais Mínimos - AF	.294
Tabela 81: Alturas Máximas Permitidas nas Divisas dos Terrenos	.308
Tabela 82: Afastamentos Laterais e de Fundos Mínimos para Zoneamentos e ADES	.318
Tabala 92: DECDA DO "U"	210

Tabela 84 - Pontos de Referência para Cálculo do "H"	320
Tabela 85: Número mínimo de vagas para veículos nas Edificações - Anexo VIII da Lei 7.166/96	334
Tabela 86: Número de Vagas de acordo com a norma Brasileira ABNT NBR 9050/04	340
Tabela 87: Número de Vagas de acordo com o Decreto Federal nº 5.296/04	340
Tabela 88: Número de Vagas de acordo com a Lei Municipal nº 9.78/05	340
Tabela 89: Da Exigência de Áreas de Carga e Descarga <i>(Anexo VIII, da Lei 7.166/96)</i>	341
Tabela 90: Da Exigência de Área de Embarque e Desembarque	342
Tabela 91: Número de Faixas e Comprimento da Pista de Acumulação - Anexo IX, da Lei 7.166/96	342
Tabela 92: Situações e Condições para Fechamento Frontal no Alinhamento dos Terrenos	346
Tabela 93: Compartimentos das edificações unifamiliares	365
Tabela 94: Compartimentos internos das unidades residenciais de edificações multifamiliares	366
Tabela 95: Leiaute mínimo dos dormitórios de residenciais multifamiliares	370
Tabela 96: Compartimentos privativos das unidades não residenciais	372
Tabela 97: Compartimentos de Uso Comum das Edificações Residenciais e Não Residenciais	373
Tabela 98: Vãos Mínimos de Acessos aos compartimentos	376
Tabela 99: Dimensões das Áreas de Iluminação e Ventilação Fechadas - Fossos (art. 63 e 64 da Lei 9.725/09)	379
Tabela 100: Dimensões das Áreas de Iluminação e Ventilação de compartimentos voltados para as divisas dos lotes	382
Tabela 101: Parâmetros para rampas adaptadas à circulação de pessoas com deficiência	389
Tabela 102: Inclinações para rampas adaptadas à circulação de pessoas com deficiência	389
Tabela 103: Número de Vagas de acordo com a norma Brasileira ABNT NBR 9050/04	392
Tabela 104: Número de Vagas de acordo com o Decreto Federal nº 5.296/04	393
Tabela 105: Número de Vagas de acordo com a Lei Municipal nº 9.078/05	393
Tabela 106: Espaços para pessoa em cadeira de rodas e assentos para pessoa com deficiência	394
Tabela 107: Edificações de uso público e edificações privadas destinadas a Estabelecimento de ensino, teatros, cinemas estádios, ginásios de esporte, casas de espetáculos, salas de conferência e similares e Postos de Abastecimento	
Tabela 108: Edificações de propriedade privada destinadas ao Uso Coletivo conforme legislação Federal	399
Tabela 109: Edificações destinadas ao Uso de Serviços nos termos do Anexo X, da Lei 7.166/96, exceto os serviços ca como de Uso Coletivo listados na tabela anterior	
Tabela 110: Edificações destinadas ao Uso Residencial Multifamiliar	402
Tabela 111: Parâmetros Mínimos do Depósito de ARS (Figura 204):	421
Tabela 112: Coeficientes de geração de resíduo sólido:	422
Tabela 113: Dimensionamento do ARS para edificações	424
Tabela 114: Dimensionamento do ARS para edificações destinadas a Hospitais, Clínicas, Hotéis e Apart-hotéis	428
Tabela 115: Dimensionamente des Contenedores	/21

Índice de Figuras

Figura 1: Area permeável implantada integralmente sobre terreno natural	30
Figura 2: Área permeável vista integramente do logradouro público	30
Figura 3: Área permeável vista do passeio	31
Figura 4: Ajardinamento no afastamento frontal	32
Figura 5: Ajardinamento no afastamento frontal não acrescido ao potencial construtivo	32
Figura 6: Ajardinamento no afastamento frontal	33
Figura 7: Ajardinamento no afastamento frontal	33
Figura 8: Diagrama de receptores e geradores de UTDC	37
Figura 9: ADE Estoril - Edificação horizontal	57
Figura 10: ADE Primeiro de Maio - Altimetria máxima admitida	58
Figura 11: Cota de referência para definição da altimetria de uma edificação	58
Figura 12: ADE Trevo – terreno em declive	64
Figura 13: ADE Trevo – terreno em aclive	64
Figura 14: Taxa de ocupação ADE Trevo 50%	65
Figura 15: Afastamento frontal na ADE Pampulha	69
Figura 16: Afastamentos laterais e de fundos mínimos para lotes com testada inferior a 15,00m	70
Figura 17: ADE Pampulha – Taxa de ocupação = 50%	70
Figura 18: ADE Pampulha – Terreno em aclive	71
Figura 19: ADE Pampulha – Terreno em declive	71
Figura 20: ADE Pampulha – Edificação na Avenida Otacílio Negrão no terreno em aclive	72
Figura 21: ADE Pampulha - Edificação na Avenida Otacílio Negrão no terreno em declive	72
Figura 22: ADE Residencial Central - Edificação sem avanço sobre o afastamento frontal de via arterial	91
Figura 23: ADE Residencial Central - Edificação irregular com avanço sobre o afastamento frontal em via arterial	92
Figura 24: ADE Residencial Central - Altura máxima na divisa para lotes em aclive e referência para o cálculo do "H"	92
Figura 25: ADE Residencial Central - Altura máxima na divisa para lotes planos ou em declive	93
Figura 26: ADE Residencial Central – Edificação de urso não residencial permitida apenas em edificação horizontal	93
Figura 27: ADE Serra - Terreno em aclive	98
Figura 28: ADE Serra - Terreno em declive	98
Figura 29: ADE Santa Tereza - Terreno em aclive	100
Figura 30: ADE Santa Tereza - Terreno em aclive	101
Figura 31: ADE Santa Tereza - Terreno em declive	101
Figura 32: ADE Santa Tereza – Terreno em declive	102
Figura 33: Mapa da ADE Cidade Jardim	117
Figura 34: ADE Cidade Jardim - Terreno plano ou em aclive	119
Figura 35: ADE Cidade Jardim - Terreno em declive	119
Figura 36: ADE Cidade Jardim - Afastamento frontal, lateral e de fundos para lotes com frente para uma via	120
Figura 37: ADE Cidade Jardim – Afastamento frontal e lateral para lote de esquina	120
Figura 38: ADE Cidade Jardim - Afastamentos laterais e fundos mínimos para testadas <12,00m e >12,00m <15,00m	121
Figura 39: Mapa da delimitação das áreas integrantes da Bacia da Barragem Santa Lúcia	157
Figura 40: Mapa Operação Urbana Bosque das Braúnas	177
Figura 41: Operação Urbana da Assembléia Legislativa do Estado de Minas Gerais	
Figura 42: Mapa da Operação Urbana da Savassi	
Figura 43: Mapa de Operação Urbana do Isidoro	

Figura 44: Afastamento frontal para posto de abastecimento	205
Figura 45: Afastamento frontal para posto de abastecimento	205
Figura 46: Extensão de uso	207
Figura 47: Vagas dispostas a 90°	221
Figura 48: Vagas dispostas a 60°	222
Figura 49: Vagas dispostas a 45°	222
Figura 50: Vagas dispostas a 30°	223
Figura 51: Vagas dispostas em paralelo	223
Figura 52: Garagem no subsolo - área de estacionamento	238
Figura 53: Desconto do pilotis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento	239
Figura 54: Pé-direito duplo com mezanino - uso não residencial	239
Figura 55: Área de pilotis descontada localizada em blocos diversos	240
Figura 56: Área líquida - circulação vertical coletiva 01	241
Figura 57: Área líquida - circulação vertical coletiva 02	241
Figura 58: Área da circulação vertical 01	242
Figura 59: Área da circulação vertical 02	242
Figura 60: Área da circulação vertical 03	243
Figura 61: Área líquida de circulação vertical e horizontal coletiva	244
Figura 62: Área líquida de circulação vertical e horizontal coletiva	244
Figura 63: Parâmetros adotados em varandas	245
Figura 64: Varandas abertas com pé-direito duplo	246
Figura 65: Desconto da cobertura que ocupa no máximo 50% do último pavimento	248
Figura 66: Desconto da cobertura (área total) limitada a 20% da área do último pavimento tipo	
Figura 67: Desconto da cobertura adotado para coberturas situadas em níveis diferentes	249
Figura 68: Desconto da cobertura adotado para prédios geminados	249
Figura 69: Planta do subsolo destinado a estacionamento de veículos	252
Figura 70: Planta do 1° pavimento – térreo	253
Figura 71: Planta do 2º pavimento	254
Figura 72: Planta do pavimento pilotis	255
Figura 73: Planta do pavimento tipo	256
Figura 74: Planta do 1º nível da cobertura	257
Figura 75: Planta do 2º nível da cobertura	258
Figura 76: Planilha de memória de cálculo de áreas	259
Figura 77: Cálculo da área líquida para pé-direito: > 4,50m < 5,80m	262
Figura 78: Cálculo da área líquida para pé-direito: > 4,50m < 5,80m	262
Figura 79: Cálculo da área líquida para pé-direito: > 5,80m	263
Figura 80: Cálculo da área líquida para pé-direito: > 5,80m	263
Figura 81: Loja com pé-direito superior a 4,50m	264
Figura 82: Área permeável em área destinada a vaga de estacionamento	272
Figura 83: Área permeável sob laje com projeção do pavimento superior	272
Figura 84: Área permeável sob laje a 45° (situação 01)	273
Figura 85: Área permeável sob laje a 45° (situação 02)	273
Figura 86: Diferença entre real de CP em área vegetada	
Figura 87: Ajardinamento sobre lajes associada à instalação de caixa de captação	277
Figura 88: Taxa de ocupação em ZP3 = 50%	
Figura 89: Taxa de ocupação no bairro Cidade Jardim = 40%	283

Figura 90: Cota de referência para definição da altimetria de uma edificação	286
Figura 91: Conjunto urbano	288
Figura 92 - Afastamento frontal para edificação implantada em lote único	292
Figura 93: Afastamento frontal em lote de esquina com frente para vias local ou coletora e arterial	293
Figura 94: Afastamento frontal em lote com testada para duas vias (local ou coletora)	294
Figura 95: Cabine de gás	297
Figura 96: Elemento construtivo no afastamento frontal terreno em aclive: escada	297
Figura 97: Elemento construtivo no afastamento frontal terreno em aclive: aterro até 1,80m	298
Figura 98: Elemento construtivo no afastamento frontal no terreno em declive: escada	298
Figura 99: Elemento construtivo no afastamento frontal no terreno em declive: passarela	299
Figura 100: Elemento construtivo no afastamento frontal no terreno em declive: garagem subsolo	
Figura 101: Vagas de estacionamento de via arterial ou ligação regional com anuência da BHTRANS	
Figura 102: Vagas de estacionamento no afastamento frontal de via arterial ou ligação regional com anuência da BHTRANS	
Figura 103: Vias com previsão de recuo de alinhamento	302
Figura 104: Subsolo ocupando o afastamento frontal	303
Figura 105: Terreno inserido na ZCBH, em vias arteriais ou ligação regional	304
Figura 106: Terreno inserido na ZCBH, em vias arteriais ou de ligação regional	
Figura 107: Terreno inserido em ZHIP	
Figura 108: Terreno em aclive em relação ao nível do passeio	310
Figura 109: Terreno em declive em relação ao nível do passeio	311
Figura 110: Altura máxima na divisa para terreno com frente para duas vias	
Figura 111: Altura máxima na divisa para terreno com frente para duas vias	
Figura 112: Divergência entre real e CP - Vaga de estacionamento e circulação de veículos	
Figura 113: Divergência entre real e CP - Altura máxima na divisa para terrenos em declive	
Figura 114: Divergência entre real e CP - Altura máxima na divisa para terrenos em aclive	
Figura 115: Divergência entre real e CP – Compartimento	
Figura 116: Afastamento lateral ou de fundos para edificação implantada em lote único	
Figura 117: Divergência entre real e CP – Afastamentos laterais e de fundos	
Figura 118: Afastamento lateral ou fundo para edificação implantada em um lotelote	322
Figura 119: Afastamento lateral ou de fundos para edificação implantada em dois ou mais lotes	
Figura 120: Unidade residencial e/ou não residencial abaixo do N.M do passeio	324
Figura 121: Edificação em ZCBH, ZA ou vias de ligação regional e arterial nos demais zoneamentos	324
Figura 122: Edificação em ZCBH, ZA ou vias de ligação regional e arterial nos demais zoneamentos	
Figura 123: Edificação em ZCBH, ZA ou vias de ligação regional e arterial nos demais zoneamentos	326
Figura 124: Distância entre blocos em lotes único	327
Figura 125: Distância entre blocos implantados em dois lotes	327
Figura 126: Distância entre blocos em lote único em edificação escalonada	328
Figura 127: Referência para cálculo do "H" – Terreno em aclive	329
Figura 128: Referência para cálculo do "H" – Terreno de esquina em aclive (Via 01 e via 02)	330
Figura 129: Referência para cálculo do "H" - Terreno de esquina em aclive em ambas as vias	331
Figura 130: Cálculo do "H" em dois ou mais lotes	331
Figura 131: Referência para cálculo do "H" – Terreno de esquina em aclive para uma via e em declive para outra	332
Figura 132: Ajardinamento em circulação de estacionamento	338
Figura 133: Ajardinamento em vagas de estacionamento	339
Figura 134: Faixa de acumulação de veículos	343
Figura 135: Chanfro de esquina	348

Figura 136: Avanço de marquise e beiral no afastamento frontal	350
Figura 137: Saliência estrutural: pilar	351
Figura 138: Saliência em elemento decorativo	352
Figura 139: Saliência em brises	353
Figura 140: Previsão de elevador/plataforma vertical	357
Figura 141: Previsão de elevador/plataforma vertical	357
Figura 142: Previsão de elevador/plataforma vertical	358
Figura 143: Previsão de instalação de elevador/plataforma vertical	359
Figura 144: Instalação de elevadores	359
Figura 145: Circulações de uso privativo e coletivo	362
Figura 146: Hall com uma das dimensões superior a 10,00m	362
Figura 147: Hall de uso comum	363
Figura 148: Pé-direito em teto inclinado	364
Figura 149: Pé-direito em teto inclinado	364
Figura 150: Área mínima dos diversos compartimentos	367
Figura 151: Exemplo de requisitos mínimo - dimensões, áreas e vãos	368
Figura 152: Área mínima dos diversos compartimentos	369
Figura 153: Iluminação da cozinha e área de serviço	369
Figura 154: Disposição do mobiliário	370
Figura 155: Área mínima da unidade residencial: 24,00m²	371
Figura 156: Circulação mínima em escada com guarda-corpo	375
Figura 157: Circulação mínima em escada com parede	375
Figura 158: Circulação mínima em escada livre de elemento construtivo	376
Figura 159: Condição de iluminação e ventilação dos diversos compartimentos	377
Figura 160: Condição de iluminação e ventilação dos diversos compartimentos em corte	
Figura 161: Condição de iluminação e ventilação dos diversos compartimentos em corte	378
Figura 162: Condição de iluminação e ventilação dos diversos compartimentos	
Figura 163: Iluminação e ventilação de compartimentos voltados para as divisas dos lotes	
Figura 164: Iluminação e ventilação de compartimentos pelo fosso	
Figura 165: Área de iluminação e ventilação através de reentrância com profundidade máxima igual a sua largura	381
Figura 166: Área de iluminação e ventilação através de reentrância com profundidade superior a largura	381
Figura 167: Iluminação e ventilação de compartimentos em pavimentos voltados para as divisas dos lotes (regra geral)	382
Figura 168: Iluminação e ventilação de compartimentos em pavimentos voltados para as dividas dos lotes em ZHIP	383
Figura 169: Superfície de transição	385
Figura 170: Superfície de transição interna ao terreno	386
Figura 171: Degrau e rampa de desnível	386
Figura 172: Grelhas instaladas transversalmente às rotas acessíveis	387
Figura 173: Rota acessível	387
Figura 174: Rota acessível	387
Figura 175: Corte da rampa com corrimão	388
Figura 176: Altura do corrimão	388
Figura 177: Seguimento de rampa com patamar <i>(ABNT NBR 9050 ITEM 6.5.2.1)</i>	
Figura 178: Rampa em curva	
Figura 179: Sanitários acessíveis – <i>ABNT NBR 9050 ITEM 7.3.1.1</i>	391
Figura 180: Sinalização horizontal para vagas de estacionamento	392
Figura 181: Assentos na 1ª fila	

Figura 182: Assentos na última fila	395
Figura 183: Assentos em fila intermediário	395
Figura 184: Rebaixo de passeio, para travessia de pedestre	405
Figura 185: Rebaixo de passeio, para travessia de pedestres próximo da esquina	405
Figura 186: Inclinação do rebaixo de passeio, para travessia de pedestres localizado na esquina	406
Figura 187: Rebaixo de passeio, para travessia de pedestres localizado na esquina	406
Figura 188: Rebaixo de passeio feito por plataforma	406
Figura 189: Rebaixo de passeio feito por plataforma	406
Figura 190: Travessia de pedestres em lote de esquina	407
Figura 191: Travessia de pedestre em lote próximo à esquina	407
Figura 192: Passeio com inclinação longitudinal superior a 25%: entrada de veículos	409
Figura 193: Passeio com inclinação longitudinal superior a 25%: entrada de veículos e pedestres	409
Figura 194: Rebaixo do passeio para acesso de veículos	410
Figura 195: Transição da inclinação, em parabolóide hiperbólica, dentro do terreno	410
Figura 196: Transição de inclinações que atende à acessibilidade	411
Figura 197: Rampa de transição de inclinação para o nível interno do terreno	411
Figura 198: Passeio com degrau e faixa de mobiliário urbano	413
Figura 199: Passeio ajardinado	413
Figura 200: Rebaixo no passeio: testada > 10,00m	414
Figura 201: Rebaixo do passeio: abertura do portão	415
Figura 202: Área de estacionamento privativo a 45° em área pública	416
Figura 203: Área de estacionamento privativo em paralelo em área pública	417
Figura 204: Armazenamento de resíduos sólidos	421
Figura 205: Selo completo	443
Figura 206: Selo simplificado	444
Figura 207: Selo completo para projeto de propriedade pública	452
Figura 208: Selo simples para projeto de propriedade pública	453
Figura 209: Padrão de representação para projetos de modificação	454
Figura 210: Planta de terraplanagem	460
Figura 211: Terraplanagem	461
Figura 212: Tapume e barração sobre passeio	462
Figura 213: Barracão obra sobre passeio: dimensões de ocupação no passeio	470
Figura 214: Barração obra sobre passejo: altura mínima	471