



**PROJETO DE LEI Nº 1749/15**

*Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências.*

**TÍTULO I  
PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL**

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** - Esta Lei aprova o Plano Diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município de Belo Horizonte, que contém as exigências fundamentais de ordenamento da cidade para o cumprimento da função social da propriedade urbana, em consonância com o disposto no Estatuto da Cidade.

**§ 1º** - A política de desenvolvimento urbano de Belo Horizonte pautar-se-á pelas diretrizes, princípios, objetivos e regras previstos nesta Lei, que consolida:

I - normas de ordenamento do desenvolvimento urbano voltadas a uma configuração espacial compacta, racional e eficiente da cidade;

II - regras gerais e especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo e de desenho urbano;

III - diretrizes para a aplicação dos instrumentos de política urbana.

**§ 2º** - As diretrizes, os princípios e os objetivos estabelecidos pela política de desenvolvimento urbano de Belo Horizonte devem ser observados na elaboração, interpretação e aplicação de todos os instrumentos legais de natureza urbanística, bem como considerados na elaboração do plano plurianual, das diretrizes orçamentárias e do orçamento anual.

**Art. 2º** - São princípios da política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município de Belo Horizonte:

I - a função social da propriedade, em conformidade com o disposto na Constituição da República e na legislação infraconstitucional respectiva;

II - a garantia do direito a uma cidade sustentável, entendida como aquela que proporciona o acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

III - a justa distribuição dos benefícios e dos ônus do processo de urbanização;

IV - a gestão democrática, por meio dos instrumentos previstos nesta Lei e de outros que venham a ser desenvolvidos;



V - a democratização do uso do espaço público;

VI - o equilíbrio das funções da cidade, de forma a garantir a diversidade nos processos de ocupação do território de modo harmônico e eficiente;

VII - o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e à preservação do patrimônio histórico, paisagístico e cultural do Município;

VIII - a promoção do desenvolvimento sustentável, sob a ótica universal da política de combate às mudanças climáticas, compatibilizando o desenvolvimento social e o econômico com a preservação ambiental, a partir dos princípios da justiça social e da eficiência econômica, garantindo o uso racional e equitativo dos recursos naturais e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida e o conforto climático;

IX - a proteção das áreas verdes e daquelas ameaçadas de degradação, assegurando a sustentabilidade da flora e da fauna;

X - a integração das ações relativas às políticas setoriais associadas à política urbana e ambiental;

XI - a solidariedade entre o Poder Público Municipal e a iniciativa privada, sobretudo os proprietários, possuidores e responsáveis técnicos, no processo de urbanização e no cumprimento às normas constantes desta Lei;

XII - a integração entre o planejamento urbano e ambiental municipal e o metropolitano.

**Art. 3º** - São objetivos da política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município de Belo Horizonte:

I - efetivar o cumprimento da função social da propriedade no Município, por meio do combate à retenção especulativa de imóveis e à ociosidade das edificações existentes, bem como da adequação de seu aproveitamento às normas constantes desta Lei;

II - reverter parte da mais-valia da terra urbanizada em medidas de desenvolvimento urbano;

III - recuperar parte dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

IV - adequar o adensamento construtivo e populacional à capacidade de suporte das diversas porções do território;

V - promover a distribuição dos equipamentos urbanos e comunitários, dos espaços livres de uso público e das áreas verdes, de forma a atender à população residente em todas as áreas do Município;

VI - fomentar a diversidade econômica no Município disciplinando a instalação de atividades não residenciais e criando mecanismos para a disseminação de centros e centralidades no território;



VII - garantir a unidade do tecido citadino e o respeito às especificidades locais;

VIII - promover a estruturação de um modelo de planejamento e gestão da cidade que seja democrático, descentralizado e integrado;

IX - promover a compatibilização da política urbana municipal com a metropolitana, a estadual e a federal, garantida, contudo, a preservação dos atributos dos núcleos locais;

X - preservar, proteger e recuperar os espaços públicos, o meio ambiente e o patrimônio histórico, cultural, paisagístico, artístico e arqueológico municipal;

XI - proporcionar à população o acesso à rede de transporte coletivo de qualidade, bem como disponibilizar infraestrutura de suporte à utilização de modos de transporte não motorizados;

XII - promover o atendimento de todo o Município pelo serviço público de saneamento básico;

XIII - garantir a adequação do parcelamento e da ocupação do solo às condições ambientais das várias porções do território;

XIV - assegurar a produção de habitação de interesse social e desenvolver e implementar estratégias para a viabilidade de produtos imobiliários a preços acessíveis a todas as faixas de renda familiar;

XV - promover a qualificação urbanística das áreas de vilas e favelas, de forma a integrá-las às demais áreas da cidade;

XVI - promover a regularização fundiária dos assentamentos precários;

XVII - incentivar as atividades de agricultura urbana no Município;

XVIII - reduzir as emissões de gases de efeito estufa - GEE - a partir da implementação de políticas de combate às mudanças climáticas;

XIX - promover a cooperação entre os governos, a sociedade civil, a iniciativa privada e entidades e organismos nacionais e internacionais no processo de urbanização;

XX - garantir a efetividade das normas constantes desta Lei, reconhecendo aos responsáveis técnicos a prerrogativa de elaborar e executar projetos de arquitetura, urbanismo e de engenharia em conformidade com os parâmetros urbanísticos vigentes, sem prejuízo da fiscalização pelo Poder Público e da aplicação de penalidades, em caso de infração;

XXI - priorizar, nos casos de infração às normas constantes desta Lei, as medidas corretivas, inclusive a demolição, em detrimento de medidas de regularização superveniente, ressalvadas as situações de interesse social;

XXII - identificar e regular as áreas para a preservação de ecossistemas;



XXIII - promover a recuperação e a preservação de lagos, represas e lagoas municipais;

XXIV - elaborar planos para disposição adequada de resíduos, utilizando-os, preferencialmente, para recuperação de áreas degradadas e posterior criação de áreas verdes;

XXV - viabilizar a proporção de, no mínimo, 12 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) de área verde por munícipe, visando a uma distribuição mais equitativa da proporção de área verde por habitante no Município, de forma a reduzir as distorções entre as regiões administrativas;

XXVI - estabelecer o efetivo controle da poluição sonora, visual, atmosférica, hídrica e do solo, fixando padrões de qualidade e programas de monitorização;

XXVII - estabelecer a integração dos órgãos municipais do meio ambiente com as entidades e os órgãos de controle ambiental das esferas estadual e federal, visando ao incremento de ações conjuntas eficazes de defesa, preservação, fiscalização, recuperação e controle da qualidade de vida e do meio ambiente;

XXVIII - implementar projetos e atividades de educação urbano-ambiental nos locais de ensino, trabalho, moradia e lazer;

XXIX - gerenciar e tratar os resíduos sólidos, promovendo, inclusive, campanhas educativas e políticas públicas de reaproveitamento, redução, reutilização e reciclagem;

XXX - exigir a recuperação das áreas degradadas e garantir a indenização decorrente de danos causados ao meio ambiente;

XXXI - criar um sistema de informações urbano-ambientais;

XXXII - ampliar a rede de monitoramento da qualidade do ar e incentivar o uso de combustíveis alternativos aos de origem fóssil nos veículos automotores;

XXXIII - elaborar plano diretor de áreas verdes, com caracterização e mapeamento destas;

XXXIV - criar mecanismos de incentivos que favoreçam parcerias com o setor privado, no tocante à implantação e manutenção de áreas verdes;

XXXV - promover, em consonância com a política habitacional do Município, ações de resgate, implantação ou recuperação de áreas verdes;

XXXVI - adotar e estimular, quando possível, tecnologias alternativas ambientalmente corretas nas ações desenvolvidas pelos setores público e privado de forma a atender os índices fixados por programas de certificação em sustentabilidade ambiental;

XXXVII - adotar os aspectos da dimensão ambiental nos empreendimentos urbanos, considerando o preconizado pela política de combate às mudanças climáticas;



XXXVIII - exigir das instituições e dos concessionários dos serviços públicos a guarda, garantia de integridade, tratamento urbanístico, manutenção e conservação das faixas de domínio e serviço sob sua responsabilidade;

XXXIX - promover, quando possível, projetos e programas ambientais de caráter temporário sob as redes de transmissão de energia em conformidade com a legislação pertinente, de modo a reduzir a ociosidade de tais áreas;

XL - implantar enquadramento dos corpos d'água no Município.

**Art. 4º** - O ordenamento do parcelamento, da ocupação e do uso do solo urbano deve ser feito de forma a assegurar:

I - a utilização racional da infraestrutura urbana, compatibilizando parâmetros urbanísticos com a capacidade de suporte das diversas porções do território;

II - a descentralização das atividades urbanas, com a disseminação de bens, serviços e infraestrutura no território urbano, considerados os aspectos locais e regionais;

III - o desenvolvimento econômico, orientado para a geração e a manutenção de emprego e renda, mediante o incentivo à implantação e à manutenção de atividades que os promovam;

IV - o acesso à moradia, mediante a oferta disciplinada de solo urbano;

V - a justa distribuição dos custos e dos benefícios decorrentes dos investimentos públicos;

VI - a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, assegurado, quando de propriedade pública, o acesso a eles;

VII - a manutenção e ampliação das áreas verdes, de forma a contribuir com a mitigação das emissões de GEE;

VIII - o aproveitamento socialmente justo e ecologicamente equilibrado da terra urbana;

IX - a utilização da propriedade pública e privada de forma compatível com a segurança da população e com o direito de vizinhança;

X - a definição de critérios para a instalação e o controle das atividades que envolvam risco de segurança, radioatividade ou que sejam emissoras de poluentes, de vibrações ou de radiações, implementando um sistema eficaz e atualizado de fiscalização;

XI - o disciplinamento das obras e as atividades causadoras de impacto ambiental e urbanístico, em relação às quais deverão ser adotados procedimentos especiais para efeito de licenciamento;

XII - a estabilização de encostas que apresentem riscos de deslizamento;



*JG*

6

XIII - a ampliação dos índices de permeabilidade do solo em áreas públicas e particulares;

XIV - o controle das ações de decapeamento do solo e os movimentos de terra, de forma a evitar o assoreamento de represas, córregos, barragens e lagoas;

XV - a preservação das faixas não edificáveis de proteção às margens d'água e às nascentes, para manutenção e recuperação das matas ciliares;

XVI - a identificação e regulação dos espaços dotados de características e potencialidade para se tornarem áreas verdes.

## CAPÍTULO II DA INTEGRAÇÃO DAS POLÍTICAS URBANA E TRIBUTÁRIA

**Art. 5º** - Em complementação às ações de regulação urbanística previstas nesta Lei, podem ser utilizados instrumentos tributários e financeiros como ferramenta para efetivação dos objetivos da política de desenvolvimento urbano do Município, especialmente para:

I - incentivar a preservação de imóveis identificados como de interesse ambiental ou cultural;

II - estimular ou desestimular a instalação de atividades comerciais, de serviços, industriais e logísticas em porções específicas do território, bem como a configuração de centros e centralidades para atendimento à população;

III - induzir o cumprimento da função social da propriedade em imóveis ociosos;

IV - recuperar a valorização imobiliária decorrente das ações do Poder Público de regulação urbana;

V - recuperar parte dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

VI - desestimular o adensamento construtivo e a impermeabilização do solo em áreas identificadas como de limitação ao adensamento;

VII - estimular o emprego, nas edificações, de soluções técnicas voltadas para a redução do impacto ambiental associado ao uso das mesmas.

## TÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 6º** - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às normas de ordenação do território previstas nesta Lei.



§ 1º - Devem ser utilizados os instrumentos previstos neste Título com o objetivo de alcançar o cumprimento da função social da propriedade urbana.

§ 2º - A aplicação dos instrumentos de política urbana dar-se-á em relação ao imóvel urbano, não cabendo à Administração dirimir, discutir ou conhecer conflitos concernentes ao domínio da coisa, respondendo o proprietário por eventuais danos causados a terceiros.

Art. 7º - O Executivo é autorizado a promover a concessão de uso especial para fins de moradia, de forma gratuita ou onerosa, nos termos da legislação específica.

**CAPÍTULO II**  
**DO PARCELAMENTO, DA EDIFICAÇÃO E DA UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS,**  
**DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO, DA DESAPROPRIAÇÃO COM**  
**PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA E DO CONSÓRCIO**  
**IMOBILIÁRIO**

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

Art. 8º - O Executivo pode determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, observadas a capacidade de suporte e as diretrizes da política urbana das diferentes porções do território municipal, visando ao cumprimento da função social.

§ 1º - Fica autorizada a aplicação dos instrumentos de que trata o *caput* deste artigo em todo o território do Município, observados os requisitos para sua instituição constantes da legislação federal, bem como o que dispuser lei específica que os regulamente.

§ 2º - Excetua-se do disposto no § 1º deste artigo as áreas para as quais não há previsão de coeficiente de aproveitamento mínimo - C<sub>Amin</sub>, nas quais somente poderá se exigir a utilização compulsória de edificações existentes, vedadas as demais hipóteses de aproveitamento impositivo dos referidos inseridos em tais áreas.

§ 3º - O instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios não será aplicado:

I - à gleba ou ao lote no qual haja impossibilidade técnica de implantação de infraestrutura de saneamento e de energia elétrica;

II - à gleba ou ao lote com impedimento de ordem ambiental à sua ocupação ou utilização;

III - à gleba que não tenha acesso por sistema de circulação implantado;

IV - a outros casos previstos em legislação específica.

Art. 9º - Para os efeitos desta Lei, considera-se imóvel subutilizado:

I - aquele cujo potencial construtivo praticado seja inferior à multiplicação da área do terreno pelo C<sub>Amin</sub>;



II - o imóvel inserido na categoria de estruturação urbana Ocupação Preferencial 3 - OP-3 - que, utilizado como estacionamento de veículos, não atenda a, pelo menos, uma das seguintes condições:

a) constitua edifício-garagem com área edificada igual ou superior à multiplicação do coeficiente de aproveitamento básico - CABas - pela área do terreno;

b) esteja associado a uma ou mais atividades com área utilizada igual ou superior àquela ocupada pela atividade de estacionamento.

§ 1º - Não se considera subutilizado o terreno que abrigue uso não residencial com área líquida edificada inferior ao definido no inciso I do *caput* deste artigo, desde que a área não ocupada do terreno seja essencial ao exercício da atividade.

§ 2º - Aos imóveis identificados no inciso II do *caput* deste artigo, aplicam-se os parâmetros urbanísticos previstos no item 1 da tabela 37.A do Anexo XV desta Lei.

§ 3º - Contra o ato administrativo que declarar imóvel como subutilizado caberá recurso ao Conselho Municipal de Política Urbana - Compur.

**Art. 10** - Para os efeitos desta Lei, considera-se imóvel não utilizado:

I - a gleba não parcelada e o lote não edificado;

II - o imóvel abandonado, nos termos do art. 1.276 do Código Civil;

III - o imóvel edificado sem uso comprovado há mais de 2 (dois) anos;

IV - o imóvel inserido em edificação caracterizada como obra paralisada, entendida como aquela que não apresente alvará de construção em vigor e não possua certidão integral de baixa de construção.

§ 1º - Regulamento disporá sobre os critérios para enquadramento de imóveis no disposto no inciso III do *caput* deste artigo, visando a coibir a retenção especulativa dos mesmos.

§ 2º - Contra o ato administrativo que declarar imóvel como não utilizado caberá recurso ao Conselho Municipal de Política Urbana - Compur.

**Art. 11** - Descumpridas as obrigações, os prazos e as etapas para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, previstos na legislação específica de que trata o § 1º do art. 8º desta Lei, o Executivo procederá à aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU - progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º - A alíquota a ser aplicada a cada ano será fixada na lei específica a que se refere o § 1º do art. 8º desta Lei e não excederá a 2 (duas) vezes o valor da alíquota referente ao ano anterior, respeitado o limite máximo de 15% (quinze por cento).





§ 2º - Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos previsto no *caput* deste artigo sem que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar seja atendida, o Executivo poderá, alternativamente:

I - manter a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação;

II - proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, conforme o disposto na legislação federal e na legislação específica de que trata o § 1º do art. 8º desta Lei;

III - constituir consórcio imobiliário com o proprietário do imóvel, como forma de viabilizar o cumprimento da função social da propriedade.

§ 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo, conforme previsto no § 3º do art. 7º da Lei Federal nº 10.257/01.

§ 4º - Os recursos auferidos pela aplicação do IPTU progressivo no tempo serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP, bem como à implantação de infraestrutura vinculada à mobilidade urbana.

§ 5º - Os requisitos do parcelamento, edificação e utilização compulsórios, bem como dos instrumentos que lhe sejam consequentes poderão, nos termos do regulamento, ser objeto de compatibilização com a legislação federal que rege a matéria em caso de alteração desta.

### CAPÍTULO III DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

**Art. 12** - O direito de preempção confere ao Município preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares com a finalidade de cumprir os objetivos do Plano Diretor.

§ 1º - O direito de preempção será exercido sempre que o Executivo necessitar de áreas para:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II - regularização fundiária;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer ou áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;



VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 2º - Lei específica de aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nessa lei delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

#### **CAPÍTULO IV**

### **DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 13** - A outorga onerosa do direito de construir - ODC - é o instrumento de política urbana que permite o exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico - CABas, mediante contrapartida do proprietário ao Município em função do ônus decorrente da carga adicional na estrutura urbana.

**§ 1º** - A superação do potencial construtivo básico de cada terreno, dado pelo produto de sua área pelo respectivo coeficiente de aproveitamento básico - CABas, pode ocorrer até o limite dado pelo coeficiente de aproveitamento máximo - CAmáx, pelo coeficiente de aproveitamento de centralidade - CAcent - ou pelo coeficiente de aproveitamento de grandes equipamentos - CAgeq, conforme categoria de estruturação urbana ou categoria complementar na qual o terreno esteja inserido, desde que observadas as condições previstas nesta Lei.

§ 2º - O CAmáx, o CAcent e o CAgeq definem o direito de construir adicional, entendido como bem dominical, de titularidade do Município, com funções urbanísticas e socioambientais.

§ 3º - A superação do potencial construtivo delimitado pelo CABas é condicionada à:

I - disponibilidade de estoque de potencial construtivo adicional - EPCA - para a unidade territorial de referência em que se insere o terreno;

II - aplicação de potencial construtivo adicional, adquirido por um ou mais dos seguintes meios:

- a) outorga onerosa do direito de construir - ODC;
- b) transferência do direito de construir - TDC;
- c) adoção de soluções projetuais de gentileza urbana, previstas nesta Lei;
- d) utilização de certificados de potencial adicional de construção, quando regulamentados em regime de operações urbanas consorciadas.

§ 4º - A exigência prevista no inciso I do § 3º deste artigo não se aplica:

I - aos empreendimentos inseridos em área de ocupação preferencial 3 - OP-3, exceto os situados no setor ADE Residencial Central;



II - aos empreendimentos inseridos em centralidades regionais, áreas de grandes equipamentos de uso coletivo - Ageuc - e áreas de grandes equipamentos econômicos - Agee, nos termos do Título V desta Lei;

III - aos empreendimentos inseridos em zona especial de interesse social - Zeis - ou em área especial de interesse social - Aeis;

IV - aos hospitais que atendam ao disposto na tabela 6 do Anexo XV desta Lei.

**Art. 14** - Constituem soluções projetuais de gentileza urbana:

I - a implantação de área permeável, vegetada e arborizada no afastamento frontal das edificações, desde que atendidos os seguintes requisitos:

a) para os terrenos com mais de 15 m (quinze metros) de testada, implantação de área permeável, vegetada e arborizada integralmente visível do logradouro público e equivalente a, no mínimo, 80% (oitenta por cento) da exigência legal relativa à taxa de permeabilidade vegetada;

b) para os terrenos com testada até 15 m (quinze metros), implantação de área permeável, vegetada e arborizada integralmente visível do logradouro público e equivalente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da exigência legal relativa à taxa de permeabilidade vegetada.

II - a implantação de área permeável, vegetada e arborizada em porção do terreno integralmente visível do logradouro público, excetuada aquela correspondente ao afastamento frontal, desde que atendidas às hipóteses previstas no inciso I do *caput* deste artigo;

III - a implantação de área permeável, vegetada e arborizada em porção do terreno coincidente com área de vegetação expressiva, de acordo com manifestação do órgão municipal responsável pela política ambiental;

IV - a implantação de área de fruição pública nas áreas de centralidade intermediária e regional;

V - a destinação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área do nível térreo ao uso não residencial, associada à implantação de fachada ativa na edificação no referido pavimento, nas centralidades locais.

§ 1º - Empregadas as soluções projetuais previstas nos incisos I a III do *caput* deste artigo, será outorgado potencial construtivo adicional, a ser utilizado no próprio terreno, à razão de:

I - 1 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) de área líquida edificada para cada metro quadrado de área permeável vegetada implantada, nas hipóteses previstas nas alíneas "a" e "b" do inciso I do *caput* deste artigo;

II - 0,5 m<sup>2</sup> (meio metro quadrado) de área líquida edificada para cada metro quadrado de área permeável vegetada implantada, nas hipóteses previstas nos incisos II e III do *caput* deste artigo.



§ 2º - Empregada a solução projetual prevista no inciso IV do *caput* deste artigo, será outorgado potencial construtivo adicional, a ser utilizado no próprio terreno, à razão de um metro quadrado de área líquida edificada para cada metro quadrado de área de fruição pública implantada de acordo com as exigências da centralidade intermediária ou regional.

§ 3º - Empregada a solução projetual prevista no inciso V do *caput* deste artigo e cumpridas as demais exigências relativas a implantação de empreendimentos em centralidades locais, será outorgado potencial construtivo adicional, a ser utilizado no próprio terreno, correspondente à integralidade da diferença entre o CABas e o CAcent.

**Art. 15** - A superação do CABas dar-se-á da seguinte forma:

Percentual sobre a diferença entre o CMax, o CAcent ou o CAgeq (conforme o caso) e o CABas	Origem do potencial construtivo adicional
I	80% ODC, TDC ou adoção de soluções projetuais de gentileza urbana
II	10% TDC
III	10% adoção de soluções projetuais de gentileza urbana

§ 1º - Excetuam-se do disposto no *caput* deste artigo os seguintes empreendimentos, para os quais a forma de superação do CABas é livre:

I - empreendimento habitacional de interesse social - EHIS - de iniciativa do Poder Público;

II - unidades de Habitação de Interesse Social 1 - HIS-1, conforme classificação constante do art. 173 desta Lei;

III - empreendimento habitacional de interesse social inserido em área de especial interesse social - Aeis-1 - ou área de especial interesse social de interesse ambiental Aeis-1 de Interesse Ambiental;

IV - policlínicas, posto de vacinação, posto de saúde, escolas, creches, escolas superiores, centros de formação profissional, unidades administrativas do Poder Público, bibliotecas, museus, centros culturais, centros de convenções e demais equipamentos de cultura, esporte, lazer, segurança e assistência social de iniciativa do Poder Público;

V - hospitais e estabelecimentos culturais destinados, exclusivamente, a cinemas, teatros, auditórios, bibliotecas e museus, inclusive privados;

VI - estabelecimentos destinados exclusivamente a sindicatos e associações;

VII - estabelecimentos destinados exclusivamente a entidades de assistência e promoção social, admitida sua vinculação a organizações religiosas;

VIII - empreendimentos que atendam ao disposto no inciso V do *caput* do art. 14 desta Lei.



§ 2º - Independentemente da aquisição de potencial construtivo adicional, são admitidos, para edificações existentes na data da entrada em vigor desta Lei:

I - os acréscimos de área voltados exclusivamente para o atendimento às exigências legais de acessibilidade e prevenção e combate a incêndio, desde que instituídas posteriormente à conclusão da edificação;

II - o acréscimo de até 20% (vinte por cento) do potencial construtivo máximo nos terrenos situados em centralidade intermediária ou regional, bem como naqueles situados no setor Hipercentro da ADE Avenida do Contorno, destinados exclusivamente à implantação de HIS-1, conforme classificação constante do art. 173 desta Lei.

§ 3º - Será exigida a assinatura de termo de conduta urbanística - TCU - pelo responsável legal pelo empreendimento, por meio do qual este se comprometerá a cumprir as condições para superação do CABas, sob pena de aplicação das penalidades previstas na lei específica.

**Art. 16** - A utilização da ODC para terrenos dotados de faixa de recuo de alinhamento fica condicionada à transferência ao Município da propriedade sobre a área correspondente à referida faixa, cujo valor será considerado como pagamento, integral ou parcial, do potencial construtivo adicional concedido.

§ 1º - Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, o cálculo do potencial construtivo do terreno incluirá a área correspondente à faixa de recuo de alinhamento.

§ 2º - O valor da área transferida será o utilizado como base de cálculo para tributação pelo Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso "Inter Vivos" - ITBI.

**Art. 17** - O EPCA é calculado e reavaliado com base em estudo técnico desenvolvido pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano, que deve observar, no mínimo, os seguintes fatores:

- I - a capacidade do sistema de circulação;
- II - a infraestrutura disponível;
- III - as restrições ambientais e relativas à paisagem urbana;
- IV - as políticas de desenvolvimento urbano.

§ 1º - É admitida a diferenciação do estoque de potencial construtivo adicional para cada modalidade de uso do solo, bem como sua disponibilização parcial e gradativa até seu consumo integral.

§ 2º - O estudo técnico para a definição ou revisão do EPCA a que se refere o *caput* deste artigo deverá ser publicado no Diário Oficial do Município - DOM - na data da entrada em vigor desta Lei.

§ 3º - O EPCA tem validade mínima de 2 (dois) anos, devendo suas revisões ser publicadas no DOM.



§ 4º - Excetuam-se do cumprimento do período previsto no § 3º deste artigo as alterações no EPCA em unidades territoriais incluídas em áreas de operação urbana consorciada, operação urbana simplificada e concessão urbanística, bem como nas unidades territoriais limdeiras às áreas de aplicação desses instrumentos após sua aprovação por lei específica.

§ 5º - As revisões de que trata o § 3º deste artigo não poderão prever aumento no EPCA inicialmente estabelecido para cada unidade territorial de referência, exceto se, no mesmo período, for verificada a realização de intervenção estruturante que, comprovadamente, proporcione o aumento da capacidade de suporte na área respectiva.

§ 6º - O impacto na infraestrutura e no meio ambiente decorrente da concessão de ODC e da TDC será monitorado permanentemente pelo Executivo, que tornará públicos o EPCA inicial disponível e os relatórios periódicos de monitoramento, destacando as áreas em que a ocupação estiver próxima da saturação.

§ 7º - Caso o monitoramento a que se refere o § 6º deste artigo indique que a tendência de ocupação de determinada unidade territorial levará à saturação no período de 1 (um) ano, o EPCA será suspenso, garantida a utilização do potencial construtivo adicional constante de projetos de edificações protocolados ou referentes a outorga que já tenha sido objeto de pagamento até a data da suspensão.

§ 8º - A suspensão do EPCA deverá ser publicizada pelo Executivo 1 (um) ano antes da efetivação da interrupção da possibilidade de superação do CABas.

**Art. 18** - Fica criado o Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades - FC, de natureza especial contábil, cujo objetivo é garantir a efetivação dos princípios e diretrizes previstos no Título V desta Lei nas centralidades.

§ 1º - Serão destinados ao FC os recursos provenientes das seguintes fontes:

I - dotações consignadas, anualmente, no orçamento municipal, bem como os créditos adicionais que lhe sejam destinados;

II - outorga onerosa do direito de construir vinculada a terrenos incluídos em centralidades ou em áreas de grandes equipamentos;

III - pagamento substitutivo da disponibilização e estruturação das áreas de fruição pública das centralidades, admitido para as edificações consolidadas;

IV - o produto da aplicação de seus recursos financeiros;

V - demais fontes previstas nesta Lei;

VI - outros recursos que, por sua natureza, possam ser destinados ao FC.

§ 2º - 25% (vinte e cinco por cento) da arrecadação relativa ao FC deverá ser destinada à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social - EHIS - nas centralidades ou em sua vizinhança imediata.



§ 3º - A gestão do FC ficará a cargo do grupo gestor das centralidades, cujos membros serão paritariamente indicados pelo Executivo e pela sociedade civil, representada pelos setores popular, técnico e empresarial.

**Art. 19** - Os recursos obtidos por meio da ODC vinculada a terrenos não incluídos em centralidades ou áreas de grandes equipamentos serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo.

§ 1º - Parte dos recursos previstos no *caput* deste artigo deverá ser destinada à implantação de unidades habitacionais de interesse social de propriedade pública, voltadas para a disponibilização à população por meio de aluguel social, conforme regulamento.

§ 2º - 10% (dez por cento) dos recursos obtidos por meio da ODC referente a projetos de edificações situadas nos conjuntos urbanos protegidos ou a imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação deverão ser destinados à aplicação em projetos públicos de recuperação ou de proteção do patrimônio histórico e cultural do Município, aprovados pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte - CDPCM-BH, sendo destinados ao Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte - FPPC-BH.

**Art. 20** - A transferência do direito de construir - TDC - é o instrumento pelo qual o Executivo autoriza o proprietário de imóvel urbano a alienar ou a exercer em outro local o direito de construir previsto nesta Lei relativo ao coeficiente de aproveitamento básico - CABas, nos termos do Plano Diretor do Município e da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º - A autorização prevista no *caput* deste artigo será formalizada por meio de certidão.

§ 2º - A autorização prevista no *caput* deste artigo será outorgada ao proprietário do imóvel no livre gozo e disposição da propriedade, que comprovará essa qualidade mediante a apresentação dos documentos e declarações.

§ 3º - A fim de viabilizar a implantação de programa habitacional de interesse social, de regularização fundiária ou de urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, o Município poderá promover a autorização prevista no *caput* deste artigo em favor do proprietário desapossado, cujo imóvel não preencha os requisitos para aquisição via usucapião, na forma disposta em regulamento.

**Art. 21** - São imóveis passíveis de geração de TDC aqueles considerados necessários para:

I - o atendimento ao interesse cultural;

II - o atendimento ao interesse ambiental;

III - a implantação de programa habitacional de interesse social, bem como para o atendimento a programas de regularização fundiária e de urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, na hipótese prevista no § 3º do art. 20 desta Lei;

IV - a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.



§ 1º - Não podem originar transferência do direito de construir:

I - os imóveis não parcelados;

II - os imóveis de propriedade pública ou que, em sua origem, tenham sido alienados pelo Município, pelo Estado ou pela União de forma não onerosa.

§ 2º - A geração de TDC referente aos imóveis tombados é condicionada ao seu bom estado de conservação, atestado por meio de laudo técnico emitido pelo órgão municipal responsável pela política de preservação do patrimônio cultural.

§ 3º - A geração de TDC referente aos imóveis destinados ao atendimento a interesse ambiental é condicionada à sua preservação ou recuperação, atestada por meio de laudo técnico emitido pelo órgão municipal responsável pelas políticas de preservação do meio ambiente.

§ 4º - Para os imóveis de que trata do § 2º deste artigo, é admitida a transferência de 1/3 (um terço) do potencial construtivo de forma antecipada, exclusivamente para viabilizar a recuperação do estado de conservação do bem.

§ 5º - Regulamento disporá sobre o procedimento para requerimento da TDC, no qual o proprietário deverá informar sobre a situação possessória do imóvel, assumindo exclusiva responsabilidade, perante o Município e perante terceiros, pelas informações prestadas.

**Art. 22** - São passíveis de recepção de TDC os imóveis situados em área para a qual seja prevista a aplicação de CMax, CAcent ou CAgeq, até o limite de cada um desses coeficientes.

**Parágrafo único** - A recepção da TDC deve se dar prioritariamente nas áreas de centralidades e ocupação preferencial definidas nesta Lei.

## CAPÍTULO V DA OPERAÇÃO URBANA

**Art. 23** - Operação urbana é um plano voltado para área específica do Município, que contém conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo, com a participação de agentes públicos e da sociedade, com o objetivo de viabilizar projetos urbanos de interesse público articulados com a qualificação dos modelos de ocupação e uso dos terrenos.

§ 1º - A operação urbana pode ocorrer em qualquer área do Município e será aprovada por lei específica.

§ 2º - A operação urbana pode estabelecer regras específicas de parcelamento, ocupação, uso do solo e do subsolo, edilícias e de posturas, considerando o impacto ambiental, as melhorias estruturantes e a qualificação das unidades de vizinhança objeto da aplicação do instrumento.





§ 3º - A operação urbana pode prever a autorização da transferência do direito de construir como contrapartida de transferência não onerosa de imóvel ao Município, sendo vedado, nessa hipótese, pagamento de indenização, a qualquer título, ao particular.

§ 4º - As contrapartidas previstas na operação urbana em função dos benefícios estabelecidos em sua lei específica não se confundem com as medidas mitigadoras ou compensatórias impostas aos empreendedores em decorrência de processos de licenciamento urbanístico ou ambiental.

§ 5º - As contrapartidas a serem prestadas pelos entes envolvidos na operação podem ser exigidas, entre outras, das seguintes formas:

I - monetária, na qual os pagamentos serão direcionados a fundo específico da operação;

II - em obras, as quais serão escolhidas em função das necessidades públicas;

III - em terreno dentro ou fora da área de operação.

**Art. 24** - 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. 25** - As operações urbanas classificam-se em operações urbanas simplificadas - OUS - e operações urbanas consorciadas - OUC.

### **Seção I** **Da operação urbana simplificada**

**Art. 26** - Operação urbana simplificada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo com o objetivo de alcançar a qualificação de uma unidade de vizinhança, por meio de transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental.

**Parágrafo único** - A operação urbana simplificada pode ser proposta pelo Executivo ou por qualquer cidadão, desde que observado o interesse público associado à mesma.

**Art. 27** - A OUS destina-se a viabilizar:

I - abertura de vias ou melhorias no sistema de circulação;

II - implantação de EHS e melhoramentos em assentamentos precários;

III - implantação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes;

IV - recuperação do patrimônio cultural;

V - proteção, preservação e sustentabilidade ambiental;

VI - implantação de projetos de qualificação urbanística;



VII - regularização de parcelamentos, edificações e usos.

**Art. 28** - Da lei referente à operação urbana simplificada devem constar:

I - os objetivos da operação;

II - a identificação das áreas envolvidas;

III - os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica necessários ao cumprimento dos objetivos da operação;

IV - os parâmetros urbanísticos, edifícios e de posturas a serem adotados na operação;

V - as contrapartidas a serem prestadas pelos entes envolvidos na operação e seus respectivos prazos de cumprimento, dimensionadas em função dos benefícios conferidos pelo Município por meio do instrumento;

VI - as penalidades a serem aplicadas em caso de descumprimento da legislação específica da operação urbana, bem como das condições previstas em TCU;

VII - o seu prazo de vigência.

§ 1º - Na hipótese de a OUS objetivar à implantação de empreendimento público e considerando tanto o interesse coletivo a ele associado quanto a necessidade de desoneração das obras públicas, fica garantida a isenção da prestação de contrapartida em função dos benefícios previstos na operação, resguardada a implantação do empreendimento de forma a qualificar a vizinhança e absorver os impactos dele decorrentes.

§ 2º - O encaminhamento à Câmara Municipal do projeto de lei relativo à OUS deve ser precedido:

I - da elaboração de plano urbanístico relativo à OUS;

II - da elaboração de estudo dos impactos urbanísticos e repercussões do empreendimento na vizinhança, que deverá incorporar procedimento de discussão pública;

III - da elaboração de avaliação de viabilidade econômica e financeira que ateste a proporcionalidade entre os benefícios concedidos e as contrapartidas prestadas;

IV - da assinatura de TCU entre o Executivo e os demais participantes da OUS, por meio do qual estes se comprometerão a cumprir as obrigações e os prazos constantes da proposta de texto legal, sob pena de aplicação das penalidades previstas na lei específica.

## Seção II Da operação urbana consorciada

**Art. 29** - Operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.



§ 1º - As OUCs são instituídas visando a alcançar, dentre outras, as seguintes finalidades:

I - utilização intensiva de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte;

II - dotação de função social aos imóveis considerados subutilizados ou não utilizados;

III - implantação de projetos de qualificação urbanística estruturantes;

IV - criação e qualificação de espaços públicos e áreas verdes;

V - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

VI - dinamização de áreas visando à geração de empregos;

VII - implantação de EHS e urbanização e regularização de assentamentos precários;

VIII - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte coletivo;

IX - melhoria e ampliação da infraestrutura e do sistema de circulação;

X - preservação, valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

XI - sustentabilidade ambiental e combate às mudanças climáticas, através da racionalização dos usos de água e energia, redução e reciclagem dos resíduos sólidos, dentre outras medidas.

§ 2º - O planejamento das OUCs deverá ocorrer de forma a integrar as políticas de ocupação e uso do solo às demais temáticas objeto desta Lei, especialmente àquelas relativas ao meio ambiente, à preservação do patrimônio cultural, à mobilidade urbana e à política social.

§ 3º - As OUCs podem determinar condições especiais para regularização de parcelamentos do solo, de edificações e de uso.

§ 4º - A OUC poderá promover a concessão de incentivos a empreendimentos que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

§ 5º - Da lei referente à operação urbana consorciada devem constar:

I - os objetivos da operação;

II - a identificação das áreas envolvidas;



III - os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica necessários ao cumprimento dos objetivos da operação;

IV - os parâmetros urbanísticos, edílios e de posturas a serem adotados na operação;

V - o EPCA previsto para a área de OUC;

VI - as contrapartidas a serem prestadas pelos entes envolvidos na operação e seus respectivos prazos de cumprimento, dimensionadas em função dos benefícios conferidos pelo Município por meio do instrumento e observada a legislação federal;

VII - a programação de intervenções urbanísticas, articulada com as formas de ocupação e de uso dos terrenos;

VIII - o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela OUC;

IX - os incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;

X - as disposições específicas sobre outros instrumentos de política urbana que possam maximizar os efeitos da OUCs, sobretudo no cumprimento da função social da propriedade;

XI - instrumentos para o monitoramento e avaliação dos efeitos das intervenções urbanas, da ocupação e do uso do solo na área de OUC;

XII - a forma de controle e os mecanismos de gestão da operação, obrigatoriamente compartilhados com representação da sociedade civil;

XIII - as obrigações dos agentes envolvidos na OUC e os prazos para seu cumprimento, bem como penalidades referentes ao seu descumprimento;

XIV - a criação de um fundo específico, de natureza contábil, ao qual devem ser destinados os recursos provenientes das contrapartidas da OUC.

**Art. 30** - O encaminhamento à Câmara Municipal do projeto de lei relativo à operação urbana consorciada deve ser precedido:

I - da elaboração de plano urbanístico relativo à OUC, contendo;

a) o programa básico de ocupação com regras especiais para parcelamento, ocupação e uso solo, edílios e de posturas;

b) as intervenções urbanísticas para melhoria das condições habitacionais, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos terrenos e espaços públicos;

c) as etapas de implementação das intervenções urbanas.

II - do EPCA específico para a área de OUC;



III - da elaboração e aprovação de EIV;

IV - da elaboração de avaliação de viabilidade econômica e financeira que:

a) ateste a proporcionalidade entre os benefícios concedidos e as contrapartidas prestadas;

b) estime o equilíbrio entre a arrecadação decorrente da contrapartida pelos benefícios concedidos e o dispêndio de recursos necessário à implementação do plano urbanístico.

§ 1º - As OUCs devem prever atendimento por programas habitacionais e sociais para população de baixa renda residente na área, com prioridade para o atendimento das famílias moradoras que possam ser realocadas em função de obras necessárias à implementação do plano urbanístico.

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE  
§ 2º - As OUCs devem prever que as alterações da ocupação e do uso do solo ocorram de forma compatível com a preservação dos imóveis, das atividades tradicionais e dos espaços urbanos de especial valor cultural protegidos por tombamento ou por lei.

**Art. 31** - Os recursos obtidos pelo Executivo na forma do inciso VI do § 5º do art. 29 desta Lei serão aplicados, exclusivamente, na própria OUC.

**Art. 32** - As regras para emissão e utilização de certificado de potencial adicional de construção - Cepac - serão determinadas pela lei específica de cada OUC, que deverá estabelecer, no mínimo:

I - a forma de conversão dos Cepacs em metros quadrados de construção ou em outros parâmetros urbanísticos;

II - a forma de vinculação dos Cepacs aos terrenos ou empreendimentos;

III - o valor mínimo do Cepac.

**Art. 33** - As OUCs poderão prever áreas para reordenamento fundiário, nas quais os registros imobiliários dos terrenos poderão ser objeto de unificação para posterior parcelamento, associado à implantação de projetos de qualificação urbanística.

§ 1º - Nos processos de reordenamento fundiário, a divisão de benefícios urbanísticos entre os proprietários dos imóveis e demais partícipes deverá ser proporcional ao valor de seus respectivos bens ou dos recursos destinados a viabilizar a implementação dos projetos de qualificação.

§ 2º - As áreas para reordenamento fundiário serão demarcadas no plano urbanístico da OUC que estabelecerá, no mínimo:

I - os perímetros preliminares para reordenamento fundiário;

II - as diretrizes para as formas de parcelamento, ocupação e uso do solo, bem como para as intervenções de qualificação do espaço urbano dentro dos objetivos da OUC.



§ 3º - A utilização do reordenamento fundiário dependerá de:

I - definição de percentual mínimo de adesão dos proprietários de terrenos afetados com base no número de partícipes, na quantidade de imóveis ou na extensão dos terrenos ou glebas, que será condição para implementação do reordenamento fundiário;

II - definição dos mecanismos de execução e de gestão específicos do reordenamento fundiário;

III - definição das formas de financiamento das intervenções urbanísticas;

IV - dimensionamento das contrapartidas a serem exigidas de forma equitativa de todos os partícipes do reordenamento fundiário, as quais serão proporcionais:

a) ao valor do bem ou do financiamento que dispuseram para viabilizar a implementação de melhorias;

b) aos benefícios urbanísticos que receberam.

#### Subseção I

#### Das áreas para operações urbanas consorciadas

**Art. 34** - Sem prejuízo de outras que venham a ser instituídas por lei específica, ficam delimitadas as seguintes áreas destinadas a OUCs, para as quais, até a aprovação de suas respectivas leis específicas, prevalecem os parâmetros e as condições estabelecidos nesta Lei:

I - o entorno de corredores viários prioritários de transporte coletivo;

II - as áreas localizadas no entorno das estações de transporte coletivo existentes ou das que vierem a ser implantadas;

III - porções territoriais para qualificação urbanística na Área Central de Belo Horizonte.

§ 1º - A delimitação das áreas de que trata o *caput* deste artigo é a estabelecida no Anexo II desta Lei, podendo ser objeto de alteração pelo plano urbanístico de cada operação, observado o disposto no § 1º do art. 29 desta Lei.

§ 2º - A delimitação das áreas no entorno das estações de transporte coletivo de que trata o inciso II do *caput* deste artigo tem como referência o raio de 600 m (seiscentos metros) a partir das estações de transporte coletivo implantadas ou dos terrenos reservados às que estão previstas.

§ 3º - Na hipótese de o limite das áreas de que trata o *caput* deste artigo coincidir com o traçado de via existente, os lotes lindeiros a ambos os lados da via ficam submetidos às normas relativas às mesmas.

§ 4º - Nas áreas destinadas a OUCs identificadas nesta Lei, não se aplica o CAmax.



§ 5º - A limitação prevista no § 4º deste artigo não se aplica aos imóveis públicos ou de comprovado interesse público, bem como às Aeis, ficando os mesmos sujeitos ao atendimento de diretrizes previstas em parecer do órgão municipal responsável pelas políticas de planejamento urbano.

**Art. 35** - As OUCs das áreas situadas no entorno das estações de transporte coletivo e no entorno de corredores viários prioritários de transporte coletivo deverão atender aos seguintes objetivos:

I - permitir, de forma ordenada e após a reestruturação da área objeto da OUC, o adensamento construtivo e populacional, verificada maior capacidade de suporte do sistema de transporte;

II - otimizar a ocupação e a utilização das áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte, inclusive por meio da recuperação de áreas e edificações consideradas subutilizadas;

III - possibilitar a implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano e para o sistema de transporte;

IV - implantar novos espaços públicos e áreas verdes com vistas à melhoria da ambiência nas áreas objeto da OUC;

V - criar e adequar as condições de acesso por modos não motorizados de transporte às estações de transporte coletivo;

VI - ampliar e melhorar a rede de circulação complementar aos corredores.

**Art. 36** - As OUCs da Área Central de Belo Horizonte são identificadas como porções do território preferenciais para qualificação urbanística pelo Plano de Reabilitação do Hipercentro e deverão atender aos seguintes objetivos:

I - possibilitar a implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano, sobretudo voltados para a valorização da Área Central de Belo Horizonte como centralidade principal do município;

II - otimizar a utilização das áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte, inclusive por meio da reciclagem de áreas e edificações consideradas subutilizadas;

III - viabilizar a implantação de programas de produção habitacional, especialmente de interesse social;

IV - proporcionar a implantação e a qualificação de espaços públicos;

V - preservar e qualificar o patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico local;

VI - fomentar programas de dinamização econômica da Área Central de Belo Horizonte, visando à geração de empregos.



## CAPÍTULO VI DA CONCESSÃO URBANÍSTICA

**Art. 37** - A concessão urbanística é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo para a implementação de planos e projetos de interesse público, viabilizadas por meio de cooperação da iniciativa privada ou de outros entes públicos e cuja remuneração do parceiro é derivada da exploração da obra realizada.

§ 1º - Na concessão urbanística, o Executivo poderá delegar à empresa estadual ou municipal ou, mediante licitação, a empresa, isoladamente, ou a um conjunto de empresas privadas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de qualificação urbanística.

§ 2º - A empresa concessionária ficará responsável:

I - pelos reassentamentos necessários para a realização das intervenções urbanísticas;

II - pelo pagamento das indenizações devidas em decorrência das remoções e das desapropriações;

III - pela compra de imóvel no exercício do direito de preempção;

IV - pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas;

V - pelo recebimento de imóveis para fins de estabelecimento de consórcio imobiliário;

VI - pela elaboração dos respectivos projetos básico e executivo ou pela implantação de projeto desenvolvido pelo Executivo;

VII - pela elaboração de plano urbanístico ou pela implantação de plano urbanístico desenvolvido pelo Executivo;

VIII - pelo gerenciamento e a execução das obras objeto da concessão urbanística.

§ 3º - A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e das edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, bem como da renda derivada da exploração de espaços públicos e de receitas acessórias, nos termos que forem fixados no edital de licitação que estabelecer a concessão urbanística.

**Art. 38** - A concessão urbanística pode ocorrer em qualquer área do Município e será aprovada por lei específica, admitida sua inclusão em lei de operação urbana.

§ 1º - A lei específica da concessão urbanística deverá conter:

I - as obrigações dos agentes envolvidos e os prazos para seu cumprimento, bem como penalidades referentes ao seu descumprimento;





II - os instrumentos para o monitoramento e avaliação dos efeitos das intervenções urbanas, da ocupação e do uso do solo em sua área de abrangência;

III - a forma de controle e os mecanismos de gestão da concessão urbanística, obrigatoriamente compartilhados com representação da sociedade civil.

§ 2º - A concessão urbanística pode ser proposta pelo Executivo ou por qualquer cidadão, desde que observado o interesse público associado.

§ 3º - A concessão urbanística somente poderá fazer uso de regras específicas de parcelamento, ocupação, uso do solo e do subsolo, edificações e de posturas a partir da elaboração de plano urbanístico específico.

§ 4º - O desenvolvimento de concessão urbanística, quando vinculada a operação urbana, deve obedecer às disposições afetas às OUSs ou às OUCs, de acordo com os objetivos e porte das intervenções que tem por finalidade viabilizar.

§ 5º - Na hipótese de elaboração de projeto ou de plano urbanístico pela empresa concessionária, deverá haver aprovação dos mesmos pelo Executivo, a partir de procedimentos fixados pelo órgão municipal responsável pelas políticas de planejamento urbano, garantido o atendimento ao princípio da gestão democrática.

## CAPÍTULO VII DO CONVÊNIO URBANÍSTICO DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 39** - O convênio urbanístico de interesse social é uma forma de acordo de cooperação firmado entre o Município e o urbanizador social, para execução de EHIS.

§ 1º - Por meio do convênio urbanístico, poderão ser firmados compromissos dentro dos seguintes padrões:

I - o urbanizador social, quando proprietário de imóvel situado em áreas destinadas à implantação de EHIS, poderá autorizar o Município a realizar, dentro de determinado prazo, obras de implantação de empreendimento;

II - o Executivo poderá disponibilizar terrenos para urbanizadores sociais interessados em implantar EHIS, com vistas à viabilização do atendimento, por parte destes, ao público da Política Municipal de Habitação.

§ 2º - Na hipótese prevista no inciso I do § 1º deste artigo, a proporção da participação do urbanizador social é obtida pela divisão do valor inicial do terreno pelo somatório desse valor ao do orçamento das obras.

§ 3º - Na hipótese prevista no inciso I do § 1º deste artigo, concluídas as obras, o urbanizador social deve receber, nas áreas incluídas no convênio ou fora dessas, imóveis em valor equivalente à proporção da participação prevista no § 2º deste artigo, multiplicada pelo somatório do valor venal das unidades produzidas.

§ 4º - Para a realização das obras previstas no inciso I do § 1º deste artigo, fica o Executivo autorizado a utilizar recursos do FMHP.



§ 5º - O convênio urbanístico de interesse social deve ser objeto de licitação, cujo edital estabelecerá, no mínimo:

- I - os padrões da urbanização e da edificação;
- II - o cronograma dos serviços e obras;
- III - a estimativa dos valores envolvidos na transação.

**Art. 40** - Os valores dos imóveis objeto de convênio urbanístico de interesse social são determinados de acordo com a planta de valores imobiliários utilizada para cálculo do ITBI.

### CAPÍTULO VIII DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 41** - O licenciamento de instalação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos de impacto ou intervenção urbanística de impacto cujas repercussões apresentem caráter preponderantemente urbanístico é sujeito à aprovação de estudo de impacto de vizinhança - EIV - pelo Conselho Municipal de Política Urbana - Compur, bem como ao cumprimento das condicionantes estabelecidas a partir de sua análise.

§ 1º - O EIV deve considerar a interferência do empreendimento ou da intervenção urbanística na qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, abordando, no mínimo:

- I - o adensamento populacional;
- II - os equipamentos urbanos e comunitários;
- III - a oferta e a qualidade de espaços livres de uso público;
- IV - o uso e a ocupação do solo;
- V - a valorização imobiliária;
- VI - a geração de tráfego e a demanda por transporte coletivo;
- VII - as condições de acessibilidade pelos modos de locomoção não motorizados;
- VIII - a ventilação e a iluminação;
- IX - a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural;
- X - a percepção da população afetada pelo empreendimento proposto.

§ 2º - Os empreendimentos sujeitos ao EIV são aqueles determinados por esta Lei, bem como aqueles objeto de convocação pelo Compur a partir dos critérios estabelecidos nesta Lei.



§ 3º - Para fins de atendimento ao disposto no inciso X do *caput* deste artigo, poderá, a critério do Compur, ser exigida a realização, pelo empreendedor, dos procedimentos a seguir, sem prejuízo da utilização de outros instrumentos de gestão democrática:

I - pesquisa de percepção ambiental, a ser desenvolvida em área de abrangência definida para avaliação de impacto do empreendimento;

II - audiência pública, voltada para proporcionar espaço de manifestação da sociedade civil sobre o empreendimento, em especial da população afetada pelo mesmo.

**Art. 42** - O EIV deverá propor alternativas com o objetivo de majorar os efeitos positivos e conter as repercussões negativas dos empreendimentos ou intervenções urbanísticas para a conformação de unidades de vizinhança qualificadas, a partir de princípios como:

I - estabelecimento de medidas mitigadoras para as repercussões negativas que possam ser minoradas ou revertidas;

II - definição de medidas compensatórias para as repercussões negativas que possam ser toleradas pela população, mas não possam ser extintas;

III - determinação de medidas intensificadoras dos efeitos positivos dos empreendimentos ou intervenções urbanísticas na vizinhança;

IV - orientação da implantação e das adaptações de empreendimentos ou intervenções, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;

V - incentivo à utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;

VI - fornecimento de subsídios aos processos de tomada de decisão relativos ao licenciamento urbanístico;

VII - estabelecimento de condições de implantação dos empreendimentos e funcionamento das atividades sob os princípios de prevenção e precaução de mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano.

**Art. 43** - O EIV será disponibilizado para a consulta por qualquer interessado pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano.

**Art. 44** - A aplicação do EIV deverá observar o disposto no Título XII desta Lei.

### TÍTULO III DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS



**Art. 45** - Os processos de construção e gestão da política urbana municipal deverão ocorrer de forma democrática, com a participação efetiva da sociedade civil por meio dos canais previstos nesta Lei, bem como de outros que vierem a ser criados.

## CAPÍTULO II DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

**Art. 46** - O Conselho Municipal de Política Urbana - Compur - é o órgão municipal colegiado responsável pela discussão pública de matérias de política urbana e tem as seguintes atribuições:

I - monitorar a implementação das normas contidas na legislação urbanística municipal, sugerindo alterações em seu conteúdo sempre que julgar pertinente, por meio do encaminhamento de propostas à Conferência Municipal de Política Urbana;

II - realizar, quadrienalmente, a Conferência Municipal de Política Urbana;

III - promover fóruns, apresentações, palestras, audiências públicas, seminários ou cursos voltados para o debate de temas afetos à política urbana do Município;

IV - discutir normas e políticas nacionais e regionais voltadas ao meio urbano e propor formas de aplicação destas à dinâmica do Município;

V - sugerir, sempre que julgar pertinente, a atualização da classificação viária quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais, observado intervalo mínimo de um ano;

VI - sugerir, sempre que julgar pertinente, a atualização da classificação da via de acordo com sua função no sistema de circulação, observado intervalo mínimo de um ano;

VII - complementar a listagem de atividades contida no Anexo XVI desta lei;

VIII - opinar sobre a compatibilidade das propostas contidas nos planos plurianuais e nos orçamentos anuais com as diretrizes desta Lei;

IX - opinar sobre os casos omissos da legislação urbanística municipal, indicando soluções para eles;

X - deliberar, em nível de recurso, nos processos administrativos relativos à aplicação das normas contidas na legislação urbanística municipal, nos termos do inciso IX deste artigo;

XI - deliberar sobre os processos de licenciamento urbanístico;

XII - elaborar seu regimento interno.

§ 1º - O Compur deve reunir-se, no mínimo, uma vez por mês.

§ 2º - O Compur poderá, excepcionalmente, autorizar o funcionamento de atividade que, ainda que não admitida para via específica, apresente compatibilidade com a dinâmica urbana local, desde que observadas as seguintes condições:



I - apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhaça prévio;

II - estabelecimento de contrapartidas específicas, além das medidas mitigadoras e compensatórias;

III - manifestação favorável do Plenário do Conselho.

**Art. 47** - O Compur é composto por 18 (dezoito) membros titulares, com seus respectivos suplentes, com mandato de 2 (dois) anos, observada a seguinte distribuição:

I - 9 (nove) representantes do Executivo;

II - 9 (nove) representantes da sociedade civil, sendo:

a) 3 (três) representantes do setor popular;

b) 3 (três) representantes do setor técnico;

c) 3 (três) representantes do setor empresarial.

§ 1º - O setor técnico é composto por universidades, entidades de profissionais liberais e organizações não-governamentais.

§ 2º - O setor popular é composto por organizações de moradores e entidades de movimentos reivindicativos setoriais específicos vinculados à questão urbana.

§ 3º - O setor empresarial é composto por entidades patronais da indústria, do comércio e dos serviços vinculados à questão urbana.

§ 4º - Os membros representantes da sociedade civil titulares e suplentes são indicados por seus respectivos setores, nos termos definidos no regimento interno do Compur, e, assim como os demais membros, nomeados pelo Prefeito.

§ 5º - Os membros do Compur devem exercer seus mandatos de forma gratuita, vedada a percepção de qualquer vantagem de natureza pecuniária.

§ 6º - O suporte técnico e administrativo necessário ao funcionamento do Compur deve ser prestado pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano.

§ 7º - São públicas as reuniões do Compur, facultado aos munícipes solicitar, por escrito e com justificativa, a inclusão de assunto de seu interesse na pauta de discussões do Conselho.

### CAPÍTULO III DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

**Art. 48** - A Conferência Municipal de Política Urbana tem como objetivo avaliar a condução e os impactos da implementação do Plano Diretor e sugerir alterações em seu conteúdo.



§ 1º - A alteração do conteúdo do Plano Diretor fica vinculada ao projeto de lei resultante dos debates da Conferência Municipal de Política Urbana, ressalvado o disposto nos incisos V, VI e VII do *caput* do art. 46 e nos artigos 176 a 178 desta Lei, bem como em seus Anexos VIII, IX, XI, XII e XIII.

§ 2º - As alterações nos Anexos XI a XIII desta Lei deverão ser submetidas ao Conselho Municipal de Mobilidade Urbana - Comurb.

§ 3º - A Conferência Municipal de Política Urbana deve ser amplamente convocada e dela poderão participar, debatendo e votando, delegados representantes dos setores com assento no Compur.

§ 4º - A Conferência Municipal de Política Urbana é realizada no segundo ano de gestão do Executivo.

§ 5º - Na área abrangida pela proposta de elaboração, alteração ou revisão do Plano Diretor, ficam suspensos os processos de licenciamento de edificação ou de empreendimento de impacto entre o encaminhamento de projeto de lei relativo ao tema e a data de sua entrada em vigor.

#### CAPÍTULO IV DOS FÓRUNS DAS ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS

**Art. 49** - Os Fóruns das Áreas de Diretrizes Especiais - Fades - são órgãos municipais colegiados responsáveis pela discussão pública de matérias afetas às porções territoriais classificadas por categorias complementares de Área de Diretrizes Especiais - ADE, estabelecendo ambientes de gestão compartilhada da cidade a partir de premissas da regulamentação específica de cada uma delas.

**Parágrafo único** - Os Fades têm as seguintes atribuições, sem prejuízo de outras estabelecidas na regulamentação de cada ADE:

I - acompanhar a implementação das normas urbanísticas incidentes nas ADEs, avaliando, periodicamente, seus resultados;

II - propor a adoção de melhorias urbanísticas para as ADEs;

III - subsidiar o Compur, bem como os demais conselhos afetos às questões da política urbana;

IV - auxiliar na fiscalização do cumprimento dos dispositivos desta Lei;

V - elaborar seu regimento interno.

**Art. 50** - Os Fades serão compostos por 4 (quatro) a 12 (doze) membros titulares, com seus respectivos suplentes, conforme disposto em regulamentação específica, garantida a paridade entre os representantes do Executivo e da sociedade civil.

§ 1º - Os representantes da sociedade civil serão escolhidos por seus pares e, assim como os demais membros, nomeados pelo Prefeito.



§ 2º - O mandato dos membros dos Fades será de 2 (dois) anos.

§ 3º - O suporte técnico e administrativo necessário ao funcionamento dos Fades deve ser prestado pelos órgãos municipais responsáveis pela administração das regionais nas quais a ADE está situada.

§ 4º - Os Fades deverão ser objeto de regulamentação em até 180 (cento e oitenta) dias após a publicação desta Lei.

## TÍTULO IV DA ESTRUTURAÇÃO URBANA

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 51** - São princípios da estruturação urbana no Município de Belo Horizonte:

I - a regulação do parcelamento e da ocupação do território com base em seus atributos físicos, econômicos e sociais;

II - a vinculação do adensamento construtivo e populacional à capacidade de suporte da estrutura urbana existente nas diferentes porções do território municipal;

III - a preservação dos atributos ambientais e culturais de porções do território municipal;

IV - a diversidade das formas de ocupação por meio de parâmetros urbanísticos diferenciados de acordo com as características de cada porção do território;

V - o controle da volumetria e da implantação da edificação em um lote e sua relação com a vizinhança;

VI - o direcionamento do desenvolvimento urbano.

### CAPÍTULO II DAS CATEGORIAS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

**Art. 52** - As categorias de estruturação urbana constituem classificação que reflete as características do território municipal de acordo com a capacidade de suporte de suas diferentes porções.

§ 1º - As categorias de estruturação urbana são aquelas previstas nas Seções I a IV deste Capítulo.

§ 2º - A distribuição das categorias de estruturação urbana no território municipal é aquela incluída no Anexo III desta Lei.

§ 3º - Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada categoria de estruturação urbana são aqueles previstos no Anexo XV desta Lei.



§ 4º - Somente é admitida a construção de edificações em terrenos que façam parte de parcelamento aprovado.

§ 5º - Nos lotes com partes inseridas em categorias de estruturação urbana distintas, devem ser adotados os parâmetros previstos para a categoria de estruturação urbana que permitir o maior adensamento construtivo.

§ 6º - Excetuam-se do disposto no § 5º deste artigo os lotes parcialmente inseridos em categorias de estruturação urbana de preservação ambiental, nos quais deverão ser adotados os parâmetros previstos para cada categoria de estruturação urbana na proporção da área que couber a cada uma.

### Seção I Das categorias de Preservação Ambiental

**Art. 53** - São classificadas na categoria preservação ambiental 1 - PA-1 - as áreas de proteção ambiental e paisagística muito alta, cuja possibilidade de ocupação e utilização é condicionada ao cumprimento de parâmetros urbanísticos restritivos em função da presença de atributos ambientais e paisagísticos relevantes ou da necessidade de recuperação, equilíbrio e manutenção de sua qualidade ambiental.

§ 1º - Todos os parques do Município são classificados como PA-1.

§ 2º - Na hipótese de inserção parcial de um lote em PA-1, a ocupação deve ser concentrada na área não inserida em tal categoria de estruturação urbana.

**Art. 54** - São classificadas na categoria preservação ambiental 2 - PA-2 - as áreas de proteção ambiental e paisagística alta, cuja possibilidade de ocupação e utilização é condicionada ao cumprimento de parâmetros urbanísticos que permitam conciliar a preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico, natural ou paisagístico, a amenização de situações de risco geológico e a recuperação, o equilíbrio e a manutenção de qualidade ambiental com baixas densidades construtiva e populacional.

**Art. 55** - São classificadas na categoria preservação ambiental 3 - PA-3 - as áreas de proteção ambiental e paisagística moderada, cuja possibilidade de ocupação e utilização é condicionada ao cumprimento de parâmetros urbanísticos que permitem conciliar a preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico, natural ou paisagístico, a amenização de situações de risco geológico e a recuperação, o equilíbrio e a manutenção de qualidade ambiental com densidades construtiva e populacional contidas.

### Seção II Das categorias de Ocupação Moderada

**Art. 56** - São classificadas na categoria ocupação moderada 1 - OM-1 - as áreas identificadas pela necessidade de proteção ambiental ou pela baixa capacidade de suporte, nas quais deve haver limitação da ocupação em função da presença de uma ou mais das seguintes características:

I - proximidade de perímetros com atributos históricos ou naturais relevantes, funcionando como áreas de transição entre tais locais e outros de apropriação do solo mais intensivas;





II - condições topográficas de variações acentuadas ou necessidade de proteção do lençol freático;

III - sistemas de circulação com baixa acessibilidade local e relativa distância de eixos principais de transporte coletivo;

IV - locais nos quais tenham sido diagnosticados processos abruptos de adensamento populacional e construtivo incompatíveis com a capacidade de suporte local.

**Parágrafo único** - Nas OM-1, busca-se controlar a ocupação de áreas vagas e a substituição de unidades habitacionais unifamiliares, sendo admitidas somente tipologias residenciais de baixa densidade construtiva e populacional ou não residenciais de pequeno porte.

**Art. 57** - São classificadas na categoria ocupação moderada 2 - OM-2 - as áreas identificadas pela necessidade de preservação da paisagem ou pela baixa capacidade de suporte, sujeitas ao controle da ocupação em função da presença de uma ou mais das seguintes características:

I - proximidade de perímetros com atributos históricos ou naturais relevantes, funcionando como áreas de transição entre tais locais e outros de apropriação do solo mais intensivas;

II - bairros tradicionais ou conjuntos urbanos com relevância cultural e simbólica, podendo conter elementos tombados ou com interesse de preservação;

III - imóveis com condições topográficas de variações acentuadas;

IV - sistemas de circulação com baixa acessibilidade local e relativa proximidade de eixos principais de transporte coletivo ou do centro principal da cidade.

**Parágrafo único** - Nas OM-2, busca-se controlar a ocupação de áreas vagas e a substituição de unidades unifamiliares, sendo admitidas tipologias de ocupação de média densidade construtiva e populacional, com vistas à manutenção da ambiência local e ao aproveitamento da possibilidade de utilização dos meios coletivos e não motorizados de circulação.

**Art. 58** - São classificadas na categoria ocupação moderada 3 - OM-3 - as áreas identificadas com intensa consolidação ou com processos de saturação da capacidade de suporte da estrutura urbana local, decorrente de possibilidades anteriores de apropriação intensiva do solo incompatíveis com as características físicas do sítio, que levaram o sistema de circulação à condição de baixa acessibilidade local.

**Parágrafo único** - Nas OM-3, busca-se limitar a ocupação de terrenos vagos e a substituição das edificações existentes a tipologias de ocupação de média densidade construtiva e populacional, de forma a compatibilizar a manutenção da qualidade ambiental dos bairros com o aproveitamento do potencial de adensamento decorrente de sua proximidade com a Área Central de Belo Horizonte.

**Art. 59** - São classificadas na categoria ocupação moderada 4 - OM-4 - as áreas identificadas com modelo de ocupação caracterizado pelo fracionamento de terrenos, destinado



ao atendimento ao uso habitacional de interesse social ou de mercado popular ou à implantação de pequenos estabelecimentos comerciais.

**Parágrafo único** - Nas OM-4, busca-se conter a substituição de unidades existentes por empreendimentos de grande porte e consolidar alternativa para a produção e ampliação regular de moradias e pequenos estabelecimentos comerciais principalmente por autoconstrução e a baixos custos.

### Seção III Das categorias de Ocupação Preferencial

**Art. 60** - São classificadas na categoria ocupação preferencial 1 - OP-1 - as áreas caracterizadas por restrições de média relevância de topografia, paisagem, drenagem e infraestrutura, bem como dotadas de sistema de circulação de média fluidez.

**Parágrafo único** - Nas OP-1, busca-se proporcionar processos de adensamento construtivo e populacional de reduzida intensidade, compatíveis com a capacidade de suporte local.

**Art. 61** - São classificadas na categoria ocupação preferencial 2 - OP-2 - as áreas caracterizadas por restrições de média a baixa relevância de topografia, paisagem, drenagem e infraestrutura e pela presença de sistema de circulação de boa ou média fluidez, bem como pela proximidade em relação a eixos viários com bom atendimento pelo sistema de transporte coletivo.

**Parágrafo único** - Nas OP-2, busca-se proporcionar processos de adensamento construtivo de intensidade média e populacional de intensidade elevada, compatíveis com a capacidade de suporte local.

**Art. 62** - É classificada na categoria ocupação preferencial 3 - OP-3 - a Área Central de Belo Horizonte, caracterizada por restrições de baixa relevância de topografia, paisagem, drenagem e infraestrutura, bem como por contar com eixos viários com bom atendimento pelo sistema de transporte coletivo.

§ 1º - Na OP-3, busca-se proporcionar processos de adensamento construtivo e populacional de intensidade elevada, compatíveis com a capacidade de suporte local.

§ 2º - A OP-3 está contida na ADE Avenida do Contorno, que dispõe sobre os parâmetros urbanísticos aplicáveis à Área Central de Belo Horizonte.

### Seção IV Das Zonas Especiais de Interesse Social

**Art. 63** - São classificadas na categoria zonas especiais de interesse social - Zeis - as áreas edificadas, ocupadas predominantemente por população de baixa renda, nas quais há interesse público em promover a qualificação urbanística por meio da implantação de programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária.

**Parágrafo único** - As Zeis dividem-se nas seguintes categorias:

I - Zeis-1: áreas ocupadas desordenadamente e de forma espontânea;



II - Zeis-2: áreas ocupadas em que o Executivo tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social.

### CAPÍTULO III DAS CATEGORIAS COMPLEMENTARES

**Art. 64** - As categorias complementares proporcionam sentido e função específicos a porções do território municipal, estabelecendo padrões especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo voltados para impulsionar processos de ordenamento e desenvolvimento urbano, com os seguintes objetivos:

I - produção de empreendimentos habitacionais e regularização fundiária de assentamentos precários;

II - preservação e recuperação ambiental e controle de cheias;

III - fomento ao desenvolvimento econômico e estímulo à disseminação de centros e centralidades;

IV - preservação do patrimônio histórico, cultural e paisagístico.

§ 1º - As categorias complementares são aquelas previstas nos Títulos V, VI, VII e VIII desta Lei.

§ 2º - A distribuição das categorias complementares no território municipal é aquela incluída nos Anexos IV, V, VI e VII desta Lei.

§ 3º - Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada categoria complementar são aqueles previstos no Anexo XV desta Lei.

§ 4º - Nos terrenos parcialmente inseridos em categorias complementares, adotam-se os parâmetros previstos para a categoria complementar em seu todo.

§ 5º - Os parâmetros urbanísticos das categorias complementares preponderam sobre aqueles das categorias de estruturação urbana, salvo exceções previstas no Anexo XV desta Lei.

**Art. 65** - A categoria complementar áreas de diretrizes especiais - ADE - incide sobre porções do território que, em função de especificidades urbanísticas, culturais ou ambientais, demandam a adoção de políticas específicas de parcelamento, ocupação ou uso do solo, de caráter restritivo em relação às normas gerais da legislação urbanística municipal.

§ 1º - Os parâmetros urbanísticos das ADEs são iguais ou mais restritivos do que aqueles das categorias de estruturação urbana sobre as quais incidem.

§ 2º - Na hipótese de sobreposição, em um mesmo terreno, de duas ou mais ADEs, prevalecem os parâmetros urbanísticos mais restritivos dentre os previstos pelas mesmas.

### CAPÍTULO IV DO PARCELAMENTO DO SOLO



**Seção I**  
**Disposições preliminares**

**Art. 66** - O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento, em conformidade com a legislação federal.

§ 1º - As alterações de parcelamento poderão ocorrer por meio de modificação de parcelamento ou de reparcelamento, nos termos desta Lei.

§ 2º - No caso de gleba atingida por via pública comprovadamente implantada ou mantida pelo Município, o parcelamento será enquadrado como desmembramento.

§ 3º - Para efeito da caracterização da modalidade de parcelamento do solo urbano, são consideradas vias públicas aquelas oficializadas, abertas ou mantidas pelo Município.

**Art. 67** - Para a aprovação do parcelamento do solo, é indispensável a comprovação de domínio ou posse perante o Município, destinados exclusivamente a identificar a gleba a ser parcelada, descrevendo localização, formato, dimensões e área do imóvel.

**Parágrafo único** - O exame da regularidade dominial ou possessória não compete ao Executivo, cabendo-lhe apenas o exame da regularidade técnica e urbanística do projeto de parcelamento do solo.

**Art. 68** - O projeto de parcelamento do solo deverá obedecer às diretrizes para parcelamento do solo, que serão fornecidas pelo Município, em conjunto com o órgão estadual competente, quando for o caso.

**Art. 69** - Nos projetos de parcelamento do solo, devem ser demarcadas e identificadas as seguintes áreas:

I - as áreas não parceláveis, entendidas como as assim descritas na legislação federal, que serão identificadas no projeto de parcelamento do solo como unidades de preservação - UPs;

II - as áreas não edificáveis de interesse ambiental, entendidas como as áreas de preservação permanente definidas pela legislação federal;

III - as faixas não edificáveis de 15 (quinze) metros de cada lado, ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, salvo maiores exigências da legislação específica ou do órgão responsável pelo domínio;

IV - as áreas de servidão não edificáveis, relativas aos diversos serviços públicos existentes, conforme descrição do órgão responsável pelo respectivo serviço.

§ 1º - Os projetos de parcelamento do solo devem prever que as áreas a que se refere o inciso I do *caput* deste artigo sejam agregadas a um terreno, devendo as mesmas ser identificadas e descritas nas certidões de origem e nas plantas de parcelamento.



§ 2º - As UPs não serão consideradas para aplicação dos parâmetros urbanísticos de ocupação na implantação de edificações.

§ 3º - As áreas a que se refere o inciso II deste artigo poderão ser objeto de intervenção nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas na legislação federal e nos termos do regulamento desta Lei.

§ 4º - As áreas não edificáveis a que se referem os incisos II, III e IV do *caput* deste artigo serão incorporadas a um terreno, sendo identificadas e descritas com indicação de sua natureza nas certidões de origem e nas plantas de parcelamento.

§ 5º - No parcelamento do solo referente à regularização urbanística de assentamento precário localizado em Zeis ou área de especial interesse social - Aeis -2, a exigência prevista no § 4º deste artigo poderá ser dispensada pelo Executivo, nos termos do regulamento desta Lei.

**Art. 70** - O projeto de parcelamento de área com declividade superior a 30% (trinta por cento) deve ser acompanhado de laudô emitido por responsável técnico que ateste a viabilidade de se edificar no local.

**Art. 71** - Os parcelamentos devem atender aos dispositivos do Anexo XV desta Lei, bem como às seguintes condições:

I - todos os lotes devem confrontar-se com via pública, vedada a frente exclusiva para via de pedestres;

II - a extensão máxima da somatória das testadas dos imóveis contíguos compreendidos entre duas vias transversais não pode ser superior a 200 m (duzentos metros);

III - os lotes devem ter área edificável mínima de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), exceto quando disposto de forma diversa no Anexo XV desta Lei;

IV - o sistema de circulação deve ser elaborado considerando as condições topográficas e geológicas locais e observando as diretrizes do sistema de circulação e a condição mais favorável à insolação dos lotes;

V - as vias previstas no sistema de circulação do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e compatibilizadas com a topografia local;

§ 1º - São admitidos lotes com área superior à máxima prevista no Anexo XV desta Lei, desde que observados os critérios estabelecidos para o parcelamento vinculado ou para o parcelamento de condomínio.

§ 2º - É admitida a superação da extensão prevista no inciso II do *caput* deste artigo nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes, observados os critérios estabelecidos para o parcelamento vinculado.

§ 3º - Não são admitidos lotes pertencentes a categorias de estruturação urbana distintas.



§ 4º - Não se aplica o disposto no § 3º deste artigo nos seguintes casos:

I - parcelamentos para condomínios;

II - parcelamentos vinculados;

III - regularização de parcelamento em Zeis e Aeis-2;

IV - situações de conjugação das categorias de estruturação urbana de preservação ambiental com outras categorias de estruturação urbana, nas quais haja impossibilidade técnica de se garantir o atendimento ao parâmetro de lote mínimo das categorias de preservação ambiental.

§ 5º - As áreas de propriedade pública inseridas em PA-1 poderão ser parceladas, devendo ser preferencialmente destinadas a espaço livre de uso público - Elup, sendo vedada sua ocupação, exceto para edificações destinadas a serviços de apoio e manutenção das mesmas ou que possibilitem seu uso para cultura, esporte e lazer.

§ 6º - Excetuam-se do disposto no § 5º deste artigo as áreas inseridas em Aeis-1 de Interesse Ambiental, cuja ocupação será objeto de determinação pelo respectivo plano de preservação ambiental e ocupação especial de interesse social - Praeis, previsto no Título VII desta Lei.

§ 7º - As áreas de propriedade particular inseridas em PA-1 poderão ser parceladas e ocupadas para uso residencial ou não residencial, assegurada sua preservação ou recuperação, respeitados os parâmetros de ocupação previstos, mediante aprovação do Conselho Municipal de Meio Ambiente - Comam, a partir de parecer do órgão municipal responsável pela política de preservação ambiental.

§ 8º - Nos parcelamentos de glebas inseridas em PA-1, descontadas as áreas a serem transferidas ao Município, a área restante deverá constituir um único lote, salvo nos casos em que as diretrizes para parcelamento do solo determinarem de forma diferente.

§ 9º - No parcelamento de gleba ou porção de gleba com declividade superior a 30% (trinta por cento), os lotes deverão ter área mínima correspondente a 4 (quatro) vezes a área mínima estipulada pela lei vigente, exceto quando situados em PA-1, PA-2, Zeis ou Aeis-2.

§ 10 - Os Elups devem ter acesso a partir de via pública, podendo este acesso ser compartilhado com aquele referente às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

§ 11 - Os Elups devem ser implantados pelo empreendedor, conforme estabelecido pelas diretrizes fornecidas pelo órgão municipal responsável pela política de preservação ambiental, e ser mantidas e conservadas pelo mesmo até a expedição do termo de recebimento de obras de urbanização.

§ 12 - As glebas inseridas em categoria complementar conexões verdes multifuncionais, previstas no Título VI desta Lei, somente poderão ser parceladas ou regularizadas mediante parecer favorável dos órgãos municipais responsáveis pelas políticas de preservação ambiental e de planejamento urbano, através das diretrizes para parcelamento do



solo, até que sejam estabelecidas condições de parcelamento para tais áreas pelo plano de estruturação ambiental - PEA.

**Art. 72** - Os parcelamentos do solo estão sujeitos a laudo de liberação para parcelamento expedido pelo órgão municipal responsável pela política de preservação ambiental.

**Parágrafo único** - A exigência prevista no *caput* deste artigo não se aplica aos parcelamentos sujeitos a licenciamento ambiental pelo Comam, bem como àqueles destinados à regularização de assentamentos precários em Zeis e Aeis-2.

**Art. 73** - Não é permitida a aprovação de lotes isolados, a não ser que situados em quarteirões delimitados por, pelo menos, 3 (três) vias públicas oficiais.

**§ 1º** - Não se aplica o disposto no *caput* deste artigo às seguintes glebas:

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

I - lindeiras a rodovias federais ou estaduais;

II - lindeiras à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek;

III - inseridas em Zeis ou Aeis-2.

**§ 2º** - Para ser admitida como delimitadora de quarteirão, a via de pedestre ou mista deve, obrigatoriamente, promover a ligação entre duas vias de hierarquia superior.

**Art. 74** - São considerados lotes aprovados aqueles que possam ser identificados na Planta Cadastral de Belo Horizonte de 1942, elaborada na administração Juscelino Kubitschek de Oliveira.

**§ 1º** - Para que se constituam em planta de parcelamento do solo aprovada, devem os lotes receber identificação que os correlacione com a planta cadastral.

**§ 2º** - O proprietário de lote que se encontre na condição prevista no *caput* deste artigo deve regularizar sua situação junto ao cartório de registro de imóveis, por meio de certidão de origem fornecida pelo Executivo.

**Art. 75** - O projeto de parcelamento deve ser protocolado em cartório de registro de imóveis até 180 (cento e oitenta) dias após sua aprovação, sob pena de caducidade.

## Seção II Do Loteamento

**Art. 76** - Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba descrita em título de domínio, excetuadas as áreas de UPs, para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários e Elups, além da área correspondente à implantação do sistema de circulação do loteamento.

**§ 1º** - A gleba a ser parcelada deve estar isenta de impedimento que impossibilite transferência de área ao Município.



§ 2º - Nas glebas a serem loteadas com área igual ou superior a 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), será destinado a Elup, no mínimo, 1/3 (um terço) do percentual a que se refere o *caput* deste artigo.

§ 3º - Apenas mediante parecer técnico fundamentado pelo Executivo poderá ser dispensada a exigência prevista no § 2º deste artigo.

§ 4º - Na definição das áreas a serem transferidas ao Município será resguardado o atendimento ao interesse público, devendo ser priorizado o acordo entre o Executivo e o proprietário.

§ 5º - Não são aceitas no cálculo do percentual a ser transferido as seguintes áreas:

I - as UPs e áreas não edificáveis previstas nesta Lei, exceto nas Zeis e nas Aeis;

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE  
II - as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, a não ser em trechos nos quais se implantam vias passíveis de serem transferidas ao Município, nos quais prevalecerá a função da via.

§ 6º - As áreas previstas no inciso I do § 5º deste artigo podem ser transferidas ao Município, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, comprovado no laudo a que se refere o art. 72 desta Lei, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas metade de sua área, até o máximo de 5% (cinco por cento) da gleba parcelada.

§ 7º - Não são computados como Elups os canteiros centrais ao longo das vias e as praças de rotatória.

§ 8º - As áreas transferidas ao Município devem ter frente para logradouro público e acesso direto ao sistema de circulação.

§ 9º - As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a sistema de circulação e a espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento, bem como no respectivo memorial descritivo.

§ 10 - No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o § 9º deste artigo.

§ 11 - As áreas transferidas ao Município devem estar desocupadas quando da expedição do termo de recebimento de obras de urbanização.

§ 12 - A transferência de área ao Município poderá ser feita em local diverso daquele objeto de parcelamento, desde que haja interesse público manifesto, sendo que, nessa hipótese, a nova área a ser transferida deverá representar o mesmo valor correspondente ao da área original, aplicando-se, para a conversão, Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do ITBI.

§ 13 - Os imóveis transferidos conforme o § 12 deste artigo devem ser destinados a equipamentos urbanos e comunitários ou a Elups.





§ 14 - A transferência prevista no § 12 deste artigo fica condicionada ao atendimento da demanda por equipamentos públicos na área do projeto de parcelamento.

Art. 77 - No caso de glebas com área de até 3.600 m<sup>2</sup> (três mil e seiscentos metros quadrados), é obrigatório converter a transferência prevista no § 12 do art. 76 desta Lei em pagamento em dinheiro, a ser destinado ao FC.

**Parágrafo único** - O valor da conversão prevista no *caput* deste artigo é calculado de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do ITBI.

Art. 78 - Os Elups podem separar quarteirões, desde que:

I - não haja viabilidade técnica de execução de via pública;

II - não seja de interesse público a abertura de via pública que mantenha a testada do quarteirão em, no máximo, 200 m (duzentos metros);

III - o somatório das testadas dos quarteirões separados e do Elup não ultrapasse 400 m (quatrocentos metros);

IV - o projeto paisagístico do Elup contemple percurso pavimentado que transponha o quarteirão.

**Parágrafo único** - Ocorrendo a hipótese prevista no *caput* deste artigo, o Executivo poderá exigir do empreendedor alternativa que viabilize a transposição do quarteirão dentro dos Elups usados como separadores dos mesmos.

Art. 79 - Nenhum quarteirão pode pertencer a mais de um bairro.

Art. 80 - Aprovado o loteamento, quando necessária a execução de obra de urbanização, deve ser expedido alvará de urbanização, com prazo de validade máximo de acordo com o previsto na legislação federal, a ser fixado levando-se em conta a extensão do cronograma das obras de urbanização.

§ 1º - É condição para a expedição do alvará de urbanização o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º - O prazo previsto no *caput* deste artigo inicia-se na data do registro do projeto de parcelamento no cartório de registro de imóveis.

Art. 81 - As obras de urbanização devem seguir os padrões determinados pela Superintendência de Desenvolvimento da Capital - Sudecap.

**Parágrafo único** - O Executivo pode estabelecer padrões de urbanização diferenciados para cada finalidade de loteamento.

Art. 82 - A execução das obras constantes do projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, seguindo a planilha de valores vigente determinada pela Sudecap, da seguinte forma:

I - em dinheiro;



II - em títulos da dívida pública;

III - por fiança bancária;

IV - por vinculação a imóvel, no local ou fora, feita mediante instrumento público.

§ 1º - Cumprido o cronograma de obras, o depósito poderá ser restituído, até o máximo de 70% (setenta por cento), no momento da liberação do loteamento, depois de feita vistoria pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica.

§ 2º - A critério do Executivo, o depósito previsto no *caput* deste artigo poderá ser liberado parcialmente na medida em que as obras de urbanização forem executadas e recebidas pelas concessionárias de água, esgoto e energia, respeitado o limite previsto no § 1º deste artigo.

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE  
§ 3º - O restante do depósito deve ser restituído em até 1 (um) ano após a liberação do loteamento.

§ 4º - O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação, que será declarada mediante procedimento administrativo, na forma do regulamento.

**Art. 83** - Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, será observado o seguinte:

I - as áreas destinadas ao tráfego de veículos e pedestres e ao uso público não poderão ter sua destinação modificada, sem anuência do Município;

II - é assegurado ao Município requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Executivo e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio;

III - o Município poderá exigir todas as obrigações cabíveis para a regularização do loteamento, inclusive, quando for o caso, a modificação ou ampliação das áreas públicas e do sistema de circulação.

### Seção III

#### Do sistema de circulação dos loteamentos

**Art. 84** - As vias públicas dos loteamentos devem receber classificação de acordo com sua função no sistema de circulação, entre as seguintes categorias:

I - de ligação regional;

II - arterial;

III - coletora;

IV - local;



V - mista;

VI - de pedestres;

VII - ciclovia.

**Parágrafo único** - Compõem as vias públicas os espaços destinados à circulação de pedestres e de veículos.

**Art. 85** - O sistema de circulação dos loteamentos deve obedecer, quanto à geometria das vias, as características definidas no Anexo XV desta Lei.

**§ 1º** - O ato de aprovação do projeto de loteamento deve estabelecer a classificação funcional das vias, bem como aquela relativa à permissividade quanto à instalação de usos não residenciais.

**§ 2º** - O proprietário de gleba cujo acesso ao sistema de circulação somente possa ser feito através de imóvel de propriedade pública pode parcelá-la, desde que com anuência do Executivo.

**§ 3º** - O ônus da implantação do acesso pelo imóvel de propriedade pública nos casos previstos no § 2º deste artigo é de responsabilidade do proprietário da gleba, cabendo ao Executivo a definição da localização e da geometria e a classificação da via de acesso após análise da comissão de diretrizes para parcelamento.

**§ 4º** - Quando as condições de topografia, ambientais e de acessibilidade não propiciarem a continuidade e interligação dos logradouros, as vias coletoras secundárias e locais devem ser finalizadas com praças de retorno.

#### **Seção IV** **Do desmembramento**

**Art. 86** - Os desmembramentos estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba descrita em título de domínio, excetuadas as áreas de UPs.

**§ 1º** - Os imóveis transferidos conforme o *caput* deste artigo devem ser destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou Elups de acordo com as diretrizes para parcelamento do solo.

**§ 2º** - A implantação dos Elups deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, conforme previsto no art. 82 desta Lei.

**§ 3º** - Na definição das áreas a serem transferidas ao Município será resguardado o atendimento ao interesse público, devendo ser priorizado o acordo entre o Executivo e o proprietário.

**§ 4º** - A transferência de área ao Município poderá ser feita em local diverso daquele objeto do parcelamento, desde que haja interesse público manifesto, sendo que, nesse caso, a nova área a ser transferida deverá representar o mesmo valor correspondente ao da área



original, aplicando-se, para a conversão, planta de valores imobiliários utilizada para cálculo do ITBI.

§ 5º - A transferência prevista no § 4º deste artigo fica condicionada ao atendimento da demanda por equipamentos públicos na área objeto do projeto de parcelamento.

§ 6º - Aos imóveis transferidos em atendimento ao disposto no *caput* deste artigo, aplicam-se as mesmas regras dos §§ 5º ao 8º do art. 76 desta Lei.

§ 7º - As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e a Elup devem constar no projeto de desmembramento.

§ 8º - No ato do registro do desmembramento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o § 7º deste artigo.

§ 9º - No caso de glebas com até 3.600 m<sup>2</sup> (três mil e seiscentos metros quadrados), é obrigatório converter a transferência prevista no *caput* deste artigo em pagamento em dinheiro, a ser destinado ao FC.

§ 10 - Nos casos em que, da porcentagem prevista no *caput* deste artigo, resulte área inferior à mínima de lote prevista para a categoria de estruturação urbana na qual estiver situada o imóvel, o procedimento previsto no § 9º deste artigo também é obrigatório.

§ 11 - O valor da conversão prevista nos §§ 1º a 10 deste artigo é calculado de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do ITBI.

### Seção V

#### Das destinações do parcelamento

**Art. 87** - As características de ocupação e uso do solo a serem implantadas em área objeto de parcelamento podem ser definidas quando da aprovação deste, por meio das modalidades previstas nesta Seção.

#### Subseção I

##### Do parcelamento para condomínio

**Art. 88** - Parcelamento para condomínio é a modalidade de destinação de parcelamento voltada para abrigar conjunto de edificações em lote único, dispondo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio.

**Parágrafo único** - No parcelamento para condomínio, é vedada a aprovação de lote que apresente uma das seguintes características:

I - área superior a 100.000 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados), sendo que, para condomínios com área entre 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e 100.000 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados), sua aprovação fica condicionada à elaboração de estudos de impactos urbanos ou ambientais a serem avaliados pelo órgão municipal competente;

II - caracterize-se como obstáculo à continuidade do sistema de circulação público existente ou projetado.



**Art. 89** - As áreas transferidas ao Município resultantes do processo de aprovação do parcelamento devem localizar-se fora dos limites da área condominial.

**Art. 90** - O sistema de circulação interno dos condomínios poderá integrar-se ao sistema de circulação público em, no máximo, dois pontos, de acordo com avaliação do órgão municipal competente.

**Art. 91** - A aprovação do parcelamento de que trata esta subseção deve ser vinculada à aprovação de plano de ocupação e uso do condomínio, do qual devem constar:

I - o sistema de circulação interno;

II - o espaço de interesse ambiental de propriedade particular dos condôminos, quando o imóvel tiver características que justifiquem sua caracterização como áreas não edificáveis;

III - as unidades territoriais;

IV - o número máximo de unidades residenciais, calculado como o quociente da área líquida edificável do lote pela quota de terreno por unidade habitacional aplicável ao empreendimento.

§ 1º - Para efeito do parcelamento e da ocupação das áreas a que se refere este artigo, considera-se:

I - área líquida edificável do lote a diferença entre a área total do lote e o somatório das áreas a que se referem os incisos I e II do *caput* deste artigo e das áreas transferidas ao Município;

II - sistema de circulação interno as vias internas de uso privativo do condomínio, com largura mínima de 10 m (dez metros);

§ 2º - A área mínima da unidade territorial é igual à quota de terreno por unidade habitacional válida para o imóvel no qual será implantado o condomínio.

§ 3º - Aplicam-se às unidades territoriais os parâmetros urbanísticos referentes às categorias de estruturação urbana e categorias complementares e os instrumentos de política urbana, bem como as demais exigências para ocupação, todos previstos nesta Lei.

§ 4º - O potencial construtivo referente ao lote e às unidades habitacionais nele admitidas poderão ser concentrados em parte dele, conforme definição do plano de ocupação e de uso do condomínio.

§ 5º - Na hipótese de existência de áreas condominiais de uso comum lindeiras ao logradouro público em condomínios com área superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), a vedação entre as mesmas deve ser implantada com elementos com permeabilidade visual, sendo admitidos elementos estruturais para contenção de terreno natural, com altura máxima de 0,80 m (oitenta centímetros).



**Art. 92** - Compete exclusivamente aos condomínios, com relação as suas áreas internas:

I - a coleta de lixo;

II - a execução e a manutenção da infraestrutura;

III - a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto elaborado por profissional legalmente habilitado e com anotação de responsabilidade técnica;

IV - a conservação da área vegetada e da arborização.

### Subseção II Do parcelamento vinculado

**Art. 93** - Parcelamento vinculado é a modalidade de destinação de parcelamento em que ocorre aprovação simultânea deste e de seu plano de vinculação entre parcelamento, ocupação e uso do solo, em função da necessidade de análise e de estudos detalhados da repercussão do empreendimento sobre o meio urbano.

§ 1º - O plano de vinculação entre parcelamento, ocupação e uso do solo deverá conter, no mínimo, os projetos das partes comuns, os parâmetros construtivos das edificações e os usos a serem exercidos por lote.

§ 2º - O plano de vinculação entre parcelamento, ocupação e uso do solo pode ser substituído por plano específico exigido para categorias complementares e elaborado para aplicação de instrumento de política urbana que cumpra as prerrogativas necessárias à análise do parcelamento vinculado pelos órgãos municipais competentes.

§ 3º - O plano de vinculação entre parcelamento, ocupação e uso do solo ou plano equivalente deve ser referenciado na planta CP.

§ 4º - As alterações de parcelamento vinculado apenas poderão ocorrer mediante aprovação de novo plano e deverá observar os critérios de modificação de parcelamento ou de reparcelamento.

**Art. 94** - É obrigatório o parcelamento vinculado:

I - em parcelamentos e modificações de parcelamento que originem lotes com área superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

II - em parcelamentos que originem quarteirões com dimensões superiores às previstas no inciso II do *caput* do art. 71 desta Lei;

III - em parcelamentos e modificações de parcelamento em Agee e em Ageuc;

IV - nas glebas em que pelo menos 1/4 (um quarto) da área tenha declividade superior a 30% (trinta por cento) e não atenda ao disposto no § 9º do art. 71 desta lei;



V - em parcelamentos de glebas inseridas em Aeis-1 e em Aeis-1 de Interesse Ambiental;

VI - em parcelamentos em PA-1 de propriedade particular.

**Parágrafo único** - Excetuam-se do disposto no *caput* deste artigo as glebas de propriedade do Município, bem como aquelas inseridas em Zeis e Aeis-2.

### Seção VI Da modificação de parcelamento

**Art. 95** - Modificação de parcelamento é divisão ou alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado, que não implique modificação do sistema de circulação, dos Elups ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários previstas no parcelamento original.

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

**Art. 96** - A modificação de parcelamento é admitida nas seguintes situações:

I - na regularização de parte remanescente da desapropriação parcial de lote pertencente a parcelamento aprovado, a qual deve respeitar o previsto no art. 71 desta Lei, a não ser que haja impossibilidade topográfica, ambiental ou de acessibilidade;

II - na incorporação da aquisição de parte remanescente de implantações de vias a lote aprovado, a qual deve respeitar o previsto no art. 71 desta Lei, a não ser que haja impossibilidade topográfica, ambiental ou de acessibilidade;

III - na regularização de parte de lote, sem a participação no processo dos proprietários das demais partes, desde que a forma, as dimensões e a localização da parte em questão estejam claramente e corretamente caracterizadas no respectivo registro ou matrícula;

IV - no caso de interesse público devidamente justificado;

V - no caso de redução de desconformidade diante da lei vigente;

VI - no caso de terrenos que possuam edificação com baixa de construção averbada em cartório;

VII - no caso de alteração de vinculação de lote aprovado em parcelamento vinculado;

VIII - lotes desafetados com mudança de destinação, para a implantação de EHS;

IX - no caso de resultar em lotes com área igual ou superior à área mínima de lote estabelecida para a porção do território municipal na qual o imóvel está inserido.

**§ 1º** - Para o disposto no inciso VI do *caput* deste artigo, será reconhecida como poligonal da área do título de domínio a planta de situação do projeto da edificação que obteve baixa de construção.



§ 2º - A incorporação de área indivisa a lote aprovado deverá ocorrer por meio de parcelamento da mesma, concomitantemente à modificação de parcelamento.

§ 3º - A modificação de parcelamento será vedada quando gerar ou agravar desconformidade em relação aos parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei.

§ 4º - Para a aplicação do § 3º deste artigo, serão consideradas todas as edificações existentes no lote.

### Seção VII Do reparcelamento

**Art. 97** - Reparcelamento é a alteração de parte ou de todo o parcelamento que implique modificação do sistema de circulação, dos Elups ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

**Art. 98** - O projeto de reparcelamento deverá obedecer às diretrizes para parcelamento, que serão fornecidas pelo Município, em conjunto com o órgão estadual competente, quando for o caso.

**Art. 99** - A desafetação do domínio público relativa ao reparcelamento depende de prévia avaliação e de autorização legislativa.

§ 1º - No reparcelamento, caso a lei de desafetação específica não dispuser em contrário, deve ser garantida a manutenção do percentual de áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e a Elups transferidos ao Município no parcelamento original.

§ 2º - Regulamento disporá sobre eventual exigência de transferência de área adicional ao Município na hipótese de o percentual de áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e a Elups transferidos no parcelamento original ser inferior ao mínimo exigido nesta Lei.

**Art. 100** - Aplicam-se ao reparcelamento, no que couber, as regras previstas para modificação de parcelamento ou para loteamento.

**Art. 101** - O Executivo somente pode deferir requerimento de reparcelamento em que haja previsão de urbanização compatível com o novo parcelamento proposto.

**Art. 102** - Nos casos de alienação onerosa do domínio público desafetado, o recurso arrecadado será destinado ao FC.

### CAPÍTULO V DAS ÁREAS DESTINADAS À IMPLANTAÇÃO DE PROJETOS VIÁRIOS PRIORITÁRIOS

**Art. 103** - O Anexo I desta Lei contém a identificação das áreas do Município destinadas à implantação de projetos viários prioritários - PVP, bem como a identificação das vias cujos terrenos lindeiros estão sujeitos a recuo de alinhamento quando da aprovação de projeto de edificação, com vistas à ampliação do sistema de circulação.





**Art. 104** - Nos imóveis inseridos nas áreas de PVP, a ocupação do solo somente será admitida quando atendidas as seguintes condições:

I - o imóvel deve fazer parte de loteamento regularmente aprovado;

II - o imóvel não pode ter sido declarado de utilidade pública para fins de desapropriação.

§ 1º - Os lotes inseridos em áreas de PVP ficam submetidos aos seguintes parâmetros urbanísticos:

I - CAbas limitado a 0,8 (oito décimos);

II - área total edificada limitada a 1.000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);

III - altura máxima da edificação de 8 m (oito metros);

§ 2º - É vedada a aplicação do CAmáx, do CAcent e do CAgeq para os lotes de que trata o *caput* deste artigo

§ 3º - Garantida a observância das limitações previstas nos §§ 1º e 2º deste artigo, o potencial construtivo original dos lotes inseridos em áreas de PVP poderá ser concentrado em outros lotes do mesmo terreno.

§ 4º - Após definido pelo Executivo o projeto básico a ser implantado em área de PVP, as restrições de que trata este artigo deixarão de incidir sobre as porções dos lotes que não forem atingidas no projeto, passando a vigorar os parâmetros das categorias de estruturação urbana e das categorias complementares em que o imóvel se insere.

§ 5º - Após executado o projeto a que se destina, a área de PVP ficará descaracterizada, deixando os terrenos nela inseridos de submeter-se ao disposto neste artigo.

**Art. 105** - Nos lotes lindeiros às vias incluídas dentre as sujeitas a recuo de alinhamento, o afastamento frontal mínimo das edificações terá como referência o limite da faixa de recuo de alinhamento.

**Parágrafo único** - Para edificações a serem implantadas em lotes lindeiros às vias incluídas dentre as sujeitas a recuo de alinhamento, a transferência da faixa de recuo de alinhamento para o Município é condição para a emissão da certidão de baixa de edificação.

## CAPÍTULO VI DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO ASSOCIADOS À CIRCULAÇÃO E AO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

**Art. 106** - As edificações devem dispor de vagas destinadas a estacionamento de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque, nas condições previstas no Anexo XV desta Lei.

**Parágrafo único** - O cálculo do número de vagas previsto no *caput* deste artigo terá como referência as dimensões mínimas para vagas de estacionamento estabelecidas no Anexo XV desta Lei.



**Art. 107** - As edificações devem dispor de faixa de acumulação interna, junto à entrada e ao nível do logradouro, de acordo com o Anexo XV desta Lei.

## TÍTULO V DO DESENVOLVIMENTO URBANO

### CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

**Art. 108** - São princípios para a identificação e o tratamento de áreas de desenvolvimento urbano no Município de Belo Horizonte:

I - o estímulo à formação e à consolidação de centros e centralidades em todas as regiões do Município, de forma a reduzir a necessidade de deslocamentos da população para exercício de atividades cotidianas;

II - o reconhecimento da Área Central de Belo Horizonte como centro metropolitano e o fomento à uma rede de centros e centralidades a ela complementares, hierarquizados de acordo com a capacidade de suporte da estrutura urbana;

III - a disseminação da instalação de atividades econômicas e de serviços públicos em geral, de forma a proporcionar o acesso a comércio, serviços e equipamentos urbanos e comunitários à população residente em todas as áreas do Município;

IV - a disponibilização de áreas para a instalação de empreendimentos com potencial de impactos de cunho urbanístico ou ambiental relevantes, de forma a reduzir o conflito dos mesmos com usos em relação aos quais sejam incompatíveis ou inconvenientes;

V - a reserva de áreas para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários bem como o reconhecimento daqueles que se destacam no atendimento à população;

VI - a destinação de áreas para instalação de polos econômicos, nas quais seja vedado o uso residencial, bem como o reconhecimento daqueles que concentram atividades econômicas de grande porte e potencial de geração de impactos;

VII - a conjugação, em uma mesma área, de equipamentos de uso coletivo e uso residencial voltado para famílias de baixa renda, de forma a viabilizar a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social em áreas dotadas de adequada acessibilidade aos serviços públicos;

VIII - a associação entre as áreas de concentração de comércio, serviços, equipamentos urbanos e comunitários e habitação aos eixos prioritários de transporte coletivo, bem como à qualificação do espaço urbano;

IX - o estímulo ao uso misto como forma de proporcionar maior diversidade, segurança e melhor aproveitamento do espaço público;

X - o reconhecimento e a qualificação de centros formados espontaneamente, estimulando a inserção do uso residencial em contextos urbanos caracterizados pelo predomínio de atividades econômicas;



XI - a ampliação da interação entre o logradouro público e os imóveis privados, considerando a articulação da forma de ocupação destes últimos com o desenho urbano, visando à melhoria da paisagem citadina, à qualificação e à ampliação de percursos voltados a modos não motorizados de transporte e à ampliação de rotas de pedestres a pontos e estações do sistema de mobilidade urbana, entre outros;

XII - o estímulo ao modo de transporte a pé a partir da melhoria das condições de circulação do pedestre, inclusive por meio da implantação de travessias em diagonal.

## CAPÍTULO II DAS CATEGORIAS COMPLEMENTARES DE DESENVOLVIMENTO URBANO

**Art. 109** - As centralidades locais são áreas destinadas, predominantemente, ao desenvolvimento de atividades econômicas de demanda cotidiana de forma integrada ao uso residencial, que apresentam as seguintes características:

**I** - concentram atividades diversificadas de abrangência local ou agregam condições para a implantação das mesmas;

**II** - constituem espaços de referência simbólica para a sua vizinhança imediata;

**III** - são percursos que servem ao sistema de transporte coletivo ou que agregam condições para serem utilizados pelo mesmo.

§ 1º - Nas centralidades locais, é admitido adensamento construtivo moderadamente superior àquele previsto para o entorno, limitado à aplicação do CAcent previsto para cada categoria de estruturação urbana, observada a disponibilidade de estoque de potencial construtivo adicional para a respectiva unidade territorial de referência, bem como o disposto no Anexo XV desta Lei.

§ 2º - As centralidades locais que atendam bairros com predominância de famílias de baixa renda são áreas prioritárias para a implantação de equipamentos comunitários.

**Art. 110** - As centralidades intermediárias são áreas destinadas, predominantemente, ao desenvolvimento de atividades econômicas de demanda cotidiana ou esporádica, bem como à ampliação de espaços livres de uso público e à integração com o uso residencial, que apresentam as seguintes características:

**I** - concentram atividades diversificadas de abrangência intermediária ou agregam condições para a implantação das mesmas;

**II** - constituem espaços de referência simbólica no contexto do bairro ou do Município;

**III** - constituem centros locais cuja abrangência de atendimento possui potencial de ampliação;

**IV** - apresentam boa acessibilidade ao sistema de transporte coletivo ou agregam condições para seu desenvolvimento.



**Parágrafo único** - Nas centralidades intermediárias, é admitido adensamento construtivo moderadamente superior àquele previsto para o entorno, limitado à aplicação do CAcent previsto para cada categoria de estruturação urbana, observada a disponibilidade de estoque de potencial construtivo adicional para a respectiva unidade territorial de referência, bem como o disposto no Anexo XV desta Lei.

**Art. 111** - As centralidades regionais são áreas destinadas à conformação e à consolidação de polaridades econômicas, complementarmente à ampliação de espaços de convivência e à integração com o uso residencial, que apresentam as seguintes características:

I - concentram atividades diversificadas de abrangência regional ou agregam condições para a implantação das mesmas;

II - possuem elevada concentração de pessoas, alta densidade econômica e boa acessibilidade ao sistema de transporte coletivo, ou apresentam condições para desenvolverem tais atributos.

**§ 1º** - Nas centralidades regionais, busca-se proporcionar o compartilhamento do espaço edificável por usos residenciais e não residenciais, seja por meio do estímulo à inserção de unidades habitacionais em núcleos de características predominantemente não residenciais ou pelo fortalecimento de núcleos de atividades econômicas em áreas com predomínio do uso residencial.

**§ 2º** - Nas centralidades regionais, é admitido adensamento construtivo elevado, limitado à aplicação do CAcent específico, observado o disposto no Anexo XV desta Lei, garantido o melhor uso da infraestrutura instalada ou objeto de melhoria.

**Art. 112** - A qualificação urbana das centralidades deverá ser prioritariamente financiada:

I - pelos recursos destinados ao FC;

II - pela implantação de medidas mitigadoras e compensatórias em função da instalação de empreendimentos de impacto no local.

**Art. 113** - Nas centralidades intermediárias e regionais, é proibida a utilização da área de afastamento frontal mínimo como estacionamento de veículos em imóveis lindeiros a vias arteriais e de ligação regional.

**Parágrafo único** - Nas centralidades locais e nas vias locais e coletoras situadas em centralidades intermediárias ou regionais, a destinação da área de afastamento frontal mínimo para estacionamento somente poderá ocorrer para utilização rápida, de acordo com o Anexo XV desta Lei.

**Art. 114** - A ocupação nas centralidades intermediárias e regionais é condicionada, no mínimo, ao atendimento às diretrizes estabelecidas pelo grupo gestor das centralidades quanto aos seguintes critérios:

I - implantação dos empreendimentos;



II - disposição da área de fruição pública, buscando a garantia de continuidade entre os espaços livres de uso público;

III - diminuição de conflito de tráfego entre diferentes modais de transporte, com melhores soluções de entrada e saída de veículos, de embarque e desembarque e de carga e descarga;

IV - implantação de mobiliário urbano e arborização.

**Art. 115** - As áreas de grandes equipamentos de uso coletivo - Ageuc - são aquelas caracterizadas pela presença predominante de equipamentos dessa natureza ou que estejam destinadas à sua implantação.

§ 1º - Nas Ageuc, é admitido adensamento construtivo elevado, limitado à aplicação do CAgeq, observado o disposto no Anexo XV desta Lei, como forma de maximizar a utilização de terrenos para atendimento das demandas da população.

§ 2º - Nas Ageucs, é admitido o uso residencial vinculado a habitação de interesse social - HIS, desde que garantida a utilização de potencial construtivo equivalente à multiplicação do CABas pela área do terreno à implantação de equipamentos de uso coletivo.

§ 3º - Na hipótese prevista no § 2º deste artigo, a HIS deverá atender aos mesmos critérios quanto à composição da HIS implantada em Aeis-1, sendo gratuita a outorga do direito de construir a ela destinada.

§ 4º - O potencial construtivo destinado às atividades de uso não residencial que não sejam classificadas como serviço de uso coletivo fica limitado a coeficiente de aproveitamento igual a 1,0 (um inteiro).

§ 5º - Áreas vagas ou imóveis públicos destinados a equipamentos urbanos e comunitários podem ser classificados como Ageuc por Decreto.

**Art. 116** - As áreas de grandes equipamentos econômicos - Agee - são aquelas caracterizadas pela presença predominante de atividades classificadas nos grupos III e IV de acordo com o Anexo XVI desta Lei ou que estejam destinadas à implantação dos mesmos.

§ 1º - Nas Agee, é admitido adensamento construtivo elevado, limitado à aplicação do CAgeq, observado o disposto no Anexo XV desta Lei, como forma de maximizar a utilização de terrenos para atendimento das demandas da população.

§ 2º - Nas Agee, é vedado o uso residencial.

**Art. 117** - As atividades classificadas conforme o Anexo XVI nos grupos I a IV são admitidas nas Ageucs e Agees independentemente da classificação dos logradouros adjacentes a elas quanto à permissividade de usos.

§ 1º - Nas Ageucs, as atividades do grupo IV que não sejam classificadas como serviço de uso coletivo apenas poderão ser instaladas se consideradas complementares a estes, mediante parecer favorável do Compur.



§ 2º - Aplica-se a extensão de usos nos terrenos parcialmente situados em Ageuc ou Agee.

§ 3º - É vedada a extensão de uso do grupo IV para lotes que não estejam dentro dos limites de Agee e que não sejam lindeiros a logradouros classificados quanto à permissividade de usos como via preferencialmente não residencial - VNR.

### CAPÍTULO III DO USO DO SOLO

**Art. 118** - O uso do solo urbano divide-se nas categorias residencial, não residencial e misto.

**Parágrafo único** - Os usos não residenciais são classificados de acordo com as seguintes subcategorias:

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

I - comércio;

II - serviço;

III - indústria;

IV - serviço de uso coletivo;

V - agricultura urbana.

**Art. 119** - Os usos não residenciais são classificados, de acordo com o potencial de geração de incômodos atribuído a cada atividade, em:

I - grupo I: atividades compatíveis com o uso residencial, sem potencial de geração de repercussões negativas e cuja instalação não está condicionada ao cumprimento de medidas mitigadoras ou à limitação de área utilizada pelo empreendimento;

II - grupo II: atividades compatíveis com o uso residencial, com potencial de geração de incômodos de pouca relevância, cuja instalação está condicionada ao cumprimento de medidas mitigadoras ou à limitação de área utilizada pelo empreendimento;

III - grupo III: atividades que se destinam à produção de objetos de maior complexidade ou a serviços causadores de maior impacto urbanístico ou ambiental e que, por sua natureza, têm potencial de geração de incômodos de maior relevância, bem como de maior atração de veículos e pessoas;

IV - grupo IV: atividades com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde ou ao conforto da população ou que sejam de difícil compatibilidade com o funcionamento das atividades urbanas na maioria dos locais.

§ 1º - A classificação das atividades econômicas é aquela prevista no Anexo XVI desta Lei.



§ 2º - Para efeito da aplicação do disposto no Anexo XVI desta Lei, considera-se área da atividade ou área utilizada a área edificada ocupada pela mesma, acrescida dos espaços descobertos destinados ao seu exercício.

§ 3º - São classificadas no grupo I, para fins de localização:

I - as atividades econômicas exercidas por Microempreendedor Individual - MEI, nos termos da legislação federal, excetuadas aquelas classificadas como de alto risco, conforme o Anexo XVI desta Lei;

II - os serviços de uso coletivo vinculados a empreendimentos públicos, desde que haja anuência prévia do Compur.

§ 4º - O disposto no § 3º deste artigo não isenta o cumprimento das medidas mitigadoras relativas à atividade exercida, bem como da observância do disposto na legislação pertinente.

§ 5º - São classificados no grupo III, para fins de localização, todas as atividades dos grupos I e II com área utilizada igual ou superior a 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), exceto aquelas classificadas nas subcategorias serviços de uso coletivo e agricultura urbana, resguardados limites de área inferiores previstos no Anexo XVI desta Lei.

**Art. 120** - As atividades auxiliares são aquelas complementares ao funcionamento das atividades principais, identificadas e classificadas no Anexo XVI desta Lei.

§ 1º - Consideram-se atividades auxiliares àquelas da subcategoria industrial as atividades complementares de lazer, saúde e cultura voltadas para o atendimento de seus funcionários, desde que compartilhadas com as primeiras, além das previstas no *caput* deste artigo.

§ 2º - A instalação de atividades auxiliares, de forma isolada ou compartilhada com outras atividades, sujeita-se aos critérios de localização e cumprimento de medidas mitigadoras previstos nesta Lei.

§ 3º - Para as atividades econômicas previstas na Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE - e não mencionadas no Anexo XVI desta Lei, somente será admitida a instalação de suas atividades auxiliares, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo.

§ 4º - É obrigatório o licenciamento das atividades principais e auxiliares exercidas em um empreendimento.

**Art. 121** - A localização dos usos não residenciais é disciplinada pela conjugação da classificação de cada atividade, prevista no Anexo XVI desta Lei, com a classificação do logradouro público quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais, da seguinte forma:

I - vias preferencialmente residenciais - VR, nas quais são admitidas atividades de baixo impacto urbanístico, predominantemente de apoio ao cotidiano da vizinhança;



II - vias de caráter misto - VM, nas quais são admitidas atividades de médio impacto urbanístico, predominantemente conviventes com o cotidiano da vizinhança, dotadas de certo grau de complexidade e potencial de polarização de outras atividades econômicas;

III - vias preferencialmente não residenciais - VNR, nas quais podem ser instaladas todas as atividades admitidas no Município.

§ 1º - A classificação das vias quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais é aquela prevista no Anexo IX desta Lei.

§ 2º - A instalação de usos do grupo IV nas PAs fica condicionada a parecer favorável do Comam.

§ 3º - Nos empreendimentos situados em terrenos com frente para logradouros de permissividade de usos diferentes, é admitida a extensão de usos.

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE  
§ 4º - Na hipótese prevista no § 3º deste artigo, o acesso ao empreendimento por via ou área na qual não é admitida a atividade é condicionado ao licenciamento urbanístico pelo Compur, mediante elaboração de EIV.

§ 5º - É vedada a aplicação do disposto no § 3º deste artigo para terrenos integral ou parcialmente situados nas ADEs Pampulha, Santa Tereza e Cidade Jardim e nas ADEs prioritariamente destinadas à manutenção da ambiência residencial, bem como nos setores 1, 2 e 3 da ADE Bacia da Pampulha e no setor 1 da ADE Mirantes.

§ 6º - A instalação de escolas infantis e estabelecimentos de ensino fundamental e de ensino médio somente é admitida:

I - em terrenos lindeiros a vias locais e coletoras;

II - em terrenos inseridos em OP-3;

III - em terrenos lindeiros a vias arteriais, desde que submetidos a licenciamento urbanístico pelo Compur, mediante elaboração de EIV.

§ 7º - O uso do estacionamento como atividade econômica é proibido em bens tombados ou com processo de tombamento aberto.

§ 8º - Independentemente da classificação quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais, é permitido:

I - ao profissional autônomo exercer na sua residência as atividades inerentes à sua profissão;

II - o estabelecimento e o funcionamento de empresas na residência de seus titulares, sendo estes limitados ao exercício de atividades específicas, previstas no Anexo XVI desta Lei, e condicionados à presença de, no máximo, 3 (três) pessoas trabalhando no local.

§ 9º - O exercício da atividade não residencial conforme disposto no § 8º deste artigo fica limitado a uma área utilizada de 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), exceto para aquelas vinculadas à subcategoria agricultura urbana.





§ 10 - Em edificações residenciais multifamiliares, a aplicação do disposto no inciso II do § 8º deste artigo é restrita a atividades específicas, incluídas na tipologia serviços técnico-profissionais e dentre as atividades auxiliares, ambas listadas no Anexo XVI desta Lei, devendo ser exercidas exclusivamente pelos sócios moradores.

§ 11 - Nas hipóteses previstas no § 8º deste artigo, o profissional autônomo ou os titulares da empresa são responsáveis pelo atendimento à convenção de condomínio a que estão sujeitos.

§ 12 - A localização e o funcionamento de usos não residenciais nas ADEs deverá observar o disposto em seu regramento específico, aplicando-se, subsidiariamente, as regras previstas neste Capítulo.

§ 13 - O disposto no § 8º deste artigo aplica-se às ADEs, a não ser que disposto de forma diversa em suas normas específicas.

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE § 14 - Edificações cuja parte destinada ao uso não residencial tenha área total edificada igual ou superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) somente são admitidas em VM ou VNR, com exceção de equipamentos públicos.

§ 15 - Excetuam-se do disposto no § 14 deste artigo os serviços de uso coletivo classificados nos grupos I e II de acordo com o Anexo XVI desta Lei.

Art. 122 - Nas VR, é vedada a colocação de mesa e cadeira no passeio ou no afastamento frontal.

Art. 123 - São os seguintes os tipos de repercussões negativas, potencialmente gerados em função da natureza das atividades:

- I - atração de alto número de veículos leves;
- II - atração de alto número de veículos pesados;
- III - atração de alto número de pessoas;
- IV - geração de risco de segurança;
- V - geração de efluentes atmosféricos;
- VI - geração de efluentes líquidos especiais;
- VII - geração de resíduos sólidos especiais e de saúde;
- VIII - geração de radiações ionizantes ou não ionizantes;
- IX - geração de ruídos e vibrações;

§ 1º - As atividades potencialmente geradoras de repercussões negativas em função de seu exercício ficam sujeitas à adoção das seguintes medidas mitigadoras, sem prejuízo do cumprimento das normas ambientais, de posturas, sanitárias e outras pertinentes:



I - implantação de alternativa de estacionamento e controle de acesso de veículos à edificação;

II - realização de medidas para viabilizar a carga e a descarga;

III - realização de medidas para viabilizar embarque e desembarque;

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;

V - adoção de processo de umidificação;

VI - adoção de sistema de controle de efluentes atmosféricos;

VII - adoção de sistema de tratamento dos efluentes líquidos especiais resultantes do processo produtivo da atividade;

VIII - adoção de procedimentos para gerenciamento de resíduos sólidos, como segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte e destinação final adequada;

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;

X - implantação de medidas de controle de ruído e atenuação da vibração, tais como proteção ou isolamento acústico e de vibração, confinamento ou relocação de equipamentos e operações ruidosas, observadas as normas legais de construção, iluminação e ventilação.

§ 2º - Verificado impacto da atividade na circulação de veículos ou pedestres, poderá ser exigida, a critério do órgão municipal responsável pela política de mobilidade urbana, a implantação de sinalização ou equipamentos de controle do tráfego.

§ 3º - Para atividades sujeitas à medida mitigadora prevista no inciso II do § 1º deste artigo e não sujeitas àquela prevista no inciso I do mesmo 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 do órgão municipal responsável pela política de mobilidade urbana.

§ 4º - Para as edificações existentes na data da entrada em vigor desta Lei, a exigência de vagas de estacionamento poderá ser atendida pelas vagas existentes na edificação, desde que haja anuência do órgão municipal responsável pela política de mobilidade urbana.

§ 5º - Para as edificações públicas destinadas a serviços de uso coletivo, a exigência do número mínimo de vagas para veículos leves poderá ser flexibilizada, mediante parecer favorável do órgão municipal responsável pela política de mobilidade urbana.



§ 6º - A instalação das atividades classificadas pelo Anexo XVI desta Lei como de alto risco ambiental ou de alto risco de segurança fica vinculada ao atendimento às condições especiais para licenciamento previstas nesta Lei, bem como em normas complementares.

§ 7º - Para as atividades classificadas como de alto risco ambiental, o licenciamento será precedido de parecer prévio, elaborado pelo órgão municipal responsável pela política de preservação ambiental.

§ 8º - Para as atividades classificadas como de alto risco de segurança, o licenciamento será precedido do atendimento da medida mitigadora prevista no inciso IV do § 1º deste artigo.

§ 9º - A vinculação das repercussões e medidas mitigadoras às atividades é dada pelo Anexo XVI desta Lei.

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE  
**Art. 124** - Poderá permanecer no local, independentemente de vedação estabelecida por legislação posterior à sua instalação, a atividade admitida nesse local por lei vigente à época de sua implantação, exercida de forma ininterrupta e que atenda a uma das seguintes condições:

I - possuir alvará de localização e funcionamento emitido em data anterior à da publicação da lei que estabeleceu a vedação;

II - ser exercida por empresa regularmente constituída e comprovadamente instalada em data anterior à da publicação da lei que estabeleceu a vedação;

III - ser exercida em edificação construída especificamente para a atividade, desde que comprovadamente instalada em data anterior à da publicação da lei que estabeleceu a vedação;

IV - seja caracterizada como atividade agropecuária comprovadamente existente, desenvolvida em áreas classificadas como zonas rurais até 27 de agosto de 1996.

§ 1º - Na hipótese prevista no inciso IV do *caput* deste artigo, é vedada a expansão da área ocupada pela atividade.

§ 2º - A permanência das atividades admitida neste artigo fica sujeita ao atendimento às normas de licenciamento da legislação vigente.

§ 3º - O terreno cujo uso tenha sido restringido a destinação específica quando da aprovação do parcelamento do solo poderá, mediante parecer favorável do Compur, ser utilizado conforme a regulamentação de usos disposta nesta Lei.

§ 4º - No terreno no qual se exerça a prerrogativa prevista no *caput* deste artigo são admitidas:

I - a alteração e o acréscimo da área utilizada pela atividade dentro dos limites dos parâmetros urbanísticos legais, condicionados ao licenciamento urbanístico pelo Compur mediante elaboração de EIV, exclusivamente para atendimento aos seguintes objetivos:



a) mitigação de impactos decorrentes do seu exercício;

b) atendimento a normas instituídas posteriormente à instalação da atividade;

II - a substituição da atividade exercida por outra de mesma tipologia, desde que classificada no mesmo grupo ou em grupo inferior ao da original, conforme Anexo XVI desta Lei.

§ 5º - É vedado o acréscimo de novos lotes na hipótese prevista no inciso I do § 4º deste artigo.

§ 6º - Para os empreendimentos sujeitos a licenciamento ambiental e enquadrados na hipótese prevista no inciso I do § 4º deste artigo, o processo de licenciamento urbanístico deverá ser substituído por interface junto ao Compur.

§ 7º - Na hipótese prevista no inciso II do § 8º do art. 121 desta Lei, o direito de permanência é condicionado à manutenção da condição do imóvel de residência do titular da empresa.

**Art. 125** - Nas ADEs, a aplicação do direito de permanência de uso deverá observar o disposto em suas regras específicas.

**Parágrafo único** - Na ausência de disposição específica para a ADE, aplica-se o disposto no art. 124 desta Lei.

## TÍTULO VI DO SANEAMENTO, DAS ÁREAS DE RISCO GEOLÓGICO E DA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

### CAPÍTULO I DA POLÍTICA DO SANEAMENTO

**Art. 126** - Considera-se saneamento o conjunto de ações voltadas para saúde pública e proteção ao meio ambiente, compreendendo:

I - o abastecimento de água em quantidade suficiente para assegurar a higiene adequada e o conforto e com qualidade compatível com os padrões de potabilidade;

II - a coleta, o tratamento e a disposição adequada dos esgotos sanitários e dos resíduos sólidos;

III - a drenagem urbana das águas pluviais;

IV - o controle de vetores transmissores e reservatórios de doenças.

**Art. 127** - São diretrizes gerais da política de saneamento:

I - articular, em nível metropolitano, o planejamento das ações de saneamento e dos programas urbanísticos de interesse comum, de forma a assegurar a preservação dos mananciais, a produção de água tratada, a interceptação e o tratamento dos esgotos sanitários, a



drenagem urbana, o controle de vetores e a adequada coleta e disposição final dos resíduos sólidos;

II - fomentar o desenvolvimento científico, a capacitação de recursos humanos e a adoção de tecnologias apropriadas na área de saneamento, criando condições para o desenvolvimento e a aplicação de tecnologias alternativas;

III - condicionar o adensamento construtivo e populacional à concomitante solução dos problemas de saneamento local;

IV - priorizar planos, programas e projetos que visem à ampliação de saneamento das áreas ocupadas por população de baixa renda;

V - garantir a todos o atendimento do serviço de saneamento e o ambiente salubre, indispensáveis à segurança sanitária e à melhoria da qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de assegurá-lo;

VI - promover política tarifária que considere as condições econômicas, garantindo que a tarifa não seja empecilho para a prestação de serviços;

VII - buscar a permanente melhoria da qualidade e a máxima produtividade na prestação dos serviços de saneamento, considerando as especificidades locais e as demandas da população;

VIII - utilizar o quadro epidemiológico no planejamento, implementação e avaliação da eficácia das ações de saneamento;

IX - assegurar a participação efetiva da sociedade na formulação das políticas, no planejamento e controle de serviços de saneamento;

X - estabelecer mecanismos de controle sobre a atuação de concessionários dos serviços de saneamento, de maneira a assegurar a adequada prestação dos serviços e o pleno exercício do poder concedente por parte do Município;

XI - promover o controle da poluição industrial, visando o enquadramento dos efluentes a padrões de lançamento previamente estabelecidos;

XII - controlar as atividades potencialmente ou efetivamente poluidoras das águas nas bacias dos mananciais de abastecimento, articulando ações, se necessário, com outros Municípios da Região Metropolitana;

XIII - promover campanhas educativas que visem a contribuir para a redução e racionalização do consumo de água;

XIV - incentivar estudos e pesquisas direcionados para a busca de alternativas tecnológicas e metodológicas para coleta, transporte, tratamento e deposição final do lixo, visando a prolongar ao máximo a vida útil dos aterros sanitários;

XV - incentivar sistemas de monitorização para o controle de contaminação do lençol freático nas áreas de depósito de resíduos industriais e de aterros sanitários;



XVI - controlar os efeitos potencialmente danosos ao meio ambiente e à saúde nas áreas de armazenamento, tratamento e destinação final de resíduos sólidos;

XVII - elaborar e manter atualizado diagnóstico da drenagem urbana no Município, enfocando os aspectos relacionados à prevenção e controle de inundações, às condições de risco à saúde, ao risco geológico e à expansão do sistema de circulação;

XVIII - buscar alternativa de gestão que viabilize a autossustentação econômica e financeira do sistema de drenagem urbana;

XIX - promover o controle de vetores em todo o Município, visando à prevenção das zoonoses e à melhoria da qualidade de vida.

§ 1º - A política de saneamento do Município será regulamentada em lei específica, que terá por finalidade assegurar a proteção da saúde da população e do meio ambiente, bem como institucionalizar a gestão, disciplinar o planejamento e a execução das ações, obras e serviços de saneamento no Município.

§ 2º - A política municipal de saneamento contará, para sua execução, com o Sistema Municipal de Saneamento, definido como o conjunto de instrumentos e agentes institucionais que, no âmbito das respectivas competências, atribuições, prerrogativas e funções, integram-se, de modo articulado e cooperativo, para a formulação de políticas, definição de estratégias e execução das ações de saneamento, inclusive com clara definição dos seus mecanismos de financiamento.

§ 3º - O Executivo deverá elaborar e implementar o Plano Diretor de Drenagem de Belo Horizonte - PDDBH, abrangendo as bacias dos ribeirões Arrudas e Onça, que deverá ter uma abordagem integrada.

## CAPÍTULO II DAS ÁREAS DE RISCO GEOLÓGICO

**Art. 128** - As áreas de risco geológico são as sujeitas a sediar evento geológico natural ou induzido ou a serem por ele atingidas, dividindo-se nas seguintes categorias de risco:

I - potencial, incidente em áreas não parceladas e desocupadas;

II - efetivo, incidente em áreas parceladas ou ocupadas.

§ 1º - São as seguintes as modalidades de risco geológico:

I - de escorregamento;

II - associado a escavações;

III - de inundações;

IV - de erosão e assoreamento;

V - de contaminação do lençol freático.



§ 2º - O parcelamento de glebas em que haja áreas de risco geológico está sujeito a elaboração de laudo técnico, nos termos desta Lei.

**Art. 129** - São diretrizes para a ocupação de áreas de risco potencial:

I - adoção de medidas mitigadoras, em conformidade com a natureza e a intensidade do risco declarado;

II - destinação que impeça a ocupação nas áreas onde o risco não puder ser mitigado;

III - assentamento compatível com as modalidades de risco a que se refere o § 1º do art. 128 desta Lei;

IV - restrição às atividades de terraplenagem no período de chuvas;

V - criação de programas que visem a estabelecer parcerias com a sociedade civil, no intuito de recuperar áreas degradadas, por meio de replantios e outras medidas;

VI - adoção de processos construtivos adequados, em concordância com as diretrizes do laudo geológico-geotécnico respectivo.

**Art. 130** - São diretrizes para o controle de áreas de risco efetivo:

I - monitorização para verificação de mudanças nas suas condições;

II - execução de obras de consolidação do solo;

III - fixação de exigências especiais para construção, em conformidade com a natureza e a intensidade do risco declarado;

IV - controle de adensamento construtivo e populacional;

V - orientação à população envolvida em situações de risco.

§ 1º - A monitorização das áreas com risco efetivo de inundação deve estar associada a sistema de alerta em contínuo funcionamento;

§ 2º - Nas áreas de risco, deve-se estimular o plantio de espécies adequadas à consolidação do solo.

§ 3º - Nos terrenos inseridos em área identificada como passível de risco de inundação, as edificações devem ser implantadas sobre pilotis ou sobre taludes que afastem as edificações da área afetada por recorrentes cheias.

§ 4º - Nos terrenos inseridos em área identificada como passível de risco de inundação, a ocupação é condicionada à avaliação do órgão municipal responsável pela política de preservação ambiental, podendo ser exigidas do empreendedor intervenções no sistema público de drenagem para comportar os novos lançamentos na rede pluvial.



§ 5º - Nos terrenos previstos no § 3º deste artigo, é vedada a construção em subsolo.

§ 6º - Regulamento disporá sobre a identificação das áreas passíveis de risco de inundação.

### CAPÍTULO III DA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

**Art. 131** - São princípios para a identificação e o tratamento de áreas de proteção ambiental no Município de Belo Horizonte:

I - o reconhecimento, a recuperação e a manutenção de áreas públicas ou privadas com atributos ambientais relevantes;

II - a consolidação de áreas verdes com tratamento paisagístico para uso público, aumento da taxa de permeabilidade, melhoria da drenagem urbana e arrefecimento da temperatura local;

III - o estímulo à preservação da cobertura vegetal de interesse ambiental presente em áreas particulares, por meio de mecanismos de compensação aos proprietários;

IV - a busca pela recuperação e manutenção de áreas verdes, criando novos parques e praças, visando à adequada apropriação desses espaços pela população e à sua participação na preservação dos mesmos;

V - a qualificação de áreas vazias como áreas verdes;

VI - a ampliação da arborização dos logradouros públicos da cidade a partir da elaboração do plano diretor da arborização do Município;

VII - a instituição de corredores verdes, bem como programa voltado para a criação de condições para a sobrevivência de pássaros no meio urbano pelo plantio de árvores frutíferas, nos termos da legislação federal;

VIII - a criação de condições urbanísticas para que a recuperação e a preservação dos fundos de vale sejam executadas, preferencialmente, mediante a criação de parques lineares adequadamente urbanizados, que permitam a implantação dos interceptores de esgoto sanitário;

IX - a implantação de tratamento urbanístico e paisagístico nas áreas remanescentes de tratamento de fundos de vale, mediante a implantação de áreas verdes e de lazer;

X - a adoção de alternativas de tratamento de fundos de vale com a mínima intervenção no meio ambiente natural e que assegurem acessibilidade, esgotamento sanitário, limpeza urbana e resolução das questões de risco geológico e de inundações.

#### Seção I Das categorias complementares de preservação ambiental





### Subseção I

#### Das categorias complementares de conservação ambiental estratégica

**Art. 132** - Constituem categorias complementares de conservação ambiental estratégica:

I - as Áreas de Diretrizes Especiais de Interesse Ambiental - ADEs de Interesse Ambiental;

II - a Área de Diretrizes Especiais de Interesse Ambiental do Isidoro - ADE de Interesse Ambiental do Isidoro.

**Art. 133** - As ADEs de Interesse Ambiental são aquelas nas quais existe interesse público na preservação ambiental, em decorrência da presença de atributos ambientais relevantes ou da necessidade de qualificação ambiental das unidades de vizinhança, a ser incentivada por meio de mecanismos previstos na legislação urbanística municipal.

**§ 1º** - São critérios para a identificação da categoria complementar ADE de Interesse Ambiental a presença, em determinada porção do território, de um ou mais dos seguintes elementos:

I - cobertura vegetal relevante;

II - nascentes, cursos d'água, lagoas e represas;

III - áreas com lençol freático subaflorante, configurando ecossistema de brejo;

IV - expressivo contingente de quintais arborizados;

V - áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento), vegetadas ou não;

VI - áreas degradadas, ainda não ocupadas, em processo de erosão ativa ou cuja vegetação tenha sido suprimida ou submetida à degradação;

VII - áreas em que se quer preservar ou recuperar os atributos naturais existentes, em conciliação com a ocupação;

VIII - áreas nas quais se pretenda estabelecer a manutenção de maiores taxas de permeabilidade vegetada e a vegetação de espaços públicos e privados para o arrefecimento da temperatura local e criação ou manutenção de atributos naturais ou paisagísticos;

IX - áreas em que a ocupação atual não possua atributos ambientais relevantes ou áreas em que se observe a escassez de áreas verdes e permeáveis, nas quais, em uma possível renovação da ocupação, deva ser garantida a criação e preservação de espaços vegetados;

X - áreas situadas em regiões com pouca permeabilidade do solo, nas quais, em uma possível renovação da ocupação, devem os lotes ser dotados de maior área permeável para auxílio na infiltração da água e controle do lançamento de efluentes no sistema público de drenagem.



§ 2º - As intervenções em ADE de Interesse Ambiental serão objeto de prévio licenciamento pelo órgão municipal responsável pela política de preservação ambiental, sem prejuízo de outras análises cabíveis, e mediante apresentação da caracterização da área e indicação dos impactos previsíveis e das medidas mitigadoras ou compensatórias, se for o caso, podendo ser identificada a necessidade de área permeável adicional.

§ 3º - As áreas situadas em ADE de Interesse Ambiental são passíveis de reconhecimento como Reserva Particular Ecológica - RPE, nos termos da legislação específica.

§ 4º - Na ADE de Interesse Ambiental, o Executivo, a partir de deliberação do Comam, baseado em parecer do órgão municipal responsável pela política de preservação ambiental, pode exigir a concentração em parte do terreno de todo o potencial construtivo referente ao mesmo.

§ 5º - As áreas públicas identificadas § 5º ADE de Interesse Ambiental devem ser preferencialmente destinadas à implantação de Elups.

**Art. 134** - A ADE de Interesse Ambiental do Isidoro objetiva a conciliação do parcelamento, ocupação e uso do solo com os atributos ambientais e culturais relevantes da região e organiza o perímetro predominantemente desocupado para que a extensão do tecido urbano ao local ocorra com qualidade ambiental e diversidade socioeconômica.

**Art. 135** - Na ADE de Interesse Ambiental do Isidoro, o parcelamento do solo somente pode ser feito por meio da modalidade de parcelamento vinculado, respeitadas as áreas de preservação ambiental existentes na região.

§ 1º - No parcelamento das áreas lindeiras aos principais cursos d'água da ADE de Interesse Ambiental do Isidoro, em especial do Ribeirão do Isidoro, do Córrego dos Macacos e do Córrego da Terra Vermelha, deve ser prevista a implantação de parques lineares destinados a atividades de lazer, preservação e requalificação ambiental.

§ 2º - Os parques lineares de que trata o § 1º deste artigo devem, sempre que possível, interligar-se com as áreas classificadas como PA-1, de modo a criar eixos contínuos de preservação ambiental, e devem ser implantados nas áreas delimitadas pelas cotas máximas de cheia, a serem definidas de acordo com estudos técnicos específicos.

§ 3º - Todos os córregos da ADE de Interesse Ambiental do Isidoro devem ser mantidos em leito natural, ressalvadas as transposições do sistema de circulação quando não houver alternativa tecnicamente viável, devendo ser evitadas, em todos os casos, as movimentações de terra junto aos mesmos.

§ 4º - Na ADE de Interesse Ambiental do Isidoro, devem 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.

§ 5º - Na ADE de Interesse Ambiental do Isidoro, pode 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, conforme dispuser regulamento.

**Art. 136** - Em todas as vias classificadas como locais, mistas ou de pedestres situadas na ADE de Interesse Ambiental do Isidoro, deve ser implantado calçamento



intertravado, de paralelepípedo ou outro que garanta a permeabilidade da via e que seja adequado às características do solo local.

**Art. 137** - Na ADE de Interesse Ambiental do Isidoro, a instalação das atividades classificadas no grupo IV, nos termos do Anexo XVI desta Lei, fica condicionada a parecer favorável do Comam, não sendo admitidas aquelas que apresentem risco de contaminação do lençol freático ou das águas superficiais, conforme Anexo XVII desta Lei.

**Art. 138** - Na arborização dos espaços públicos da ADE de Interesse Ambiental do Isidoro, somente podem ser adotadas espécies arbóreas da flora nativa local, devendo o projeto de arborização e paisagismo ser submetido à aprovação pelo órgão municipal responsável pela política de preservação ambiental.

**Art. 139** - Para as edificações construídas na ADE de Interesse Ambiental do Isidoro, pode ser exigida pelo Executivo a utilização de sistema de aproveitamento de energia solar e de reaproveitamento de água, conforme dispuser regulamento.

**Art. 140** - Ressalvado o disposto nos artigos 128 a 133 desta Lei, aplicam-se à ADE de Interesse Ambiental do Isidoro os parâmetros urbanísticos referentes às demais ADEs de Interesse Ambiental do Município.

## Subseção II

### Das categorias complementares de estruturação ambiental

**Art. 141** - Classificam-se como áreas de estruturação ambiental perímetros predominantemente lineares, cuja delimitação tem como objetivo a conformação de uma rede de qualificação ambiental, caracterizada como um sistema capaz de proporcionar a disponibilização de áreas vegetadas e permeáveis e espaços propícios ao exercício de atividades de esporte e lazer, bem como de garantir a proteção de cursos d'água e nascentes e de evitar a ocorrência de processos erosivos.

§ 1º - A qualificação das áreas públicas ou privadas classificadas como de estruturação ambiental visa à criação e à recuperação de seus atributos naturais, de forma a mitigar impactos derivados de perda de áreas permeáveis, da carência de vegetação e de interferências danosas a cursos d'água, dentre outras consequências da urbanização e ocupação do solo.

§ 2º - Como estratégias para a efetivação dos objetivos da categoria complementar objeto do *caput* deste artigo, são previstas:

I - a definição de parâmetros urbanísticos específicos;

II - a execução de obras públicas comprometidas com a qualificação ambiental, especialmente no que diz respeito à proteção de cursos d'água e à conformação de corredores verdes.

**Art. 142** - As áreas de estruturação ambiental dividem-se nas seguintes categorias complementares:



I - conexões verdes: eixos que interligam áreas legalmente reconhecidas como de preservação ambiental, Elups ou que estejam entre outros trechos de incentivo à criação ou manutenção de áreas permeáveis e vegetadas.

II - conexões verdes multifuncionais: fundos de vale onde há necessidade de saneamento ambiental amplo, visando à restauração da qualidade dos cursos d'água, necessidade de contenção de cheias, recuperação de ambientes hídricos e intervenção em áreas de preservação permanente, de forma a viabilizar a implantação de parques lineares.

§ 1º - É vedado o tamponamento de córregos em áreas de conexões verdes multifuncionais, devendo os mesmos ser preferencialmente mantidos em leito natural, com suas áreas adjacentes dedicadas à preservação ambiental.

§ 2º - O planejamento e a execução de obras viárias em área de estruturação ambiental devem seguir as diretrizes do órgão municipal responsável pela política de preservação ambiental, devendo levar em consideração a compatibilização entre as questões relativas ao atendimento à mobilidade urbana e a preservação dos cursos d'água em leito natural, de modo a minimizar a substituição da drenagem natural por drenagem artificial.

§ 3º - Verificada a necessidade de transposição de cursos d'água inseridos em área de conexões verdes multifuncionais pelo sistema de circulação, esta deve ocorrer em desnível.

§ 4º - Os parques inseridos em área de estruturação ambiental serão delimitados, integral ou parcialmente, por vias públicas mistas ou de pedestres, de forma a garantir a visualização e o acesso aos mesmos a partir do espaço público, sendo os acessos públicos ou de segurança, conforme o caso.

§ 5º - O licenciamento de empreendimento de impacto situado em áreas de estruturação ambiental deverá prever, a título de contrapartida, contribuição para fundo destinado à estruturação e manutenção das mesmas.

**Art. 143** - Nas áreas de conexões verdes, os projetos de requalificação urbana devem contemplar, quando técnica e economicamente viável, a substituição da fiação aérea por subterrânea.

**Art. 144** - O Executivo deverá coordenar a elaboração de um plano de estruturação ambiental - PEA - para cada perímetro identificado na categoria complementar conexões verdes multifuncionais, com o objetivo de garantir a não intensificação da ocupação e do uso do solo local, bem como de coordenar as ações de qualificação ambiental na área.

§ 1º - O PEA deve abarcar, no mínimo, os seguintes temas:

- I - tratamento de fundos de vale;
- II - demarcação de áreas de preservação;
- III - medidas de recuperação ambiental;
- IV - plano de arborização e projeto paisagístico;



JJ

69

V - necessidade de remoção de áreas ocupadas, seguida de reinserção da população afetada no perímetro objeto de qualificação;

VI - definição de parâmetros urbanísticos específicos, iguais ou mais restritivos do que aqueles da categoria de estruturação urbana ou de outra categoria complementar instituídas por Lei para as porções territoriais objeto do plano;

VII - condições para a regularização de imóveis compatíveis com o projeto de qualificação da área;

VIII - intervenções viárias, respeitadas áreas de relevância ambiental;

IX - implantação de áreas de lazer.

§ 2º - A revitalização de leitos naturais deve contemplar ações de saneamento, especialmente a implantação de interceptores de esgoto.

§ 3º - Até que seja concluído o PEA, é vedado o loteamento ou desmembramento.

### **Subseção III Da ADE Barragem Santa Lúcia**

**Art. 145** - A ADE Barragem Santa Lúcia é destinada à proteção das características ambientais e paisagísticas da região, bem como a melhorar a capacidade da barragem Santa Lúcia de controlar a vazão das águas pluviais direcionadas à drenagem existente no Córrego do Leitão e, por conseguinte, na Avenida Prudente de Moraes.

§ 1º - São objetivos específicos da ADE Barragem Santa Lúcia:

I - a preservação das condições de drenagem da barragem Santa Lúcia, evitando a ocorrência de assoreamentos da mesma;

II - a preservação do Parque Jornalista Eduardo Couri;

III - a manutenção e ampliação da cobertura vegetal existente na região, com vistas à diminuição do escoamento superficial e à redução do risco de enchentes, de modo a minimizar os processos de erosão, bem como o carreamento de sólidos em direção à barragem;

IV - a recuperação, preservação e proteção das características ambientais da região, assim como de sua paisagem urbana;

§ 2º - Os objetivos previstos no § 1º deste artigo devem ser observados quando da elaboração de planos voltados para as Zeis inseridas na ADE.

§ 3º - O licenciamento de edificações na ADE Barragem Santa Lúcia é condicionado à avaliação do órgão municipal responsável pela política de preservação ambiental.

### **Subseção IV Da ADE Bacia da Pampulha**



JR

70

**Art. 146** - A ADE Bacia da Pampulha tem como objetivo assegurar condições de recuperação e de preservação ambiental da área da bacia hidrográfica da Pampulha situada no Município de Belo Horizonte.

**Parágrafo único** - Incluem-se na ADE Bacia da Pampulha os seguintes setores de proteção especial quanto à ocupação e ao uso do solo, conforme delimitação contida no Anexo X desta Lei:

I - setor 1 - áreas de proteção máxima - grau 1, para a preservação permanente de nascentes, de cursos d'água e de cobertura vegetal;

II - setor 2 - áreas de proteção moderada - grau 2, para o controle da ocupação e do uso em áreas de nascentes, de cursos d'água e de cobertura vegetal;

III - setor 3 - áreas de controle especial de uso do solo, em função da vulnerabilidade à contaminação de águas subterrâneas e superficiais.

**Art. 147** - No setor 1, somente é admitida a instalação de serviços de apoio à manutenção de vegetação, de nascentes e de cursos d'água.

**Parágrafo único** - No caso de terrenos de propriedade particular inseridos no setor 1, são admitidos os usos de acordo com a classificação do logradouro público quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais, desde que obedecidos os parâmetros de ocupação previstos para as PA-1.

**Art. 148** - Nas áreas do setor 2 situadas fora da ADE Pampulha, a instalação de atividades classificadas pelo Anexo XVI desta Lei nos grupos III e IV é condicionada a anuência do órgão municipal responsável pela política de preservação ambiental, podendo ser exigido o licenciamento ambiental corretivo para aquelas já instaladas quando da renovação da licença.

**Art. 149** - No setor 3, é vedada a instalação de atividades capazes de gerar efluentes líquidos e de contaminar o lençol freático e as águas superficiais, listadas no Anexo XVII.

**Parágrafo único** - Para as atividades consideradas como de alto risco de acordo com o Anexo XVI desta Lei, o licenciamento pelo órgão municipal responsável pela política de preservação ambiental deverá avaliar a possibilidade de contaminação do lençol freático.

## Seção II

### Da taxa de permeabilidade vegetada

**Art. 150** - O controle da permeabilidade do solo em terrenos do município deve ser garantido por meio do atendimento à taxa de permeabilidade vegetada - TP, bem como da disponibilização de caixa de captação.

§ 1º - Em edificações condominiais, a TP deve estar situada na área de uso comum dos empreendimentos.

§ 2º - Para a efetivação da TP, não é admitida a utilização de piso intertravado, bem como qualquer outro tipo de pavimentação.



§ 3º - A arborização referente à TP deve estar situada, preferencialmente, no afastamento frontal.

§ 4º - O atendimento ao critério de arborização é dado:

I - pela implantação ou manutenção de 1 (uma) árvore por terreno;

II - pela implantação ou manutenção de uma árvore adicional a cada 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de terreno vinculados ao cumprimento da TP.

§ 5º - Nos logradouros com passeio com largura igual ou inferior a 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) a arborização do afastamento frontal dos empreendimentos é obrigatória.

§ 6º - A caixa de captação constitui dispositivo complementar à TP, com função de amortecimento da descarga de água pluvial na rede pública de drenagem, bem como de melhoria do funcionamento do sistema de micro e macrodrenagem, sendo objeto de exigência conforme disposto em regulamento.

§ 7º - A instalação da caixa de captação deve garantir que o lançamento de águas pluviais de um terreno edificado na rede pública de drenagem seja equivalente à vazão do mesmo em condições naturais.

§ 8º - É de responsabilidade do proprietário do empreendimento a manutenção e limpeza periódica da caixa de captação, de forma a garantir o cumprimento efetivo de sua função.

§ 9º - A caixa de captação poderá ser utilizada como reservatório para reuso das águas pluviais.

§ 10 - Para terrenos em que estejam implantados postos de abastecimento de combustíveis, a TP será de 10% (dez por cento), sendo que o restante da TP prevista pela categoria de estruturação urbana ou categoria complementar será atendida por meio da instalação de caixa de captação ou outro mecanismo que o licenciamento ambiental indicar.

§ 11 - No licenciamento de empreendimentos de impacto, podem ser exigidas soluções complementares ao cumprimento da TP e à instalação de caixa de captação, com vistas ao manejo adequado das águas pluviais.

§ 12 - A TP pode ser determinada como uma porcentagem da área de execução de um plano específico, instituído por categorias complementares ou por instrumentos de política urbana.

§ 13 - Na hipótese prevista no § 12 deste artigo, a norma derivada do plano específico deve definir a TP a ser exigida nos lotes.

## TÍTULO VII DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



JJ

72

## CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 151** - Para os efeitos desta Lei, considera-se habitação a moradia digna inserida no contexto urbano, provida de infraestrutura de serviços urbanos e de equipamentos comunitários.

**Art. 152** - A Política Municipal de Habitação - PMH caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda residente no Município, conforme as resoluções do Conselho Municipal de Habitação - CMH.

**Art. 153** - São princípios fundamentais da PMH:

I - a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna;

II - a promoção de processos participativos na sua formulação e implementação;

III - a sua articulação com a política urbana e com outras políticas setoriais;

IV - o estímulo à realização de parcerias entre o poder público e a sociedade civil;

V - a ampliação da terra urbanizada a baixo custo, com vistas a facilitar o acesso à moradia;

VI - a qualificação dos empreendimentos habitacionais de interesse social;

VII - a redução do déficit habitacional do Município.

**Art. 154** - São diretrizes da PMH:

I - articular, em nível metropolitano, o planejamento das ações relativas à PMH, objetivando a busca de soluções para problemas comuns ligados à habitação, sobretudo nas áreas conurbadas;

II - desenvolver programas visando à promoção da regularização fundiária plena dos assentamentos precários, nos termos da legislação federal;

III - desenvolver programas visando ao atendimento da demanda habitacional da população de baixa renda, por meio da produção de novas moradias;

IV - desenvolver programas visando ao atendimento da demanda habitacional, por meio da concessão de subsídio para locação de imóveis;

V - desenvolver programas visando o acompanhamento social e também o assessoramento técnico à população atendida nos seus programas e ações;

VI - promover a ampliação de reserva de áreas destinadas a programas habitacionais;





VII - criar mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda nos assentamentos precários e nos empreendimentos habitacionais de interesse social, assegurando-lhes o direito à moradia;

VIII - priorizar formas de atuação que propiciem a geração de trabalho e renda;

IX - promover a melhoria dos padrões de urbanização e de construção na implementação de seus programas e ações;

X - subsidiar a produção de habitação de interesse social com diversidade de tipologias, visando melhor adequação à topografia e às diferentes composições familiares;

XI - estabelecer e monitorar indicadores de sustentabilidade urbanística, ambiental e social alinhados com os objetivos da PMH;

XII - considerar os indicadores de conforto e sustentabilidade ambiental nos programas habitacionais, de forma a racionalizar os usos de água e de energia e a possibilitar a redução e a reciclagem dos resíduos sólidos.

**Art. 155** - A PMH será executada nas seguintes linhas de atuação:

I - intervenção em assentamento precário, visando melhoria das condições da moradia;

II - produção habitacional de interesse social, visando à redução do déficit habitacional.

**Art. 156** - A PMH será executada por meio da implementação articulada de programas setoriais, visando:

I - à produção de unidades habitacionais para atendimento do déficit habitacional;

II - à produção de unidades habitacionais para reassentamento de famílias removidas;

III - à promoção de intervenções em assentamentos precários;

IV - à concessão de subsídios para aquisição de moradia;

V - à concessão de subsídio para locação de imóveis para moradia;

VI - à regularização urbanística e jurídica dos imóveis ocupados pelas famílias atendidas;

VII - ao acompanhamento social das famílias atendidas;

VIII - à prestação de assistência técnica às famílias atendidas.

**Seção I**  
**Do Sistema Municipal de Habitação**



**Art. 157** - A PMH será executada pelo Sistema Municipal de Habitação - SMH, entendido como o conjunto de instrumentos e agentes institucionais que, de modo articulado e cooperativo, definem estratégias e promovem a consecução dos seus objetivos.

**§ 1º** - Integram o SMH:

I - o CMH, como órgão consultivo e deliberativo;

II - o órgão gestor da PMH, como órgão executor;

III - o Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP, de natureza contábil, onde são centralizados e gerenciados os recursos orçamentários destinados aos programas da PMH.

**§ 2º** - O CMH convocará e o órgão gestor da PMH fará realizar-se a Conferência Municipal de Habitação, visando a:

I - estimular a participação dos cidadãos e de suas entidades representativas na formulação da PMH;

II - promover discussão das diretrizes e da implementação da PMH;

III - propor diretrizes para o aprimoramento da PMH.

**§ 3º** - A regulamentação da composição, das competências e das estratégias de gestão do SMH é regida por legislação específica, observados os princípios e diretrizes estabelecidos nesta Lei.

## **Seção II** **Da parceria com urbanizador social**

**Art. 158** - A intervenção em assentamento precário e a produção habitacional de interesse social poderão ocorrer por iniciativa do Executivo ou por solicitação de proponente, denominado urbanizador social, entendido como o agente privado envolvido de modo articulado e cooperativo com o Poder Público na elaboração de programas, planos, projetos, obras ou ações relacionados à PMH.

**Parágrafo único** - Poderão assumir a condição de urbanizador social:

I - o proprietário do lote ou gleba;

II - os residentes nas unidades habitacionais;

III - as cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária;

IV - o empreendedor imobiliário;

V - as instituições financiadoras de programas habitacionais.



**Art. 159** - O estabelecimento da parceria com o Executivo é condicionado à apresentação, pelo urbanizador social, de estudo de viabilidade econômica e financeira relativo ao empreendimento.

**Parágrafo único** - Na hipótese de projetos de iniciativa do urbanizador social, os planos urbanísticos exigidos para Aeis-1 de Interesse Ambiental e para Aeis-2 poderão ser custeados pelo mesmo.

**Art. 160** - A parceria entre o Executivo e o urbanizador social será firmada por meio de TCU, no qual serão estabelecidas as obrigações das partes na parceria, constituindo este título executivo extrajudicial.

**Art. 161** - O descumprimento, por parte do urbanizador social, das obrigações constantes do TCU firmado com o Executivo implica, entre outras penalidades, impedimento:

I - à contratação ou realização de nova parceria;

II - ao recebimento de incentivos fiscais;

III - ao reconhecimento, pelo Executivo, da conclusão de obra;

IV - à participação em licitação para realização de obras no Município.

**§ 1º** - Na hipótese de comercialização de unidade imobiliária em desconformidade com o disposto no TCU, soma-se ao disposto no *caput* deste artigo a aplicação de multa de 50% (cinquenta por cento) do valor de garantia de cada unidade comercializada indevidamente.

**§ 2º** - Admite-se o pagamento da multa prevista no § 1º deste artigo por meio da transferência ao Município de unidades habitacionais do empreendimento.

**§ 3º** - O reconhecimento da conclusão de obra pelo Executivo dar-se-á:

I - no caso do parcelamento do solo, pela emissão do termo de recebimento de obras de urbanização e à liberação de caução de lotes;

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

II - no caso de edificação, pela emissão da certidão de baixa de construção.

**Art. 162** - Para os efeitos do disposto nesta seção, equipara-se ao urbanizador social o órgão público Estadual ou Federal que firma parceria com o Município.

## CAPÍTULO II DA INTERVENÇÃO EM ASSENTAMENTO PRECÁRIO

**Art. 163** - Entende-se como intervenção em assentamento precário aquela efetivada em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, visando à melhoria da qualidade de vida dos moradores e à sua integração à cidade.

**§ 1º** - A intervenção prevista no *caput* deste artigo será realizada nas Zeis e nas Aeis-2.



§ 2º - A intervenção prevista no *caput* deste artigo poderá ser realizada nos assentamentos que vierem a ser delimitados como Zeis e Aeis-2 após a data de publicação desta Lei.

§ 3º - A intervenção em assentamento precário compreende a elaboração de plano específico, considerando suas particularidades e abordando de forma integrada os aspectos físico, ambiental, jurídico, socioeconômico e organizativo.

§ 4º - Excetuam-se do disposto no § 3º deste artigo as situações caracterizadas como de calamidade pública, de emergência ou de execução de obra de manutenção.

§ 5º - A implementação de ações nas áreas de risco efetivo localizadas em assentamentos precários é orientada por programa específico, de execução continuada e permanente.

§ 6º - O cadastro realizado pelo Executivo nos assentamentos precários definirá o público a ser atendido pela PMH.

**Art. 164** - As intervenções em assentamento precário dividem-se nas seguintes categorias:

I - intervenções estruturantes, nas quais são promovidas profundas transformações num determinado assentamento precário, por meio de ações previstas no plano específico, executadas de forma integrada, contemplando:

- a) a consolidação geotécnica do solo;
- b) a requalificação ambiental do território;
- c) a implantação e a complementação do sistema de circulação;
- d) a implantação ou qualificação de equipamentos urbanos e comunitários;
- e) a produção de unidades habitacionais para reassentamento da população removida;
- f) a regularização fundiária;
- g) o fortalecimento sócio organizativo da comunidade beneficiada;

II - intervenções parciais, que contemplam ações em parte de um assentamento precário, cuja implementação possa ser feita de forma isolada e sem prejuízo ao desenvolvimento das demais ações previstas no plano específico do assentamento.

**Art. 165** - São diretrizes para a intervenção em assentamento precário:

I - atender, prioritariamente, às famílias que se enquadrem em uma das seguintes situações:

- a) tenham sido removidas por motivo de calamidade;



- b) sejam ocupantes de área de risco ou insalubre;
- c) sejam ocupantes de área destinada à implantação de obras públicas;
- d) sejam ocupantes de área para a qual está prevista intervenção estruturante ou parcial.

II - promover a melhoria do grau de habitabilidade, salubridade e segurança do assentamento, visando a garantir aos seus moradores o direito à moradia digna e à cidade;

III - promover o reassentamento, quando for necessária a remoção de família do seu domicílio, preferencialmente, em área próxima ao local de origem;

IV - preservar a predominância do uso residencial, garantindo que a instalação de usos não residenciais contribua de modo efetivo para a melhoria da qualidade de vida no assentamento e no seu entorno, bem como para a geração de trabalho e renda;

V - alinhar as intervenções dos diversos órgãos e esferas de governo às diretrizes do plano específico;

VI - efetivar a regularização fundiária dos assentamentos localizados em imóveis pertencentes ao Município;

VII - promover a regularização fundiária dos assentamentos localizados em imóveis particulares e em áreas públicas federais e estaduais.

**Art. 166** - A regularização fundiária será implementada de forma articulada com outras ações executadas num assentamento precário e quando tenham sido alcançadas condições suficientes de habitabilidade, salubridade e segurança no mesmo.

§ 1º - A regularização fundiária, nos termos da PMH, consiste no conjunto de medidas que visam à regularização de imóveis e à titulação dos moradores.

§ 2º - O processo de regularização fundiária comporta:

I - a regularização urbanística, que compreende a aprovação do parcelamento do solo;

II - a regularização jurídica, que compreende a certificação da propriedade ou da posse do imóvel.

§ 3º - A regularização fundiária ocorrerá após a realização das intervenções necessárias à urbanização do assentamento ou quando o assentamento estiver plenamente urbanizado.

### CAPÍTULO III DA PRODUÇÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 167** - Entende-se como produção habitacional de interesse social o parcelamento e a ocupação do solo ou a adaptação de edificação existente visando ao provimento de habitação para famílias de baixa renda.



**Art. 168** - São diretrizes para a produção habitacional de interesse social:

I - promover a implantação de unidades habitacionais, preferencialmente, em áreas inseridas na malha urbana existente, dotadas de infraestrutura e de equipamentos comunitários;

II - promover a adequação de edificações não utilizadas ou subutilizadas, visando à provisão de moradia para a população de baixa renda;

III - incentivar parcerias do Poder Público com a iniciativa privada, cooperativas, associações ou entidades habitacionais;

IV - fomentar sua implementação por meio da especificação de parâmetros de parcelamento, ocupação e uso do solo que visem à minimização de custos;

V - fomentar sua implementação por cooperativas, associações ou entidades habitacionais com utilização de processos de autogestão e assessoria técnica especializada;

VI - garantir que a produção habitacional se instale com a predominância do uso residencial, permitindo usos não residenciais de forma a contribuir para a integração à cidade e a criação de oportunidades de trabalho e renda para os moradores;

VII - promover, obrigatoriamente, a regularização fundiária na implantação de novos empreendimentos;

VIII - privilegiar a utilização de processos construtivos que garantam maior qualidade e menor custo de produção da habitação de interesse social;

IX - promover a construção de moradias com características de adaptabilidade às condições de acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida;

X - incentivar a adoção de soluções construtivas que reduzam o consumo de água e de energia e contribuam para o controle das mudanças climáticas.

**Seção I**

**Do Empreendimento Habitacional de Interesse Social**

**Art. 169** - A produção habitacional de interesse social será implementada por meio do empreendimento habitacional de interesse social - EHIS, que será promovido em parceria com o urbanizador social ou, exclusivamente, pelo Executivo.

**Parágrafo único** - Para os efeitos desta Lei, considera-se empreendimento habitacional de interesse social - EHIS - aquele que se destina a suprir a demanda habitacional de acordo com os princípios e diretrizes da PMH, podendo ser composto pelos seguintes elementos:

I - imóvel destinado ao uso residencial;

II - imóvel destinado ao uso comercial, de serviço, industrial, de serviço de uso coletivo ou agricultura urbana;



III - imóvel destinado a equipamento urbano ou a equipamento comunitário;

IV - imóvel destinado à livre comercialização;

V - Elup;

VI - sistema de circulação público;

VII - sistema de circulação condominial.

**Art. 170** - O EHIS poderá combinar os usos residencial e não residencial, os quais deverão estar devidamente identificados no projeto com a seguinte nomenclatura, além daquela prevista para o parcelamento do solo:

I - habitação de interesse social - HIS: imóvel destinado ao uso residencial ou uso misto;

II - imóvel destinado à livre comercialização - ILC, voltado para a diversidade de uso e ocupação do solo, cuja ocupação somente é admitida desde que garantida a implantação da HIS.

§ 1º - Nos EHIS, a área destinada a ILC é limitada a 30% (trinta por cento) da área de lotes do empreendimento, excluídos do total as áreas transferidas ao Município.

§ 2º - Nos EHIS promovidos pela iniciativa privada, o percentual previsto para a área destinada a ILC poderá, excepcionalmente, ser objeto de flexibilização pelo Executivo, a partir de estudo específico que comprove a inviabilidade econômica da implantação do EHIS em função da limitação imposta pelo disposto no § 1º deste artigo.

§ 3º - A flexibilização de que trata o § 2º deste artigo respeitará as diretrizes estabelecidas em regulamento.

§ 4º - O estudo a que se refere o § 2º deste artigo deverá ser aprovado ou desenvolvido pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano e pelo órgão gestor da PMH, a critério do Executivo.

§ 5º - Nos EHIS promovidos em Aeis-1 de Interesse Ambiental, o percentual previsto no § 1º deste artigo, bem como a proporcionalidade de unidades habitacionais segundo a classe de HIS poderão ser definidos a partir do Praeis.

§ 6º - Nos EHIS promovidos em Aeis-2B, o percentual previsto no § 1º deste artigo, bem como a proporcionalidade de unidades habitacionais segundo a classe de HIS poderão ser definidos a partir do plano de regularização urbanística - PRU.

§ 7º - No EHIS a ser implantado em terreno parcelado, o percentual da área líquida destinado a ILC será limitado a 30% (trinta por cento).

§ 8º - O percentual previsto no § 7º deste artigo poderá ser destinado ao uso não residencial ou a unidades residenciais não destinadas a unidades habitacionais de interesse social.



**Art. 171** - Ao EHIS destinado a reassentamento e não inserido em Aeis, poderão ser aplicados os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo estabelecidos para as Aeis-1, sendo aplicável ao mesmo o CAmáx da categoria de estruturação urbana onde se localiza.

**Parágrafo único** - No EHIS promovido exclusivamente pelo Executivo e destinado a reassentamento é garantido o uso do potencial básico estabelecido para as Aeis-1, mesmo no caso em que este seja superior ao potencial construtivo máximo da categoria de estruturação urbana na qual está localizado.

**Art. 172** - O licenciamento do EHIS será condicionado à análise prévia pelo órgão gestor da PMH, sem prejuízo das demais avaliações a ele impostas pela legislação urbanística ou ambiental.

§ 1º - O protocolo do pedido de licenciamento de que trata o *caput* deste artigo será condicionado a parecer de enquadramento de interesse social, que será emitido com base na proposta e nos documentos apresentados pelo empreendedor visando à adequação do EHIS às diretrizes da PMH e às condições urbanísticas do local, bem como à inserção do empreendimento no contexto do Município.

§ 2º - A aprovação do parcelamento ou da edificação para EHIS será condicionada à assinatura de TCU, a ser firmado com o urbanizador social.

§ 3º - É dispensada a obrigatoriedade prevista no § 2º deste artigo para o EHIS promovido, exclusivamente, pelo Executivo.

#### **Subseção I**

#### **Dos critérios específicos de ocupação do solo aplicáveis à HIS**

**Art. 173** - A HIS será caracterizada a partir de critérios estabelecidos pelo Executivo, que devem correlacionar a renda mensal da família beneficiada e o valor da unidade habitacional, conforme classificação abaixo:

I - Habitação de Interesse Social 1 - HIS-1 - destinada às famílias com alto grau de vulnerabilidade socioeconômica;

II - Habitação de Interesse Social 2 - HIS-2 - destinada às famílias com médio grau de vulnerabilidade socioeconômica;

III - Habitação de Interesse Social para Reassentamento - HIS-R - destinada às famílias removidas do seu domicílio.

§ 1º - À HIS-R não se aplica a exigência estabelecida pelo *caput* deste artigo.

§ 2º - Os valores das unidades habitacionais previstos neste artigo serão definidos pelo Executivo e atualizados anualmente.

§ 3º - O grau de vulnerabilidade socioeconômico será definido pelo CMH, considerando a renda mensal das famílias beneficiadas, respeitadas as diretrizes estabelecidas em regulamento.





**Art. 174** - O Executivo estabelecerá parâmetros especiais de ocupação para a HIS quando configurada como condomínio.

§ 1º - Os parâmetros especiais estabelecidos pelo *caput* deste artigo deverão contemplar, pelo menos:

I - largura e extensão máximas de vias internas;

II - afastamento entre blocos e vias internas;

III - distância máxima a ser percorrida pelo pedestre.

§ 2º - Nas HIS, nas edificações dotadas de elevador, deverá ser garantido o pagamento das despesas relativas à manutenção do mesmo pelas unidades não residenciais vinculadas à HIS ou de outra forma estabelecida pelo Executivo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE  
BELO HORIZONTE

## CAPÍTULO IV DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

### Seção I Disposições preliminares

**Art. 175** - Compete ao Executivo proceder à descrição narrativa do polígono das áreas delimitadas como Zeis.

**Art. 176** - A delimitação de novas Zeis deverá observar o tempo mínimo de ocupação de 5 (cinco) anos e ser precedida de estudos técnicos específicos que avaliem áreas que estejam inseridas em:

I - faixas de domínio ou servidão;

II - áreas de risco;

III - áreas com relevância ambiental;

IV - áreas de interesse cultural;

V - áreas com irregularidade urbanística ou fundiária;

VI - áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento).

§ 1º - A delimitação de novas Zeis será feita mediante aprovação do CMH e do Compur.

§ 2º - Na hipótese de exclusão de áreas de Zeis, o Compur deverá definir as novas categorias de estruturação urbana e categorias complementares incidentes sobre a área.

§ 3º - A delimitação das ZEIS não compreenderá áreas incorporadas ao assentamento que não preencham o requisito de prazo previsto no *caput* deste artigo.



**Art. 177** - O Executivo poderá promover, a qualquer tempo, revisões nos perímetros das Zeis em áreas que forem objeto de programas públicos que alterem significativamente o desenho urbano da região, mediante a realização de estudo técnico específico e a aprovação do CMH e do Compur.

**Art. 178** - O Executivo poderá determinar a exclusão de áreas inseridas nas Zeis que:

- I - não tenham sido ocupadas por população de baixa renda;
- II - caracterizadas como área vazia localizada no interior do assentamento;
- III - atendam ao disposto no Anexo XVIII desta Lei.

**Parágrafo único** - Poderão ser excluídas das Zeis áreas anteriormente ocupadas como tal, mediante:

I - realização de acordo entre moradores e proprietários, através de operações compensatórias, e comprovação do reassentamento das famílias removidas;

II - aprovação e intermediação realizada pelo órgão gestor da PMH;

III - aprovação do Compur.

**Art. 179** - As Zeis ficam sujeitas a critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo, visando à promoção da melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e à integração dos assentamentos à malha urbana.

**Art. 180** - As intervenções públicas voltadas à urbanização, à regularização fundiária e ao controle urbano das Zeis deverão ocorrer de forma integrada entre os diversos órgãos e entidades da administração pública municipal.

## **Seção II** **Dos planos globais específicos**

**Art. 181** - A realização de intervenções em Zeis é condicionada à elaboração de plano urbanístico distinto para cada assentamento, o plano global específico - PGE, sob a coordenação do órgão gestor da PMH.

§ 1º - Em todas as etapas de elaboração dos PGEs, deverá ser garantida a participação da comunidade envolvida, que deverá aprovar as propostas indicadas no plano.

§ 2º - O detalhamento do conteúdo dos PGEs será objeto de definição pelo órgão gestor da PMH.

§ 3º - Concluído o PGE, os parâmetros urbanísticos e as regras de uso do solo de cada Zeis serão estabelecidas por decreto específico, prevalecendo sobre os estabelecidos no Anexo XV desta Lei.

§ 4º - O decreto a que se refere o § 3º deste artigo disporá, também, sobre a alteração do perímetro da Zeis, se for o caso.



§ 5º - Os critérios para ocupação e uso dos terrenos em Zeis que recebam categorias complementares de centralidade serão definidos na regulamentação desta Lei.

### Seção III Do parcelamento

**Art. 182** - O parcelamento do solo em Zeis observará o disposto nesta seção, bem como nos Anexos XV e XIX desta Lei, aplicando-se, no que couber e de forma subsidiária, as regras de parcelamento do solo de caráter geral previstas nesta Lei.

§ 1º - Ao parcelamento do solo destinado à regularização de assentamento precário em Zeis, não se aplicam:

I - a exigência de emissão das diretrizes para parcelamento do solo, prevista nos artigos 68 e 98 desta Lei;

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE  
II - a exigência de prévia avaliação e autorização legislativa para a desafetação do domínio público relativa ao reparcelamento.

§ 2º - O parcelamento do solo de área com declividade acima de 30% (trinta por cento) deve contemplar análise técnica que ateste sua viabilidade.

§ 3º - Os parâmetros urbanísticos para parcelamento do solo em Zeis são aqueles estabelecidos no Anexo XV desta Lei.

§ 4º - Regulamento deverá dispor sobre o detalhamento das características geométricas das vias para além daquelas estabelecidas no Anexo XV desta Lei.

§ 5º - Os projetos de parcelamento das Zeis serão aprovados pelo Executivo a título de urbanização específica de interesse social, em conformidade com o disposto na legislação federal.

**Art. 183** - Nas Zeis, o percentual de reserva de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, de sistema de circulação e de Elup será estabelecido nos respectivos processos de regularização fundiária, em consonância com o disposto no PGE, se for o caso.

**Art. 184** - As vias de pedestres em Zeis poderão ser caracterizadas como becos, escadarias ou passagens de uso comum e serão incorporadas ao domínio público no ato do registro do projeto de parcelamento do solo.

**Art. 185** - A aprovação do projeto de parcelamento do solo, integral ou parcial, dos assentamentos precários em Zeis deverá ser precedida de parecer do órgão gestor da PMH.

**Art. 186** - Nas Zeis, são admitidos lotes com frente voltada exclusivamente para via de pedestres.

**Art. 187** - A aprovação de lote com área superior ou inferior aos limites estabelecidos no Anexo XV desta Lei será condicionada a parecer emitido pelo órgão gestor da PMH que justifique a conveniência ou necessidade da aprovação, bem como ateste o atendimento às condições básicas de habitabilidade, salubridade e segurança.



#### Seção IV Da ocupação

**Art. 188** - São proibidas novas construções, acréscimos ou quaisquer intervenções que criem situações de risco, inviabilizem implantação de infraestrutura, comprometam a infraestrutura existente ou sejam conflitantes com os planos e projetos públicos existentes para as Zeis, conforme parecer técnico emitido pelos órgãos municipais competentes.

**Art. 189** - É proibida a obstrução do sistema de circulação e de demais espaços de uso coletivo existentes, tais como praças e áreas de lazer, ainda que não derivados de parcelamento aprovado.

**Art. 190** - O sistema de circulação e os demais espaços de uso coletivo referidos no art. 189 desta Lei somente poderão ser alterados mediante indicativos do PGE, projeto de urbanização, projeto de parcelamento do assentamento em questão ou ainda por solicitação da comunidade, sujeita à avaliação técnica do órgão gestor da PMH.

**Art. 191** - Os parâmetros urbanísticos para ocupação em Zeis são aqueles estabelecidos no Anexo XV desta Lei.

§ 1º - O detalhamento dos demais parâmetros urbanísticos para além daqueles estabelecidos no Anexo XV, bem como a determinação de parâmetros edílios e de posturas, será feito no regulamento desta Lei.

§ 2º - Os projetos de edificação inseridos em Zeis deverão observar as normas de acessibilidade, ressalvada a hipótese de existência de impedimentos técnicos ou econômicos e garantido, neste caso, o reassentamento das famílias em moradia com melhores condições de acessibilidade.

#### Seção V Do uso do solo

**Art. 192** - As Zeis são predominantemente de uso residencial, sendo admitidos os usos não residencial e misto, nos termos desta Lei.

§ 1º - O uso misto é admitido, desde que a atividade não residencial associada ao uso residencial não prejudique a segurança, o bem-estar e o sossego dos moradores e suas instalações tenham acesso independente ao logradouro público.

§ 2º - Os usos não residenciais nas Zeis deverão ser compatíveis com o uso residencial, observando-se, cumulativamente, além dos critérios estabelecidos por esta Lei, a possibilidade da geração de trabalho e renda, em conformidade com a situação socioeconômica dos moradores da Zeis.

**Art. 193** - Nas Zeis, é permitido o exercício das seguintes atividades:

I - as atividades específicas indicadas no Anexo XVI desta Lei;

II - as atividades previstas no § 3º do art. 119 desta Lei.



**Parágrafo único** - O licenciamento de atividades com área superior à área máxima estabelecida no Anexo XVI desta Lei depende de parecer favorável do órgão gestor da PMH.

### Seção VI Da regularização fundiária

**Art. 194** - O programa municipal de regularização de favelas - Profavela - é o instrumento destinado a ordenar os processos de regularização fundiária das Zeis.

§ 1º - Na regularização fundiária das Zeis, deve ser estabelecido lote padrão para cada área objeto de parcelamento do solo.

§ 2º - Considera-se lote padrão a área básica, medida em metros quadrados, estabelecida a partir de parâmetros estatísticos referentes às áreas dos lotes resultantes do levantamento planimétrico cadastral.

**Art. 195** - A partir da regularização de cada assentamento classificado como Zeis, o lote padrão servirá de parâmetro para modificação de parcelamento, que será admitida apenas na hipótese de a mesma implicar diminuição da desconformidade existente entre a área do lote padrão e a área dos lotes objeto da modificação de parcelamento pretendida.

**Parágrafo único** - Os lotes resultantes de modificações de parcelamento voltadas para o assentamento ou reassentamento de famílias, posteriores à aprovação do parcelamento da Zeis em questão, devem obedecer à área máxima estabelecida na tabela 1 do Anexo XV desta Lei, independentemente do aumento da desconformidade em relação ao lote padrão, ressalvadas as exceções previstas no referido Anexo.

**Art. 196** - Nos lotes ocupados por mais de um domicílio, sempre que necessário, o parcelamento e a titulação serão precedidos da elaboração de estudos básicos, efetuados com a participação dos moradores, para definição das frações ideais respectivas.

**Parágrafo único** - Os estudos a que se refere o *caput* deste artigo devem contemplar a análise da ocupação existente, com vistas à subdivisão do lote entre os ocupantes.

**Art. 197** - Concluído o processo de regularização fundiária, as áreas localizadas nas Zeis, terão decreto específico que disporá, no mínimo, sobre:

I - a delimitação da poligonal do assentamento regularizado;

II - a alteração do perímetro da Zeis, se houver;

III - a redefinição dos parâmetros urbanísticos de parcelamento, ocupação e uso do solo aplicáveis aos lotes aprovados, se necessário;

IV - a desafetação de bem público de uso comum, logradouro público ou lote destinado a equipamento urbano ou comunitário, quando for o caso.

**Art. 198** - A definição de parâmetros urbanísticos e das condições para a ocupação e o uso do solo de cada assentamento tem como objetivos:



*[Handwritten signature]*

86

I - assegurar a observância de padrões mínimos de urbanização, segurança, acesso, higiene, salubridade e conforto das edificações;

II - orientar a regularização das edificações existentes;

III - orientar o projeto e a execução de reformas e ampliações, bem como de novas edificações;

IV - orientar a localização e o funcionamento dos usos não residenciais;

V - evitar o processo de expulsão indireta dos moradores do assentamento, provocado pela valorização do uso do solo, decorrente da implantação de atividades.

**Art. 199** - O Executivo poderá regularizar edificações no interior dos assentamentos mediante apresentação de cadastro de edificações, para fins de regularização e emissão de certidão de baixa de construção necessária à averbação da edificação junto ao registro imobiliário.

**Parágrafo único** - Para efetivação do cadastro de edificações, estas deverão ser objeto de avaliação técnica específica do órgão gestor da PMH.

## Seção VII

### Da alienação e da utilização dos imóveis

**Art. 200** - Fica o Executivo autorizado a desafetar os bens públicos existentes no interior dos assentamentos inseridos em Zeis, para fins de urbanização e de regularização fundiária.

**Art. 201** - Fica o Executivo autorizado a alienar lotes em áreas públicas municipais, com dispensa de licitação, nos termos da legislação federal, aos moradores das Zeis, desde que atendidas as seguintes condições:

I - os lotes serão alienados em conformidade com suas respectivas áreas definidas e aprovadas no parcelamento;

II - para cada família, somente será alienado um único lote, ou fração ideal, no caso de ocupação multifamiliar, de uso residencial ou misto;

III - os lotes somente serão alienados aos moradores cadastrados pela pesquisa socioeconômica realizada nas Zeis em questão;

IV - o documento de propriedade será concedido mediante escritura de compra e venda, nos critérios estabelecidos pelo órgão gestor da PMH e de acordo com legislação vigente;

V - não poderá ser titulada a família que possuir outro imóvel;

VI - as transferências de domínio dos lotes e frações ideais feitas posteriormente à titulação deverão ocorrer com a interveniência do órgão gestor da PMH, de acordo com normas e critérios estabelecidos em conjunto com o CMH.



**Parágrafo único** - Os parâmetros para cálculo de frações ideais em lotes de uso multifamiliar serão os seguintes:

I - os lotes com ocupação multifamiliar distribuída horizontalmente poderão ser destinados a todas as famílias que os ocupam, e a cada família corresponderá uma fração ideal calculada pela proporção entre a parcela do lote ocupada individualmente e a área total do lote, desde que assegurados os parâmetros mínimos de segurança, salubridade, conforto e acesso;

II - os lotes com ocupação multifamiliar distribuída verticalmente poderão ser destinados a todas as famílias que os ocupam, e a cada família corresponderá uma fração ideal, calculada pela proporção entre a soma da área edificada com a sua respectiva área livre e a área de ocupação total do lote, desde que assegurados os parâmetros mínimos de segurança, salubridade, conforto e acesso.

**Art. 202** - Nas ZEIS, os imóveis de uso residencial poderão ser objeto de concessão de uso especial para fins de moradia, nos termos da legislação específica.

**Art. 203** - Nas Zeis, os imóveis de uso residencial destinados à locação ou os de uso não residencial poderão ser objeto de concessão do direito real de uso ou de permissão de uso, com ou sem ônus.

**Parágrafo único** - Os critérios para concessão ou permissão de uso, previstos no *caput* deste artigo, são regidos por legislação específica, observados os objetivos e diretrizes da PMH.

**Art. 204** - A renda arrecadada com a alienação, a concessão ou a permissão de uso onerosas dos imóveis objeto de regularização fundiária nos assentamentos classificados como Zeis, será revertida ao FMHP.

**Art. 205** - Ainda que não titulados ou não realizada a concessão de algum dos lotes resultantes do parcelamento aprovado, será respeitada a posse existente, inclusive para fins e efeitos de indenização das benfeitorias, no caso da conveniência de se promover sua desocupação.

## CAPÍTULO V

### DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

#### Seção I

#### Disposições preliminares

**Art. 206** - Áreas especiais de interesse social - Aeis - são aquelas, edificadas ou não, destinadas à implantação de programas e empreendimentos de interesse social, com predominância do uso habitacional, conforme diretrizes da PMH.

§ 1º - As Aeis dividem-se em:

I - Aeis-1: áreas destinadas à produção de EHIS, compostas de áreas vazias e edificações existentes, subutilizadas ou não utilizadas;

II - Aeis-1 de Interesse Ambiental: áreas subutilizadas, desocupadas ou predominantemente desocupadas, dotadas de elementos ambientais relevantes, nas quais é



possível a compatibilização entre a proteção de atributos naturais e paisagísticos, a geração de espaços públicos de lazer, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e a produção de EHIS;

III - Aeis-2: loteamentos passíveis de regularização fundiária nos termos da legislação federal, ocupados, predominantemente, por população de baixa renda que se enquadre nos critérios de atendimento da PMH.

§ 2º - O cadastro de imóveis para a implantação de EHIS é composto de imóveis vazios, subutilizados ou não utilizados, identificados pelo órgão municipal responsável pela PMH.

§ 3º - Os imóveis vazios, subutilizados ou não utilizados situados na Área Central de Belo Horizonte, nas áreas classificadas como categorias complementares de centralidade devem ser prioritariamente destinados à aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, visando à viabilização de HIS.

§ 4º - Os imóveis de propriedade pública destinados a HIS podem ser prioritariamente destinados às famílias por meio da concessão de direito real de uso ou do aluguel social.

§ 5º - As transferências de domínio dos lotes e frações ideais feitas posteriormente à titulação em Aeis-1 e Aeis-1 de interesse ambiental deverão ocorrer com a interveniência do órgão gestor da PMH, de acordo com normas e critérios estabelecidos em conjunto com o CMH.

§ 6º - As transferências de domínio dos lotes e frações ideais de imóveis produzidos para atendimento de famílias de baixa renda em Aeis-2B deverão ocorrer com a interveniência do órgão gestor da PMH, de acordo com normas e critérios estabelecidos em conjunto com o CMH.

**Art. 207** - A instituição de novas Aeis pode se dar:

I - na revisão desta Lei;

II - em lei específica de operação urbana ou de concessão urbanística;

III - por ato do Executivo, a partir da proposição do proprietário, caracterizado o interesse público, desde que haja anuência prévia:

a) do Compur, relativa à capacidade de suporte da área frente ao adensamento propiciado pelos parâmetros urbanísticos de Aeis;

b) do CMH.

§ 1º - A delimitação de áreas de Aeis-1 de Interesse Ambiental ou de Aeis-2 em porção do território municipal inserida em categoria de estruturação urbana de preservação ambiental indica contextos em que há a possibilidade de conjugação de ocupação de interesse social com a capacidade de suporte restrita por fragilidade ou relevância ambiental.





§ 2º - Nas hipóteses previstas no § 1º deste artigo, o Praelis ou o PRU deve incluir avaliação ampla das questões ambientais, bem como indicar a utilização de forma moderada dos parâmetros urbanísticos referentes às categorias complementares de interesse social.

§ 3º - A instituição de novas Aeis-2 em áreas de operação urbana somente será admitida quando prevista em seu respectivo plano urbanístico.

§ 4º - Não se aplica o disposto no inciso III do *caput* deste artigo às Aeis-2.

§ 5º - É vedada a instituição de Aeis-1 em porção do território municipal inserida em categoria de estruturação urbana de preservação ambiental.

## Seção II Da alienação de imóveis

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE  
**Art. 208** - Fica o Executivo autorizado a titular, financiar, vender, permutar, retomar, doar ou dar em garantia, com dispensa de licitação e nos termos da legislação federal, imóvel de propriedade pública municipal localizado em Aeis, desde que em favor de beneficiário da PMH ou de fundo, instituição financeira ou entidade promotores de programas habitacionais.

**Art. 209** - Fica o Executivo autorizado a desafetar os bens públicos existentes no interior das Aeis-2 para fins de regularização fundiária ou de implantação das intervenções propostas pelo respectivo plano urbanístico.

**Art. 210** - A transferência de imóveis produzidos no âmbito da PMH, bem como daqueles regularizados em áreas públicas, devem ocorrer com a interveniência do órgão gestor, de acordo com normas e critérios definidos pelo CMH, visando à defesa e à permanência do caráter de interesse social.

## Seção III Dos critérios e parâmetros urbanísticos para as Aeis-1

**Art. 211** - Nas Aeis-1, somente será admitida a implantação de:

I - EHIS;

II - equipamento urbano ou comunitário de propriedade pública;

III - edificação residencial unifamiliar;

IV - edificação de uso misto na qual poderão ser conjugadas, no máximo, 1 (uma) unidade residencial unifamiliar e 1 (uma) unidade de uso não residencial de até 125 m<sup>2</sup> de área líquida construída.

## Subseção I Da delimitação de Aeis-1

**Art. 212** - Constituem critérios para a delimitação de Aeis-1:



I - existência de infraestrutura adequada, ou com possibilidade de expansão, para atendimento à população a ser assentada;

II - presença ou previsão de implantação de equipamento público comunitário que atenda à população;

III - presença de condições topográficas e geológico-geotécnicas adequadas para a destinação proposta para o imóvel, que não deve apresentar predominância de áreas com incidência de risco;

IV - não inserção predominante em áreas dotadas de alguma das seguintes características:

a) identificadas como de preservação ambiental;

b) afetadas por faixa de domínio ou servidão e por demais elementos geradores de restrições legais à ocupação;

c) afetadas por projeto ou programa que comprometa a implantação do empreendimento;

V - regularidade ou possibilidade de regularização da situação fundiária dos imóveis.

### **Subseção II** **Do parcelamento do solo**

**Art. 213** - O parcelamento do solo em Aeis-1 deve observar o disposto nesta Subseção, aplicando-se, no que couber e de forma subsidiária, as regras de parcelamento do solo de caráter geral previstas nesta Lei.

**§ 1º** - Os parâmetros urbanísticos para parcelamento do solo em Aeis-1 são aqueles estabelecidos no Anexo XV desta Lei.

**§ 2º** - Regulamento disporá sobre o detalhamento das características geométricas das vias para além daquelas estabelecidas no Anexo XV desta Lei.

**Art. 214** - Na Aeis-1 são admitidos lotes voltados para vias mistas, desde que, além dos critérios e parâmetros constantes do Anexo XV desta Lei, seu traçado permita que a distância máxima a ser percorrida entre qualquer edificação e uma via de hierarquia superior seja de 50 m (cinquenta metros).

**Art. 215** - Os projetos de parcelamento do solo em Aeis-1 estão sujeitos à transferência ao Município de 5% (cinco por cento) da gleba descrita em título de domínio em imóveis adequados à instalação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.

**Art. 216** - Em Aeis-1, quando do parcelamento do solo para a implantação de EHIS, no mínimo, 1/3 (um terço) do potencial construtivo de todos os ILC deverá ser destinado ao uso não residencial.

### **Subseção III**



### Da ocupação do solo

**Art. 217** - A ocupação do solo em Aeis-1, nos casos previstos no inciso III e IV do art. 211 desta Lei, deve atender aos parâmetros urbanísticos da categoria de estruturação urbana em que se localizam.

**Art. 218** - Os EHIS implantados em Aeis-1 devem contemplar:

I - a destinação para HIS-1 de, no mínimo, 70% (setenta por cento) das unidades da HIS produzidas, incluindo aquelas em parceria com o Poder Público;

II - a destinação do restante das unidades para HIS-2;

§ 1º - Verificada a hipótese prevista no § 2º do art. 170 desta Lei, 100% (cem por cento) das unidades produzidas deverão ser destinadas para HIS-1.

§ 2º - No caso de comprovada inviabilidade econômica da implantação do EHIS promovido pela iniciativa privada em função da limitação imposta pelo disposto no *caput* deste artigo, o Executivo poderá, excepcionalmente, autorizar a exclusão do terreno de Aeis-1, mediante a disponibilização, pelo empreendedor, de um ou mais terrenos, não classificados como Aeis, que garantam a implantação do EHIS com, no mínimo, o mesmo número de unidades habitacionais previsto para o terreno original.

§ 3º - A inviabilidade econômica da implantação do EHIS será comprovada por estudo específico que incluirá análise da hipótese prevista no § 2º do art. 170 desta Lei.

§ 4º - Os parâmetros urbanísticos utilizados no terreno originalmente definido como Aeis-1 serão aqueles estabelecidos para a categoria de estruturação urbana ou categoria complementar na qual se localizam.

§ 5º - Os terrenos disponibilizados para implantação EHIS, nos termos do § 2º deste artigo:

I - deverão atender os critérios de delimitação de Aeis-1 e ser aprovados pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano e pelo órgão gestor da PMH;

II - serão classificados como Aeis-1, por ato do Executivo.

§ 6º - Nos terrenos a que se refere o § 5º deste artigo não se aplicam as disposições do § 2º do art. 170 desta Lei.

§ 7º - O cálculo das unidades habitacionais a serem viabilizadas no terreno a que se refere o § 5º deste artigo será realizado considerando a destinação do percentual previsto nos incisos I e II do *caput* deste artigo.

§ 8º - A ocupação do terreno de que trata o § 4º deste artigo está condicionada à ocupação, com EHIS, do terreno de que trata o § 5º deste artigo.

### Subseção IV Do uso do solo



**Art. 219** - Os usos não residenciais nas Aeis-1 deverão ser compatíveis com o uso residencial, e terão listagem específica de atividades não admitidas, conforme regulamento.

**Parágrafo único** - Até que seja efetivada a regulamentação prevista no *caput* deste artigo, serão admitidas as atividades incluídas no Anexo XVI desta Lei, de acordo com as regras de localização previstas no art. 121 desta Lei.

#### **Seção IV** **Dos critérios e parâmetros para as Aeis-1 de Interesse Ambiental**

**Art. 220** - Nas Aeis-1 de Interesse Ambiental, somente será admitida a implantação de:

I - EHIS;

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

II - equipamento urbano ou comunitário de propriedade pública;

III - edificação residencial unifamiliar;

IV - edificação de uso misto na qual poderão ser conjugadas, no máximo, 1 (uma) unidade residencial unifamiliar e 1 (uma) unidade de uso não residencial de até 125 m<sup>2</sup> de área líquida construída.

**Art. 221** - O parcelamento e a ocupação do solo nas Aeis-1 de Interesse Ambiental estão condicionados à execução de Praeis, coordenado conjuntamente pelos órgãos municipais responsáveis pela PMH, pela política de preservação ambiental e pela política de planejamento urbano ou apresentado por agente identificado como urbanizador social, hipótese em que haverá aprovação do plano pelos órgãos municipais referenciados.

§ 1º - Até que haja a elaboração do Praeis, serão admitidos o parcelamento e a ocupação das Aeis-1 de Interesse Ambiental destinados aos casos previstos nos incisos II a IV do art. 220 desta Lei, desde que observado o disposto no Anexo XV desta Lei.

§ 2º - Até que seja elaborado o Praeis, a implantação de empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental ou urbanístico é vedada em imóveis inseridos concomitantemente em Aeis-1 de Interesse Ambiental e PA-1, PA-2, PA-3 ou nas categorias complementares de estruturação ambiental e permitido nos demais casos, desde que adotados os parâmetros urbanísticos mais restritivos dentre os das categorias de estruturação urbana e categorias complementares incidentes no terreno.

#### **Subseção I** **Da delimitação de Aeis-1 de Interesse Ambiental**

**Art. 222** - Constituem critérios para a delimitação de Aeis-1 de Interesse Ambiental:

I - presença de atributos ambientais relevantes a serem preservados em conciliação com as áreas edificáveis;



II - inserção total ou parcial da área nas categorias de estruturação urbana de preservação ambiental, bem como conexão com as áreas demarcadas com as categorias complementares de estruturação ambiental ou de conservação ambiental estratégica.

### Subseção II

#### Do plano de preservação ambiental e ocupação especial de interesse social

**Art. 223** - O plano de preservação ambiental e ocupação especial de interesse social - Praeis - deverá definir parâmetros urbanísticos e de uso do solo aplicáveis à sua área de abrangência.

§ 1º - No caso da sobreposição de Aeis-1 de Interesse Ambiental com PA-2 e PA-3, a definição dos parâmetros urbanísticos deverá ser feita de forma moderada e considerar a manutenção dos atributos ambientais relevantes existentes na área.

§ 2º - O Praeis deverá considerar o mapeamento municipal de relevância ambiental, garantida a não alteração das regras previstas nesta Lei para as áreas de PA-1.

§ 3º - O Praeis poderá indicar a revisão do perímetro das Aeis-1 de Interesse Ambiental, bem como a alteração da categoria de estruturação urbana na porção do território correspondente a área objeto de análise.

§ 4º - O Praeis deverá prever a integração entre os parques, áreas legalmente reconhecidas como de preservação ambiental e Elups, de modo a garantir a continuidade dos percursos de pedestres entre tais áreas.

§ 5º - O Praeis deverá ser aprovado pelo Comam, que deverá incluir no documento de aprovação os parâmetros urbanísticos para a área do plano.

§ 6º - O detalhamento do conteúdo dos Praeis será objeto de definição pelo órgão gestor da PMH.

**Art. 224** - Concluído o Praeis, os parâmetros urbanísticos e as regras de uso do solo de cada loteamento integrante das Aeis-1 de Interesse Ambiental serão estabelecidas por decreto específico, prevalecendo sobre as estabelecidas no Anexo XV desta Lei.

**Parágrafo único** - Além do conteúdo previsto no *caput* deste artigo, o decreto disporá, no mínimo, sobre:

I - a alteração do perímetro da Aeis-1 de Interesse Ambiental, se houver;

II - a desafetação de bem público de uso comum, logradouro público ou lote destinado a equipamento urbano ou comunitário, quando for o caso.

### Subseção III

#### Do parcelamento do solo

**Art. 225** - O parcelamento do solo em Aeis-1 de Interesse Ambiental observará o disposto nesta Subseção e, no que couber e de forma subsidiária, as regras de parcelamento do solo de caráter geral previstas nesta Lei.



§ 1º - Os parâmetros urbanísticos para parcelamento do solo em Aeis-1 de Interesse Ambiental são aqueles estabelecidos no Anexo XV desta Lei.

§ 2º - Regulamento disporá sobre o detalhamento das características geométricas das vias, para além daquelas estabelecidas no Anexo XV desta Lei.

**Art. 226** - Na Aeis-1 de Interesse Ambiental são permitidos lotes voltados para vias mistas, desde que, além dos critérios e parâmetros constantes do Anexo XV desta Lei, seu traçado permita que a distância máxima a ser percorrida entre qualquer edificação e uma via de hierarquia superior seja de 50 m (cinquenta metros).

**Art. 227** - O projeto de parcelamento e ocupação das Aeis-1 de Interesse Ambiental deverá resguardar ao máximo a manutenção da configuração do terreno natural por meio da adoção de soluções para minimização da movimentação de terra, bem como da interferência nos atributos ambientais e paisagísticos da área, inclusive no interior dos lotes.

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE  
§ 1º - Os cursos d'água na área da Aeis-1 de Interesse Ambiental devem ser mantidos em leito natural, devendo ser evitada a movimentação de terra junto aos mesmos.

§ 2º - No caso de necessidade de transposição do sistema de circulação em cursos d'água, por inexistência de alternativa tecnicamente viável para completude do sistema de circulação, essa transposição deverá ser feita, preferencialmente, em desnível.

§ 3º - As áreas lindeiras aos cursos d'água deverão ser destinadas, preferencialmente, à implantação de parques, respeitadas as cotas máximas de cheia e as áreas de preservação permanente.

§ 4º - As vias locais deverão ter calçamento intertratavado, de paralelepípedo ou outro material que garanta sua permeabilidade e que seja adequado à moderação da velocidade de circulação de veículos e à criação de modelo de pavimentação compatível com as características da área, garantido o padrão de acessibilidade universal na faixa livre de pedestres.

§ 5º - Os parques serão delimitados, preferencialmente, por vias públicas mistas ou de pedestres, de forma a garantir a visualização e o acesso aos mesmos a partir do espaço público.

§ 6º - A arborização dos Elups e das áreas de fruição pública, bem como a compensação pela supressão de indivíduos arbóreos, deverão ser executadas com espécies da flora nativa local, cuja seleção deve ser aprovada pelo órgão municipal responsável pela política de preservação ambiental.

§ 7º - As áreas definidas pelo Praeis como de preservação ambiental que configurem parques e praças internos às quadras devem ter acesso a partir do condomínio, sendo os acessos públicos ou de segurança, conforme o caso.

**Art. 228** - No parcelamento em Aeis-1 de Interesse Ambiental, além da área correspondente à implantação do sistema de circulação, é obrigatória a transferência ao município, de, no mínimo:

I - 20% (vinte por cento) da área da gleba para Elup;



II - 5% (cinco por cento) da área da gleba para equipamento urbano e comunitário, em imóveis adequados à instalação dos mesmos.

**Parágrafo único** - Sempre que solicitado pelo Executivo, é obrigatória a transferência das áreas de preservação permanente como Elup, com vistas à implantação de parques, ainda que estas excedam a área mínima a ser transferida para o município.

**Art. 229** - Em Aeis-1 de Interesse Ambiental, quando do parcelamento do solo para a implantação de EHIS, no mínimo, 1/3 (um terço) do potencial construtivo de todos os ILC deverá ser destinado ao uso não residencial.

#### **Subseção IV** **Da ocupação do solo**

**Art. 230** - A ocupação do solo em Aeis-1 de Interesse Ambiental, nos casos previstos nos incisos III e IV do art. 220 desta Lei, deve atender aos parâmetros urbanísticos da categoria de estruturação urbana onde se localizam.

**Art. 231** - Os EHIS em Aeis-1 de Interesse Ambiental devem contemplar:

I - destinação de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do terreno para área de fruição pública;

II - a destinação para HIS-1 de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das unidades da HIS produzidas, incluindo aquelas em parceria com o Poder Público;

III - a destinação para HIS-2 de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das unidades da HIS produzidas.

§ 1º - A exigência prevista no inciso I do *caput* deste artigo não se aplica às Aeis-1 de Interesse Ambiental que tenham sido parceladas de acordo com os critérios previstos nesta Seção.

§ 2º - Cumpridas as exigências previstas no *caput* deste artigo, poderá haver produção de unidades habitacionais para qualquer faixa de renda.

§ 3º - No caso de comprovada inviabilidade econômica da implantação do EHIS promovido pela iniciativa privada, em função da limitação imposta pelo disposto no *caput* deste artigo, o Executivo poderá, excepcionalmente, autorizar a exclusão do terreno de Aeis-1 de Interesse Ambiental, mediante a disponibilização, pelo empreendedor, de um ou mais terrenos, não classificados como Aeis, que garantam a implantação do EHIS com, no mínimo, o mesmo número de unidades habitacionais previsto para o terreno original.

§ 4º - A inviabilidade econômica da implantação do EHIS será comprovada por estudo específico que incluirá análise da hipótese prevista no § 2º do art. 170 desta Lei.

§ 5º - Os parâmetros urbanísticos utilizados no terreno originalmente definido como Aeis-1 de Interesse Ambiental serão aqueles estabelecidos para a categoria de estruturação urbana ou categoria complementar na qual se localizam.



§ 6º - Os terrenos disponibilizados para implantação EHIS, nos termos do § 3º deste artigo:

I - deverão atender os critérios de delimitação de Aeis-1 e ser aprovados pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano e pelo órgão gestor da PMH;

II - serão classificados como Aeis-1, por ato do Executivo;

§ 7º - Aos terrenos a que se refere o § 6º deste artigo não se aplicam as disposições do § 2º do art. 170 desta Lei.

§ 8º - O cálculo das unidades habitacionais a serem viabilizadas no terreno a que se refere o § 6º deste artigo será realizado considerando a destinação do percentual previsto nos incisos I e II do *caput* do art. 231 desta Lei.

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE  
§ 9º - A ocupação do terreno de que trata o § 5º deste artigo está condicionada à ocupação, com EHIS, do terreno de que trata o § 6º deste artigo.

#### **Subseção V Do uso do solo**

**Art. 232** - Os usos não residenciais nas Aeis-1 de Interesse Ambiental deverão ser compatíveis com o uso residencial e terão listagem de atividades específicas não admitidas, conforme regulamento.

§ 1º - Até que seja efetivada a regulamentação prevista no *caput* deste artigo, serão admitidas as atividades incluídas no Anexo XVI desta Lei, de acordo com as regras de localização previstas no art. 121 desta Lei.

§ 2º - Nas Aeis-1 de Interesse Ambiental, a instalação das atividades classificadas no grupo IV fica condicionada à deliberação favorável do Comam, a partir de parecer do órgão municipal responsável pela política de preservação ambiental, não sendo admitidas aquelas atividades que apresentem risco de contaminação do lençol freático ou das águas superficiais, conforme Anexo XVII desta Lei.

§ 3º - O Executivo deverá incentivar iniciativas de fruição do espaço pela comunidade nos espaços públicos conformados nas Aeis-1 de Interesse Ambiental, tais como atividades de agricultura urbana, esporte e lazer.

#### **Seção V Dos critérios e parâmetros para as Aeis-2**

**Art. 233** - As Aeis-2 dividem-se nas seguintes subcategorias:

I - Aeis-2A: loteamentos cuja regularização fundiária depende de reconhecimento e organização de aspectos jurídicos e, eventualmente, de intervenção urbanística de baixa complexidade;

II - Aeis-2B: loteamentos cuja regularização fundiária pressupõe a realização de intervenções urbanísticas de caráter estrutural, bem como a organização de aspectos jurídicos.





**Parágrafo único** - A classificação das Aeis-2 conforme as subcategorias descritas no *caput* deste artigo poderá ser alterada por meio de parecer motivado e conjunto emitido pelos órgãos municipais responsáveis pelas políticas de planejamento urbano, de regulação urbana e gestor da PMH.

**Art. 234** - A delimitação de novas Aeis-2 deverá observar o tempo mínimo de ocupação de 5 (cinco) anos e ser precedida de estudos técnicos específicos que avaliem áreas que estejam inseridas em:

I - faixas de domínio ou servidão;

II - áreas de risco;

III - áreas com relevância ambiental;

PREFEITURA MUNICIPAL DE

BELO HORIZONTE

IV - áreas de interesse cultural;

V - áreas com irregularidade urbanística ou fundiária;

VI - áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento).

**Art. 235** - O Executivo poderá promover, a qualquer tempo, revisões nos perímetros das Aeis-2 em áreas que forem objeto de programas públicos que alterem significativamente o desenho urbano da região, mediante a realização de estudo técnico específico e a aprovação do CMH e do Compur.

**Art. 236** - Compete ao Executivo proceder à descrição narrativa do polígono das áreas delimitadas como Aeis-2B.

### **Subseção I** **Dos planos de regularização urbanística**

**Art. 237** - A realização de intervenções e a regularização fundiária nas Aeis-2B estão condicionadas à elaboração de plano de regularização urbanística - PRU, sob a coordenação do órgão gestor da PMH.

§ 1º - Em todas as etapas de elaboração dos PRU, deverá ser garantida a participação da comunidade envolvida, que deverá aprovar as propostas por ele indicadas.

§ 2º - O PRU poderá indicar revisão do perímetro da Aeis-2B, bem como sua manutenção ou supressão após a conclusão do processo de regularização fundiária.

§ 3º - No caso da sobreposição de Aeis-2B com PA-1, PA-2 e PA-3, a flexibilização de parâmetros urbanísticos deverá ser definida de forma moderada e considerar a manutenção dos atributos ambientais relevantes existentes na área, obedecidas as condições dispostas no Anexo XV desta Lei.

§ 4º - A indicação do CMax pelo PRU é limitada àquele estabelecido para as Aeis-1.



**Art. 238** - O PRU deverá prever a permanência das famílias residentes que se enquadrem nos critérios de atendimento da PMH, ou seu reassentamento, prioritariamente, dentro dos limites de sua respectiva Aeis-2.

**Art. 239** - O detalhamento do conteúdo dos PRU será objeto de definição pelo órgão gestor da PMH.

**Art. 240** - Concluído o PRU, os parâmetros urbanísticos e as regras de uso do solo de cada loteamento integrante das Aeis-2B serão estabelecidas por decreto específico, prevalecendo sobre os estabelecidos no Anexo XV desta Lei.

**Parágrafo único** - Além do disposto no *caput* deste artigo, o decreto disporá também sobre a alteração do perímetro da Aeis-2B, se for o caso.

### Subseção II Do parcelamento do solo

**Art. 241** - O parcelamento do solo em Aeis-2 observará o disposto nesta Subseção e, no que couber e de forma subsidiária, as regras de parcelamento do solo de caráter geral previstas nesta Lei.

§ 1º - Ao parcelamento do solo destinado à regularização de assentamento precário em Aeis-2, não se aplicam:

I - a exigência de emissão de diretrizes para parcelamento do solo, prevista nos artigos 68 e 98 desta Lei;

II - a exigência de prévia avaliação e autorização legislativa para a desafetação do domínio público relativa ao reparcelamento.

§ 2º - O parcelamento do solo de áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento) deve contemplar análise técnica que ateste sua viabilidade.

§ 3º - Os parâmetros urbanísticos para parcelamento e ocupação do solo em Aeis-2 são aqueles estabelecidos no Anexo XV desta Lei.

**Art. 242** - O percentual de reserva de áreas destinadas à implantação, nas Aeis-2, de equipamentos urbanos e comunitários, de sistema de circulação e de Elups será estabelecido nos respectivos processos de regularização fundiária, em consonância com o disposto no PRU, se for o caso.

**Art. 243** - Nas Aeis-2, são admitidos lotes com frente exclusivamente para via de pedestres, conforme regulamento.

### Subseção III Da ocupação do solo

**Art. 244** - As edificações situadas em Aeis-2 e comprovadamente existentes na data de publicação desta Lei poderão ser regularizadas, aplicável a regularização não onerosa para os imóveis caracterizados como isentos do pagamento de IPTU.



**Art. 245** - Os parâmetros urbanísticos para ocupação em AEIS-2A são aqueles estabelecidos para as categorias de estruturação urbana ou complementares nela inseridas.

**Art. 246** - O detalhamento dos demais parâmetros urbanísticos das Aeis-2B, para além daqueles estabelecidos no Anexo XV, bem como a determinação de parâmetros edílios e de posturas, será feito no regulamento desta Lei.

#### **Subseção IV** **Da regularização fundiária**

**Art. 247** - Concluído o processo de regularização, as áreas localizadas em Aeis-2A ficarão descaracterizadas como tal.

**Art. 248** - Concluído o processo de regularização fundiária, as áreas localizadas em Aeis-2B serão objeto de decreto específico que disporá, no mínimo, sobre:

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

I - a delimitação da poligonal do assentamento regularizado;

II - a alteração do perímetro da Aeis-2B, se for o caso;

III - a redefinição dos parâmetros urbanísticos de parcelamento, ocupação e uso do solo aplicáveis aos lotes aprovados, se necessário;

IV - a desafetação de bem público de uso comum, logradouro público ou lote destinado a equipamento urbano ou comunitário, quando for o caso.

### **TÍTULO VIII** **DO PATRIMÔNIO CULTURAL E URBANO**

#### **CAPÍTULO I** **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 249** - As normas de caráter urbanístico previstas nesta Lei e, especialmente, neste Título, destinam-se a complementar as disposições relativas à política municipal de preservação do patrimônio cultural.

§ 1º - As novas edificações deverão guardar 5 m (cinco metros) de afastamento em relação às edificações tombadas ou com processo de tombamento aberto.

§ 2º - Nos lotes lindeiros a imóveis tombados ou com processo de tombamento aberto, não são admitidas edificações sobre as divisas.

§ 3º - As condições previstas nos §§ 1º e 2º deste artigo poderão ser flexibilizadas pelo CDPCM-BH, a partir de análise específica de projeto arquitetônico.

§ 4º - Para os imóveis tombados ou com processo de tombamento aberto, é dispensado o atendimento aos parâmetros previstos na tabela 5 do Anexo XV desta Lei.

§ 5º - Poderá ser dispensado o atendimento aos afastamentos frontal, lateral e de fundos mínimos, a critério do CDPCM-BH, nos seguintes terrenos:



I - que abriguem ou sejam lindeiros a imóveis tombados ou com processo de tombamento aberto;

II - inseridos nos conjuntos urbanos protegidos;

III - inseridos na ADE Região da Lagoinha.

**Art. 250** - Nas ADEs previstas neste Título, as novas edificações e alterações de edificações existentes com acréscimo de área construída e inseridas em categorias complementares de desenvolvimento ou de interesse social deverão seguir as regras estabelecidas pela ADE, bem como ter seus projetos aprovados pelo CDPCM-BH.

## CAPÍTULO II DAS ADEs PRIORITARIAMENTE DESTINADAS À MANUTENÇÃO DA AMBIÊNCIA RESIDENCIAL

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

### Seção I Do uso residencial

**Art. 251** - As ADEs Belvedere, Belvedere III, Estoril, Mangabeiras, São Bento e Santa Lúcia têm como objetivo garantir a manutenção da ambiência predominantemente residencial das porções do território municipal que abarcam, por meio da definição de parâmetros específicos de ocupação e uso do solo.

**Parágrafo único** - A ADE São Bento divide-se nos seguintes setores, identificados no Anexo X desta Lei:

I - setor 1 - residencial unifamiliar;

II - setor 2 - residencial multifamiliar.

**Art. 252** - Nas ADEs Belvedere, Mangabeiras e Santa Lúcia e no setor 1 da ADE São Bento, o uso residencial admitido é exclusivamente o unifamiliar em edificações horizontais.

**Art. 253** - No setor 2 da ADE São Bento e na ADE Estoril, é admitido o uso residencial multifamiliar em edificações horizontais.

**Parágrafo único** - Nos lotes lindeiros à Avenida Raja Gabáglia, é admitido o uso residencial multifamiliar em edificações que não atendam ao disposto no *caput* deste artigo, desde que o acesso ocorra exclusivamente por essa via.

### Seção II Do uso não residencial

**Art. 254** - Na ADE Estoril, o uso não residencial é restrito às atividades classificadas pelo Anexo XVI desta Lei nos grupos I e II e somente pode ser exercido em edificações horizontais.

**Art. 255** - Na ADE Mangabeiras, a instalação de usos não residenciais é disciplinada pela classificação das vias incluída no Anexo X desta Lei, da seguinte forma:



I - vias com permissividade específica Mangabeiras grau I - PEM-I, nas quais é vedado o uso não residencial;

II - vias com permissividade específica Mangabeiras grau II - PEM-II, nas quais são admitidas atividades de baixo impacto urbanístico, classificadas pelo Anexo XVI desta Lei nos grupos I e II, desde que exercidas em edificações horizontais.

**Art. 256** - Na ADE São Bento, a instalação de usos não residenciais é disciplinada pela classificação das vias incluída no Anexo X desta Lei, da seguinte forma:

I - vias com permissividade específica São Bento grau I - PESB-I, nas quais é vedado o uso não residencial;

II - vias com permissividade específica São Bento grau II - PESB-II, nas quais são admitidas atividades de baixo impacto urbanístico, classificadas pelo Anexo XVI desta Lei nos grupos I e II, desde que exercidas em edificações existentes, bem como em edificações horizontais novas;

III - vias com permissividade específica São Bento grau III - PESB-III, nas quais são admitidas atividades de médio impacto urbanístico, classificadas pelo Anexo XVI desta Lei nos grupos I a III, desde que o acesso ocorra exclusivamente pela via assim classificada.

**Art. 257** - Na ADE Santa Lúcia, a instalação de usos não residenciais somente é admitida nos lotes lindeiros à avenida Raja Gabaglia, desde que o acesso ocorra exclusivamente por esta via.

**Art. 258** - Nas ADEs Mangabeiras e São Bento, são isentas da observância dos limites de área previstos no Anexo XVI desta Lei as atividades exercidas em edificações existentes em 27 de agosto de 1996.

**Art. 259** - Nas ADEs Belvedere e Belvedere III, a instalação de usos não residenciais é disciplinada pela classificação das vias incluída no Anexo X desta Lei, da seguinte forma:

I - vias com permissividade específica Belvedere grau I - PEB-I, nas quais é vedado o uso não residencial;

II - vias com permissividade específica Belvedere grau II - PEB-II, nas quais são admitidas atividades específicas, de impacto urbanístico muito baixo, identificadas com o cotidiano local, indicadas no Anexo XVI desta Lei.

§ 1º - Na ADE Belvedere, o uso não residencial somente é admitido em edificações horizontais.

§ 2º - Na quadra da ADE Belvedere identificada no Anexo X desta Lei, podem ser instaladas as atividades admitidas para as vias classificadas como PEB II.

**Art. 260** - É vedada a delimitação de Aeis-1 e Aeis-1 de Interesse Ambiental nas ADEs Mangabeiras, Belvedere, Belvedere III, São Bento, Santa Lúcia e Estoril.



### CAPÍTULO III DA ADE BURITIS

**Art. 261** - A ADE Buritis é destinada a restringir o adensamento construtivo e populacional desta porção do território municipal, por meio da definição de parâmetros urbanísticos adequados, em função da iminência de saturação da capacidade de suporte da região.

§ 1º - A ADE Buritis divide-se nos seguintes setores, identificados no Anexo X desta Lei:

I - setor 1 - residencial unifamiliar;

II - setor 2 - residencial multifamiliar e não residencial.

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE  
§ 2º - As vias de pedestres inseridas na ADE Buritis deverão ser objeto de projeto de qualificação, de modo a estimular os deslocamentos a pé.

§ 3º - Os empreendimentos de impacto que vierem a ser instalados na ADE Buritis devem adotar medidas mitigadoras ou compensatórias dos respectivos impactos nos acessos viários principais à ADE.

§ 4º - Na ADE Buritis, deve ser estimulada a adoção de medidas de melhoria da paisagem urbana, tais como a proteção e o tratamento paisagístico de taludes, a ser implementadas em edificações existentes e naquelas a construir.

### CAPÍTULO IV DA ADE SERRA DO CURRAL

**Art. 262** - A ADE 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 do CDPCM-BH, de acordo com o Anexo X desta Lei.

§ 1º - As intervenções na ADE Serra do Curral estão sujeitas ao atendimento aos seguintes critérios adicionais, que poderão ser flexibilizados mediante análise e aprovação do CDPCM-BH:

I - a altura máxima dos taludes em novos cortes no terreno natural é de 3 m (três metros), salvo nos casos de comprovada necessidade técnica;

II - para a recuperação de áreas degradadas e implementação de paisagismo de novas áreas, deverão ser utilizadas espécies nativas da Serra do Curral;

III - as construções nas áreas degradadas classificadas como Área de Recuperação no mapeamento cultural somente serão permitidas mediante elaboração de plano de recuperação de área degradada, a ser aprovado pelo CDPCM-BH, ouvido o Comam, e desde que destinadas a uso público.

§ 2º - A recuperação das áreas degradadas poderá ser estimulada mediante utilização de instrumentos de política urbana.



## CAPÍTULO V DAS ADEs MIRANTES

**Art. 263** - As ADEs Mirantes constituem áreas topograficamente elevadas, dotadas de significativo potencial paisagístico, delimitadas com o objetivo de se estabelecer espaços de uso coletivo, bem como de restringir a verticalização no entorno, com o objetivo de preservar as visadas existentes.

**Parágrafo único** - As ADEs Mirantes dividem-se nos seguintes setores:

I - setor 1 - destinado à implantação de Elups voltados exclusivamente à observação paisagística, bem como de edificações destinadas, exclusivamente, ao seu serviço de apoio e manutenção;

II - setor 2 - destinado à limitação da altimetria das edificações, com o objetivo de garantir a manutenção das visadas a partir do setor 1.

## CAPÍTULO VI DA ADE MIRANTE DAS MANGABEIRAS

**Art. 264** - A ADE Mirante das Mangabeiras tem como objetivo incentivar os usos que garantam o incremento das atividades turísticas, culturais, de entretenimento e lazer, e a consequente sustentabilidade ambiental da área e de seu entorno.

**Art. 265** - A implantação de edificação na ADE Mirante das Mangabeiras deverá atender:

I - quanto à ocupação, aos parâmetros urbanísticos definidos para PA-1;

II - quanto ao uso, à permissão para instalação de atividades comerciais e de serviços relacionados com o uso cultural, de entretenimento, lazer e alimentação, independentemente da classificação viária da via de acesso;

III - às diretrizes para elaboração de projeto e posterior aprovação do CDPCM-BH.

**Art. 266** - Para viabilizar o disposto no art. 264 desta Lei, fica o Executivo autorizado a outorgar concessão de uso, mediante procedimento licitatório, de parte do lote 1 do quarteirão 37 do bairro das Mangabeiras, tendo por objeto a construção e a exploração de um restaurante, destinado a incentivar a cultura, o entretenimento e o lazer na região, por conta e risco do concessionário.

§ 1º - A concessão de que trata o *caput* deste artigo será onerosa para o concessionário, mediante pagamento de valor de outorga inicial ou periódica, conforme vier a ser definido no edital de licitação e no contrato a ser firmado, cabendo ao concessionário todos os investimentos necessários à execução da obra e à conservação, administração e exploração do empreendimento.

§ 2º - Caberá ao concessionário, para remuneração e amortização de seu investimento, a exploração comercial do empreendimento descrito no *caput* deste artigo.



§ 3º - O prazo e as demais condições da concessão serão fixados no edital de licitação respectivo.

## CAPÍTULO VII DA ADE DISTRITO DA MODA

**Art. 267** - A ADE Distrito 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 emprego e renda no Município, que incluam:

I - a elaboração de estudos técnicos para a instituição de parâmetros e posturas urbanísticas específicas, bem como para intervenções físicas pertinentes;

II - a implementação de políticas para o desenvolvimento econômico local, tais como incentivos fiscais, apoio técnico e articulação entre parceiros;

III - o incentivo a atividades da economia criativa condizentes com suas vocações culturais;

IV - a consolidação de entidade gestora, de forma a coordenar ações institucionais, técnicas e estratégicas para seu desenvolvimento.

§ 1º - A ADE Distrito da Moda é dividida nos subsetores Barro Preto e Prado.

§ 2º - Na ADE Distrito da Moda, devem ser incentivadas as atividades da economia criativa condizentes com suas vocações culturais.

## CAPÍTULO VIII DA ADE VALE DO ARRUDAS

**Art. 268** - A ADE Vale do Arrudas constitui área que demanda planos e projetos de qualificação urbanística 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, com o objetivo de reverter suas condições de degradação ou subutilização.

§ 1º - São diretrizes para regulamentação da ADE Vale do Arrudas:

I - desenvolvimento de plano urbanístico para qualificação da área;

II - qualificação urbanística integral do eixo definido pela ADE por meio do tratamento da paisagem urbana e intensificação do uso dos espaços públicos;

III - estímulo à qualificação das fachadas das edificações e, em especial, dos galpões;

IV - criação de áreas de lazer, com incremento da arborização e implantação de ciclovias;

V - promoção e estímulos à realização de grandes eventos de interesse cultural;





VI - melhoria e padronização da acessibilidade para pedestres, principalmente em relação ao acesso às estações do metrô e à transposição do curso d'água, das pistas veiculares e da linha férrea;

§ 2º - A regulamentação da ADE Vale do Arrudas deve ser referenciada em setores de interesse especial, que retratem a diversidade urbana da ADE, e deve considerar critérios de preservação cultural e ambiental, bem como as diretrizes e propostas provenientes do planejamento do Hipercentro de Belo Horizonte.

§ 3º - Os planos urbanísticos voltados à qualificação da ADE Vale do Arrudas devem prever, por meio de parâmetros urbanísticos e critérios especiais de ocupação e uso do solo:

I - o aumento das taxas de permeabilidade do solo, entre outras medidas de proteção das características de drenagem das áreas de fundo de vale;

II - o desenvolvimento de modelos de assentamento específico para as áreas lindeiras ao curso d'água em toda a extensão da ADE;

III - medidas de valorização da paisagem urbana de fundo de vale, a partir de estudos voltados para a manutenção das visadas significativas da área;

IV - o incentivo ao reagrupamento de lotes e vias, de modo a viabilizar a instalação de grandes equipamentos;

V - o incentivo à diversidade de usos, visando a garantir mais vitalidade à área, principalmente no período noturno.

## CAPÍTULO IX DA ADE AVENIDA DO CONTORNO

**Art. 269** - A ADE Avenida do Contorno é destinada a reforçar a identidade da Área Central de Belo Horizonte por meio da proteção de porção do território reconhecida por seu valor simbólico e cultural, correspondente à área urbana incluída no plano de Aarão Reis.

**Parágrafo único** - Incluem-se na ADE Avenida do Contorno os seguintes setores, identificados no Anexo X desta Lei:

I - setor Hipercentro;

II - setor Floresta;

III - setor ADE Residencial Central;

IV - setor ADE Hospitalar;

V - setor ADE Rua da Bahia Viva;

VI - setor ADE Savassi;

VII - setor ADE Distrito da Moda, subsetor Barro Preto;



VIII - setor ADE Vale do Arrudas, de forma parcial.

**Art. 270** - São objetivos específicos da ADE Avenida do Contorno:

I - proporcionar a proteção e a valorização do patrimônio arquitetônico, cultural, ambiental e paisagístico;

II - valorizar o centro principal do Município, estimulando a convivência entre atividades tradicionais e modernas;

III - preservar o traçado urbano histórico;

IV - promover espaço urbano sustentável e acessível aos mais diversos grupos sociais;

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

V - estimular os usos residencial e misto;

VI - estimular a qualificação e a apropriação de edificações vazias ou subutilizadas;

VII - fomentar atividades econômicas características de seus diversos setores;

VIII - garantir a manutenção de ambiências características de porções específicas do território.

**Art. 271** - Na ADE Avenida do Contorno, os projetos de desenho urbano que impliquem alterações no sistema de circulação, nos canteiros, nas praças e nas demais Elups ficam sujeitos à aprovação do CDPCM-BH.

**Parágrafo único** - Na ADE Avenida do Contorno, os projetos de desenho urbano deverão, sempre que possível, prever a implantação de travessias de pedestres em diagonal, como forma de proporcionar melhoria das condições de circulação por modos de transporte não motorizados.

**Art. 272** - Na ADE Avenida do Contorno, é vedada a instalação de Estações Rádio Base - ERB - do tipo greenfield, bem como a renovação de licenças existentes para estações desse tipo.

**Art. 273** - Para edificações de destinação cultural inseridas na ADE Avenida do Contorno, os parâmetros urbanísticos de TP e áreas de estacionamento poderão ser flexibilizados, mediante parecer favorável ao projeto concedido pelo CDPCM-BH e pelo Compur.

**Parágrafo único** - Na hipótese de regularização de edificações existentes na data da entrada em vigor desta lei, admite-se a flexibilização do coeficiente de aproveitamento para as edificações identificadas no *caput* deste artigo.

**Art. 274** - Na área de OP-3 da ADE Avenida do Contorno, os projetos de reforma de edificações existentes na data de publicação desta lei e destinados à introdução ou



ampliação do uso residencial, de forma total ou parcial, devem observar apenas o disposto na tabela 37.B do Anexo XV desta Lei.

**Art. 275** - Na ADE Avenida do Contorno, os imóveis destinados ao atendimento à PMH serão classificados como AEIS-1.

**Art. 276** - Na ADE Avenida do Contorno, a concessão de alvará de localização e funcionamento para a atividade de estacionamento é condicionada a:

I - fechamento frontal com elementos com permeabilidade visual, sendo admitidos elementos estruturais sem permeabilidade visual para contenção de terreno natural, com altura máxima de 0,8 m (oitenta centímetros);

II - implantação de faixa vegetada e arborizada de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros), adjacente à extensão do passeio, para áreas sujeitas ao tratamento do afastamento frontal como extensão do passeio;

III - cumprimento integral da TP, com arborização, no afastamento frontal do terreno para as áreas não sujeitas ao tratamento do afastamento frontal como extensão do passeio.

**Parágrafo único** - Não estão sujeitas às condições previstas nos incisos II e III do *caput* deste artigo as edificações implantadas sobre o alinhamento.

**Art. 277** - O Fade Avenida do Contorno constitui instância de referência na gestão democrática das questões vinculadas à ADE Avenida do Contorno, devendo seu funcionamento observar o disposto neste Capítulo e no Capítulo IV do Título III desta Lei.

**Art. 278** - O setor Hipercentro caracteriza-se pela visitação cotidiana de milhares de pessoas e nele deve ser incentivada a ampliação da oferta de moradias com o objetivo de estimular a vivacidade da área em todos os períodos do dia e proporcionar o acesso a comércio, serviços e equipamentos por modos coletivos ou não motorizados de transporte, bem como mantida a política de qualificação dos espaços públicos.

**Art. 279** - O setor Floresta corresponde à parcela deste bairro inserida na Avenida do Contorno e caracterizada pela ocorrência de padrões de arruamento e de ocupação especiais em função de sua relevância urbanística e arquitetônica, conformadores de ambiência urbana característica, a ser preservada.

**Art. 280** - O setor ADE Residencial Central corresponde às porções do território inseridas na Avenida do Contorno caracterizadas pela predominância do uso residencial, nas quais é pertinente controlar a instalação de usos não residenciais, bem como adotar parâmetros específicos de ocupação, com o objetivo de garantir a manutenção de núcleos com menor dinâmica e atratividade de pessoas.

**§ 1º** - No setor ADE Residencial Central, somente é permitido o uso não residencial nas seguintes hipóteses:

I - em edificações horizontais;

II - em edificações destinadas a hotéis ou a apart-hotéis;



III - no nível térreo das edificações de uso misto ou destinadas a hotéis ou apart-hotéis, com fachada ativa;

IV - em edificações tombadas ou com processo de tombamento aberto;

V - em edificações destinadas ao uso não residencial ou na parte não residencial de edificações de uso misto, desde que regularmente aprovadas e existentes na data da entrada em vigor desta Lei.

§ 2º - No setor ADE Residencial Central, não é admitida a instalação das atividades de casas de shows e espetáculos, discotecas e danceterias.

**Art. 281** - O setor ADE Hospitalar caracteriza-se pela alta concentração de atividades de atenção à saúde humana, devendo nela serem adotadas medidas para inibir a crescente especialização de atividades econômicas e promover a melhoria da qualidade ambiental.

§ 1º - O trânsito de veículos na ADE Hospitalar deve ser reestruturado de forma a limitar o tráfego de passagem e diminuir os índices de poluição sonora e atmosférica.

§ 2º - Para a ADE Hospitalar, devem ser estabelecidas normas complementares de controle ambiental.

§ 3º - O Executivo promoverá estudos e adotará medidas com os seguintes objetivos:

I - viabilizar a implantação de estações de transbordo do transporte de massa e eixos preferenciais para o caminhamento de pedestres na ADE Hospitalar;

II - incentivar a formação de novas concentrações de atividades hospitalares e de saúde, visando à diminuição da tendência ao adensamento dessas atividades nesta ADE.

**Art. 282** - O setor ADE Rua da Bahia Viva é aquele que, em virtude de sua importância histórico-cultural associada à sua vocação de lazer, demanda a adoção de medidas para o incremento de seu potencial, que incluem:

I - a elaboração de estudos técnicos para a instituição de parâmetros e posturas urbanísticas específicas, bem como para intervenções físicas pertinentes;

II - a implementação de políticas para o desenvolvimento econômico local, tais como incentivos fiscais, apoio técnico e articulação entre parceiros;

III - o incentivo a atividades da economia criativa condizentes com suas vocações culturais;

IV - a consolidação de entidade gestora, de forma a coordenar ações institucionais, técnicas e estratégicas para seu desenvolvimento.

**Art. 283** - O setor ADE Savassi é aquele que, em função do alto potencial para desenvolvimento econômico e cultural, demanda a adoção de normas especiais e incentivos,



inclusive voltados para o exercício de atividades da economia criativa condizentes com suas vocações.

## CAPÍTULO X DA ADE PAMPULHA

**Art. 284** - A ADE Pampulha tem como objetivo a proteção e a valorização do patrimônio arquitetônico, cultural, ambiental e paisagístico e o fomento ao potencial turístico e de lazer da área.

**Art. 285** - O setor de amortecimento da Lagoa da Pampulha, inserido na ADE Pampulha, tem como função resguardar padrões arquitetônicos, especificidades da paisagem e características da imagem urbana no entorno do conjunto arquitetônico existente ao longo da lagoa, valorizando os edifícios que são ícones da arquitetura modernista.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

### Seção I Da ocupação do solo

**Art. 286** - Os equipamentos voltados à cultura, ao turismo e ao lazer podem usufruir de parâmetros urbanísticos relativos à taxa de ocupação e à altura máxima na divisa especiais, desde que:

I - estejam localizados em lotes lindeiros às vias descritas nos incisos II a IV do art. 289 desta Lei;

II - sejam implantados em lotes desocupados ou em imóveis comprovadamente subutilizados, cujas edificações não se caracterizem como de interesse de preservação.

§ 1º - A utilização dos parâmetros estabelecidos no *caput* deste artigo é condicionada ao licenciamento urbanístico pelo Compur, mediante elaboração de EIV, bem como à aprovação pelo CDPCM-BH.

§ 2º - É admitida a implantação e modificação de edificações com parâmetros urbanísticos e critérios de ocupação diferentes dos previstos nesta Lei, nas seguintes hipóteses:

I - edificações destinadas a cinemas, teatros, auditórios e museus, desde que sua destinação não seja alterada;

II - edificações inseridas nos terrenos em que estão situados o Mineirão, o Mineirinho e o Centro Esportivo Universitário da Universidade Federal de Minas Gerais - CEU/UFMG.

§ 3º - A utilização da prerrogativa prevista no § 2º deste artigo é condicionada à aprovação do Compur e do CDPCM-BH, que deverão avaliar a relevância dos projetos no que diz respeito à contribuição para a requalificação da área, bem como sua adequação à paisagem local.

§ 4º - A flexibilização da restrição de altimetria na ADE Pampulha para os casos previstos no *caput* deste artigo somente será admitida quando atendidos os seguintes requisitos:



I - os volumes resultantes das novas edificações não interfiram em visadas significativas do Conjunto Moderno da Pampulha;

II - os volumes resultantes das novas edificações não interfiram em visadas dos monumentos tombados e definidos como de interesse de preservação.

**Art. 287** - O licenciamento de edificações inseridas no setor de amortecimento da Lagoa da Pampulha, bem como de intervenções nas edificações constantes do Inventário de Arquitetura Modernista de Belo Horizonte, é condicionado à aprovação de projeto arquitetônico e paisagístico pelo CDPCM-BH.

**Art. 288** - O uso residencial multifamiliar nas áreas classificadas com categoria de estruturação urbana de preservação ambiental situadas na ADE Pampulha deverá observar as seguintes diretrizes:

I - admite-se a concentração das edificações em áreas específicas dos terrenos, definindo extensão contínua de área destinada à preservação de atributos paisagísticos e ambientais;

II - as unidades habitacionais podem ser agrupadas, no máximo, duas a duas;

III - deve ser mantida a volumetria das edificações existentes;

IV - deve ser garantida a manutenção ou a implantação de jardins com maciços arbóreos entre as edificações;

V - deve haver entrada e saída única de veículos por empreendimento.

§ 1º - A aprovação dos empreendimentos objeto deste artigo é condicionada ao licenciamento urbanístico pelo Compur, mediante elaboração de EIV.

§ 2º - É vedado o uso residencial multifamiliar nos terrenos inseridos no setor de amortecimento da Lagoa da Pampulha.

## Seção II Do uso do solo

**Art. 289** - Na ADE Pampulha, a instalação de usos não residenciais é disciplinada conforme a classificação das vias incluídas no Anexo X desta Lei, da seguinte forma:

I - vias com permissividade específica Pampulha grau I - PEP-I, nas quais são admitidas atividades específicas, de impacto urbanístico muito baixo e identificadas com o cotidiano local, indicadas no Anexo XVI desta Lei;

II - vias com permissividade específica Pampulha grau II - PEP-II, nas quais são admitidas atividades específicas, de baixo impacto urbanístico e identificadas com o cotidiano local, indicadas no Anexo XVI desta Lei;

III - vias com permissividade específica Pampulha grau III - PEP-III, nas quais são admitidas atividades específicas associadas ao turismo, ao lazer e à cultura, além de



atividades específicas de baixo impacto urbanístico e identificadas com o cotidiano local, indicadas no Anexo XVI desta Lei;

IV - vias com permissividade específica Pampulha grau IV - PEP-IV, nas quais são admitidas atividades classificadas pelo Anexo XVI desta Lei nos grupos I a III;

V - vias com permissividade específica Pampulha grau V - PEP-V, nas quais são admitidas atividades classificadas pelo Anexo XVI desta Lei nos grupos I a IV;

§ 1º - Independentemente de sua localização, os imóveis tombados ou indicados para tombamento inseridos na ADE Pampulha poderão receber quaisquer dos usos não residenciais admitidos em vias classificadas como PEP-I, PEP-II ou PEP-III, com exceção das casas de festas e eventos, mediante aprovação do projeto arquitetônico pelo CDPCM-BH e ouvido o Fade Pampulha quanto à pertinência do exercício da atividade no local.

§ 2º - Às atividades incluídas no Anexo XVI desta Lei poderão ser associadas a outras, da seguinte forma:

I - às atividades incluídas entre os serviços de alimentação poderão ser associadas a atividades incluídas entre as de comércio varejista de produtos alimentícios;

II - às atividades de centro de convenções e de centro cultural poderão ser associadas a atividades incluídas entre as de comércio varejista de produtos alimentícios e comércio varejista de artigos e aparelhos de uso pessoal e domiciliar.

§ 3º - O agrupamento de lotes para usos não residenciais é permitido somente ao longo das vias identificadas no Anexo X desta Lei.

**Art. 290** - As atividades instaladas na ADE Pampulha em data anterior a 14 de janeiro de 2003 e que estejam em desacordo com o Anexo XVI desta Lei poderão permanecer no local, desde que atendam a uma das seguintes condições:

I - possuir alvará de localização e funcionamento emitido em data anterior à prevista no *caput* deste artigo;

II - ser exercida por empresa regularmente constituída e comprovadamente instalada em data anterior à prevista no *caput* deste artigo;

III - ser exercida em edificação construída especificamente para a atividade, desde que comprovadamente instalada em data anterior à prevista no *caput* deste artigo;

IV - apresentação de auto de fiscalização, notificação, auto de infração ou laudo de vistoria integrante de processo administrativo instaurado pelo Executivo Municipal;

V - apresentação de declaração escrita de, no mínimo, dois vizinhos.

§ 1º - A permanência das atividades descritas no *caput* deste artigo é ainda condicionada à observância dos seguintes procedimentos:

I - regularização das edificações, esteja a atividade regular ou não;



II - regularização das atividades, mediante licenciamento urbanístico pelo Compur, com elaboração de EIV e anuência do Fade Pampulha, bem como aprovação do projeto da edificação pelo CDPCM-BH, quando aplicável.

§ 2º - Na ADE Pampulha, as atividades classificadas pelo Anexo XVI desta Lei no grupo III, regularmente instaladas até 14 de janeiro de 2005, poderão ser substituídas pela atividade de hotel, desde que a substituição não implique desrespeito a quaisquer dos parâmetros de ocupação válidos para o terreno em que se situa.

### Seção III

#### Do tratamento e da utilização do espaço urbano

**Art. 291** - As intervenções de qualquer natureza em espaços públicos do setor de amortecimento da Lagoa da Pampulha são condicionadas à aprovação do CDPCM-BH.

§ 1º - Na Avenida Otacílio Negrão de Lima, é vedada a venda de produtos alimentícios em veículos motorizados, admitida, no entanto, sua comercialização por ambulantes, instruídos como guias turísticos, em mobiliário e veículos não motorizados e licenciados para tal finalidade.

§ 2º - Na Avenida Otacílio Negrão de Lima, é vedada a colocação de mesas e cadeiras no logradouro público, admitida, no entanto, nos terrenos nos quais estejam instaladas atividades de serviço de alimentação na porção do afastamento frontal em que é permitida a impermeabilização.

**Art. 292** - Na ADE Pampulha, é permitida a instalação de dispositivos de comunicação visual e de mobiliário urbano, mediante licenciamento municipal, precedido de parecer favorável do órgão municipal responsável pela política de preservação do patrimônio cultural.

§ 1º - A instalação de dispositivos de comunicação visual atenderá às seguintes condições:

I - não comprometimento da paisagem local;

II - não obstrução da visualização de elementos arquitetônicos característicos das edificações.

§ 2º - Na Avenida Otacílio Negrão de Lima, somente poderão ser instalados engenhos de publicidade indicativos, cooperativos e institucionais.

§ 3º - Os engenhos de publicidade classificados como publicitários somente serão permitidos em mobiliário urbano, atendidas as diretrizes do órgão municipal responsável pela política de preservação do patrimônio cultural.

### Seção IV

#### Da gestão urbana

**Art. 293** - O Fade Pampulha constitui instância de referência na gestão democrática das questões vinculadas à ADE Pampulha, devendo seu funcionamento observar o disposto no Capítulo IV do Título III desta Lei.





## CAPÍTULO XI DA ADE TREVO

**Art. 294** - A ADE Trevo tem como objetivo a preservação da paisagem das proximidades da Lagoa da Pampulha, bem como dos atributos ambientais relevantes da região.

## CAPÍTULO XII DA ADE SANTA TEREZA

**Art. 295** - A ADE Santa Tereza tem como objetivo a proteção da ambiência, da paisagem e das edificações que remontam às primeiras décadas do século XX presentes nesta porção do território municipal, bem como a preservação do modo de vida local.

**§ 1º** - Incluem-se na ADE Santa Tereza os seguintes setores, identificados no Anexo X desta Lei:

I - setor 1 - área predominantemente residencial;

II - setor 2 - área predominantemente não residencial.

**§ 2º** - Na ADE Santa Tereza, a concessão de alvará de localização e funcionamento para a atividade de estacionamento é condicionada a:

I - implantação de área permeável no afastamento frontal, exceto em caso de edificação existente no alinhamento do terreno;

II - fechamento frontal com elementos com permeabilidade visual, sendo admitidos elementos estruturais sem permeabilidade visual para contenção de terreno natural, com altura máxima de 0,8 m (oitenta centímetros).

### Seção I

#### Do setor 1 - área predominantemente residencial

**Art. 296** - No setor 1 da ADE Santa Tereza, a instalação de usos não residenciais é disciplinada pela classificação das vias incluídas no Anexo X desta Lei, da seguinte forma:

I - vias com permissividade específica Santa Tereza grau I - PESAT-I, nas quais são admitidas atividades específicas, de muito baixo impacto urbanístico e identificadas com o cotidiano local, indicadas no Anexo XVI desta Lei;

II - vias com permissividade específica Santa Tereza grau II - PESAT-II, nas quais são admitidas atividades específicas, de baixo impacto urbanístico e identificadas com o cotidiano local, indicadas no Anexo XVI desta Lei.

III - vias com permissividade específica Santa Tereza grau III - PESAT-III, nas quais são admitidas atividades de médio impacto urbanístico, classificadas pelo Anexo XVI desta Lei, nos grupos I a III.



**Parágrafo único** - A instalação de novas atividades com área utilizada superior a 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) é condicionada à anuência do Fade Santa Tereza.

**Art. 297** - No setor 1 da ADE Santa Tereza, deverá ser incentivado o exercício das seguintes atividades:

I - vinculadas à economia criativa;

II - serviços de alojamento com área menor ou igual a 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);

III - vinculadas à economia solidária, especialmente nas áreas das Vilas Dias e São Vicente.

**Art. 298** - No setor 1 da ADE Santa Tereza, é vedada a instalação de Estações Rádio Base - ERB - do tipo greenfield, bem como a renovação de licenças existentes para estações desse tipo.

**Art. 299** - No setor 1 da ADE Santa Tereza, não se aplica o disposto no inciso II do § 4º do art. 124 desta Lei.

**Art. 300** - No setor 1 da ADE Santa Tereza, qualquer intervenção em edificações de interesse cultural, bem como no traçado urbano protegido desta porção do território municipal fica condicionada à anuência do CDPCM-BH.

**Parágrafo único** - Deverá ser mantido e restaurado o calçamento em paralelepípedo e pé-de-moleque remanescente nas vias do setor 1 da ADE Santa Tereza.

## Seção II

### Do setor 2 - Área predominantemente não residencial

**Art. 301** - No setor 2 da ADE de Santa Tereza, é admitida a instalação das atividades incluídas nos grupos I a III pelo Anexo XVI desta Lei.

**Parágrafo único** - As edificações inseridas no setor 2 da ADE de Santa Tereza deverão ter seus projetos apreciados pelo CDPCM-BH e pelo Fade que deverão observar a compatibilidade dos mesmos com a manutenção das visadas desta porção do território municipal, bem como da torre da Igreja de Santa Teresa e Santa Teresinha.

## Seção III

### Da gestão urbana

**Art. 302** - O Fade Santa Tereza constitui instância de referência na gestão democrática das questões vinculadas à ADE Santa Tereza, devendo seu funcionamento observar o disposto no Capítulo IV do Título III desta Lei.

## CAPÍTULO XIII DA ADE REGIÃO DA LAGOINHA



**Art. 303** - A ADE Região da Lagoinha tem como objetivo preservar os traços urbanísticos e arquitetônicos remanescentes da ocupação inicial da região dos bairros Lagoinha e Bonfim, bem como proporcionar a requalificação de áreas degradadas existentes.

§ 1º - A ADE Região da Lagoinha é subdividida nos setores 1 (um) a 4 (quatro), de acordo com a restrição altimétrica vigente para cada porção de seu território.

§ 2º - Os setores da ADE Região da Lagoinha são identificados no Anexo X desta Lei.

**Art. 304** - Na ADE Região da Lagoinha, deverá ser incentivado o exercício das seguintes atividades:

I - vinculadas à economia criativa condizentes com as vocações culturais do bairro;

II - serviços de alojamento com área menor ou igual a 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);

III - restaurantes e similares com área menor ou igual a 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);

IV - vinculadas à economia solidária, especialmente nas áreas das Vilas Senhor dos Passos e Pedreira Prado Lopes.

**Art. 305** - Na ADE Região da Lagoinha, é vedada a instalação de novos empreendimentos que incluam as seguintes atividades:

I - atividades de comércio atacadista de papel e papelão em bruto ou resíduos;

II - atividades de comércio atacadista de resíduos e sucatas;

III - atividades relacionadas ao tratamento de esgoto;

IV - coleta de resíduos perigosos ou não-perigosos.

**Parágrafo único** - Na ADE Região da Lagoinha, a concessão de alvará de localização e funcionamento para a atividade de estacionamento é condicionada a:

I - implantação de área permeável no afastamento frontal, exceto em caso de edificação existente no alinhamento do terreno;

II - fechamento frontal com elementos com permeabilidade visual, sendo admitidos elementos estruturais sem permeabilidade visual para contenção de terreno natural, com altura máxima de 0,8 m (oitenta centímetros).

**Art. 306** - O Fade Região da Lagoinha constitui instância de referência na gestão democrática das questões vinculadas à ADE, devendo seu funcionamento observar o disposto no Capítulo IV do Título III desta Lei.



**Parágrafo único** - A definição da destinação do Mercado da Lagoinha, bem como dos equipamentos voltados a serviços de uso coletivo da Ageuc na qual se insere, deve estar associada, preferencialmente, à sua utilização para atividades de caráter histórico-cultural, devendo ser feita com anuência do Fade.

#### **CAPÍTULO XIV DA ADE CIDADE JARDIM**

**Art. 307** - A ADE Cidade Jardim tem como objetivo geral a proteção e a valorização do patrimônio cultural, arquitetônico e paisagístico local, de caráter predominantemente modernista.

**Art. 308** - São objetivos específicos da ADE Cidade Jardim:

I - fortalecer a área da ADE Cidade Jardim como espaço de referência histórico-arquitetônica;

II - preservar a ambiência local;

III - viabilizar um processo sustentável de preservação;

IV - manter a tipologia de ocupação original e existente, desestimulando a substituição de edificações;

V - preservar o estilo arquitetônico modernista;

VI - preservar o alto índice de cobertura vegetal;

VII - compatibilizar a tipologia de ocupação existente e o alto índice de cobertura vegetal com o uso do solo a ser admitido, buscando:

a) controlar a poluição sonora e atmosférica;

b) restringir atividades atratoras de alto número de veículos leves ou pesados;

c) dificultar o aumento do fluxo de tráfego de veículos motorizados.

#### **Seção I Da ocupação do solo**

**Art. 309** - As vagas existentes destinadas a estacionamento de veículos não poderão ter outra destinação, exceto serem transformadas em áreas ajardinadas.

**Art. 310** - A autorização para a realização de reforma e para a construção de nova edificação depende de anuência prévia do CDPCM-BH, que deverá avaliar sua composição estética, bem como os impactos da mesma sobre a ambiência local.

**Parágrafo único** - O procedimento para a obtenção da anuência de que trata o *caput* deste artigo será objeto de deliberação do CDPCM-BH, que poderá delegar ao órgão municipal responsável pela política de preservação do patrimônio cultural a análise de intervenções de baixa repercussão negativa.



## Seção II Do uso do solo

**Art. 311** - Na ADE Cidade Jardim, a instalação de usos não residenciais é disciplinada conforme a classificação das vias incluídas no Anexo X desta Lei, da seguinte forma:

I - vias com permissividade específica Cidade Jardim grau I - PECJ-I, nas quais são admitidas atividades específicas, de impacto urbanístico muito baixo e identificadas com o cotidiano local, indicadas no Anexo XVI desta Lei;

II - vias com permissividade específica Cidade Jardim grau II - PECJ-II, nas quais são admitidas atividades específicas, de baixo impacto urbanístico e identificadas com o cotidiano local, indicadas no Anexo XVI desta Lei;

III - vias com permissividade específica Cidade Jardim grau III - PECJ-III, nas quais são admitidas atividades classificadas pelo Anexo XVI desta Lei nos grupos I a III.

§ 1º - Na ADE Cidade Jardim, o disposto no inciso I do § 8º do art. 121 desta Lei aplica-se apenas às vias com PECJ graus II e III.

§ 2º - Na ADE Cidade Jardim, não se aplica o disposto no inciso II do § 8º do art. 121 desta Lei.

§ 3º - A concessão de mais de um alvará de localização e funcionamento para uma mesma edificação situada na ADE Cidade Jardim fica condicionada a parecer prévio e favorável do Fade Cidade Jardim.

**Art. 312** - Na ADE Cidade Jardim, poderá permanecer no local, independentemente de vedação estabelecida por legislação posterior à sua instalação, a atividade admitida nesse local por lei vigente à época de sua implantação, exercida de forma ininterrupta e que atenda a uma das seguintes condições:

I - possuir alvará de localização e funcionamento emitido em data anterior a 30 de maio de 2008;

II - ser exercida em edificação construída especificamente para a atividade, desde que comprovadamente instalada em data anterior à da publicação da lei que estabeleceu a vedação.

§ 1º - As atividades que não se enquadrarem no disposto neste artigo e que estejam localizadas em imóveis lindeiros às ruas classificadas como PECJ-II em data anterior a 30 de maio de 2008 poderão ser licenciadas, mediante observação dos seguintes procedimentos:

I - regularização da edificação;

II - definição de diretrizes e parecer favorável do Compur.

§ 2º - Na ADE Cidade Jardim, não se aplica o disposto no inciso I do § 4º do art. 124 desta Lei.



**Art. 313** - Na ADE Cidade Jardim, não se aplica o disposto no inciso II do § 4º do art. 124 desta Lei, excetuada a substituição pelas atividades de biblioteca e museu e apenas para os imóveis identificados no Anexo X desta Lei.

### **Seção III Da gestão urbana**

**Art. 314** - O Fade Cidade Jardim constitui instância de referência na gestão democrática das questões vinculadas à ADE, devendo seu funcionamento observar o disposto no Capítulo IV do Título III desta Lei.

### **CAPÍTULO XV DA ADE VENDA NOVA**

**Art. 315** - A ADE Venda Nova tem como objetivo resguardar o traçado original da área, bem como compatibilizar a proteção do patrimônio cultural com a permanência do uso residencial e com o desenvolvimento de atividades econômicas.

§ 1º - A ADE Venda Nova é subdividida nos setores 1 (um) a 4 (quatro), de acordo com a restrição altimétrica vigente para cada porção de seu território.

§ 2º - Os setores da ADE Venda Nova são identificados no Anexo X desta Lei.

**Art. 316** - Na ADE Venda Nova, a implantação de empreendimentos de qualquer natureza em terrenos com área igual ou superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) é condicionado ao licenciamento urbanístico pelo Compur, mediante elaboração de EIV.

**Art. 317** - Na ADE Venda Nova, a concessão de alvará de localização e funcionamento para a atividade de estacionamento fica condicionada a:

I - implantação de área permeável no afastamento frontal, exceto em caso de edificação existente no alinhamento do terreno;

II - fechamento frontal com elementos com permeabilidade visual, sendo admitidos elementos estruturais sem permeabilidade visual para contenção de terreno natural, com altura máxima de 0,8 m (oitenta centímetros).

### **CAPÍTULO XVI DA ADE LAGOA DO NADO**

**Art. 318** - A ADE Lagoa do Nado tem como objetivo assegurar condições de recuperação e de preservação ambiental da área em torno do Parque Municipal Fazenda Lagoa do Nado.

**Art. 319** - São diretrizes para o tratamento urbanístico e paisagístico da área da ADE Lagoa do Nado:

I - priorização, nos projetos de qualificação urbanística na ADE, da área da Avenida Dom Pedro I e do entorno do Parque Municipal Fazenda Lagoa do Nado;



II - manutenção e recuperação do calçamento em paralelepípedo e pé-de-moleque remanescente nas vias da ADE.

**Parágrafo único** - Na ADE Lagoa do Nado, é vedada a instalação de Estações Rádio Base - ERB - do tipo greenfield, bem como a renovação de licenças existentes para estações desse tipo.

**Art. 320** - Na ADE Lagoa do Nado, devem ser incentivadas as atividades vinculadas à economia criativa.

**Art. 321** - O Fade Lagoa do Nado constitui instância de referência na gestão democrática das questões vinculadas à ADE, devendo seu funcionamento observar o disposto no Capítulo IV do Título III desta Lei.

## CAPÍTULO XVII DA ADE PRIMEIRO DE MAIO

**Art. 322** - A ADE Primeiro de Maio tem como objetivo preservar os traços da ambiência original dos espaços públicos e a tipologia característica da ocupação e do uso locais, por meio das seguintes ações:

I - valorizar a centralidade, conformada pelo centro comercial ao longo da Rua Ladainha, nos bairros Primeiro de Maio e Providência;

II - promover a requalificação urbana da área e das fachadas de edificações de interesse cultural, com integração ao Parque Ecológico Primeiro de Maio;

III - instituir de perímetro de proteção do patrimônio cultural.

**Parágrafo único** - Na ADE Primeiro de Maio, a altimetria máxima das edificações é de 7 m (sete metros).

## CAPÍTULO XVIII DA ADE QUILOMBO DE MANGUEIRAS

**Art. 323** - A ADE Quilombo de Mangueiras constitui porção do território municipal sujeita a políticas específicas de preservação cultural, histórica e ambiental que visem a reforçar a identidade territorial da comunidade quilombola de Mangueiras.

§ 1º - A delimitação da ADE Quilombo de Mangueiras coincide com os limites do território quilombola, conforme descrição perimétrica a ser definida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra.

§ 2º - São objetivos específicos da ADE Quilombo de Mangueiras:

I - reconhecer as especificidades da ocupação do Quilombo de Mangueiras como patrimônio histórico, cultural e simbólico do Município de Belo Horizonte;

II - reconhecer e proteger o território quilombola como parte essencial da identidade dos descendentes negros, bem como elemento necessário à manutenção de um estilo de vida e de formas de sociabilidade próprias;



III - viabilizar um processo sustentável de ocupação, compatível com a preservação ambiental;

IV - possibilitar a ocupação e o uso dessa porção territorial condizentes com o modo de vida da comunidade quilombola e com a condição de uso coletivo da propriedade do Quilombo de Mangueiras;

V - garantir a permanência da população residente no Quilombo de Mangueiras em condições de segurança do ponto de vista geológico e geotécnico;

VI - restringir usos que impliquem impactos negativos ou que sejam incompatíveis com as atividades exercidas pela comunidade local;

VII - compatibilizar a preservação ambiental com o uso sustentável dos recursos naturais, considerando os meios de subsistência alternativos da comunidade quilombola de Mangueiras;

VIII - garantir o desenvolvimento de práticas econômicas relacionadas a modelos produtivos agrícolas.

§ 3º - Após regulamentação específica, a ADE Quilombo de Mangueiras poderá adotar parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo distintos dos especificados por esta Lei, inclusive daqueles relativos à ADE de Interesse Ambiental do Isidoro, desde que respeitadas as exigências das legislações ambientais pertinentes.

§ 4º - Na ADE Quilombo de Mangueiras, não se aplica a limitação prevista no § 1º do art. 124 desta Lei.

**Art. 324** - Os parâmetros urbanísticos, as regras de uso do solo, edilícias e de posturas da ADE Quilombo de Mangueiras deverão ser aqueles estabelecidos em plano específico, desenvolvido de forma compartilhada entre a comunidade quilombola de Mangueiras e o Executivo ou apresentado pela comunidade quilombola de Mangueiras e aprovado pelo Executivo.

§ 1º - O Executivo, mediante o EIA necessário ao processo de parcelamento da área, poderá conceder a flexibilização de parâmetros urbanísticos de parcelamento do solo, respeitadas as condições dispostas nas normas estaduais e federais sobre a matéria.

§ 2º - Os equipamentos comunitários que forem necessários para uso da Comunidade do Quilombo de Mangueiras deverão ser implantados dentro da área do Quilombo, sem ônus de aquisição de terreno para a Municipalidade.

§ 3º - As vias implantadas internamente ao território quilombola não serão consideradas vias públicas.

§ 4º - Concluído o plano específico de que trata o *caput* desse artigo, os parâmetros urbanísticos e as regras de uso do solo, edilícias e de posturas da ADE Quilombo de Mangueiras serão estabelecidas por decreto específico, prevalecendo sobre os estabelecidos no Anexo XV desta Lei.





§ 5º - Na ADE Quilombo de Mangueiras são admitidas, além das atividades determinadas pela comunidade quilombola, a pecuária de subsistência e as atividades agrícolas, independentemente de sua inclusão no Anexo XVI desta Lei.

§ 6º - Nas porções do território da ADE Quilombo de Mangueiras classificadas como PA-1, poderão ser desenvolvidos usos sustentáveis de exploração dos recursos naturais, que tenham como objetivos básicos proteger os meios de vida e a cultura da comunidade quilombola.

## TÍTULO IX DA MOBILIDADE URBANA

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 325** - Fica instituída a Política Municipal de Mobilidade Urbana - PMMU.

**Parágrafo único** - Para os fins desta Lei, entende-se por mobilidade urbana o conjunto de deslocamentos de pessoas e bens, com base nos desejos e nas necessidades de acesso ao espaço urbano, mediante a utilização dos vários meios de transporte.

**Art. 326** - A PMMU atenderá aos seguintes princípios:

- I - reconhecimento do espaço público como bem comum;
- II - universalidade do direito de se deslocar e de usufruir a cidade;
- III - equidade no acesso dos cidadãos ao transporte público coletivo;
- IV - sustentabilidade ambiental nos deslocamentos urbanos;
- V - acessibilidade à pessoa com deficiência ou de mobilidade reduzida;
- VI - segurança nos deslocamentos para promoção da saúde e garantia da vida;
- VII - eficiência, eficácia e efetividade na prestação dos serviços de transporte urbano e na circulação urbana;
- VIII - gestão democrática e controle social do planejamento e avaliação da PMMU;
- IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do uso dos diferentes modos de transporte e serviços;
- X - equidade no uso do espaço público de circulação, vias e logradouros.

**Art. 327** - A PMMU observará as seguintes diretrizes:

- I - priorização dos pedestres e modos de transportes não motorizados sobre os motorizados;



II - priorização dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado;

III - desenvolvimento do sistema de transporte coletivo do ponto de vista quantitativo e qualitativo;

IV - criação de medidas de desestímulo à utilização do transporte individual por automóvel;

V - estímulo ao uso de combustíveis renováveis e menos poluentes, de forma a reduzir a emissão de GEE;

VI - integração dos diversos meios de transporte;

VII - promoção de ações educativas capazes de sensibilizar e conscientizar a população sobre a importância de se atender aos princípios da PMMU;

VIII - fomento às pesquisas relativas à sustentabilidade ambiental e à acessibilidade no trânsito e no transporte;

IX - incentivo ao desenvolvimento científico-tecnológico e ao uso de energias renováveis e menos poluentes;

X - busca por alternativas de financiamento para as ações necessárias à implementação da PMMU;

XI - integração com a política de desenvolvimento urbano e as respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo no âmbito do Município;

XII - mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas no Município;

XIII - priorização de projetos de transporte público coletivo estruturadores do território e indutores do desenvolvimento urbano integrado;

XIV - integração com a política metropolitana de mobilidade e com as respectivas políticas setoriais, assegurando melhores condições de mobilidade, acessibilidade e conectividade em todo espaço urbano e seu aprimoramento no âmbito metropolitano;

XV - priorização do investimento público destinado à melhoria e expansão do sistema de circulação para a implantação da rede estruturante de transporte público coletivo.

**Art. 328** - A PMMU tem por objetivos:

I - integrar os diferentes modos de transporte;

II - proporcionar a melhoria da acessibilidade e da mobilidade de pessoas e cargas;



III - promover o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, priorizando os meios de transporte coletivos e não motorizados, de forma inclusiva e sustentável;

IV - contribuir para a redução das desigualdades e a promoção da inclusão social;

V - promover o acesso aos serviços básicos e equipamentos sociais;

VI - promover o desenvolvimento sustentável com a mitigação dos custos ambientais e socioeconômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas no Município;

VII - consolidar a gestão democrática como instrumento e garantia da construção contínua do aprimoramento da mobilidade urbana.

**Art. 329** - O instrumento básico da PMMU é o Plano Diretor de Mobilidade Urbana de Belo Horizonte - PlanMob-BH.

DE BELO HORIZONTE

## CAPÍTULO II

### DO PLANO DIRETOR DE MOBILIDADE URBANA DE BELO HORIZONTE - PLANMOB-BH

#### Seção I

#### Dos princípios, das diretrizes, dos objetivos, das metas e do conteúdo do Plano Diretor de Mobilidade Urbana de Belo Horizonte - PlanMob-BH

**Art. 330** - O Plano Diretor de Mobilidade Urbana de Belo Horizonte - PlanMob-BH - é o instrumento de efetivação da PMMU e tem por finalidade atender as necessidades atuais e futuras de mobilidade da população de Belo Horizonte, bem como orientar as ações do Município relativas aos modos de transporte, serviços e infraestrutura viária e de transporte, responsáveis por garantir o deslocamento de pessoas e cargas em seu território.

**Art. 331** - São objetivos estratégicos do PlanMob-BH para promoção da mobilidade urbana:

I - tornar o transporte coletivo mais atrativo do que o transporte individual, tendo como meta ampliar o percentual de viagens em modos de transporte coletivos em relação ao total de viagens em modos motorizados;

II - promover a melhoria contínua dos serviços, equipamentos e instalações relacionados à mobilidade;

III - promover a segurança no trânsito;

IV - assegurar que as intervenções no sistema de mobilidade urbana contribuam para a melhoria da qualidade ambiental e estimulem o uso de modos não motorizados de transporte;

V - tornar a mobilidade urbana um fator positivo para o ambiente de negócios da cidade;



VI - tornar a mobilidade urbana um fator de inclusão social.

**Art. 332** - A meta global do PlanMob-BH é garantir a mobilidade e a acessibilidade no ambiente urbano por meio de redes integradas, do gerenciamento da demanda e da qualidade dos serviços de transporte público, resultando em uma divisão modal mais sustentável.

**Parágrafo único** - Constitui condição para o alcance da meta global a inversão da tendência de crescimento do número de viagens em veículos privados, de modo a, no mínimo, manter a participação atual do modo coletivo na matriz de viagens de Belo Horizonte e aumentar a participação dos modos não motorizados, garantindo a redução da participação do modo motorizado individual, especialmente nas viagens a trabalho e estudo.

**Art. 333** - Para o atendimento dos objetivos estratégicos do PlanMob-BH, serão estabelecidas metas de curto, médio e longo prazo, cuja observância será monitorada por meio de indicadores de desempenho.

**Parágrafo único** - Os prazos das ações previstas no PlanMob-BH devem ser os seguintes, contados da data da entrada em vigor desta Lei:

I - curto prazo: até 2 (dois) anos;

II - médio prazo: até 2020;

III - longo prazo: até 2030.

**Art. 334** - O detalhamento técnico do PlanMob-BH será elaborado pelo Executivo e deverá contemplar:

I - o detalhamento dos objetivos estratégicos da PMMU, em consonância com seus princípios e diretrizes;

II - a definição das metas de curto, médio e longo prazo;

III - a definição dos indicadores de desempenho e de monitoramento do sistema de mobilidade urbana;

IV - as ações e as políticas que associem o uso e a ocupação do solo à capacidade de transporte, de forma a contribuir para o desenvolvimento econômico e urbano da cidade e a garantir retorno social e econômico dos investimentos em infraestrutura, propondo alterações na legislação, quando necessário;

V - a inclusão de medidas voltadas para as seguintes finalidades:

a) diminuição do impacto ambiental do sistema de mobilidade urbana, tanto na redução de emissões de poluentes locais e globais quanto na diminuição do impacto nas áreas e atividades urbanas;

b) racionalização da matriz de transportes do Município, priorizando os modos de transporte que acarretem menor impacto ambiental;



VI - os programas, projetos e infraestruturas destinados aos modos de transporte não motorizados, que deverão abordar sua integração aos demais modos de transporte, bem como sua adequação à política municipal de promoção da saúde da população e ainda, conter:

a) a identificação das vias prioritárias para circulação de pedestres no acesso ao transporte coletivo, com vistas à sua melhoria por meio da ampliação e manutenção dos passeios;

b) a previsão de implantação de infraestrutura para circulação de bicicletas, contemplando ciclofaixas, ciclovias e ciclorrotas;

c) as ações de estímulo à circulação a pé, incluindo a iluminação de travessias e de calçadas e a sinalização indicativa para o pedestre, bem como ações educativas com ênfase em segurança, dentre outras;

d) as ações de estímulo ao uso da bicicleta, incluindo a sinalização indicativa para o ciclista, as ações educativas focadas em segurança, a implantação de paraciclos, bicicletários e o sistema de informação para o deslocamento por bicicletas, dentre outras;

VII - os serviços de transporte coletivo em suas diversas escalas, contendo:

a) a rede estruturante do transporte público coletivo e suas tecnologias;

b) a composição das linhas do sistema convencional;

c) as linhas de vilas e favelas;

d) o sistema suplementar de transporte coletivo;

e) os demais serviços de transporte coletivo, tais como o transporte escolar, as linhas executivas, o transporte fretado e outros possíveis serviços que vierem a ser implantados;

VIII - as infraestruturas do sistema de mobilidade urbana voltadas para o transporte coletivo, especificando as áreas prioritárias a serem definidas para:

a) construção de vias, pistas e faixas exclusivas e preferenciais para o transporte público coletivo;

b) implantação de terminais e estações de embarque e desembarque;

IX - o sistema de circulação, em conformidade com o mapa de hierarquização;

X - a garantia de acessibilidade física para pessoas com deficiência e restrição de mobilidade, especialmente no que se refere aos modos de transporte coletivo;

XI - a integração dos modos de transporte público e destes com os privados e os não motorizados, incluindo medidas que permitam minimizar os conflitos intermodais;

XII - a operação e o disciplinamento do transporte de carga na infraestrutura viária, a partir do conceito de logística urbana, de forma a compatibilizar a movimentação de



passageiros com a distribuição das cargas, respeitando e garantindo o espaço de circulação das mesmas de forma eficiente e eficaz no espaço urbano;

XIII - as ações referentes aos polos geradores de tráfego, de forma a equacionar estacionamento e operações logísticas sem estimular o acesso por modos de transporte individual, e melhorar o acesso por modos de transporte coletivos e não motorizados, incluindo espaços internos para o estacionamento de bicicletas;

XIV - a política de estacionamento integrada às diretrizes do planejamento urbano municipal, por meio da definição de áreas de estacionamentos dissuasórios integrados ao sistema de transporte urbano, com vistas contribuir para a racionalização da matriz de transportes do Município;

XV - os mecanismos e os instrumentos de financiamento do transporte público coletivo e da infraestrutura de mobilidade urbana;

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE XVI - a identificação de meios institucionais que assegurem a implantação e a execução do planejamento da mobilidade urbana.

## Seção II

### Da integração entre a Política Municipal de Mobilidade Urbana e a ocupação e o uso do solo

**Art. 335** - A estruturação urbana deve associar a ocupação e o uso do solo às ações relativas à mobilidade urbana, tendo como objetivos:

I - estimular o adensamento nas regiões de entorno das áreas servidas por sistemas de transporte de alta capacidade, especialmente dos corredores de transporte e viários, das estações do transporte público e das centralidades regionais, intermediárias e locais, inclusive por meio da utilização dos instrumentos de política urbana previstos nesta Lei;

II - equacionar e internalizar, nos empreendimentos de impacto, do estacionamento e das operações logísticas sem, contudo, estimular o acesso por modos de transporte individual;

III - qualificar a estrutura complementar aos modos de transporte coletivos e não motorizados, incluindo a disponibilização de espaços internos aos empreendimentos para o estacionamento de bicicletas.

**Parágrafo único** - Para consecução dos objetivos previstos no *caput* deste artigo, serão observadas as seguintes ações:

I - adequar a densidade populacional e de empregos à capacidade de transporte, com a definição de patamares de adensamento em torno dos eixos de transporte coletivo tomando como referência a capacidade de suporte local;

II - garantir o tratamento dos espaços públicos de forma a estruturar a circulação em modos de transporte não motorizados e qualificar o acesso ao sistema de transporte coletivo, nos corredores e centralidades.



III - ampliar a estrutura relativa à utilização dos modos de transporte não motorizados;

IV - priorizar o adensamento nas centralidades e desenvolver sua infraestrutura de forma a torná-las acessíveis por modos coletivos e não motorizados, bem como facilitar as atividades de abastecimento necessárias ao seu funcionamento;

V - garantir que as medidas mitigadoras e compensatórias definidas em processos de licenciamento de empreendimentos de impacto sejam compatíveis com o desenvolvimento sustentável, a fim de que o ônus decorrente de sua instalação não seja arcado pela coletividade.

### Seção III

#### Da integração entre a Política Municipal de Mobilidade Urbana e o meio ambiente

**Art. 336** - Constituem-se metas de caráter ambiental associadas à mobilidade urbana:

I - reduzir em 20% (vinte por cento) a emissão de gases de efeito estufa per capita em relação à linha de tendência de emissões;

II - reduzir, em relação à tendência existente quando da publicação desta Lei, os níveis de emissões atmosféricas locais.

**Art. 337** - A redução do impacto ambiental associado à mobilidade urbana deve estar prioritariamente vinculada ao gerenciamento da demanda de transporte, consideradas, sempre que possível, as seguintes ações:

I - encurtar as viagens por modos motorizados de transporte, por meio de ações de política urbana que reduzam a necessidade de deslocamentos no Município;

II - estimular modos de transporte coletivos e não motorizados de transporte e desestimular modos de transporte individuais motorizados;

III - mudar a matriz energética tanto do transporte público quanto do privado, priorizando a utilização de fontes de energia de menor impacto ambiental;

IV - monitorar os impactos da circulação de veículos na qualidade do ar;

V - substituir, de forma gradativa, o maior percentual possível da frota de ônibus do serviço de transporte público coletivo para que esta seja constituída por veículos acessíveis e movidos a combustíveis não derivados do petróleo.

### Seção IV

#### Da integração entre a Política Municipal de Mobilidade Urbana e as políticas sociais

**Art. 338** - Constituem objetivos relativos aos aspectos sociais da mobilidade urbana:

I - garantir a acessibilidade universal ao sistema de mobilidade nos padrões definidos nas leis específicas;



II - fortalecer a dimensão social do direito à mobilidade urbana, ampliando-a, especialmente no que se refere aos modos coletivos e não motorizados.

**Art. 339** - A PMMU deverá atender à sua função social, por meio das seguintes ações:

I - promover a inclusão social por meio de políticas tarifárias que beneficiem o acesso ao transporte coletivo pela população de baixa renda, observados critérios efetivamente gerenciados pelo poder público que evitem a evasão e a penalização dos demais usuários;

II - contribuir para reduzir da tarifa básica, com base em estudos de aplicação de subsídios e desonerações tributárias que se mostrem viáveis e tenham fonte de custeio;

III - garantir acessibilidade física para pessoas com deficiência e restrição de mobilidade;

IV - adequar a infraestrutura e a frota de veículos, em conformidade com os requisitos de acessibilidade universal;

V - garantir cobertura espacial e temporal para atendimento aos usuários de transporte público.

### CAPÍTULO III DOS MODOS DE TRANSPORTE

**Art. 340** - São os seguintes os modos de transporte vinculados à PMMU:

I - a pé;

II - por bicicleta;

III - coletivo de alta e média capacidade;

IV - coletivo convencional e suplementar;

V - escolar;

VI - coletivo de serviço fretado;

VII - coletivo de serviço executivo;

VIII - individual motorizado por automóvel e motocicleta;

IX - individual motorizado por táxi.

**Parágrafo único** - Os objetivos, ações e metas relativos aos modos de transporte arrolados no *caput* deste artigo e associados à mobilidade urbana são aqueles previstos neste Capítulo.

#### Seção I Do modo a pé





**Art. 341 - Constituem objetivos relativos à circulação de pedestres:**

I - estabelecer rede de caminamento a pé, constituída por calçadas e travessias, com base no Anexo XI desta Lei, de forma a contemplar o tratamento para pedestres nas calçadas das centralidades e da rede estruturante de transporte de toda a cidade, por meio:

a) da implantação de melhorias nos passeios, nos acessos às estações de metrô e nos pontos de ônibus constantes das calçadas consideradas prioritárias;

b) do aumento do tempo do sinal verde para o pedestre nos pontos de travessia.

II - promover ações de fiscalização nas calçadas e nas travessias para o cumprimento das regras de acessibilidade da ABNT e do Código de Posturas do Município;

III - ampliar a fiscalização de respeito à legislação de trânsito que estabelece a prioridade ao pedestre em travessias não semaforizadas;

IV - implantar os projetos de desenho urbano para as centralidades regionais, considerando, dentre outros, aspectos de sinalização indicativa específica para pedestres e iluminação específica dos passeios e das travessias;

V - promover o modo de transporte a pé, como passeios turísticos e a criação de facilidades para os deslocamentos a pé em toda a cidade;

VI - priorizar os pedestres de forma efetiva em todos os projetos viários, minimizando alongamentos dos percursos de caminamento que tenham por função garantir a melhoria no tráfego;

VII - implementar passagens de pedestres em pontos estratégicos de transposição da linha férrea, inclusive em paralelo com os viadutos já existentes, observando as condições de acessibilidade e segurança;

VIII - melhorar as condições de iluminação das vias de forma a melhorar a luminosidade, a visão e a segurança do pedestre;

IX - definir diretrizes e padrões de tratamento de acessibilidade das vias, passeios e calçadas, bem como de sinalização vertical e horizontal nos aglomerados, vilas e favelas.

X - em áreas de projetos urbanos especiais, prever o tratamento específico e a manutenção das calçadas pelo Executivo, financiada por meio dos recursos provenientes da ODC.

**Art. 342 - Constituem ações relativas à circulação de pedestres:**

I - considerar o modo de transporte a pé como prioritário nas políticas públicas e reverter a tendência de queda de sua participação;

II - considerar o tratamento das calçadas como parte integrante dos projetos de transporte coletivo;



III - desenvolver campanha de conscientização que incentive o deslocamento realizado a pé;

IV - desenvolver programas voltados para a qualificação urbanística, ambiental e paisagística dos espaços públicos.

## Seção II

### Do transporte por bicicleta

**Art. 343** - Constituem metas relativas ao transporte por bicicleta:

I - elevar, de forma gradual, a participação do modal bicicleta na matriz de viagens, buscando atingir 6% (seis por cento) do total de deslocamentos;

II - aumentar a integração desse modal com o transporte coletivo.

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

**Art. 344** - Constituem ações relativas ao transporte por bicicleta:

I - ampliar a rede de ciclovias e ciclofaixas em todas as áreas do município em conformidade com o Anexo XII desta Lei, bem como estimular seu uso por meio das seguintes ações, dentre outras:

a) implementar a integração aos demais modos de transporte, especialmente o transporte coletivo;

b) melhorar a oferta de equipamentos e infraestrutura, bem como da sinalização indicativa para o ciclista;

c) realizar programas educativos voltados para a segurança dos usuários, direcionados aos ciclistas, aos motoristas profissionais e aos demais condutores;

d) implantar paraciclos e bicicletários junto às estações de integração, bem como de sinalização informativa para o deslocamento por bicicletas;

II - identificar e implantar rede de ciclorrotas ou rotas cicláveis incluindo vias com limitação de velocidade a 30 km/h (trinta quilômetros por hora), bem como outras identificadas como de tráfego compartilhado entre veículos motorizados e bicicletas;

III - desenvolver um plano estratégico de ampliação da rede de bicicletas compartilhadas por meio de programa coordenado pelo Executivo, com participação da sociedade civil;

IV - redefinir as diretrizes e elaborar um padrão de tratamento para a implantação das ciclovias no município.

**Art. 345** - O Município poderá conceder à iniciativa privada a implantação e a manutenção da infraestrutura e dos equipamentos necessários ao transporte por bicicleta e a execução de projetos de educação no trânsito.

## Seção III

### Do transporte coletivo de alta e média capacidade



**Art. 346** - Constituem objetivos relativos ao transporte coletivo de alta e média capacidade:

I - ampliar a rede de transporte de alta e média capacidade, tronco-alimentada, de elevado padrão de serviço, que garanta velocidade e conforto aos usuários, levando em consideração as tecnologias que se mostrem viáveis de serem implantadas;

II - promover o adensamento urbano ao longo da rede estruturante implantada e suas estações;

III - implantar rede estruturante do transporte coletivo em conformidade com o Anexo XIII desta Lei, com integração dos sistemas de alta e média capacidade.

**Parágrafo único** - A rede estruturante de transporte coletivo será suportada por um conjunto de corredores exclusivos e preferenciais de ônibus, por corredores de elevada capacidade - BRT e pela expansão do sistema sobre trilhos, possibilitando a integração física e tarifária desses sistemas com as demais linhas de transporte coletivo público.

**Art. 347** - Constituem ações relativas ao transporte coletivo de alta e média capacidade:

I - implantar facilidades para estacionamento integrado de automóveis e bicicletas;

II - implantar melhorias nos acessos às estações do sistema, tendo como finalidade principal o estímulo à sua utilização.

#### Seção IV

#### Do sistema convencional e suplementar de transporte coletivo

**Art. 348** - Constituem objetivos relativos ao transporte coletivo - sistemas convencional e suplementar:

I - manter um sistema capilar que garanta ligação dos bairros fora da rede tronco alimentada com o centro, reforçando ligações intra e interregionais no sistema convencional e suplementar;

II - garantir o atendimento a vilas e favelas, incorporando ações que viabilizem a circulação dessas linhas nos planos urbanísticos correspondentes.

**Art. 349** - Constituem ações relativas ao transporte coletivo - sistema convencional e suplementar:

I - ampliar as intervenções de prioridade ao transporte coletivo no sistema de circulação, por meio da implantação de faixas exclusivas nas principais vias por onde circulam os ônibus, em conformidade com o Anexo XIII desta Lei.

II - ampliar o atendimento às vilas e favelas e a rede de linhas suplementares existentes.



### Seção V Do transporte escolar

**Art. 350** - Constituem objetivos relativos ao transporte escolar:

- I - a ampliação do uso do transporte escolar;
- II - o desestímulo da utilização dos deslocamentos para escolas por transporte privado individual.

**Art. 351** - Constituem ações relativas ao transporte escolar:

I - propor medidas para estimular o uso do transporte escolar e desestimular o uso do transporte privado individual motorizado por meio das seguintes medidas, dentre outras:

a) restrição de parada e estacionamento de veículos de transporte privado individual nos logradouros lindeiros às escolas;

b) promoção de medidas para disciplinar a parada de veículos de transporte privado individual na saída de cada turno escolar.

II - estimular a adoção pelas escolas de soluções para o transporte escolar com compartilhamento de rotas;

III - exigir das escolas classificadas como empreendimento de impacto a realização de licenciamento urbanístico corretivo que contemple planos de logística de embarque/desembarque dos seus alunos;

IV - estimular parcerias entre as escolas e as empresas de transporte escolar com o objetivo de racionalizar os trajetos dos veículos de forma compatível com a localização das moradias dos alunos, possibilitando, inclusive a redução dos custos associados à atividade;

V - estimular a carona solidária no trajeto casa-escola com a participação da escola.

### Seção VI Do transporte coletivo de serviço fretado

**Art. 352** - Constitui objetivo relativo ao transporte coletivo de serviço fretado o incentivo à sua utilização, desde que não haja competição direta com o sistema de transporte público coletivo.

**Parágrafo único** - Sempre que disponíveis serviços de transporte fretado devem ser adotadas medidas de restrição ao transporte individual motorizado, especialmente para viagens a trabalho e a estudo, tais como:

I - de restrição do número de vagas de estacionamento em via pública;

II - de ações de fiscalização.



### Seção VII

#### Do transporte coletivo de serviço executivo

**Art. 353** - Constitui objetivo relativo ao transporte coletivo de serviço executivo a atração de usuários do transporte privado para esse serviço, especialmente para viagens por motivo de trabalho.

**Art. 354** - Constitui ação relativa ao transporte coletivo de serviço executivo o incentivo à implantação de serviços especiais de transporte coletivo.

### Seção VIII

#### Do transporte individual motorizado por automóvel e motocicleta

**Art. 355** - Constitui objetivo relativo ao transporte individual motorizado por automóvel e motocicleta a reversão da tendência de aumento de sua participação relativa na matriz de transporte, em especial nas viagens com motivo trabalho e estudo, em médio e longo prazos.

**Art. 356** - Constituem ações relativas ao transporte individual motorizado por automóvel e motocicleta:

I - implantar serviços de compartilhamento de veículo individual motorizado;

II - identificar vias destinadas a receber medidas de moderação do tráfego a partir da limitação de velocidade a 30 km/h (trinta quilômetros por hora), de forma a permitir o compartilhamento do leito viário por modos de transporte motorizados e não motorizados, com maior segurança para os usuários;

III - definir política de estacionamento integrada às diretrizes do planejamento urbano municipal, visando a contribuir para a racionalização da matriz de transporte;

IV - definir, em curto prazo, áreas para implantação de estacionamentos dissuasórios integrados ao sistema de transporte urbano;

V - envidar esforços no sentido de, em 5 (cinco) anos, reduzir em 10% (dez por cento) o uso de veículo individual motorizado pelos órgãos do Poder Público Municipal.

### Seção IX

#### Do transporte individual motorizado por táxi

**Art. 357** - Constitui objetivo relativo ao transporte individual motorizado por táxi a manutenção do serviço para deslocamentos eventuais ou complementares aos feitos por transporte coletivo.

**Art. 358** - Constituem ações relativas ao transporte individual motorizado por táxi:

I - incentivar o uso de sistemas de comunicação e automação de chamadas por meio de internet;



II - celebrar e manter convênios de criar praça integrada com municípios da região metropolitana de Belo Horizonte;

III - estimular o uso do táxi de forma complementar;

IV - fazer gestão dos táxis de forma a verificar a adequação da frota às necessidades da população, bem como controlar a quantidade de horas trabalhadas pelos prestadores do serviço por faixa horária;

V - estudar a criação de novos serviços de táxi lotação, com a implantação de novas estações ou aproveitando as estações de integração existentes.

#### CAPÍTULO IV DOS DEMAIS ASPECTOS VINCULADOS À MOBILIDADE URBANA

**Art. 359** - Constituem objeto da PMMU, além dos modos de transporte descritos:

I - o sistema circulação e segurança;

II - a política de preço dos serviços de transporte e do estacionamento;

III - a logística urbana;

IV - a informação referente à mobilidade urbana;

V - a integração dos modos de transporte;

VI - os instrumentos de gestão;

VII - o monitoramento, a avaliação e a revisão do PlanMob-BH.

##### Seção I Do sistema de circulação e da segurança

**Art. 360** - Constituem objetivos relativos ao sistema de circulação e à segurança:

I - garantir retorno econômico, social e ambiental em relação aos investimentos no sistema de circulação, favorecendo os sistemas mais eficientes;

II - assegurar acessibilidade adequada às diversas regiões da cidade;

III - aumentar a mobilidade entre as diversas regiões da cidade carentes de interligações, reforçando as diretrizes de descentralização da cidade;

IV - diminuir o número de acidentes e de vítimas no trânsito;

V - priorizar a implantação de infraestrutura viária voltada para o transporte coletivo;



VI - priorizar as iniciativas, os projetos e os investimentos que potencializem a segurança no trânsito por meio:

a) do desenvolvimento de projetos de educação no trânsito, com foco no público mais vulnerável, em especial pedestres, idosos, motociclistas e jovens condutores;

b) da modernização tecnológica dos equipamentos de monitoramento, controle do tráfego e orientação aos usuários.

**Art. 361** - Constituem ações relativas ao sistema de circulação e à segurança:

I - instituir programa municipal de segurança no trânsito, visando a zerar o número de mortos em acidentes de trânsito, usando como indicador o número de óbitos ocorridos em até 30 (trinta) dias após o acidente e a ele relacionados;

II - implementar sistema semafórico inteligente, que leve em consideração a aproximação de veículos de transporte público coletivo.

**Art. 362** - O Município deverá priorizar o acesso de modais diversos às áreas de periferia, vilas e favelas.

## Seção II

### Da política de preço dos serviços de transporte e do estacionamento

**Art. 363** - Constitui objetivo relativo à política de preço dar coerência aos valores cobrados pelos serviços de mobilidade, estacionamentos em vias públicas de veículos de passageiros e de carga, bem como por eventuais cobranças por circulação, estimulando modos de transporte não motorizados, coletivos e menos poluentes.

**Parágrafo único** - Constitui ação voltada para o atendimento ao objetivo previsto no *caput* deste artigo definir políticas de preço para cada modal com vistas a priorizar a utilização dos sistemas de transporte coletivo e não motorizados e desestimular o uso do automóvel, especialmente na Área Central de Belo Horizonte.

**Art. 364** - Fica criado o Fundo Municipal de Melhoria da Qualidade e Subsídio ao Transporte Coletivo - FSTC, cujos recursos serão prioritariamente destinados a subsidiar o serviço de transporte coletivo no Município, com vistas à manutenção e redução das tarifas cobradas pelo mesmo.

**Art. 365** - Constituem ações relativas à política de estacionamento:

I - promover a redução progressiva do número de vagas do estacionamento rotativo de superfície na Área Central de Belo Horizonte, associando tal ação a medidas de priorização do transporte coletivo e não motorizado;

II - estimular a criação de estacionamentos públicos ou privados visando à integração da rede de transporte público e a diminuição de vagas na rua;

III - implementar instrumento de estímulo à substituição de vagas de estacionamento de veículos por espaços de lazer denominados parklets;



§ 1º - O parklet e os elementos nele instalados devem ser acessíveis ao público em geral, sendo vedada sua utilização exclusivamente por seu mantenedor.

§ 2º - A instalação de parklet depende de prévia autorização do Executivo.

### Seção III Da logística urbana

**Art. 366** - Constituem objetivos relativos à logística urbana:

I - racionalizar a distribuição de cargas urbanas com vistas a minimizar o impacto das atividades de abastecimento na circulação de veículos;

II - priorizar, quando necessário, o transporte de mercadorias em relação ao transporte individual;

III - ampliar a segurança e reduzir o impacto das atividades de transporte de mercadorias;

IV - promover a racionalização das operações de logística urbana, atuando em cooperação com entidades públicas e privadas, e em consonância com as políticas de uso e ocupação do solo, desenvolvimento econômico e gestão da mobilidade.

§ 1º - A política de logística urbana consiste na definição da operação e do disciplinamento do transporte de carga na infraestrutura viária, de forma a compatibilizar a movimentação de passageiros com a distribuição das cargas.

§ 2º - A política de logística contempla a avaliação da eficácia, da eficiência e da efetividade da regulamentação, que proporá as alterações e os ajustes necessários e as medidas de racionalização do sistema de distribuição, por meio, inclusive, de melhorias tecnológicas e da ampliação do sistema de circulação e de distribuição.

**Art. 367** - Constituem ações relativas à logística urbana:

I - estimular a criação de centros de distribuição de pequenas cargas nos centros comerciais, com o objetivo de facilitar as operações de carga e descarga e de distribuição dos produtos;

II - fiscalizar as áreas de carga e descarga com vistas a impedir sua utilização de forma irregular;

III - desenvolver, em conjunto com a iniciativa privada, alternativas voltadas para a redução do tempo de operações de carga e descarga;

IV - estimular o compartilhamento de vagas para operação de carga e descarga pelos empreendimentos localizados na mesma área.

### Seção IV Da informação referente à mobilidade urbana





**Art. 368** - Constituem objetivos relativos à informação referente à mobilidade urbana:

I - ampliar a informação sobre os serviços de mobilidade de forma a garantir maior eficiência, eficácia e efetividade;

II - ampliar os canais de informação aos usuários de todos os modos de transporte, utilizando-se das formas tradicionais e de novas tecnologias.

**Art. 369** - Constituem ações relativas à informação referente à mobilidade urbana:

I - implantar, de forma progressiva, painéis informativos sobre o sistema de transporte público coletivo nos pontos de ônibus;

II - tornar públicos os dados do sistema de transporte coletivo;

III - estimular o desenvolvimento de aplicativos que permitam a todos os usuários, incluindo as pessoas com deficiência visual, acessar informações, em tempo real, sobre o sistema de transporte público coletivo.

#### **Seção V** **Da integração dos modos de transporte**

**Art. 370** - Constituem objetivos relativos à integração dos modos de transporte:

I - incentivar a utilização do sistema de transporte coletivo e de modos não motorizados por meio de sua integração aos demais modos;

II - integrar o sistema de transporte municipal física, operacional e tarifariamente ao sistema de transporte sobre trilhos e ao sistema metropolitano.

**Parágrafo único** - A integração dos modos de transporte deverá contemplar:

I - a definição de tarifa que garanta o equilíbrio econômico-financeiro do sistema municipal de transporte coletivo;

II - o desenvolvimento de plano operacional que reduza o tempo total de deslocamento dos usuários e que estimule a integração entre os modos de alta capacidade;

III - a abordagem do sistema alimentador e os modos não motorizados;

IV - a instalação de estacionamentos próximos às estações não inseridas na ADE Avenida do Contorno;

V - a instalação de bicicletários nas as estações do sistema de alta e média capacidade;

VI - a implantação de acessos amplos e seguros para o caminhar de pedestres às estações do metrô e do BRT.



**Art. 371** - Constitui meta relativa à integração dos modos de transporte a implantação de bilhete único integrando todos os modos de transporte público, com opção de compra diária, semanal e mensal.

### Seção VI Dos instrumentos de gestão

**Art. 372** - Constitui objetivo relativo aos instrumentos de gestão garantir a adequada estrutura de gestão do órgão municipal responsável pela política de mobilidade urbana, por meio:

I - da sua integração com os demais órgãos do setor urbano;

II - do estabelecimento de instrumentos de controle social e de participação popular adequados e eficazes para garantir a transparência das ações do PlanMob-BH.

**Art. 373** - O Conselho Municipal de Mobilidade Urbana - Comurb - é o órgão responsável pelo cumprimento do disposto no inciso II do *caput* do art. 372 desta Lei.

**Parágrafo único** - São atribuições do Comurb, sem prejuízo de outras previstas nesta Lei:

I - definir e rever os indicadores de desempenho a serem tomados como referência para o monitoramento e a avaliação do PlanMob-BH;

II - acompanhar, monitorar e avaliar os investimentos em mobilidade;

III - acompanhar, monitorar e avaliar o uso dos recursos dos fundos da mobilidade;

IV - avaliar o balanço anual das metas do plano de mobilidade urbana;

V - propor metas relativas aos instrumentos de gestão da mobilidade urbana em médio e longo prazo.

**Art. 374** - Constituem objetivos relativos aos instrumentos de gestão em curto prazo:

I - reservar espaço exclusivo nas vias públicas para os serviços de transporte público coletivo, bem como para os modos de transporte não motorizados;

II - estipular padrões de emissão de poluentes para locais e horários determinados, podendo, inclusive, ser condicionado o acesso e a circulação nas porções do território objeto de controle;

III - controlar o uso e a operação da infraestrutura viária destinada à circulação e à operação do transporte de carga, com a fixação de prioridades e restrições;

IV - monitorar e controlar a emissão de poluentes atmosféricos e de gases de efeito estufa nos modos de transporte motorizados, podendo, inclusive, ser imposta restrição de acesso a determinadas vias em razão da criticidade da qualidade do ar constatada;



V - priorizar a aplicação de recursos do Fundo de Transportes Urbanos na execução dos programas de investimento e manutenção em transporte público, tráfego, trânsito e educação para a mobilidade urbana;

VI - implantar políticas de uso e ocupação do solo e de desenvolvimento urbano associadas ao sistema de transporte coletivo, com o objetivo de:

- a) permitir, após a reestruturação dos corredores, a revisão do adensamento;
- b) obter recursos para ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- c) implantar espaços públicos destinados a modos de transporte não motorizado;

d) melhorar e ampliar a infraestrutura e a rede viária estrutural, priorizando os transportes coletivos, transportes não motorizados e as ligações regionais e perimetrais que contribuem para a desconcentração e descentralização urbanas;

VII - priorizar obras relacionadas aos projetos viários prioritários constantes da legislação urbanística municipal, de acordo com a implantação da rede estruturante do transporte público coletivo;

VIII - fiscalizar a conservação e a implantação de passeios em logradouros públicos, nos termos da legislação de posturas do Município;

IX - estabelecer consórcios, convênios e acordos com municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte, com vistas à gestão coordenada dos sistemas de mobilidade urbana.

### Seção VII

#### Do monitoramento, da avaliação e da revisão do PlanMob-BH

**Art. 375** - Constituem objetivos relativos ao monitoramento, à avaliação e à revisão do PlanMob-BH:

I - garantir a eficiência, a eficácia e a efetividade das ações e dos programas do PlanMob-BH;

II - garantir a revisão do PlanMob-BH e das suas ações e programas de acordo com os resultados obtidos no monitoramento e na avaliação, sempre que necessário;

III - garantir a transparência das ações e dos programas, por meio da divulgação dos dados obtidos com o monitoramento e a avaliação;

IV - ampliar a divulgação de informações referentes a mobilidade urbana, para que passe a constar no mesmo todos os indicadores de mobilidade urbana controlados ou acompanhados pela BHTrans, nos termos da legislação de acesso à informação.

**Art. 376** - O Observatório da Mobilidade Urbana de Belo Horizonte - ObsMob-BH - é voltado para a realização do monitoramento e da implementação do PlanMob-BH no



que diz respeito à operacionalização das estratégias nele previstas e aos seus resultados em relação às metas de curto, médio e longo prazo.

§ 1º - São objetivos específicos do ObsMob-BH:

I - compartilhar com a sociedade civil, organizada ou não, informações concernentes à mobilidade urbana da cidade, por meio de um sistema de informações e de um núcleo de fomento, discussão e avaliação consultiva sobre a temática na cidade;

II - monitorar a mobilidade no Município por meio de um sistema de informação e de mapas colaborativos;

III - conhecer as principais características do transporte e as áreas urbanas que são atendidas por ele;

IV - melhorar a compreensão da relação do transporte com a acessibilidade, a mobilidade urbana e o desenvolvimento urbano;

V - melhorar as condições de formulação da política de mobilidade urbana, bem como de sua gestão junto a organismos, movimentos ou cidadãos locais, de forma a proporcionar maior efetividade na tomada de decisão sobre a participação e o controle social na temática;

VI - promover a troca de informações e de boas práticas entre sistemas de transporte de outras cidades, brasileiras ou não, com vistas à aplicação das mesmas no Município;

VII - subsidiar produções acadêmicas e pesquisas, permitindo a participação dos atores locais;

VIII - estabelecer redes de cooperação regional entre profissionais, autoridades, associações e cidadãos.

§ 2º - O monitoramento será realizado como base em indicadores de desempenho apurados anualmente e divulgados no balanço anual da mobilidade, a ser disponibilizado na página eletrônica da BHTrans, e será utilizado nas avaliações periódicas do PlanMob-BH.

**Art. 377** - As revisões do PlanMob-BH serão realizadas com a periodicidade de 4 (quatro) anos, de forma integrada ao processo de revisão do Plano Diretor de Belo Horizonte.

## TÍTULO X DO TRATAMENTO DO ESPAÇO PÚBLICO

**Art. 378** - As ações de qualificação do espaço público são instrumentos voltados para garantir sua inserção sustentada no contexto urbano, bem como proporcionar a disponibilização de estrutura adequada à sua apropriação pela população.

**Art. 379** - A definição das ações de qualificação do espaço público deve ocorrer em consonância com os seguintes princípios:



I - garantia de acesso às benfeitorias urbanas e a integração e articulação das áreas de vilas e favelas e das áreas periféricas carentes;

II - valorização do patrimônio cultural material e imaterial local;

III - permanência da população residente e dinamização das atividades existentes, preferencialmente em compatibilidade com a vocação local;

IV - potencialização da apropriação do espaço público pela população;

V - priorização da circulação de pedestres e da qualificação da estrutura relativa aos modos não motorizados de transporte, minimizando os alongamentos de percurso;

VI - melhoria da acessibilidade ao sistema de transporte coletivo;

VII - criação e ampliação de áreas verdes, de equipamentos comunitários e espaços públicos, em geral, garantido o livre acesso aos mesmos para o conjunto da população;

VIII - manutenção ou recuperação da qualidade ambiental e paisagística local.

**Art. 380** - As ações de qualificação do espaço público devem estar associadas a medidas de caráter social, cultural, ambiental, econômico e jurídico, de forma a garantir a extensão da qualificação do espaço urbano a aspectos que superem o mero incremento da qualidade da estrutura física local, bem como evitar a ocorrência de processos de gentrificação do espaço.

**Art. 381** - As ações de qualificação do espaço público devem contemplar a participação da população em sua formulação, execução e acompanhamento, especialmente daquela diretamente afetada pelas intervenções, de forma a atender os princípios de gestão democrática expressos nesta Lei.

**Art. 382** - O cronograma de implantação das ações de qualificação do espaço público deverá ter como objetivo compatibilizar o interesse público relacionado às obras com a redução do impacto das mesmas no cotidiano local, devendo ser objeto de prévia divulgação junto à população diretamente afetada pelas intervenções.

**Parágrafo único** - A conformação do canteiro de obras, bem como a definição de sua logística de funcionamento deverão compatibilizar a eficiência na implantação das intervenções com a minimização da interferência no cotidiano local, especialmente no que diz respeito ao exercício das atividades econômicas.

**Art. 383** - Na implementação de ações de qualificação do espaço urbano, poderão ser utilizados os instrumentos de política urbana e de caráter tributário previstos nesta Lei.

**Parágrafo único** - As intervenções nos espaços públicos inseridos em operações urbanas deverão atender às normas constantes deste título.

**Art. 384** - O exercício de qualquer atividade em logradouro público deverá ser objeto de licenciamento de acordo com o disposto no Código de Posturas do Município.



## TÍTULO XI DO TRATAMENTO DO ESPAÇO PRIVADO

**Art. 385** - A legislação e as ações do Executivo relativas à atividade edilícia devem ter como foco:

I - a relação entre as edificações e o espaço urbano, priorizando o interesse coletivo de forma a promover:

- a) a qualificação da ambiência urbana;
- b) a proteção do patrimônio cultural e ambiental.

II - a regulamentação dos espaços construídos destinados ao uso coletivo às unidades destinadas à produção voltada para o mercado;

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

III - a efetivação da acessibilidade universal;

IV - a redução dos impactos decorrentes da atividade construtiva e do funcionamento das edificações no meio ambiente;

V - a autonomia do responsável técnico no desenvolvimento de projetos, garantida a observância aos critérios legais;

VI - o incremento das ações de fiscalização ao longo do desenvolvimento das obras, de forma a minimizar a necessidade de demolições e ajustes após o término das mesmas.

## TÍTULO XII DAS ATIVIDADES DE LICENCIAMENTO, FISCALIZAÇÃO E APLICAÇÃO DE PENALIDADES

### CAPÍTULO I DO LICENCIAMENTO

#### Seção I Disposições Gerais

**Art. 386** - O licenciamento de obras de parcelamento do solo ou de edificação, bem como a instalação de atividades econômicas são condicionados ao atendimento às normas previstas nesta Lei.

§ 1º - A implantação dos parcelamentos do solo e a construção das edificações deverá corresponder ao projeto aprovado pelo órgão municipal responsável pela regulação urbana.

§ 2º - O exercício de atividade não-residencial depende de prévio licenciamento, por intermédio de Documento Municipal de Licença - DML - específico ou Alvará de Localização e Funcionamento - ALF.

§ 3º - Na hipótese de encaminhamento à Câmara Municipal de projeto de lei relativo a revisão da legislação municipal, elaborado a partir do disposto no § 1º do art. 48



desta Lei, é facultado ao Executivo a suspensão das atividades de licenciamento parcelamento e ocupação do solo.

§ 4º - É responsabilidade do empreendedor a garantia do exercício das atividades econômicas com o cumprimento das medidas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias atribuídas às mesmas por esta Lei ou no processo de licenciamento urbanístico ou ambiental, bem como com o atendimento às condições de segurança previstas na legislação pertinente.

## Seção II

### Do licenciamento de empreendimento de impacto

**Art. 387** - Empreendimentos ou intervenções urbanísticas de impacto são aqueles, públicos ou privados, que venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou a ter repercussão ambiental significativa.

§ 1º - Os empreendimentos de impacto são sujeitos a processo específico de licenciamento, de caráter urbanístico ou de caráter ambiental, de acordo com a preponderância das repercussões decorrentes de sua implantação.

§ 2º - As edificações descritas nos artigos 274 e 275 desta Lei não serão consideradas empreendimentos de impacto para efeitos de licenciamento.

**Art. 388** - A instalação, a construção, a ampliação ou o funcionamento dos empreendimentos ou de intervenções urbanísticas de impacto, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis, ficam sujeitos a:

I - licenciamento ambiental pelo Comam, nos casos em que o empreendimento ou intervenções urbanísticas implique repercussões preponderantemente ambientais;

II - licenciamento urbanístico pelo Compur, nos casos em que o empreendimento ou intervenções urbanísticas implique repercussões preponderantemente urbanísticas.

§ 1º - O licenciamento a que se refere os incisos I e II do *caput* deste artigo dependerá da prévia elaboração de estudos que contenham a análise de impactos e as medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os seus efeitos positivos, inclusive a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental - EIA - e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA - ou a elaboração de EIV, conforme o caso.

§ 2º - O estudos previstos no § 1º deste artigo deverão ser elaborados por responsável técnico habilitado, apresentado pelo empreendedor, ficando a cargo deste a implantação das medidas destinadas a minimizar ou compensar as consequências indesejáveis e a potencializar os efeitos positivos do empreendimento ou intervenção urbanística.

§ 3º - Os órgãos do Executivo somente aprovarão projeto arquitetônico dos empreendimentos de impacto após o licenciamento a que se refere os incisos I e II do *caput* deste artigo, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

§ 4º - No licenciamento de empreendimentos de impacto, poderão ser incluídas ou excluídas pelo conselho municipal competente medidas mitigadoras previstas no Anexo



XVI desta Lei para as atividades econômicas caso se verifique a existência ou inexistência das repercussões negativas a elas associadas.

§ 5º - O EIA ou EIV relativo ao licenciamento de empreendimento de impacto em área identificada como passível de risco de inundação deverá enfatizar os aspectos hidrológicos e de drenagem urbana, estando o mesmo sujeito a medidas mitigadoras ou compensatórias para controle de cheias.

§ 6º - No licenciamento de empreendimento de impacto em área na qual haja interesse público em implantar sistemas de controle de inundação, deverá ser garantida a ênfase dos respectivos estudos de impacto em aspectos hidrológicos e de drenagem urbana.

**Art. 389** - Submetem-se a licenciamento ambiental pelo Comam os empreendimentos, que contemplem o exercício das seguintes atividades:

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

- I - extração ou tratamento de minerais;
- II - barragens para contenção de rejeitos ou resíduos;
- III - indústrias;
- IV - terminais rodoviários, ferroviários e aeródromos;
- V - terminais de minério, de produtos químicos e petroquímicos;
- VI - oleodutos, gasodutos, minerodutos;
- VII - interceptores de esgoto;
- VIII - aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos e estação de transbordo de resíduos;
- IX - unidades de incineração de resíduos;
- X - autódromos, hipódromos e estádios esportivos;
- XI - cemitérios e crematórios;
- XII - estabelecimentos prisionais;
- XIII - ferrovias, subterrâneas ou de superfície;
- XIV - linhas de transmissão de energia elétrica, acima de 230 kV (duzentos e trinta quilovolts);
- XV - usinas de geração de eletricidade, qualquer que seja a fonte de energia primária, acima 10 MW (dez megawatts);
- XVI - intervenções em corpos d'água - tais como barragens, canalizações, retificações de coleções de água - e em diques;





- XVII - estações de tratamento de água;
- XVIII - estações de tratamento de esgotos sanitários;
- XIX - garagem de empresas de transporte de passageiros e de cargas;
- XX - postos de abastecimento de veículos e de revenda de combustíveis;
- XXI - loteamentos;
- XXII - parcelamentos destinados a uso industrial;
- XXIII - obras de arte compreendidas por viadutos, túneis e trincheiras;
- XXIV - hospitais;

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE XXV - tipologias de atividades e empreendimentos arrolados pelo Conselho Estadual de Política Ambiental - Copam, como modificadoras do meio ambiente, sujeitas ao licenciamento ambiental ou à autorização ambiental de funcionamento.

§ 1º - O Comam estabelecerá, com base em critérios que conjuguem o porte e o potencial poluidor ou degradador do meio ambiente, as atividades e os empreendimentos arrolados neste artigo sujeitos a licenciamento simplificado perante o órgão municipal responsável pela política de preservação ambiental, autorização ambiental de funcionamento ou dispensa de licenciamento ambiental, bem como os procedimentos específicos aplicáveis a cada modalidade de licenciamento.

§ 2º - Os empreendimentos de impacto sujeitos a licenciamento ambiental e urbanístico deverão observar os procedimentos vinculados ao primeiro, hipótese em que devem ser acrescidos ao escopo do licenciamento ambiental os requisitos do roteiro de EIV aplicável aos mesmos.

**Art. 390** - Submetem-se a licenciamento urbanístico pelo Compur, mediante elaboração de EIV, os seguintes empreendimentos e intervenções urbanísticas:

I - usos não residenciais em edificações com área de estacionamento maior que 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou com mais de 400 (quatrocentas) vagas;

II - uso residencial em edificações com mais de 300 (trezentas) unidades habitacionais;

III - uso misto em edificações com mais de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída;

IV - uso não residencial em que a parte destinada a conjunto de lojas ou estandes tenha mais de 4.000 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados) de área construída;

V - atividades classificadas como serviço de uso coletivo, identificadas no Anexo XVI desta Lei;



VI - casas de shows e espetáculos, discotecas e danceterias, identificadas no Anexo XVI desta Lei;

VII - casas de festas e eventos, identificadas no Anexo XVI desta Lei;

VIII - supermercados, conforme o Anexo XVI desta Lei;

IX - hipermercados, conforme o Anexo XVI desta Lei;

X - os parcelamentos vinculados, na figura de desmembramento, que origemem lote com área superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou quarteirão com dimensão superior a 200 m (duzentos metros);

XI - as intervenções em áreas urbanas consolidadas, compreendidas por modificações geométricas significativas de conjunto de vias de tráfego de veículos;

XII - outros empreendimentos e intervenções urbanísticas sujeitos a EIV definidos por Lei municipal.

§ 1º - O Compur deverá estabelecer os empreendimentos e as intervenções urbanísticas arroladas neste artigo e em outros dispositivos desta Lei sujeitos a licenciamento simplificado perante o órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano, com base em critérios que conjuguem o porte e o potencial de geração de repercussão negativa decorrente de sua implantação.

§ 2º - O empreendimento em funcionamento regular sujeito a licenciamento urbanístico pelo Compur poderá permanecer em atividade até que seja concluído o processo de licenciamento, desde que cumpridas as seguintes condições:

I - manutenção da área utilizada do empreendimento;

II - não alteração do titular do ALF;

III - não alteração da atividade ou do conjunto de atividades licenciadas;

IV - ausência de convocação pelo Compur;

V - cumprimento dos prazos relativos ao processo de licenciamento urbanístico, conforme previsto em TCU firmado com o Executivo.

**Art. 391** - O Compur e o Comam poderão convocar qualquer empreendimento ou conjunto de empreendimentos em instalação, construção, ampliação ou funcionamento para realização de EIV ou EIA, como forma de evitar ou tratar a ocorrência de impactos causados pelos mesmos.

## CAPÍTULO II DA FISCALIZAÇÃO

### Seção I Das infrações e penalidades



**Subseção I**  
**Disposições gerais e penalidades**

**Art. 392** - Constitui infração a ação ou a omissão que caracterize inobservância aos preceitos de lei, de seu regulamento ou de normas técnicas correspondentes.

§ 1º - A infração ao disposto na legislação urbanística municipal implica a imposição de penalidades ao agente que lhe der causa.

§ 2º - Responderá solidariamente com o infrator quem, de qualquer modo, concorrer para a prática da infração ou dela se beneficiar.

§ 3º - O munícipe é responsável pela veracidade das informações por ele prestadas ao Executivo.

§ 4º - O munícipe deverá permitir e possibilitar ao agente fiscal do Executivo, no exercício de sua função, a vistoria em seu imóvel.

§ 5º - Não havendo possibilidade de vistoria imediata, o agente fiscal deverá agendar, por auto de notificação, a data e hora da vistoria.

**Art. 393** - O cometimento de infração, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, sujeitará o infrator às seguintes penalidades:

I - multa;

II - apreensão de produto, de equipamento ou do documento de licenciamento;

III - cassação das licenças urbanísticas e ambientais;

IV - confisco de material ou equipamento ilegal ou irregular;

V - demolição;

VI - embargo de obra ou serviço;

VII - interdição do local, do equipamento, da atividade ou do estabelecimento;

VIII - recomposição do dano causado;

IX - suspensão da atividade;

X - suspensão de novo licenciamento.

§ 1º - Quando o infrator praticar, simultaneamente, duas ou mais infrações, serão aplicadas, cumulativamente, as penalidades pertinentes.

§ 2º - A notificação poderá ser prévia, acessória ou dispensada, conforme estabelecido no Anexo XX desta Lei.



§ 3º - A notificação prévia implica a obrigatoriedade de o infrator sanar a irregularidade dentro do prazo nela fixado.

§ 4º - Descumprido o prazo determinado na notificação, poderá o Executivo realizar as obras ou as intervenções necessárias para fazer cessar a irregularidade ou reparar o dano, sendo o custo respectivo, acrescido da taxa de administração, ressarcido pelo proprietário, sem prejuízo das sanções cabíveis.

§ 5º - A aplicação das penalidades previstas, bem como o pagamento da multa, não obsta a continuação da ação fiscal e não isenta o infrator da obrigação de corrigir as irregularidades apontadas ou de reparar o dano resultante da infração.

**Art. 394** - Considera-se reincidência, para os fins desta Lei:

I - a não correção de irregularidade anteriormente penalizada;

II - o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, mesmo em outro local, nos 24 (vinte e quatro) meses seguintes à última autuação, ainda que tenha sido sanada a irregularidade inicial.

**Art. 395** - A multa será aplicada:

I - imediatamente, nas hipóteses previstas no Anexo XX desta Lei;

II - quando o infrator não sanar a irregularidade dentro do prazo fixado na notificação;

III - por desobedecer auto de embargo ou de interdição;

IV - por fornecer informações incorretas ou inverídicas ao Executivo;

V - por impedir ou dificultar vistoria fiscal.

**Art. 396** - O valor base da multa a ser aplicada está estabelecido no Anexo XX e será reajustado periodicamente, conforme estabelecido em norma específica de atualização monetária.

§ 1º - Em cada reincidência, o valor da multa corresponderá ao valor da multa anterior acrescido de seu valor base, limitado ao triplo do valor base.

§ 2º - A multa aplicada deverá ser paga no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser inscrita em dívida ativa.

§ 3º - Na hipótese de infrações ocorridas em Zeis, o valor das multas previstas no Anexo XX desta Lei, bem como em seu regulamento, será equivalente a 20% (vinte por cento) de seu valor nominal atualizado.

§ 4º - Excetuam-se do disposto no § 3º deste artigo as multas referentes aos itens 4 (quatro), 13 (treze) e 36 (trinta e seis) a 38 (trinta e oito) do Anexo XX desta Lei.



**Art. 397** - Às infrações relativas a esta Lei empregam-se, no que couber, as regras de aplicação de penalidades previstas no Código de Edificações e no Código de Posturas, em caso de parcelamento, ocupação solo e uso do solo.

**Art. 398** - A constatação de loteamento clandestino em andamento ou concluído acarretará, sem prejuízo das demais penalidades previstas no Anexo XX desta Lei, a submissão do ocorrido à Procuradoria-Geral do Município para apuração da responsabilidade administrativa, civil e criminal.

### **Subseção II** **Do documento de autuação e da defesa**

**Art. 399** - O agente que der causa à infração ou que, de qualquer modo, concorrer para a prática da infração ou dela se beneficiar, será intimado mediante a entrega do documento de autuação a ele, seu representante legal ou preposto, pessoalmente, por via postal com aviso de recebimento ou por edital.

**§ 1º** - A assinatura do documento fiscal não constitui formalidade essencial à validade do mesmo e não implicará confissão, e a sua recusa não agrava a penalidade a ser aplicada.

**§ 2º** - A publicação da autuação no DOM dar-se-á no caso de o munícipe, seu representante legal ou preposto não serem encontrados, consumando-se a intimação na data da publicação.

**Art. 400** - A defesa ou o recurso contra a autuação fiscal será recebido e julgado, respectivamente, pelas Juntas Integradas de Julgamento Fiscal - JIJFIs - ou pela Junta Integrada de Recursos Fiscais - JIRFI, conforme regulamento.

**§ 1º** - A interposição de defesa ou recurso não suspende o curso da ação fiscal respectiva, suspendendo apenas o prazo para pagamento da multa.

**§ 2º** - O prazo para apresentação de defesa é:

I - o mesmo prazo estabelecido para o atendimento da notificação prévia;

II - de 15 (quinze) dias para as demais autuações.

### **TÍTULO XIII** **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 401** - São partes integrantes desta Lei:

I - Anexo I - Mapas das áreas de projetos viários prioritários e das vias sujeitas a recuo de alinhamento;

II - Anexo II - Mapa das áreas para operações urbanas consorciadas,

III - Anexo III - Mapa de categorias de estruturação urbana;



IV - Anexo IV - Mapa de categorias complementares de desenvolvimento urbano;

V - Anexo V - Mapa de categorias complementares de interesse ambiental;

VI - Anexo VI - Mapa de categorias complementares de interesse social;

VII - Anexo VII - Mapa de categorias complementares de interesse cultural;

VIII - Anexo VIII - Mapa de hierarquização do sistema de circulação;

IX - Anexo IX - Mapa de hierarquização das vias quanto à permissividade em relação aos usos não residenciais;

X - Anexo X - Mapeamento das ADEs;

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

XI - Anexo XI - Mapa de classificação de calçadas;

XII - Anexo XII - Mapa da rede cicloviária;

XIII - Anexo XIII - Mapa da rede estruturante de transporte coletivo;

XIV - Anexo XIV - Glossário;

XV - Anexo XV - Parâmetros urbanísticos;

XVI - Anexo XVI - Usos não residenciais: classificação das atividades, repercussões negativas e medidas mitigadoras;

XVII - Anexo XVII - Atividades vedadas nas ADEs de Interesse Ambiental do Isidoro, no setor III da ADE Bacia da Pampulha e nas Aeis-1 de Interesse Ambiental;

XVIII - Anexo XVIII - Normas para pedido de exclusão de área de Zeis;

XIX - Anexo XIX - Relação de documentos para aprovação de projetos de parcelamento nas Zeis;

XX - Anexo XX - Penalidades.

**Art. 402** - Ficam revogados:

I - a Lei nº 6.831, de 17 de janeiro de 1995;

II - o inciso II do art. 4º e o parágrafo único do art. 5º, ambos da Lei nº 6.978, de 16 de novembro de 1995;

III - a Lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996;

IV - a Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996;

V - a Lei nº 7.620, de 12 de novembro de 1998;



VI - a Lei nº 8.137, de 21 de dezembro de 2000;

VII - a Lei nº 8.407, de 30 de julho de 2002;

VIII - a Lei nº 9.037, de 14 de janeiro de 2005;

IX - a Lei nº 9.506, de 24 de janeiro de 2008;

X - a Lei nº 9.563, de 30 de maio de 2008;

XI - os artigos 6º, 6º-A e 15 da Lei nº 9.814, de 18 de janeiro de 2010;

XII - a Lei nº 9.959, de 20 de julho de 2010, excetuados os Capítulos III e IV do Título II e o Título III, incluídos em suas Disposições Transitórias;

PREFEITURA MUNICIPAL

DE BELO HORIZONTE

XIII - os artigos 1º e 17 da Lei nº 10.378, de 09 de janeiro de 2012;

XIV - a Lei nº 10.628, de 05 de julho de 2013;

XV - a Lei nº 10.716, de 20 de janeiro de 2014;

**Art. 403** - O Executivo deverá garantir a utilização de base cartográfica atualizada na aplicação da legislação urbanística municipal, inclusive em relação ao sistema viário e ao parcelamento do solo, sendo de sua responsabilidade o ajuste e a complementação das informações constantes dos anexos desta Lei, sempre que necessário.

**Art. 404** - Regulamento deverá prever os seguintes prazos relacionados ao licenciamento de parcelamento do solo:

I - expedição de diretrizes para o projeto de parcelamento;

II - exame e aprovação de projeto de loteamento;

III - exame e aprovação de projeto de desmembramento;

IV - elaboração de laudo para parcelamento do solo pelo órgão municipal responsável pela política de preservação ambiental;

V - exame e aprovação de projetos de modificação de parcelamento;

VI - exame e aprovação de projetos de reparcelamento.

§ 1º - O limite máximo a ser estabelecido para os prazos referidos nos incisos I e IV do *caput* deste artigo é de 90 (noventa) dias, contados da data de seu protocolo.

§ 2º - O limite máximo a ser estabelecido para os prazos referidos nos incisos II, III, V e VI do *caput* deste artigo é de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do protocolo.



§ 3º - Mediante despacho fundamentado, o titular do órgão municipal responsável pela regulação urbana poderá prorrogar, por igual período, os prazos previstos nos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 4º - A prorrogação de prazo prevista nos §§ 1º e 2º deste artigo é prerrogativa exclusiva do titular do órgão municipal responsável pela regulação urbana.

**Art. 405** - O art. 37 da Lei nº 9.725, de 15 de julho de 2009, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VIII:

*“Art. 37 - [...]*

*[...]*

*VIII - área sob laje em balanço, com pé direito superior a 10 m (dez metros), até a profundidade de 5 m (cinco metros).” (NR)*

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

**Art. 406** - As normas da legislação municipal que remetam às Leis nº 7.165/96 e 7.166/96, bem como ao Plano Diretor e à Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo deverão ser aplicadas e interpretadas a partir do disposto nesta lei.

**Art. 407** - Fica o Executivo autorizado a permutar imóveis de propriedade do Município para fins de implantação de Elups ou equipamentos urbanos e comunitários, desde que devidamente caracterizado o interesse público, nos termos do regulamento.

**Art. 408** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Parágrafo único** - A delimitação de AEIS-1 pelo Anexo VI desta Lei, exclusivamente para as áreas incluídas nesta categoria complementar pelo Anexo Único da Lei nº 10.716, de 20 de janeiro de 2014, entrará em vigor 180 (cento e oitenta) dias após a publicação desta Lei, período pelo qual prevalecerão, para essas áreas, as regras de parcelamento, ocupação e uso do solo estabelecidas pela Lei nº 9.959/10.

#### TÍTULO XIV DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 1º** - Os empreendimentos de impacto com processo de licenciamento urbanístico ou ambiental em curso quando da entrada em vigor desta Lei poderão ser licenciados com base no disposto na legislação anteriormente vigente, inclusive no que diz respeito às regras de parcelamento, ocupação e uso do solo.

**Art. 2º** - O indeferimento dos processos de licenciamento previstos no art. 1º deste Título implica reapresentação do pedido de licenciamento com base nas regras de parcelamento, ocupação e uso do solo vigentes.

**Art. 3º** - O EHIS para o qual foi emitido parecer de enquadramento como de interesse social, em data anterior à vigência desta lei pode ser licenciado com base no disposto na legislação vigente à época, inclusive no que diz respeito às regras de parcelamento, ocupação e uso do solo.

**Parágrafo único** - O parecer de enquadramento de interesse social de que trata o *caput* deste artigo terá validade de 1 (um) ano podendo ser renovado conforme regulamento.





**Art. 4º** - O processo administrativo relativo à infração pelo descumprimento do disposto nesta Lei deve ser feito, no que não contrariar o que nela está previsto, com os mesmos prazos e forma aplicáveis pelo descumprimento do Código de Edificações e do Código de Posturas, em caso de parcelamento, ocupação solo e uso do solo.

**Parágrafo único** - O disposto no *caput* deste artigo vigorará até edição de diploma legal que regulamente o processo administrativo no âmbito do órgão municipal responsável pela política de fiscalização nas áreas urbanística, de controle ambiental, de limpeza urbana, de obras, de posturas e de vias urbanas.

**Art. 5º** - Para os EHIS vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida, fica dispensado o atendimento aos parâmetros de dimensionamento mínimo dos ambientes e compartimentos previstos na Seção IV do Capítulo VI e no Anexo III da Lei nº 9.725/09, desde que garantida a observância aos parâmetros mínimos de "mobiliário" estipulados em programa de subsídio habitacional referendado pelo órgão municipal responsável pela PMH.

**Art. 6º** - Na hipótese de infrações ocorridas em Zeis, o valor das multas previstas na Lei nº 8.616/03 e na Lei nº 9.725/09, bem como em seus respectivos regulamentos, será equivalente a 20% (vinte por cento) de seu valor nominal atualizado, até que sejam revistos os instrumentos legais citados.

Belo Horizonte, 22 de setembro de 2015

*Marcio Araujo de Lacerda*  
**Prefeito de Belo Horizonte**



**MENSAGEM Nº 44**

Belo Horizonte, 22 de setembro de 2015

Senhor Presidente,

A  
DIRLEG  
23 / 09 / 2015  
Vereador Wellington Magalhães  
Presidente

Tenho a honra de encaminhar a essa Egrégia Casa, para que seja submetido à apreciação de Vossa Excelência e de seus ilustres pares o incluso Projeto de Lei que "Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências."

A importância estratégica do presente Projeto de Lei e a oportunidade para a definição do futuro da cidade e de seus munícipes, pode ser ilustrada pelos seguintes fatos, que explicitam o fenômeno de escala global que os grandes centros urbanos vivenciam:

- a população mundial deverá crescer em 1,4 bilhão de pessoas até 2030. Estima-se que 96% desse crescimento ocorrerá nas cidades do mundo em desenvolvimento.
- a América Latina foi a primeira região do mundo a chegar a uma maioria de população urbana, atingindo a marca de 50% em 1960. Hoje, quase 80% dos latino-americanos vivem em cidades.
- em 2020, estima-se que 90% da população brasileira viverá em centros urbanos.

Esse contexto posiciona as cidades no centro da agenda global sobre o futuro da humanidade, delas emergindo os principais desafios e soluções para que tenhamos um futuro esperançoso, com conservação dos recursos naturais, prosperidade econômica e justiça social, enfim, um futuro que assegure a provisão aos seres humanos dos meios necessários ao desenvolvimento de suas potencialidades físicas, psíquicas e morais, num ambiente saudável, produtivo e seguro.

A mudança climática, as crises do abastecimento de água e da geração de energia, a baixa qualidade do ar, os gargalos urbanos, ambientais, econômicos e sociais gerados pelo colapso da mobilidade nos grandes centros urbanos, em meio a um universo infundável de problemas listáveis, apresentam-se como resultado de um modelo de desenvolvimento desequilibrado, excludente e injusto muito evidente em nossas cidades.

A boa notícia é que também nas cidades está o caminho para rompermos com esse ciclo vicioso de desenvolvimento da humanidade que desconsidera a interdependência entre a sustentabilidade da vida humana e o ambiente. Vivemos em cidades dispersas, que desconectam espacialmente as pessoas de suas atividades principais, o que produz a necessidade de longos deslocamentos diários, deseconomias de toda a sorte e, em via de consequência, a degradação ambiental e a perda de qualidade de vida e de produtividade.

A começar pela proximidade e a interação que são capazes de gerar entre seus habitantes, as cidades tornam-se o espaço ideal para o surgimento da inovação, para a produção e a reprodução do conhecimento, para a prosperidade econômica e a inclusão social.

DIRLEG - 23/09/2015 - 154



Mas para que tudo isso aconteça é essencial que parte dessa criatividade e desse saber que se encontra nas cidades seja orientada à produção de um sistema urbano eficiente, sustentável e resiliente, capaz de utilizar de modo inteligente e racional a infraestrutura e os recursos naturais de que dispõe. Um modelo que possa reduzir as distâncias – e portanto os deslocamentos – entre as pessoas e o trabalho, o lazer e o consumo, promovendo a integração saudável entre os diversos usos e as densidades populacionais ao longo do seu território, que garanta a diversidade social, sem criar guetos de pobreza ou riqueza, que possua espaços públicos de qualidade e convidativos aos cidadãos e que dê aos modais de transporte os espaços que lhes são devidos, proporcionalmente à eficiência e à sustentabilidade que são capazes de oferecer.

Há, hoje, ao alcance das mãos um amplo repertório de instrumentos e experiências exitosas de desenvolvimento sustentável, para a criação de cidades inclusivas e eficientes, mas ainda há muito a se fazer pelas populações urbanas. Para tanto, é necessário superar arranjos políticos e produtivos excludentes e imediatistas, que desprotegem os direitos de toda uma coletividade à qualidade de vida e ao pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades.

Cabe, portanto, ao poder público, por meio de seus representantes eleitos, à sociedade civil organizada e aos setores produtivos firmarem um compromisso para o desenvolvimento sustentável, que permita às cidades o desenvolvimento inteligente e equilibrado, assegurando às gerações futuras a disponibilidade de recursos para que possam viver num ambiente saudável e com toda a qualidade de vida que as cidades podem oferecer.

Temos de promover em nossas cidades verdadeiras reformas urbanas, criando as bases para uma cidade cada vez mais inclusiva, sustentável e democrática, onde, em última análise, as pessoas poderão realizar suas aspirações e ser mais saudáveis, produtivas e felizes.

O Município de Belo Horizonte, já em 1950, havia entrado no caminho para a metropolização. Na década de 1980, era o centro de uma região metropolitana conurbada, abrigando serviços e comércio que atendiam não somente à capital, mas também aos municípios vizinhos. Hoje, com uma população de aproximadamente 2,5 milhões de habitantes distribuídos em um território de 331 km<sup>2</sup>, que passou por significativas mudanças em suas formas de uso e ocupação nas últimas décadas, enfrenta o desafio de corresponder, concomitantemente às funções de atendimento metropolitano e capital de Minas Gerais e à necessidade de se resguardar qualidade a núcleos locais, unidades de vizinhança qualificadas, onde o cotidiano da população acontece. Algumas tendências de dinâmicas recentes representam grandes desafios para estas intenções.

Entre 2002 e 2012 o número de viagens com destino no município de Belo Horizonte aumentou em mais de 70%, tendo passado de cerca de 4 milhões para quase 7 milhões. Parte considerável deste aumento se deveu a viagens em modos motorizados individuais - automóveis ou motocicletas - tendo ocorrido em tal nível que alterou os padrões de deslocamento que haviam sido observados durante décadas: a partir dos primeiros anos do século XXI, o modo motorizado mais utilizado passou a ser o automóvel, posto que, desde os anos 1960 pertencia aos ônibus.

Esses padrões de deslocamento são prejudiciais para a cidade por sobrecarregarem as infraestruturas com congestionamentos crescentes, aumentarem a poluição do ar e aumentarem cada vez mais a necessidade de espaço para os veículos. Ademais, as recentes estruturas de transporte coletivo de massa implantadas e com previsão de implantação



*JR*

156

nos próximos anos no município, devem ser acompanhadas do direcionamento do crescimento da cidade para o entorno destas áreas, de forma a aproximar uma maior parte da população desses sistemas, otimizando os investimentos públicos e reduzindo impactos adversos em áreas mais frágeis. Nesse sentido, o Executivo desenvolve de modo permanente políticas e ações que contribuem com a redução de deslocamentos em modos individuais motorizados e atraem mais pessoas para o uso dos modos coletivos e não motorizados de transporte, conforme preconizado pela Política Nacional e pela Política Municipal de Mobilidade Urbana.

Vivenciamos hoje em Belo Horizonte uma grande oportunidade de proporcionar correções e redirecionamentos de processos em curso, determinando o rumo da cidade neste sentido, pautada pelo desenvolvimento sustentável, inclusivo e humano. O território do município, apesar de extensamente ocupado e com escassez de áreas vazias, ainda possui em sua maior extensão baixa densidade construtiva, com grande potencial de renovação. Ordenar os processos atuais e futuros de ocupação do município, evitando que algumas regiões não extrapolem sua capacidade enquanto outras são subaproveitadas, é o grande desafio apresentado na busca por garantir uma cidade com maior qualidade de vida para toda a população.

Com efeito, os planos diretores municipais desempenham papel fulcral na ordenação das cidades e, com arrimo na matriz legislativa federal sobre urbanismo, o Estatuto da Cidade, têm o potencial de viabilizar transformações fundamentais na forma com que o território é ocupado e na relação das pessoas com os espaços citadinos. É nessa concepção que se assenta o trabalho dedicado pela Prefeitura ao planejamento e à execução das políticas urbanas, que se ocupa intensamente de acompanhar, monitorar e compreender a dinâmica urbana, formulando respostas para que o crescimento da cidade dê-se de modo integrado e sustentável.

O presente Projeto de Lei é resultado de extenso estudo técnico, acompanhado de amplo processo participativo, iniciado em 2011 com o início do processo de construção dos Planos Diretores Regionais e concluído apenas em agosto de 2014, com as plenárias finais da IV Conferência de Política Urbana. Propõe reformulação ampla da legislação urbanística municipal, cujo teor deve buscar assegurar o pleno desenvolvimento das funções essenciais da cidade, o cumprimento da função social da propriedade, bem como da consideração da capacidade de suporte e das vocações das diversas porções do território municipal como referências principais para o seu crescimento.

Conforme previsto na Lei nº 9.959, de 20 de julho de 2010, a Prefeitura de Belo Horizonte elaborou os Planos Diretores Regionais, caracterizados como um detalhado trabalho voltado para a conformação de um quadro atualizado dos atributos físicos, econômicos e sociais das regiões administrativas de Belo Horizonte e, a partir daí, do Município como um todo.

O conteúdo dos Planos Diretores Regionais, bem como as análises desenvolvidas pelas equipes técnicas do Executivo, foram finalizados na forma de propostas para a conformação de uma nova base para a legislação urbanística municipal. Esse material, por sua vez, constituiu o ponto de partida para os debates da IV Conferência Municipal de Política Urbana.

Realizada entre 3 de fevereiro e 2 de agosto de 2014, a Conferência teve como resultado a aprovação de mais de 400 propostas, apresentadas pela Administração Municipal e pelos delegados eleitos, voltadas para o aprimoramento do desenvolvimento urbano de Belo



Horizonte. Aquelas que guardam pertinência com o conteúdo normativo e o regime jurídico do Plano Diretor estão incluídas no presente Projeto de Lei.

A IV Conferência Municipal de Política Urbana, coordenada pelo Conselho Municipal de Política Urbana – Compur, constituiu evento com ampla participação popular, contando com 486 representantes dos setores técnico, popular e empresarial, entre delegados e suplentes. Iniciada com a eleição dos mesmos em plenárias setoriais, o evento prosseguiu com extensa etapa de capacitação dos participantes, na qual, ao longo de três sábados consecutivos, totalizando 24 horas de trabalho, foram apresentados importantes conceitos urbanísticos, bem como sua relação com as propostas desenvolvidas pela equipe técnica.

A essa etapa seguiram-se quatro semanas de debates temáticos e uma etapa de integração de propostas, na qual os participantes tiveram acesso ao conteúdo produzido pelos demais grupos. A conclusão do processo deu-se com a etapa final, na qual foram debatidas e votadas as propostas apresentadas pela equipe técnica e pelos delegados.

Finalizado o processo, o compartilhamento dos rumos da cidade com a sociedade prosseguiu por meio de eventos realizados em cada uma das regionais, de forma a ampliar o conhecimento sobre a Conferência e a construção das propostas aprovadas.

O Projeto de Lei reflete a estrutura do programa técnico submetido a discussão na IV Conferência Municipal de Política Urbana, tendo sido organizado em torno de seis eixos principais: estruturação urbana, desenvolvimento, preservação ambiental, habitação, preservação do patrimônio e mobilidade urbana. A esses somaram-se outros, referentes aos princípios e objetivos gerais da legislação urbanística municipal, à gestão urbana participativa – também objeto de debates na IV Conferência – e ao tratamento dos espaços públicos e privados do Município. Ao debate acerca dos instrumentos de política urbana, que permeou todos os eixos temáticos da IV Conferência, foi dedicado título específico. Foram acrescentadas ainda questões relacionadas a temas eminentemente técnicos, como o licenciamento de empreendimentos e a aplicação de penalidades por infração à legislação.

Os Planos Diretores Regionais identificaram a necessidade de aprimoramento da compatibilidade entre a capacidade de suporte da infraestrutura das diversas porções do território municipal e o adensamento construtivo e populacional admitido pela legislação vigente – que ocasionou, historicamente, fenômenos amplamente conhecidos pela população do Município, como a saturação do bairro Buritis e outros – bem como a necessidade de compatibilização entre a disponibilização de terra urbanizada e a preservação ambiental. Diante desse quadro, as categorias de estruturação urbana incluídas no projeto de lei buscam refletir a capacidade de suporte local, definida com base na possibilidade de cada área receber adensamento construtivo e populacional, bem como na necessidade de preservação de seus atributos ambientais e culturais.

Nesse ponto, o Projeto de Lei propõe a adoção do coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0, como estratégia para viabilização das intenções de planejamento urbano, igualando o potencial construtivo dos terrenos à sua área. Complementarmente, de acordo com a capacidade de suporte local, bem como com a intenção de desenvolvimento para a porção específica do território, estabelece a possibilidade de superação do potencial básico mediante contrapartida, a fim viabilizar a justa distribuição de ônus e benefícios do processo de urbanização.



O modelo visa a assegurar que os investimentos necessários à qualificação e à ampliação da infraestrutura da cidade sejam custeados não somente por receitas ordinárias do poder público, mas também por outras correspondentes à valorização de propriedades em decorrência da atuação estatal. Garante-se, assim, que a coletividade, que financia, pela via tributária, o incremento da estrutura urbana se beneficie de maneira concreta das alterações do valor do solo urbano que não ocorreriam sem sua participação.

A proposta prevê também a necessidade de estímulo à formação e ao fortalecimento de centros e centralidades no Município. Nesse ponto, o que se pretende é ampliar o acesso da população a comércio, serviços e equipamentos, constituindo unidades de vizinhança qualificadas e reduzindo a necessidade de deslocamentos. A busca é por uma cidade compacta, na qual o adensamento nas proximidades dos grandes corredores viários justifica-se não apenas pela facilidade de acesso à rede de transporte coletivo, mas pela ampliação dos espaços de fruição pública e convívio coletivo e pela disponibilidade de comércio e equipamentos nesses locais.

O conceito de preservação e conservação das áreas verdes da cidade passa por grande avanço – não se trata apenas de manter aquelas existentes, mas de expandi-las e conectá-las. O Projeto de Lei contempla a recuperação de áreas degradadas e o estabelecimento de novas áreas verdes em regiões carentes, mas também a formação de uma rede verde a partir da interligação entre as diversas porções do território com relevância ambiental – constituída pelas conexões verdes ao longo do sistema viário, bem como pelas conexões verdes multifuncionais, focadas na proteção e no saneamento ambiental dos fundos de vale. A drenagem urbana é abordada por meio da definição de regras específicas para a ocupação de áreas inundáveis, bem como pela ampliação e definição da obrigatoriedade de disponibilização de área vegetada e permeável sobre terreno natural nos imóveis do Município.

A questão habitacional é abordada a partir da ampliação das áreas de especial interesse social, bem como do incentivo à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social por meio da outorga gratuita de potencial construtivo. Ainda, há a abertura de novas fontes de recurso para os investimentos em habitação, com a arrecadação proveniente da outorga onerosa do direito de construir sendo majoritariamente destinada ao Fundo Municipal de Habitação Popular. Também o instrumento do parcelamento, da ocupação e da utilização compulsórios passa a exercer papel importante nesse contexto, estimulando o cumprimento da função social da propriedade pelos imóveis urbanos ociosos.

A política de preservação do patrimônio cultural e urbano segue assentada na definição de áreas de diretrizes especiais, porções do território municipal objeto de políticas e parâmetros específicos, voltados para a manutenção da ambiência local. Além do aprimoramento da normativa das ADEs existentes, especialmente com a incorporação de propostas de representantes das comunidades locais, destaca-se a incorporação, pelo Projeto de Lei, das ADEs Mirantes, que têm o objetivo de preservar vistas de pontos marcantes do território do Município, garantindo o acesso livre à população.

Por fim, deve-se destacar a incorporação de título específico referente à mobilidade urbana no Plano Diretor. Nesse ponto, o Projeto de Lei dá ênfase ao estímulo à utilização do transporte coletivo e não motorizado, com a inclusão das redes prioritária de transporte coletivo, cicloviária e de caminamento de pedestres. A relação com o conteúdo de desenvolvimento urbano é direta, com a maior capacidade de adensamento e a conformação de polos econômicos associada ao atendimento pela rede de transporte.



O Projeto de Lei propõe ainda radical simplificação do conteúdo da legislação urbanística municipal, a partir das seguintes medidas:

1. combinação do conteúdo do Plano Diretor, da legislação de parcelamento, ocupação e uso do solo e de temas específicos em uma única lei, com a revogação de uma série de instrumentos legais cujos temas passam a ser tratados no novo Plano Diretor. Aqui, a simplificação caminha lado a lado à conformação de uma legislação mais coesa e coerente;

2. concentração do conteúdo de uso cotidiano da legislação urbanística em tabelas, de forma a proporcionar uma leitura direta e facilitar sua utilização tanto pela população quanto pelos setores da PBH responsáveis pelo licenciamento de projetos e de atividades econômicas;

3. definição, em glossário, de todos os conceitos incluídos no texto legal e nas tabelas, evitando as dúvidas na aplicação de seu conteúdo.

Juntamente com o Projeto de Lei do novo Plano Diretor, será apresentado outro, voltado para a regulamentação dos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade. Desse modo, não apenas cumpre-se a exigência prevista no citado diploma legal referente à necessidade de lei municipal específica para o tratamento de temas como o direito de preempção, o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios e a outorga onerosa do direito de construir, mas garante-se a disponibilidade dos instrumentos necessários à efetivação dos princípios e objetivos do Plano Diretor.

Pelo exposto, certo de que o Projeto de Lei em comento receberá dessa Egrégia Câmara o seu fundamental apoio, submeto-o à sua apreciação e subscrevo-me renovando protestos de elevado apreço.

**Marcio Araujo de Lacerda**  
**Prefeito de Belo Horizonte**

**Excelentíssimo Senhor**  
**Vereador Wellington Magalhães**  
**Presidente da Câmara Municipal da**  
**CAPITAL**