



PL Nº 749/19

LEGISLAÇÃO CORRELATA À MATÉRIA DO PL Nº 749 / 19

LEI Nº 7.165, DE 27 DE AGOSTO DE 1996

Institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte.

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO II DO DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES

Seção II Das Diretrizes de Intervenção Pública na Estrutura Urbana

Subseção II Da Área Central

Art. 11 - A área central deve receber tratamento diferenciado, nela sendo vedados investimentos públicos na construção e na ampliação de:

IV - presídios;

VI - autódromos, hipódromos e estádios esportivos;

Parágrafo único - São diretrizes de intervenção pública na área central estabelecer instrumentos e incentivos urbanísticos e realizar obras que visem a:

I - preservar o traçado original do sistema viário;

II - promover a recuperação de áreas públicas e verdes;

III - preservar os exemplares e os conjuntos arquitetônicos de valor histórico e cultural;

IV - delimitar espaços públicos que funcionem como pólos de atividades culturais, artísticas e educacionais, sem embaraçar o funcionamento de igrejas e locais de culto, nos termos da lei;

V - construir abrigos nos pontos de ônibus;

VI - promover o restabelecimento dos passeios públicos e das áreas de circulação de pedestres;

VII - estimular o aumento e a melhoria do setor hoteleiro, de entretenimento, lazer e cultura;

Inciso VII com redação dada pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 7º)

VIII - criar condições para a preservação e a conservação de edificações particulares.

Subseção III Dos Centros e das Centralidades

Art. 13 - São diretrizes de intervenção pública nos centros e nas centralidades estabelecer instrumentos e incentivos urbanísticos e realizar obras em áreas públicas, visando a:

I - consolidar e incentivar as aglomerações de atividades sócio-educativas, econômicas, culturais e religiosas, observada, quanto a estas, a legislação específica;

II - preservar e recuperar os marcos urbanos de valor artístico, histórico e cultural;

III - recuperar os espaços públicos e tornar-lhes fácil o acesso;

IV - estimular o surgimento de centralidades;

V - estimular o surgimento de centros fora do perímetro da Avenida do Contorno, priorizando a instalação das atividades relacionadas no art. 11.

§ 1º - Centros são as concentrações de atividades comerciais e de serviços dotadas de ampla rede de acesso e grande raio de atendimento.



PL Nº 749/19

§ 2º - Centralidades são os espaços de convivência para a comunidade local ou regional, como praças, largos e similares, bem como os monumentos e as demais referências urbanas.

§ 3º - Os centros e as centralidades podem ser objeto de operações urbanas.

§ 4º - Nos centros a que se refere o inciso V, além das diretrizes previstas no *caput*, devem:

I - ser estabelecidos instrumentos e incentivos urbanísticos que lhes emprestem a condição de locais de prestação de serviços, de comércio e de moradia;

II - ser atendidas as diretrizes dos arts. 11, parágrafo único, II a IV, e 12, VI e VII.

TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO II DA OPERAÇÃO URBANA

Seção I

Disposições Gerais

Seção I (arts. 65 a 65-E) acrescentada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 10)

Art. 65 - Operação Urbana é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação de agentes públicos ou privados, com o objetivo de viabilizar projetos urbanos de interesse público, podendo ocorrer em qualquer área do Município.

§ 1º - A Operação Urbana pode ser proposta pelo Poder Executivo Municipal ou a este, por qualquer cidadão ou entidade que nela tenha interesse, e será aprovada por lei específica, observado o disposto no art. 80, II, da Lei nº 7.165/96.

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

Art. 65 com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 8º)

Art. 65-A - As áreas envolvidas na Operação Urbana não podem receber potencial construtivo adicional, originado da Transferência do Direito de Construir, durante a tramitação do projeto de lei respectivo, a não ser que essa tramitação exceda o prazo de 4 (quatro) meses.

Art. 65-A acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 9º)

Art. 65-B - A lei referente à Operação Urbana pode prever que a execução de obras por agentes da iniciativa privada seja remunerada pela concessão para exploração econômica do serviço implantado.

Art. 65-B acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 9º)

Art. 65-C - O potencial construtivo das áreas privadas passadas para domínio público sem ônus para o Município pode ser transferido para outro local, determinado por lei, situado dentro ou fora das áreas envolvidas na Operação Urbana.

Art. 65-C acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 9º)

Art. 65-D - As Operações Urbanas classificam-se em Operações Urbanas Simplificadas e Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 65-D acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 9º)

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

Art. 65-E acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 9º)



PL Nº 749/19

Seção II

Da Operação Urbana Simplificada

Seção II (arts. 66 a 68) acrescentada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 10)

Art. 66 - A Operação Urbana Simplificada, sempre motivada por interesse público, destina-se a viabilizar intervenções tais como:

Caput com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 11)

- I - tratamento urbanístico de áreas públicas;
- II - abertura de vias ou melhorias no sistema viário;
- III - implantação de programa habitacional de interesse social;
- IV - implantação de equipamentos públicos;
- V - recuperação do patrimônio cultural;
- VI - proteção ambiental;
- VII - reurbanização;
- VIII - amenização dos efeitos negativos das ilhas de calor sobre a qualidade de vida;
- IX - regularização de edificações e de usos;

Inciso IX com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 11)

X - requalificação de áreas públicas.

Inciso X acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 11)

Art. 67 - Da lei que aprovar a Operação Urbana Simplificada, deverão constar:

- I - a identificação das áreas envolvidas;
- II - a finalidade da intervenção proposta;
- III - as obrigações do Executivo e de cada um dos agentes envolvidos;
- IV - os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica necessários ao cumprimento das finalidades pretendidas;
- V - os parâmetros urbanísticos a serem adotados na Operação;
- VI - as obrigações das demais partes envolvidas na Operação Urbana Simplificada, a serem dimensionadas em função dos benefícios conferidos pelo Poder Público na Operação, de acordo com o que dispuser a lei específica;
- VII - o seu prazo de vigência.

Caput com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 12)

§ 2º - A modificação prevista no inciso V somente pode ser feita se justificada pelas condições urbanísticas da área da operação.

§ 4º - As obrigações previstas no inciso VI do caput deste artigo não se confundem com a execução de condicionantes impostas aos empreendedores em decorrência de processo de licenciamento urbanístico ou ambiental.

§ 4º acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 12)

LEI Nº 7.166, DE 27 DE AGOSTO DE 1996

Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no município.

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas e as condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município.

Art. 2º - Estão sujeitas às disposições desta Lei:



PL Nº 749/19

II - as obras de edificações, no que se refere aos parâmetros urbanísticos relacionados com Coeficientes de Aproveitamento do solo, quota de terreno por unidade habitacional, taxa de ocupação, gabarito, Taxa de Permeabilidade, afastamentos, altura na divisa, saliências e área de estacionamento;

Inciso II com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 20)

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 4º - O território do Município é considerado área urbana, dividindo-se em zonas, de acordo com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor.

Art. 5º - As zonas, diferenciadas segundo os potenciais de adensamento e as demandas de preservação e proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística, são as seguintes:

- I - Zona de Preservação Ambiental - ZPAM -;
- II - Zona de Proteção - ZP -;
- III - Zona de Adensamento Restrito - ZAR -;
- IV - Zona de Adensamento Preferencial - ZAP -;
- V - Zona Central - ZC -;
- VI - Zona Adensada - ZA -;
- VII - Zona de Especial Interesse Social - ZEIS -;
- VIII - Zona de Grandes Equipamentos - ZE.

Art. 11 - São ZCs as regiões configuradas como centros de polarização regional, municipal ou metropolitana, e que se subdividem em:

Caput com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 23)

- I - ZHIP - Zona Hipercentral -;
- II - ZCBH - Zona Central de Belo Horizonte -;

CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção II Dos Parâmetros Urbanísticos

Subseção I Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 45 - O potencial construtivo é calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico do zoneamento em que se situa.

Caput com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 49)

§ 1º - Os valores do CAb são aqueles previstos no Anexo V da Lei nº 7.165/96 e no Anexo VI-A desta Lei.

§ 1º com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 49)

§ 6º - Quando exigido recuo de alinhamento, o potencial construtivo é calculado utilizando a área total do terreno, inclusive a área do recuo de alinhamento.

§ 6º acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 64)

Art. 46 - Não são computadas, para efeito de cálculo do CA:

I - a área destinada a estacionamento de veículos, exceto se situada em edifícios-garagem, limitada à área correspondente à multiplicação da área do terreno pelo valor do CAb válido para o zoneamento no qual ele está inserido;

Inciso I com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 50)

III - um único pavimento de pilotis em edificação residencial ou de uso misto com pavimento-tipo residencial;

Inciso III com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 50)



PL Nº 749/19

- IV - a área situada ao nível do subsolo, destinada a lazer e recreação de uso comum em edificações residenciais multifamiliares;
- V - a área de circulação vertical coletiva;
- VI - a área de circulação horizontal coletiva até o limite correspondente à 2 (duas) vezes a área da caixa dos elevadores;
- VII - as varandas abertas - situadas em unidades residenciais - que tenham área total equivalente a até 10% (dez por cento) da área do pavimento onde se localizam;
- VIII - a caixa-d'água, a casa de máquinas e a subestação;
- IX - os compartimentos destinados a depósito de lixo, nas dimensões mínimas estabelecidas em legislação específica;
- X - a guarita de até 6m² (seis metros quadrados);
- XI - a zeladoria de até 15m² (quinze metros quadrados), desde que dotada de instalação sanitária;
- XII - os compartimentos destinados a depósitos em edificações residenciais e situados nos pilotis ou na garagem;
- XIII - a antecâmara, se exigida em projeto de prevenção e combate a incêndios previamente aprovado;
- XIV - a área da cobertura equivalente a 20% (vinte por cento) da área do último pavimento tipo, desde que a área total edificada da cobertura não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área do último pavimento tipo;

Inciso XIV com redação dada pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 65)

- XVII - a área das rampas de acesso às áreas comuns de edificações destinadas ao uso residencial que sejam adequadas à pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida, bem como às normas técnicas pertinentes, desde que façam parte de edificação em que não seja obrigatória a instalação de elevadores.

Inciso XVII com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 50)

§ 1º - O compartimento de edificação destinada a uso não residencial cujo pé-direito exceda 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) deve ter sua área considerada, para efeito de cálculo do CA, da seguinte forma:

- I - se igual ou inferior a 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros), a área do compartimento é multiplicada por 1,5 (um e meio);
- II - se superior a 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros), a área do compartimento é multiplicada por 2 (dois).

§ 2º - É admitido pé-direito superior a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), sem acréscimo de área a ser computada, por razões técnicas relativas a:

- I - acústica ou visibilidade em auditórios, salas de espetáculos ou templos religiosos;
- II - necessidade de aproveitamento do espaço aéreo;
- III - logradouro em declive em que o pé direito mínimo do primeiro pavimento seja de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e o máximo não exceda 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros).

Inciso III com redação dada pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 66)

§ 3º - Não pode ser aproveitado para piso adicional o espaço decorrente da exceção prevista no parágrafo anterior.

§ 5º - O somatório das áreas a que se referem os incisos IV a XIII do *caput* deste artigo não será computado, para efeito de cálculo do CA, até o limite de 14% (quatorze por cento) do somatório das áreas dos pavimentos-tipo.

§ 5º acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 50)

§ 6º - Não serão computadas, para efeito de cálculo do CA, as vagas de estacionamento adicionais exigidas em processo de licenciamento ambiental ou urbanístico.

§ 6º acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 50)

Subseção V

Da Taxa de Permeabilidade

Subseção V com denominação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 52)



PL Nº 749/19

Art. 50 - Considera-se Taxa de Permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno em relação à sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

Caput com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 53)

§ 1º - Os valores da Taxa de Permeabilidade mínima são os definidos no Anexo VI desta Lei, observado o seguinte:

I - para terreno situado na ADE da Bacia da Pampulha, a taxa de permeabilidade mínima é de 30% (trinta por cento);

II - para terreno situado nas demais ADEs, prevalecem os valores previstos em suas regulamentações;

III - para terreno situado em ZPAM, ZP-1, ZP-2 e ZP-3 prevalecem os valores determinados no Anexo VI desta Lei;

IV - para terreno que não se enquadre nos incisos I a III deste parágrafo, prevalece:

a) 10% (dez por cento), se o terreno tiver área menor ou igual a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

b) 20% (vinte por cento), se o terreno tiver área superior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

§ 1º com redação dada pela Lei nº 10.065, de 12/1/2011 (Art. 2º)

§ 2º - As edificações, exceto as localizadas na ZPAM e nas ZPs, podem impermeabilizar até 100% (cem por cento) da área do terreno, desde que:

I - nelas haja área descoberta - equivalente à área de permeabilidade mínima - dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático;

II - seja construída caixa de captação e drenagem que retarde o lançamento das águas pluviais provenientes da área de que trata o inciso I deste parágrafo.

§ 2º com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 53)

§ 3º - A caixa referida no inciso II do parágrafo anterior deve possibilitar a retenção de até 30l (trinta litros) de água pluvial por metro quadrado de terreno impermeabilizado que exceda o limite previsto no *caput*.

§ 4º - Podem ser utilizados, simultaneamente, as áreas permeáveis de terreno e os mecanismos previstos no § 2º deste artigo para atingir a Taxa de Permeabilidade.

§ 4º com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 53)

§ 5º - Pode ser dispensada a taxa prevista neste artigo nos casos em que comprovadamente, por meio de parecer técnico, seja desaconselhável a permeabilização do terreno.

§ 6º - Quando exigido o recuo de alinhamento, não será considerada, para aplicação da Taxa de Permeabilidade, a área do terreno resultante do referido recuo.

§ 6º com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 53)

§ 7º - A Taxa de Permeabilidade estará atendida com a manutenção de área descoberta e permeável, podendo a área dotada de vegetação situar-se em área equivalente à permeável sobre lajes, jardineiras ou pavimentos elevados.

§ 7º acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 53)

§ 8º - A área permeável, livre e vegetada, implantada no afastamento frontal de edificação e inteiramente visível do logradouro público, poderá ser convertida em pagamento do potencial construtivo adicional utilizado no próprio lote, observadas as demais exigências legais.

§ 8º acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 53)

§ 9º - Aplica-se a permissão prevista no § 8º deste artigo aos terrenos lindeiros a vias arteriais, exceto nas ruas que apresentem intenso fluxo de pedestres, conforme dispuser o regulamento.

§ 9º acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 53)

§ 10 - Não se aplica o disposto nos §§ 2º e 3º, 7º, 8º e 9º deste artigo aos terrenos situados em ADEs de Interesse Ambiental.

§ 10 acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 53)



PL Nº 749/19
Subseção VI
Do Afastamento Frontal

Art. 51 - O afastamento frontal mínimo das edificações é equivalente a uma distância fixa definida em função da classificação viária da via lindeira à testada do terreno, da seguinte forma:

- I - vias de ligação regional e arteriais, 4,00m (quatro metros);
- II - demais vias, 3,00m (três metros).

§ 1º - O afastamento frontal mínimo das edificações na ZHIP não pode ser utilizado como área de estacionamento ou guarda de veículos nem para a instalação de elementos construtivos, exceto - desde que continue possível o livre trânsito no local - pilares de sustentação, respeitado o previsto no art. 46, III, "a", do Plano Diretor.

§ 1º com redação dada pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 69)

§ 2º - Em razão do reduzido fluxo de pedestres nas vias, da topografia acidentada ou em razão de estar a edificação situada na ADE Residencial Central ou em ADE de uso exclusivamente residencial, pode a exigência prevista no §1º deste artigo ser substituída pela de ajardinamento, permitidos, nesse caso, a construção de guarita e o fechamento, exclusivamente, por gradil vazado ou transparente.

§ 2º com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 54)

§ 4º - Em edificações situadas em terrenos lindeiros a vias arteriais e de ligação regional, os afastamentos frontais deverão ser tratados de modo a que se obtenha concordância dos greides dos afastamentos frontais de edificações contíguas.

§ 4º acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 70)

§ 5º - A utilização do afastamento frontal para estacionamento de veículos na ZHIP, em postos de gasolina ou em terrenos lindeiros a vias arteriais ou de ligação regional poderá ser permitida, desde que cumpridas as seguintes exigências:

- I - anuência prévia do órgão de trânsito de jurisdição sobre a via, que levará em conta o fluxo de pedestres, existente e potencial, e a intensidade do tráfego no sistema viário adjacente;
- II - afastamento frontal de, no mínimo, 5,00 m (cinco metros);

Inciso II com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 54)

III - existência de passeio com, no mínimo, 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), admitindo-se, no caso de ter o passeio dimensão inferior, o estacionamento no afastamento frontal, desde que a soma da largura desse afastamento e a do passeio existente seja de, no mínimo, 7,40 m (sete metros e quarenta centímetros);

Inciso III com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 54)

IV - seja destinada à circulação de pedestres a faixa mínima de 0,90 m (noventa centímetros) nas divisas laterais, ou junto ao acesso à garagem, quando este estiver junto às divisas laterais;

Inciso IV com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 54)

V - as áreas de circulação de pedestres e de estacionamento estejam demarcadas;

VI - os acessos obedeçam às regulamentações existentes; e

VII - autorização de caráter provisório, condicionada à manutenção das condições de trânsito.

§ 5º acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 70)

§ 6º - O afastamento frontal mínimo das edificações em terrenos lindeiros a vias arteriais e de ligação regional deve dar continuidade ao passeio, não sendo permitida a instalação de elementos construtivos, exceto pilares de sustentação, respeitado o livre trânsito no local.

§ 6º acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 54)

Art. 52 - É dispensado o afastamento frontal mínimo:

I - em área destinada a estacionamento de veículos ou de uso comum, cuja laje de cobertura se situe em nível inferior à menor cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento do lote, devendo ser garantida, na área delimitada por este afastamento, a continuidade do passeio nos terrenos situados na ZHIP, na ZCBH e nos lindeiros a vias de ligação regional ou arteriais;

Inciso I com redação dada pela Lei nº 10.065, de 12/1/2011 (Art. 3º)

II - em edificação localizada na ZHIP, nos pavimentos situados em nível superior a 3,5m (três metros e meio) em relação à cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento, em qualquer ponto;



PL Nº 749/19

III - em pavimentos de edificações localizadas na ZCBH, ou lindeiras a vias de ligação regional ou arteriais que estejam situados entre 3,5m (três metros e cinqüenta centímetros) e 9,00m (nove metros) acima da cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento, em qualquer ponto.

IV - em edificações vizinhas a bens tombados, por indicação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte, ouvido o órgão responsável pelo trânsito;

Inciso IV acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 71)

V - em áreas destinadas a uso não residencial, desde que a laje de cobertura se situe em nível inferior à menor cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento do lote.

Inciso V acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 55)

Parágrafo único - Na área de afastamento frontal mínimo situada abaixo da altura mínima referida nos incisos II e III, os únicos elementos construtivos permitidos são os pilares de sustentação com seção máxima de 60dm² (sessenta decímetros quadrados).

Art. 53 - Em terrenos lindeiros a vias coletoras e locais, podem ser construídas, na área delimitada pelo afastamento mínimo frontal, guaritas que tenham, no máximo, 10% (dez por cento) da área do afastamento frontal.

Parágrafo único - É permitida a construção de guaritas com área de até 6,00m² (seis metros quadrados), mesmo se superado o percentual fixado no *caput*.

Subseção VII Dos Afastamentos Laterais e de Fundo

Art. 54 - Os afastamentos mínimos laterais e de fundo dos pavimentos são os seguintes:

I - 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) para os pavimentos com H menor que 6,00m (seis metros);

II - 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para os pavimentos com H maior que ou igual a 6,00m (seis metros) e menor que ou igual a 12,00m (doze metros);

III - os previstos na tabela do Anexo VII para os pavimentos com H maior que 12,00m (doze metros).

§ 1º - Entende-se por H a distância vertical, em metros, entre a laje de cobertura de cada pavimento e a laje de piso do primeiro pavimento acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do lote.

§ 2º - Para valores de H superiores ao limite máximo do Anexo VII, adota-se a fórmula nele prevista para cálculo dos afastamentos mínimos.

§ 3º - Para valores fracionários de H, adota-se a seguinte regra:

I - os valores, em metros, entre 0,01 (um centésimo) e 0,50 (cinqüenta centésimos), exclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente anterior;

II - os valores, em metros, entre 0,50 (cinqüenta centésimos) e 1,00 (cem centésimos), exclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente superior.

§ 4º - Havendo níveis de subsolo, o H deve ser definido em relação ao piso deste, exceto nos casos de utilização para estacionamento, guarda de veículos ou área de lazer aberta.

§ 5º - No caso de lotes com menos de 12,00m (doze metros) de frente, é admitida como afastamento lateral mínimo para pavimentos com H inferior a 12,00m (doze metros) a distância de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), desde que:

I - os lotes estejam regularmente aprovados na data de publicação desta Lei;

II - a edificação respeite a taxa de ocupação máxima de 50% (cinqüenta por cento) da área do terreno, sendo facultada taxa de ocupação superior para níveis de garagem no subsolo;

Inciso II com redação dada pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 72)

III - o ponto de referência para definição do H seja o ponto médio do passeio.

Inciso III acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 72)

§ 6º - Nas edificações situadas na ZA, na ZCBH ou que sejam lindeiras a vias arteriais ou de ligação regional, o H deve ser contado a partir da laje de cobertura do último pavimento integralmente situado



PL Nº 749/19

abaixo da altura máxima permitida na divisa ou, havendo pavimentos com aberturas laterais ou de fundo em altura inferior, a partir do piso do mais baixo destes.

§ 7º - Para efeito de definição do H, a casa de máquinas não é considerada como pavimento.

§ 7º acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 73)

§ 8º - Para terrenos em aclave, o H poderá ser considerado pelo ponto médio do plano paralelo ao perfil do terreno ou pelo plano paralelo ao perfil do terreno em todos os seus pontos.

§ 8º acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 73)

Art. 56 - Os afastamentos laterais mínimos das edificações situadas na ZHIP são facultativos, desde que não existam aberturas na fachada respectiva.

Parágrafo único - Na ZHIP, os afastamentos de fundo e os laterais são calculados em relação à divisa, de acordo com o diâmetro de iluminação e ventilação previsto no Decreto-Lei nº 84, de 21 de dezembro de 1940, adotando-se como afastamentos mínimos 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para divisa lateral e 5,00m (cinco metros) para divisa de fundo.

Art. 57 - No caso de edificação constituída de vários blocos, independentes ou interligados por pisos comuns, a distância entre eles deve obedecer ao dobro dos afastamentos mínimos laterais e de fundo previstos nesta Lei.

Art. 58 - Caso existam aberturas ou varandas voltadas para áreas de iluminação e ventilação fechadas, deve ser observado para elas o diâmetro mínimo estabelecido no Decreto-Lei nº 84/40.

Subseção X Das Áreas de Estacionamento

Art. 61 - O número mínimo de vagas destinadas a estacionamento de veículo é calculado conforme o disposto no Anexo VIII.

§ 1º - Ficam excluídas da exigência contida neste artigo:

I - as habitações unifamiliares;

II - a unidade não residencial com área de até 60m² (sessenta metros quadrados), situada em terreno onde exista, além dela, somente uma edificação de uso residencial;

III - os templos e os locais de culto;

IV - as edificações de uso residencial adaptadas ao uso não residencial, desde que comprovada a impossibilidade técnica de ampliação do número de vagas destinadas a estacionamento.

§ 2º - No caso previsto no inciso IV do § 1º deste artigo, serão mantidas, no mínimo, as vagas destinadas a estacionamento previstas no projeto residencial original.

§ 3º - Para enquadrar-se ao que dispõe o inciso IV do § 1º deste artigo, a edificação não poderá sofrer acréscimo de área construída.

§ 4º - No caso de edificação destinada a hotel, o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos é de 1/3 (um terço) do número de unidades hoteleiras.

§ 4º com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 56)

§ 5º - No caso de edificação destinada a uso não residencial atrator de veículos de carga, poderá ser facultada, a critério do órgão municipal responsável pelo trânsito, a utilização de, no máximo, 70% (setenta por cento) da área reservada para estacionamento de veículos leves como área de estacionamento e manobra de veículos pesados.

§ 5º com redação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 56)

Art. 61 com redação dada pela Lei nº 8.939, de 03/08/2004 (Art. 1º)

§ 6º - Para empreendimentos não sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança ou ao Licenciamento Ambiental pelo COMAM, a serem instalados em edificações já existentes até 27 de dezembro de 1996, a



PL Nº 749/19

exigência relativa ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos poderá ser flexibilizada, mediante parecer favorável do COMPUR.

§ 6º acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 56)

§ 7º - Para as edificações existentes na ZHIP, até a data da entrada em vigor deste parágrafo, a exigência de vagas de estacionamento de veículos poderá ser atendida pelas vagas existentes, no caso de adaptação de edificações para o uso residencial.

§ 7º acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 56)

§ 8º - A condição prevista no § 7º deste artigo poderá ser aplicada no caso de substituição ou instalação de novo uso não residencial em edificações existentes na ZHIP, mediante parecer favorável do COMPUR ou do COMAM, conforme a hipótese.

§ 8º acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 56)

§ 9º - A exigência do número mínimo de vagas de estacionamento para edificações públicas destinadas ao uso institucional poderá ser flexibilizada, mediante parecer favorável do COMPUR ou do COMAM, conforme a hipótese.

§ 9º acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 56)

§ 10 - Cada vaga de carga e descarga deve ter 9,0 m (nove metros) de comprimento por 3,0 m (três metros) de largura e 4,0 m (quatro metros) de altura.

§ 10 acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 56)

Art. 62 - Devem dispor de pista de acumulação interna, junto à entrada e ao nível do logradouro, de acordo com o Anexo IX, os acessos a:

- I - edificações de uso não residencial com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento;
- II - edificações de uso misto com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento, excluídas as relativas à parte residencial;
- III - estacionamentos de veículos abertos ao público;
- IV - edifícios-garagem.

Parágrafo único - O cálculo do número de vagas previsto nos incisos I e II é feito de acordo com o previsto no artigo anterior.

CAPÍTULO VI DAS ÁREAS ESPECIAIS

Capítulo VI com denominação dada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 84)

Seção I

Das Áreas de Diretrizes Especiais

Seção I (arts. 75 a 91-E) acrescentada pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 84, parágrafo único)

Art. 75 - As áreas de diretrizes especiais - ADEs - são as que, por suas características, exigem a implementação de políticas específicas, permanentes ou não, podendo demandar parâmetros urbanísticos, fiscais e de funcionamento de atividades diferenciados, que se sobrepõem aos do zoneamento e sobre eles preponderam.

§ 1º - As ADEs são instituídas por lei específica, da qual, além da delimitação, devem constar os instrumentos, as intervenções, os parâmetros urbanísticos e fiscais, os usos a serem admitidos e os critérios para o funcionamento de atividades, as normas complementares necessárias e, se for o caso, o tempo de duração.

§ 2º - Os parâmetros urbanísticos relativos a coeficiente de aproveitamento do solo, quotas de terreno por unidade habitacional e taxa de permeabilização das ADEs que vierem a ser instituídas por lei específica devem ser iguais ou mais restritivos que os da zona em que se localizem.

§ 3º - A lei a que se refere o § 1º, no caso das ADEs instituídas por esta Lei, deve dispor sobre o que nesta não esteja referido.



PL Nº 749/19

§ 4º - O Anexo XII contém a delimitação das ADEs referidas neste Capítulo.

ADE Cidade Jardim regulamentada pela Lei nº 9.563, de 30/5/2008

Art. 91-E - A ADE Polo da Moda, delimitada no Anexo XII desta Lei, 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 divisas e empregos para o 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 - a consolidação de entidade gestora, de forma a coordenar ações institucionais, técnicas e estratégicas para seu desenvolvimento.

Art. 91-E acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 83)

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 108 - São parte integrante desta Lei:

II - Anexo II - Mapa de Zoneamento -;

IV - Anexo IV - Mapa de Hierarquização do Sistema Viário -;

VII - Anexo VII - Tabela de Afastamentos Mínimos Laterais e de Fundo -;

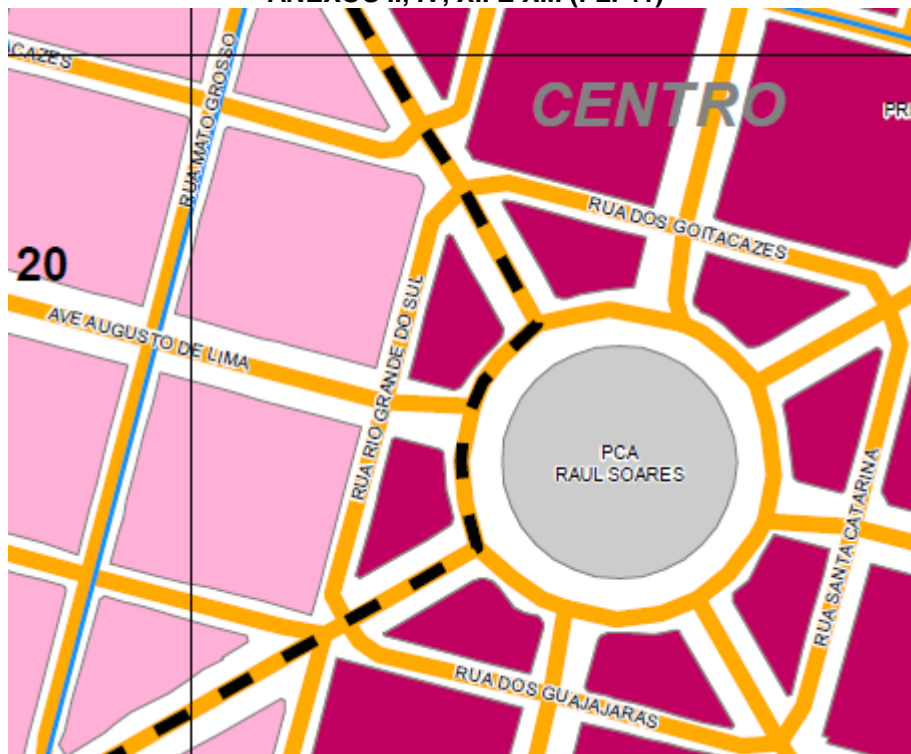
VIII - Anexo VIII - Tabela de Número Mínimo de Vagas de Estacionamento -;

XII - Anexo XII - Mapa das Áreas de Diretrizes Especiais;

XIII - Anexo XIII - Mapa de Áreas de Especial Interesse Social - AEIS-1 -;

Inciso XIII acrescentado pela Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 100)

ANEXOS II, IV, XII E XIII (FL. 41)





PL Nº 749/19

ZONEAMENTO				HIERARQUIZAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO			
ZA	ZCBA	ZE	ZP-2	Via Local	Via Coletora	Via Arterial	Via de Ligação Regional
ZAP	ZCBH	ZEIS-1	ZP-3	ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS (ADEs)			
ZAR-1	ZHIP	ZEIS-3	ZPAM	Interesse Ambiental	Venda Nova	Serra do Curral	
ZAR-2	ZCVN	ZP-1		Bacia da Pampulha	Santa Tereza	Pólo da Moda	
				lago / lagoa	curso d'água	limite de Região Administrativa	praça

ANEXOS II, IV, XII E XIII (FL. 41)



ZONEAMENTO				HIERARQUIZAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO			
ZA	ZCBA	ZE	ZP-2	Via Local	Via Coletora	Via Arterial	Via de Ligação Regional
ZAP	ZCBH	ZEIS-1	ZP-3	ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS (ADEs)			
ZAR-1	ZHIP	ZEIS-3	ZPAM	Interesse Ambiental	Venda Nova	Serra do Curral	
ZAR-2	ZCVN	ZP-1		Bacia da Pampulha	Santa Tereza	Pólo da Moda	
				lago / lagoa	curso d'água	limite de Região Administrativa	praça



PL Nº 749/19

ANEXO VII
AFASTAMENTOS MÍNIMOS LATERAIS E DE FUNDO
Anexo VII substituído pelo Anexo X da Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 171, X)

$$A = 2,30 + (H - 12,00) \div b, \text{ onde}$$

A = afastamentos laterais e de fundos mínimos, em metros, quanto aos pavimentos com altura $H > 12,00$ m (doze metros);

H = distância vertical, em metros entre a laje de cobertura de cada pavimento e a laje de piso do primeiro pavimento acima da cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento do lote.

b = 4, para edificações na ZCBA, ZCVN, ZE-2, ZAP, ZARs, ZPs e ZPAM.

b = 8, para edificações na ZCBH e na ZA

ANEXO VIII
NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS PARA VEÍCULOS NOS PROJETOS DE EDIFICAÇÕES
Anexo VIII substituído pelo Anexo XI da Lei nº 9.959, de 20/7/2010 (Art. 171, XI)

CATEGORIA DE USO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA	NÚMERO DE VAGAS		
Nº MÍNIMO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS				
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	Ligação Regional e Arterial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unidades com área ≤ 90 m²: 1 vaga por unidade ▪ Unidades com área > 90 m²: 2 vaga por unidade 		
	Coletora e Local	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unidades com área ≤ 47 m²: 1 vaga por 3 unidades ▪ Unidades com área ≥ 47 m² e ≤ 60 m²: 2 vagas por 3 unidades ▪ Unidades com área > 60 m² e ≤ 90 m²: 1 vaga por unidade ▪ Unidades com área > 90 m²: 2 vaga por unidade 		
		Ligação Regional Arterial e Coletora	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 vaga para cada 50 m² de área líquida 	<u>Vagas adicionais:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 vaga para cada 300 m² de área líquida ▪ 1 vaga para cada 50 m² de espaços não cobertos essenciais ao exercício da atividade
				<u>Vagas adicionais:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 vaga para cada 450 m² de área líquida
NÃO RESIDENCIAL	Local classificada como VR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 vaga para cada 150 m² de área líquida ▪ 1 vaga para cada 75 m² de área líquida 	<u>Vagas adicionais:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 vaga para cada 450 m² de área líquida 	
	Local classificada como VM ou VNR		<u>Vagas adicionais:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 vaga para cada 450 m² de área líquida 	
Nº MÍNIMO DE VAGAS PARA CARGA E DESCARGA				
NÃO RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ área líquida > 1500 m² e < 3000 m²: 1 vaga ▪ área líquida ≥ 3000 m²: 1 vaga / 3000 m², desprezando-se as frações 			
	Nº MÍNIMO DE VAGAS PARA EMBARQUE E DESEMBARQUE			
Escolas (Maternais, Infantis, de ensino Fundamental e de Ensino Médio)		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 vaga para cada 450 m² de área líquida, desprezando-se as frações 		
Hotéis, Apart-Hotéis, Policlínicas, Hospitais, Pronto Socorros e Maternidades		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 vaga 		



PL Nº 749/19

OBS.: - No caso de uso misto, o cálculo do número mínimo de vagas seguirá as regras:
- da categoria de uso residencial multifamiliar para a parte residencial;
- da categoria de uso não residencial para a parte não residencial.

LEI Nº 9.725, DE 15 DE JULHO DE 2009

Institui o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte e dá outras providências.

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO IV DO LICENCIAMENTO

Seção I Disposições Gerais

Art. 11 - A execução das obras públicas ou privadas de edificações é condicionada à obtenção de licença outorgada pelo Executivo, precedida da aprovação dos respectivos projetos e do pagamento das taxas e preços públicos pertinentes.

§ 1º - Estão sujeitas à aprovação de projeto e ao licenciamento as obras de:

- I - construção;
- II - demolição;
- III - reconstrução;
- IV - movimentação de terra e entulho;
- V - supressão de vegetação, nos termos do regulamento.

DECRETO Nº 15.317, DE 2 DE SETEMBRO DE 2013

Institui o Plano Diretor de Mobilidade Urbana de Belo Horizonte - PlanMob-BH - e estabelece as diretrizes para o acompanhamento e o monitoramento de sua implementação, avaliação e revisão periódica.

O Prefeito de Belo Horizonte, no exercício da atribuição que lhe confere o inciso VII do artigo 108 da Lei Orgânica do Município, em conformidade com o disposto na Lei Municipal nº 10.134, de 18 de março de 2011, que instituiu a Política Municipal de Mobilidade Urbana, e considerando, ainda, o disposto na Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, que instituiu as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana, (...) decreta:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Dos Conceitos e Definições

Art. 3º - Para os efeitos deste Decreto, ficam estabelecidos os seguintes conceitos e definições:

IV - BICICLETÁRIO: local destinado ao estacionamento de bicicletas, com características de longa duração, grande número de vagas e controle de acesso, podendo ser público ou privado;

CAPÍTULO II DO PLANO DIRETOR DE MOBILIDADE URBANA DE BELO HORIZONTE - PLANMOB-BH

Seção I Do conteúdo do PlanMob-BH



PL Nº 749/19

Art. 7º - O PlanMob-BH contemplará:

VI - programas, projetos e infraestruturas destinados aos modos de transporte não motorizados, que deverão contemplar a sua integração aos demais modos de transporte e adequação à política municipal de promoção da saúde da população e conter:

d) ações de estímulo ao uso da bicicleta, contemplando a sinalização indicativa para o ciclista, ações educativas focadas em segurança, implantação de paraciclos, bicicletários e sistema de informação para o deslocamento por bicicletas, dentre outras;

DECRETO Nº 15.678, DE 5 DE SETEMBRO DE 2014

Institui procedimento para obtenção de licença urbanística para a conclusão de obras inacabadas no Município.

O Prefeito de Belo Horizonte, no exercício de suas atribuições legais, decreta:

Art. 1º - A concessão de Alvará de Construção para a conclusão de obras inacabadas no Município se sujeita ao disposto neste Decreto.

Parágrafo único - Para o efeito do disposto neste Decreto considera-se obra inacabada aquela que, cumulativamente:

I - tenha sido iniciada de acordo com projeto arquitetônico aprovado com fundamento em legislação revogada ou alterada, não suscetível de revalidação de Alvará de Construção na forma da legislação vigente;

II - tenha sido paralisada em seu curso, remanescendo estruturas aparentes e pendentes de conclusão, visíveis a partir do espaço público, ocasionando ônus urbanístico à paisagem e ao cumprimento da função social da propriedade, definida no Plano Diretor do Município;

III - possua, além das fundações integralmente executadas, ao menos a laje do pavimento térreo e do primeiro pavimento finalizadas.

Art. 2º - O requerimento para a concessão do Alvará de Construção deverá ser protocolado na Central de Atendimento Presencial do BH Resolve e submetido à Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana, que o remeterá a uma comissão composta por representantes dos seguintes órgãos e entidades da Administração Pública Municipal, nomeados por meio de Portaria:

I - Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano, que a coordenará;

II - Secretaria Municipal de Serviços Urbanos;

III - Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana;

IV - Secretaria Municipal Adjunta de Fiscalização;

V - Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

VI - Fundação Municipal de Cultura;

VII - Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte S/A – BHTrans.

Art. 3º - Caberá à Comissão a que se refere o art. 2º deste Decreto apreciar o requerimento de concessão de novo Alvará de Construção, avaliando seu enquadramento ao disposto no parágrafo único do art. 1º deste Decreto e indicando, em caso de deferimento, a regularização de edificação e de uso sob o regime de Operação Urbana Simplificada, a ser aprovada por lei, conforme previsto no art. 66 do Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, Lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996.

Parágrafo único - Nenhum parâmetro urbanístico fixado pela Operação Urbana Simplificada poderá resultar em ampliação da desconformidade dos índices urbanísticos adotados no projeto arquitetônico original aprovado em relação à legislação vigente.

Art. 4º - A concessão do Alvará de Construção de que trata este Decreto fica condicionada a:

I - realização de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

II - obediência aos requisitos e condições estabelecidos pelo Parecer de Licenciamento Urbanístico - PLU - emitido em função da realização do EIV.



PL Nº 749/19

§ 1º - O PLU deverá contemplar:

- I - a indicação de projetos e obras a serem desenvolvidos na área impactada pelo empreendimento, prevendo a qualificação da unidade de vizinhança à qual o imóvel pertence;
- II - as diretrizes e os parâmetros urbanísticos a serem fixados na lei que estabelecerá a Operação Urbana Simplificada.

§ 2º - As definições contidas no PLU deverão subsidiar a consolidação de Termo de Conduta Urbanística, previsto pelo § 2º do art. 65 da Lei nº 7.165/96.

Art. 5º - O requerimento para concessão do Alvará de Construção para a conclusão da obra deverá ser protocolado no prazo de até 2 (dois) meses contados da publicação deste Decreto.

Parágrafo único - Após a emissão do Alvará de Construção, o empreendimento fica sujeito, no que couber, às disposições da Lei nº 9.725, de 15 de julho de 2009, e normas a ele complementares, bem como às diretrizes específicas determinadas pela lei que estabelecer a Operação Urbana Simplificada.

Art. 6º - A revalidação de Alvará de Construção nos termos deste Decreto fica condicionada à observância integral da legislação vigente relativa à proteção e ao combate a incêndio e à acessibilidade.

DECRETO Nº 16.505, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2016

Estabelece o procedimento para a instituição de Operações Urbanas Simplificadas no Município.

O Prefeito de Belo Horizonte, no exercício de suas atribuições legais, em especial a que lhe confere o inciso VII do art. 108 da Lei Orgânica do Município e tendo em vista o disposto no Plano Diretor do Município, decreta:

Art. 1º - Este Decreto disciplina a instituição de Operações Urbanas Simplificadas - OUSs, em conformidade com o previsto no Plano Diretor do Município.

Seção I

Dos Processos Administrativos Relativos às Operações Urbanas Simplificadas

Art. 2º - A proposição de OUS pelo Executivo, pelos demais órgãos e entidades da Administração Pública, bem como por pessoa física ou jurídica de direito privado, em perímetros contínuos ou descontínuos, dar-se-á por meio da instauração de processo administrativo específico na Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano, com vistas à avaliação técnica da proposta e de suas repercussões no meio urbano pelos órgãos competentes, com observância das seguintes etapas:

I - protocolo pelo responsável legal ou pelo responsável técnico da caracterização da proposta de OUS, em formulário próprio, para fins de instauração de processo administrativo;

II - emissão de relatório técnico de caracterização preliminar de interesse público da OUS, em conformidade com o art. 66 do Plano Diretor do Município, pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano, acompanhado de:

- a) parâmetros urbanísticos preliminares para o empreendimento objeto da OUS;
- b) diretrizes urbanísticas preliminares para a unidade de vizinhança a ser qualificada pela OUS;
- c) formulário próprio para elaboração de estudo dos impactos urbanísticos e repercussões do empreendimento na vizinhança, elaborado pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano em conformidade com a análise da caracterização da OUS;

III - protocolo pelo responsável legal e pelo responsável técnico de estudo dos impactos urbanísticos e repercussões do empreendimento na vizinhança, em formulário próprio, contendo a apresentação da proposta completa da OUS, a partir do detalhamento dos requisitos exigidos pelo Plano Diretor do Município, e ainda:

- a) quadro de áreas a serem utilizadas para constituição do empreendimento objeto da OUS;
- b) estudo preliminar ou projeto básico de implantação do empreendimento objeto da OUS, com identificação dos principais acessos;



PL Nº 749/19

- c) lista de usos e atividades a serem exercidas no empreendimento objeto da OUS;
 - d) estudo da inserção e de volumetria do empreendimento objeto da OUS no contexto urbano, caso seja implantado em nova edificação ou haja acréscimo ao volume construído de edificação existente;
 - e) pesquisa de percepção ambiental com os moradores, trabalhadores e usuários da área de influência direta da OUS;
 - f) estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, incluindo, facultativamente, sugestão para fixação da contrapartida;
 - g) medidas de qualificação urbanística, a serem efetivadas independentemente do enquadramento do empreendimento objeto da OUS como de impacto pela legislação vigente, que visem a assegurar o desenvolvimento da OUS em compatibilidade com a qualificação de unidades de vizinhança contínuas ou descontínuas;
- IV - emissão de parecer técnico pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano, contendo:
- a) avaliação quanto às informações exigidas nas alíneas do inciso III do caput deste artigo;
 - b) configuração de interesse público da proposta de OUS segundo o Plano Diretor, bem como a partir de planos, programas e projetos urbanísticos em desenvolvimento no Município, a ser discutida em audiência pública;
 - c) parâmetros urbanísticos para o empreendimento objeto da OUS, a serem discutidos em audiência pública;
 - d) diretrizes urbanísticas preliminares para a unidade de vizinhança a ser qualificada pela OUS, a serem discutidas em audiência pública;
 - e) estimativa preliminar da contrapartida a ser exigida do responsável legal, baseada em estudo de viabilidade econômica e financeira, elaborado a partir de dados do empreendimento fornecidos por seus responsáveis e de análises da Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano;
- V - realização de audiência pública, preferencialmente na área de influência direta do empreendimento objeto da OUS, visando a assegurar a participação da população no processo de elaboração da OUS;
- VI - assinatura de Termo de Conduta Urbanística entre o Executivo e o responsável legal, por meio do qual este deverá se comprometer a cumprir as obrigações e os prazos constantes da proposta de texto legal, em conformidade com o Plano Diretor do Município e com o processo de elaboração da OUS;
- VII - encaminhamento, pelo Executivo, de projeto de lei específico à Câmara Municipal.

§ 1º - O empreendedor será identificado desde a caracterização da OUS como o responsável legal pelo empreendimento objeto de OUS.

§ 2º - Em caso de grupo de empreendedores, é necessária a designação de uma pessoa como responsável legal pelo empreendimento objeto de OUS.

§ 3º - O responsável legal pelo empreendimento deverá observar o disposto nos incisos I e IV do art. 8º da Lei nº 9.725, de 15 de julho de 2009.

§ 4º - Na hipótese de não configuração de interesse público da proposta de OUS, a Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano emitirá parecer fundamentado após análise da caracterização da OUS ou do estudo dos impactos urbanísticos e repercussões do empreendimento na vizinhança, ou, ainda, a partir da manifestação da população em audiência pública ou por outros meios de gestão democrática da cidade.

§ 5º - Em função da complexidade dos impactos urbanísticos associados à proposta de OUS, o Executivo poderá determinar a realização de audiência pública adicional em momento anterior ao previsto no inciso V do caput deste artigo, com vistas à verificação do interesse da população na continuidade do processo, bem como a subsidiar o desenvolvimento dos estudos subsequentes.

Art. 3º - Caberá ao Presidente do Conselho Municipal de Política Urbana - Compur - convocar a audiência pública de que trata o inciso V do art. 2º deste Decreto, ficando a cargo do responsável legal pela OUS providenciar o local e a estrutura necessária para sua realização, assim como conferir ampla publicidade e divulgação ao evento.

§ 1º - A convocação a que se refere o caput deste artigo será realizada pelo Diário Oficial do Município - DOM - com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência em relação ao evento.



PL Nº 749/19

§ 2º - É obrigatória a veiculação, pelo responsável legal, de mensagem em 2 (dois) jornais de grande circulação com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, publicizando a ocorrência do evento, conforme modelo fornecido pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano.

§ 3º - É condição para a realização de audiência pública que o responsável legal pelo empreendimento entregue cópia da publicação de nota de convocação da audiência com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência do evento.

§ 4º - A audiência pública tem como principal objetivo a gestão participativa em escala local, devendo os responsáveis pela OUS apresentar materiais que considerem a alteração de cenários nas unidades de vizinhança objeto da OUS e na área de influência direta do empreendimento.

§ 5º - As audiências públicas de OUS que envolverem unidades de vizinhança descontínuas deverão ter as ações de mobilização abrangendo a população de todas as áreas de influência.

§ 6º - As considerações e percepções da população em virtude da realização de audiência pública ou de consultas feitas por outros canais de gestão democrática da cidade que demandarem alteração ou incorporação de medidas de qualificação urbanística, bem como de contrapartidas, deverão ser analisadas e poderão ser acatadas pelo Executivo até a assinatura do Termo de Conduta Urbanística - TCU, garantida a viabilidade econômica e financeira da operação.

Seção II

Das Contrapartidas das Operações Urbanas Simplificadas

Art. 4º - A contrapartida proposta em função dos benefícios conferidos ao responsável legal pela OUS não se confunde com as medidas de qualificação urbanística às quais os empreendimentos estejam condicionados, e tampouco com medidas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias às quais estão sujeitos os empreendimentos classificados como de impacto pela legislação vigente.

§ 1º - O cálculo da contrapartida deverá considerar todos os benefícios econômicos decorrentes da modificação de regras da legislação urbanística vigente aplicáveis à área, relacionadas à concessão de potencial construtivo adicional, ao aumento da densidade populacional, à alteração de uso ou à modificação de qualquer outro parâmetro urbanístico que gere mais valor ao imóvel.

§ 2º - O valor arrecadado com a contrapartida será exclusivamente utilizado nas ações referentes à qualificação das unidades de vizinhança abrangidas pela OUS, cobrindo os custos do desenvolvimento urbano e melhoramentos no espaço público, em conformidade com planos, programas e projetos desenvolvidos no Município.

Art. 5º - O valor de referência para a cobrança de contrapartida das OUSs será obtido a partir do recolhimento de 50% (cinquenta por cento) ou 60% (sessenta por cento) da renda fundiária adicional proporcionada pela adoção das regras específicas previstas pela operação, de acordo com a conformidade urbanística do empreendimento no que se refere à sustentabilidade, resiliência, mobilidade por meio de transporte não motorizado e desenho urbano, conforme estabelecido nesse artigo.

§ 1º - O valor de referência para a cobrança de contrapartida das OUSs será obtido a partir do recolhimento de 50% (cinquenta por cento) da renda fundiária adicional das OUSs em que o empreendimento derivado da alteração de parâmetros urbanísticos superar as condições legais quanto a, no mínimo:

I - aspectos de sustentabilidade e resiliência, a partir de:

- a) cumprimento ou aumento da taxa de permeabilidade em terreno natural, em atendimento às definições do parecer referenciado no inciso IV do art. 2º deste Decreto;
- b) adoção de caixa de detenção ou reutilização de água pluvial, em atendimento às definições do parecer referenciado no inciso IV do art. 2º deste Decreto;
- c) consecução de certificado de sustentabilidade conferido pelo órgão municipal responsável pelas políticas de meio ambiente;

II - aspectos de fomento a meios de transporte não motorizado, a partir de:

- a) atendimento à quota de referência para veículos leves prevista no Anexo Único deste Decreto, em atendimento às definições do parecer referenciado no inciso IV do art. 2º deste Decreto;



PL Nº 749/19

b) adoção de número de vagas para bicicletas em número superior ao padrão adotado pelo órgão municipal responsável pelas políticas de mobilidade e acessibilidade urbana e oferecimento de estrutura para conforto dos ciclistas, em atendimento às definições do parecer referenciado no inciso IV do art. 2º deste Decreto;

III - aspectos de desenho urbano, a partir de:

a) implantação de ações de qualificação do espaço público, tais como disponibilização de área de fruição pública ou via livre de uso público, em atendimento às definições do parecer referenciado no inciso IV do art. 2º deste Decreto;

b) implantação de arborização e mobiliário urbano no espaço público, em área de fruição pública ou via livre de uso público, em atendimento às definições do parecer referenciado no inciso IV do art. 2º deste Decreto;

c) pavimento térreo não residencial com adoção de fachada ativa para os empreendimentos de uso misto ou não residencial.

§ 2º - O valor de referência para a cobrança de contrapartida das OUSs será obtido a partir do recolhimento de 60% (sessenta por cento) da renda fundiária adicional das OUSs em que o empreendimento derivado da alteração de parâmetros urbanísticos não apresentar conformidade urbanística no que se refere à sustentabilidade, resiliência, mobilidade por meio de transporte não motorizado e desenho urbano definidos no § 1º deste artigo e conforme justificativa contida no parecer previsto no inciso IV do art. 2º deste Decreto.

§ 3º - Em função da natureza específica do empreendimento, poderá ser admitida a utilização de critério para o cálculo de contrapartida distinto daquele indicado no caput deste artigo, desde que acompanhada de parecer técnico que contenha justificativa relativa à exclusão do critério previsto neste Decreto, bem como ao critério adotado.

Art. 6º - Será cobrada contrapartida adicional sempre que o empreendimento apresentar área destinada ao estacionamento de veículos leves, coberta ou descoberta, superior àquela determinada no art. 46, I da Lei nº 7.166/96 ou à quota de referência de vagas para veículos leves prevista no Anexo Único deste Decreto, ainda que a área para vagas de veículos leves apresentada tenha sido admitida no parecer técnico previsto no inciso IV do art. 2º deste Decreto.

§ 1º - A cobrança prevista no caput deste artigo somente não será devida quando a superação for decorrente de exigência do órgão municipal responsável pelas políticas de mobilidade e acessibilidade, devidamente justificada no parecer técnico previsto no inciso IV do art. 2º deste Decreto, em conformidade com o Plano Diretor Municipal.

§ 2º - Os limites previstos no caput deste artigo incluem as áreas de estacionamento e de manobra, cobertas e descobertas.

Art. 7º - Poderão ser aplicados fatores urbanísticos redutores do valor da contrapartida a partir de indicações constantes de estudos específicos de viabilidade econômica dos empreendimentos configurados como de interesse público, desde que os mesmos estejam enquadrados em uma ou mais das seguintes definições:

I - serviços de uso coletivo, nos termos do Anexo XII da Lei nº 9.959, de 20 de julho de 2010;

II - empreendimentos habitacionais de interesse social privados, configurados segundo a Política Municipal de Habitação;

III - conclusão de obras inacabadas.

§ 1º - Para o efeito do disposto neste Decreto, considera-se obra inacabada aquela que, cumulativamente:

I - tenha sido iniciada de acordo com projeto arquitetônico aprovado com fundamento em legislação revogada ou alterada, não suscetível de revalidação de Alvará de Construção na forma da legislação vigente;

II - tenha sido paralisada em seu curso, remanescendo estruturas aparentes e pendentes de conclusão, visíveis a partir do espaço público, ocasionando ônus urbanístico à paisagem e ao cumprimento da função social da propriedade, definida no Plano Diretor do Município;

III - possua, além das fundações integralmente executadas, ao menos a laje do pavimento térreo e do primeiro pavimento finalizadas.



PL Nº 749/19

§ 2º - Na hipótese de a OUS objetivar a implantação de empreendimento público e considerando tanto o interesse coletivo a ele associado quanto à 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.

Seção III Do Conteúdo da Lei de Operação Urbana Simplificada

Art. 8º - Da lei específica 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, edílios e de posturas a serem adotados na operação, sempre tomando como referência a área total construída da edificação;
- 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 no TCU;
- VII - o seu prazo de vigência.

Seção IV Do Grupo de Acompanhamento de Operações Urbanas Simplificadas

Art. 9º - O Grupo de Acompanhamento de Operações Urbanas Simplificadas, referenciado neste Decreto como Grupo de Acompanhamento, vinculado à Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento urbano, é composto por um membro titular de cada um dos seguintes órgãos, acompanhado de seu respectivo suplente:

- I - Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano, cujo representante exercerá a função do coordenador da Comissão;
- II - Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- III - Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana;
- IV - Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte S.A.;
- V - Superintendência de Desenvolvimento da Capital;
- VI - Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte;
- VII - Fundação Municipal de Cultura;
- VIII - Secretaria Municipal de Governo;
- IX - Conselho Municipal de Política Urbana - Compur.

§ 1º - O representante do Compur no Grupo de Acompanhamento será responsável pelo acompanhamento dos trabalhos e pela prestação de informações a respeito das OUSs ao Conselho.

§ 2º - O representante Compur, bem como seu respectivo suplente, será escolhido dentre os representantes da sociedade civil, por seus pares, em reunião do Compur.

§ 3º - O Grupo de Acompanhamento será responsável pela orientação, avaliação e acompanhamento dos expedientes referentes aos processos administrativos de OUS, a partir de solicitação da Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano.

§ 4º - A Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano poderá convocar representantes de outros órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal, bem como de órgãos ou entidades públicas estaduais ou federais, além dos responsáveis pela OUS, sempre que necessário para instrução de processos ou para a tomada de decisão relativa à sua tramitação.

Art. 10 - Os membros do Grupo de Acompanhamento deverão responder por seus respectivos órgãos no que diz respeito aos temas associados às OUSs e estarão sujeitos às seguintes obrigações:

- I - atender às convocações da Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano;



PL Nº 749/19

- II - auxiliar no cálculo e distribuição dos valores auferidos como contrapartida entre os planos, projetos e programas em desenvolvimento no município;
- III - avaliar e indicar as medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras propostas, caso sejam necessárias às OUSs;
- IV - dirimir dúvidas do responsável legal, responsável técnico ou demais representantes de órgãos públicos, sempre que solicitado;
- V - justificar a necessidade de indeferimento dos processos, caso seja comprovada a inadequação da OUS aos interesses públicos.

Art. 11 - Os órgãos ou entidades municipais deverão, sempre que necessário e a partir de solicitação dos membros do Grupo de Acompanhamento, disponibilizar técnicos para auxiliar na análise de documentos e estudos específicos das OUS.

Seção V

Do Monitoramento das Operações Urbanas Simplificadas

Art. 12 - O monitoramento do cumprimento dos requisitos de caráter urbanístico referentes à OUS é de responsabilidade da Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano, devendo observar as determinações do TCU e da lei específica que a instituir.

Seção VI

Disposições Finais

Art. 13 - Ficam revogados:

II - o **Decreto nº 15.758**, de 7 de novembro de 2014.

Art. 14 - É parte integrante deste Decreto o Anexo Único – Vagas de Estacionamento de Veículos Leves.

ANEXO ÚNICO

VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS LEVES

1. QUOTA DE REFERÊNCIA DE VAGAS PARA VEÍCULOS LEVES (art. 5º, § 1º, II, “a”)		
Uso residencial	2 vagas por unidade habitacional	
Uso não residencial	2 vagas a cada 150,0 m ² de área das unidades autônomas	
2. FÓRMULA DE COBRANÇA POR VAGAS ADICIONAIS (art. 6º)		
Fórmula de cálculo da cobrança	$VQ = \iota A_{est} \times 0,2 \times V \times ISV$	
Fórmula de cálculo dos índices de superação de vagas (ISV) e do ιA_{est}	Uso residencial	$\iota A_{est} = A_{est} - (C_{Ab} \times AT)$
		$ISV = [A_{est} - (50 \times n^\circ \text{ de unidades habitacionais}) / A_{est}] + 1$
	Uso não residencial	$\iota A_{est} = A_{est} - (C_{Ab} \times AT)$



PL Nº 749/19

		$ISV = \{[Aest - (50 \times \text{área das unidades autônomas}/150)]/Aest\} + 1$
--	--	--

Obs.:

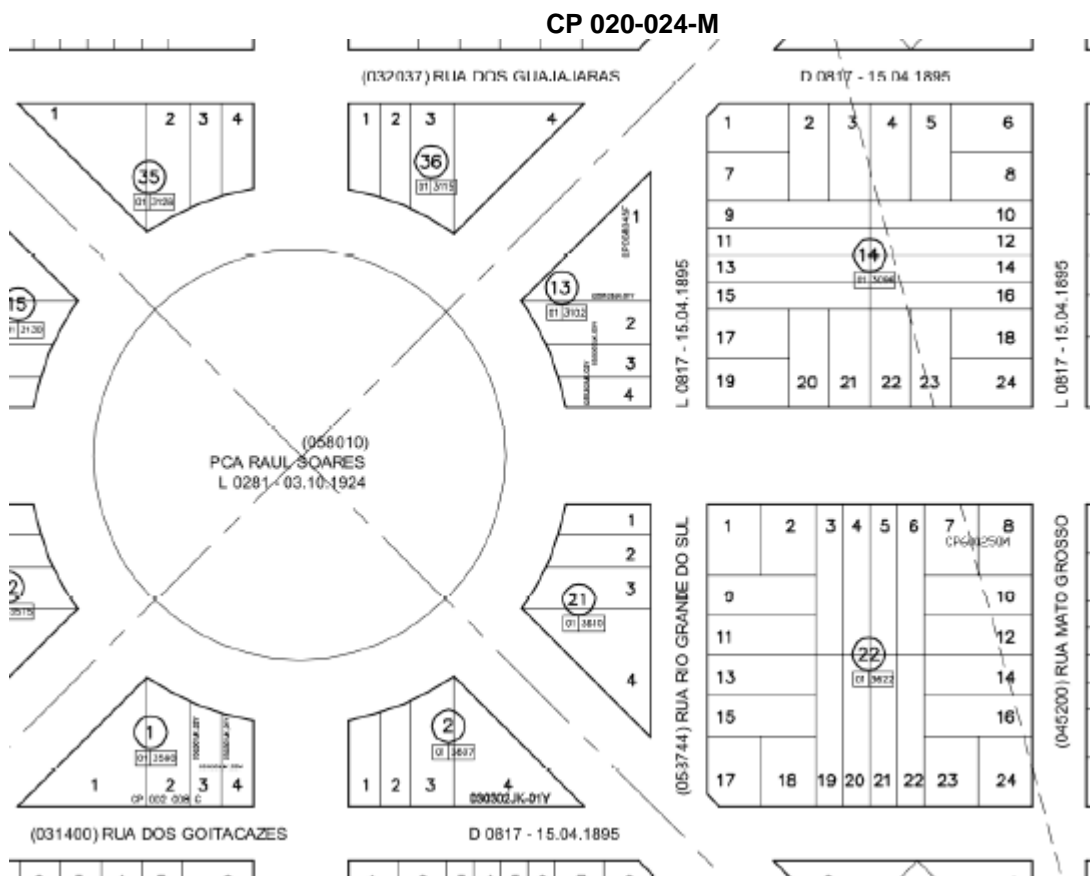
VQ corresponde ao valor referente ao pagamento decorrente da superação da quota máxima de vagas para veículos leves;

Aest corresponde à área de estacionamento e manobra de veículos leves, coberta e descoberta;

V corresponde ao valor do metro quadrado do terreno, obtido de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITBI;

AT corresponde à área do terreno;

Para efeito do cálculo da quota máxima de referência para veículos leves, devem ser consideradas as vagas cobertas e descobertas.





CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

PL Nº 749/19
CP 028-018-H



C.P. - 28-18 - H