



A informação na mão do cidadão

Cartilha Aplicada a Edificações



**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**

Cartilha Aplicada a Edificações



**P R E F E I T U R A
B E L O H O R I Z O N T E**

Secretaria Municipal de Serviços Urbanos
Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana

Belo Horizonte



Apresentação

A prefeitura de Belo Horizonte desenvolveu esta Cartilha com o objetivo de orientar a população de Belo Horizonte sobre construção, regularização e uso das edificações da maneira correta e de acordo com a legislação municipal. Nela estão explanados alguns conceitos fundamentais e determinantes para a implantação e utilização das edificações.

Esperamos com essa Cartilha conscientizar a sociedade da importância de uma legislação urbanística para a cidade, que estabelece diretrizes e normas para o seu desenvolvimento urbano, além de prever parâmetros limitadores para as construções e as condições para a instalação de atividades econômicas, visando a qualidade de vida e as necessidades de seus cidadãos.

Prefeito de Belo Horizonte
Marcio Lacerda

Introdução

COMO E POR QUE CONSTRUIR CORRETAMENTE

A construção da casa própria é um momento importante na vida de uma família. Ela é fruto, muitas vezes, de grande esforço e investimento, representando um significativo valor de seu patrimônio.

Por esse motivo, antes do início de qualquer construção, inclusive acréscimo e decréscimo no imóvel já concluído, deve ser feito um bom planejamento e seguir todos os passos legais, a fim de evitar aborrecimentos e transtornos durante e após a sua execução.



Antes de começar a obra, é necessário obter o Alvará de Construção. Sem ele, além de estar sujeito a multas e embargo da obra, o proprietário pode ter problemas futuros para regularizar o imóvel. Em alguns casos, ele até é obrigado a executar demolição de parte da edificação. Outra desvantagem de construir de forma irregular é ficar impossibilitado de financiar a obra nas instituições bancárias e ainda não conseguir registrar o imóvel em cartório, o que garante a propriedade do bem por parte de quem o adquiriu.



O embargo envolve a paralisação da obra, gerando grande prejuízo ao proprietário.

■ LEGISLAÇÃO

1

■ PARA CONSTRUIR A EDIFICAÇÃO

1º passo: Escolhendo o Terreno

3

Observar o Zoneamento

4

Observar o Sistema Viário

7

Observar as Áreas Especiais

8

2º passo: ELABORANDO O PROJETO

15

Parâmetros Urbanísticos de Ocupação

16

Outras Exigências

25

Os Usos da Edificação

34

3º passo: CONSTRUINDO A EDIFICAÇÃO

38

Responsabilidades do Proprietário e Responsável Técnico

40

Registrando no Cartório

42

■ PARA REGULARIZAR A EDIFICAÇÃO

43

■ OS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

44

■ SOBRE A FISCALIZAÇÃO

50

LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DO MUNICÍPIO

1.0

A Legislação Urbanística se refere ao conjunto de leis e normas que regem a expansão, o adensamento, o uso e o funcionamento de uma cidade, com regras e limitações para a ocupação e uso do solo bem definidas, visando o bem estar coletivo, a estética urbana e a qualidade de vida de seus cidadãos.

A Ocupação do Solo se refere ao porte e demais condições que uma edificação deve atender quando da sua implantação em um lote.

O Uso do Solo se refere à utilização do terreno ou da edificação para o exercício das funções urbanas: habitação e atividades econômicas.





O direito de propriedade de um imóvel é um direito fundamental a ser garantido, mas tem sua utilização subordinada ao bem estar coletivo. É a chamada “função social da propriedade urbana”.



Ter a propriedade ou posse de um imóvel não garante o direito de construir ou usar uma edificação ou um terreno da maneira desejada, deve sua utilização respeitar as normas previstas na legislação urbanística vigente.

A Legislação Urbanística aplicada em nossa cidade se baseia principalmente nos seguintes instrumentos:

- Plano Diretor (PD) (Lei 7.165/06)
- Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo - LPOUS
Leis 7.166/96, 8.137/00 e 9.959/10
- Código de Edificações Lei 9725/09



A LPOUS e o PD são revisados de 4 em 4 anos após a Conferência Municipal de Política Urbana, que tem participação do Executivo, Legislativo e dos setores Empresarial, Técnico e Popular.

A Conferência Municipal de Política Urbana é o espaço que temos, nós cidadãos, para discutir a cidade que queremos para morar e trabalhar. É importante a participação de todos!

ESCOLHENDO O TERRENO

2.0

A escolha de terreno para a execução de edificação deve ser bem criteriosa.

Antes de adquirir o terreno, certifique se o lote é aprovado pela Prefeitura e se o mesmo é registrado no Cartório de Imóveis.

A visita ao terreno é importante para verificar:

- Localização
- Topografia
- Zoneamento
- Inserção em Áreas Especiais
- Inserção em Áreas de Projetos Viários Prioritários ou em Áreas reservadas para Operações Urbanas
- Outros obstáculos que impeçam ou dificultem a implantação de uma edificação, como vegetação expressiva, proximidade de cursos d'água, nascentes, linhas de transmissão, tombamento cultural, decreto de desapropriação e vias com previsão de alargamento.



Muitas dessas informações constam em um documento emitido pela Prefeitura denominado “**Informações Básicas para Edificações**”.



As Informações Básicas para Edificações podem ser solicitadas no BHResolve, na Av. Santos Dumont, 363 - Centro, mediante apresentação da guia de preço público quitada.



Para se obter a guia de preço público acesse o endereço www.pbh.gov.br/regulacaourbana

Belo Horizonte é destinada ao desenvolvimento de usos e atividades urbanas. Não existe área rural em seus limites desde 1996. A cidade é dividida em grandes manchas, chamadas ZONAS, em função de suas características e potencialidades distintas.

Zona de Preservação Ambiental — ZPAM

São regiões destinadas à preservação e proteção de nascentes, cursos d'água e recuperação de ecossistemas, nas quais a ocupação e uso do solo são muito restritas.



Nas ZPAMs de propriedade pública não é permitida a construção de edificação, a não ser aquelas destinadas exclusivamente ao serviço de apoio e manutenção da área.



As ZPAMs de propriedade particular podem ser ocupadas e utilizadas, desde que avaliadas pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMAM) e respeitadas as limitações previstas para Zona de Proteção 1 (ZP-1).

Zonas de Proteção – ZPs

Regiões destinadas à proteção ambiental e preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico ou em que haja risco geológico, onde devem ser mantidos baixos índices de densidade e maior permeabilidade do solo.

- Zona de Proteção 1 (ZP-1) - Ex: Parque das Mangabeiras.
- Zona de Proteção 2 (ZP-2) - Ex: Bairros Bandeirantes, São Luiz, Cidade Jardim, Mangabeiras, Belvedere I e II.
- Zona de Proteção 3 (ZP-3) - Ex: Belvedere III.

Zonas de Adensamento Restrito — ZARs

Regiões em que a ocupação é desestimulada, pois apresentam ausência ou deficiência de infraestrutura de abastecimento de água ou de esgotamento sanitário, ou dificuldade de acesso e circulação interna ou adversidade das condições topográficas.

- Zona de Adensamento Restrito 1 (ZAR-1)
Ex: São Bento e Santa Lúcia.
- Zona de Adensamento Restrito 2 (ZAR-2)
Ex: Buritis, Castelo etc.

Zona Adensada - ZA

Regiões onde o adensamento deve ser contido por já apresentarem alta densidade demográfica e intensa utilização da infraestrutura urbana, que resultam, sobretudo, em problemas de fluidez do tráfego.

Ex: Coração Eucarístico, Cidade Nova, Santo Antônio, Gutierrez etc.

Zona Adensamento Preferencial — ZAP

Regiões passíveis de adensamento em decorrência de condições favoráveis de infraestrutura e de topografia.

Ex: Sagrada Família, Dona Clara etc.

Zonas Centrais - ZCs

Regiões configuradas como centros de polarização regional, municipal ou metropolitana e que se subdividem em:

- Zona Hipercentral (ZHIP) Ex: Centro de BH
- Zona Central de Belo Horizonte (ZCBH)
Ex: Santo Agostinho, Lourdes, Funcionários etc.
- Zona Central Barreiro (ZCBA)
Ex: Área ao longo da avenida Olinto Meireles
- Zona Central Venda Nova (ZCVN)
Ex: Área ao longo da avenida Padre Pedro Pinto

Zonas de Grandes Equipamentos – ZEs

Regiões ocupadas ou destinadas a usos de especial relevância na estrutura urbana, como áreas industriais e áreas destinadas a outros grandes equipamentos. Nessas áreas, o uso residencial não é permitido.

Ex: Estações BHBUS, Aeroporto da Pampulha, Distritos Industriais etc.

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Regiões ocupadas com habitações de interesse social.



As condições de ocupação e uso do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEISs) ficam sujeitas a critérios especiais regidos por Decretos específicos.

As vias públicas compõem-se de espaços destinados a circulação de pedestres (passeios) e de veículos (pista de rolamento da via).

As vias públicas no município são classificadas como:

Ligação regional

Via ou trecho com função de fazer ligação com municípios vizinhos. Ex: Anel Rodoviário, Av. Teresa Cristina etc

Arterial

Via ou trecho com significativo volume de tráfego, utilizada nos deslocamentos urbanos de maior distância. Av do contorno, Av. Afonso Pena, Av. Raja Gabaglia etc

Coletora

Via ou trecho com função de permitir a circulação de veículos entre as vias arteriais ou de ligação regional e as vias locais. Rua do Ouro, Rua Grão Mogol, Av. Francisco Sá, Rua Carangola etc.

Local

Via ou trecho com baixo volume de tráfego. Rua Lavras, Rua Itororó, Rua Amianto etc.

Mista

Via ou trecho destinado à circulação de pedestres e ao lazer, de baixo volume de circulação de veículos

De pedestres

Via destinada à circulação de pedestres e, eventualmente, de bicicletas;

Ciclovias

Pista lateral fisicamente separada das vias, destinada exclusivamente ao trânsito de bicicletas.

Permissividade de Uso das Vias

Para efeito de instalação de atividades não residenciais na cidade, as vias foram classificadas com base na sua capacidade de suportar estas atividades.

- VR** Via preferencialmente residencial, onde se busca preservar a ambiência residencial, sendo admitidas atividades de baixo impacto no meio urbano;
- VM** Via de caráter misto, onde se busca a conjugação dos usos residencial e não residencial;
- VNR** Via preferencialmente não residencial, onde se busca privilegiar o uso não residencial.

2.3

ÁREAS ESPECIAIS

Áreas de Diretrizes Especiais

Para contemplar de forma diferenciada as particularidades de algumas regiões da cidade, que por suas características, demandam políticas de intervenção e condições de ocupação e uso diferenciadas e especiais, foram criadas manchas sobrepostas ao zoneamento, denominadas Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs).



Os parâmetros e condições para ocupação e uso diferenciados previstos para as Áreas de Diretrizes Especiais preponderam sobre os previstos para o zoneamento.

ADEs de Interesse Ambiental - Áreas localizadas em diversas regiões da cidade, onde existe interesse público na preservação ambiental, a ser incentivada pela aplicação de mecanismos compensatórios por apresentarem cobertura vegetal relevante, nascentes, cursos d'água, quintais arborizados e áreas degradadas e não ocupadas.



É permitida a ocupação e/ou utilização destas áreas desde que não promova a degradação ambiental e que tenha prévio licenciamento pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMMA).

ADE do Estoril – Parte do Bairro Estoril, destinada ao uso residencial unifamiliar, onde a permissão de instalação de atividades não residenciais é bastante restrita, permitida apenas a instalação de atividades não residenciais compatíveis com uso residencial classificadas como Grupo I, em edificações de até dois pavimentos.



ADE do Primeiro de Maio - Área destinada à preservação da ambiência original dos espaços públicos e da tipologia da ocupação e uso da área, definida pelo centro comercial ao longo da rua Ladainha, nos Bairros Primeiro de Maio e Providência.

ADE da Bacia da Pampulha - Área correspondente à bacia hidrográfica da Pampulha, que visa a assegurar condições de recuperação e de preservação ambiental da represa da Pampulha, onde é exigida uma maior permeabilidade dos terrenos.

ADE Trevo - Área destinada a assegurar condições de recuperação e de preservação ambiental da represa da Pampulha, onde é exigida uma maior permeabilidade dos terrenos e maior controle de volumetria e adensamento populacional.

ADE da Pampulha - Área que visa assegurar condições de recuperação e de preservação ambiental da represa da Pampulha, proteção e valorização do patrimônio arquitetônico, cultural e paisagístico e fomento ao potencial turístico da área, onde é exigida uma maior permeabilidade dos terrenos, maior controle de volumetria e adensamento populacional e maior controle na instalação de atividades não residenciais.

ADE Residencial Central - Área destinada ao controle especial de uso, visando garantir, especialmente em áreas da ZCBH, a predominância do uso residencial e a preservação das casas existentes.

ADEs Mangabeiras, Belvedere, São Bento e da Sta. Lúcia - Áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial unifamiliar, sendo admitida a instalação de algumas atividades não residenciais, em situações especiais em algumas vias.

ADE do Mirante - Área no bairro Mangabeiras e tem o objetivo de incentivar a instalação de usos que garantam o incremento das atividades turísticas, culturais, de entretenimento e lazer.

ADE da Serra do Curral - Área de proteção da Serra do Curral, incluindo a área tombada e a área de entorno, definidas pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte (CDPCM-BH).

ADE do Buritis - Área que, devido à precariedade de articulação viária da região com o restante da cidade, demanda medidas para inibir o crescente adensamento.

ADE da Cidade Jardim - Área correspondente ao Bairro Cidade Jardim e parte do seu entorno em que devem ser adotadas políticas específicas visando à preservação paisagística, cultural e histórica.



Nesta ADE se admite alguns usos não residenciais desde que instalados em residências unifamiliares existentes até 2008.

ADE da Serra - Área correspondente à pequena parte do bairro Serra em que a altura das edificações é limitada a 15 metros.

ADE do Belvedere III - Área correspondente à parte do bairro Belvedere III (Belvedere verticalizado), que, em função da proximidade dos bairros Belvedere I e II (Belvedere de casas), somente é permitido o uso residencial, sendo admitido o uso não residencial em edificações horizontais em apenas alguns trechos de algumas vias.

ADE de Santa Tereza - Área correspondente ao bairro Santa Tereza que, em função das características ambientais e da ocupação histórico-cultural, demanda adoção especial de parâmetros de ocupação e uso para proteger e manter o uso predominantemente residencial e a ambiência local ali existente.



Para os imóveis inseridos na ADE de Santa Tereza as normas para implantação de edificação e instalação de usos não residenciais são diferenciadas das previstas para o zoneamento em que se insere.

Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS

São manchas sobrepostas ao Zoneamento, destinadas à implantação de programas e Empreendimentos de Interesse Social (EHIS) - conforme diretrizes da Política Municipal de Habitação.



EHIS – São empreendimentos vinculados ao atendimento de programas de financiamento público subsidiado, bem como aquele que atender aos critérios da Lei 6.326/93 e da Resolução II/94 do Conselho Municipal de Habitação.



Para a implantação de EHIS são previstos parâmetros de ocupação diferenciados aos previstos para o zoneamento em que o terreno se insere.

Áreas Integrantes da Barragem Santa Lúcia

Área com critérios especiais para ocupação, considerando a necessidade de recuperação, preservação e proteção das características ambientais e paisagísticas da região, especialmente, a preservação da Barragem da Santa Lúcia.



Os projetos relativos à implantação ou ampliação de edificações em terrenos localizados na área em questão devem ser objeto de prévia análise e avaliação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMMA).

Áreas de Proteção do Patrimônio Cultural

São diretrizes de proteção do patrimônio cultural do município, dentre outras, priorizar a preservação de Conjuntos e edificações isoladas, promover a desobstrução visual da paisagem e de elementos de interesse histórico e arquitetônico, coibir a destruição de bens protegidos, proteger o patrimônio cultural, por meio de inventários, registros, tombamento, desapropriação e outras formas de preservação.



As áreas protegidas são indicadas nas Informações Básicas para Edificações e são objeto de prévia análise da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte (DIPC) - da Fundação Municipal de Cultura (FMC), mediante a Carta de Grau de Proteção, que contém as diretrizes de proteção para o imóvel.



A carta de Grau de Proteção pode ser solicitada no BH Resolve, na avenida Santos Dumont, 363, centro.

Áreas de Projetos Prioritários

São áreas que visam melhoria, complementação e expansão do sistema viário e sua integração com a região metropolitana.

Os proprietários de terrenos situados em Áreas de Projetos Prioritários podem construir, desde que:

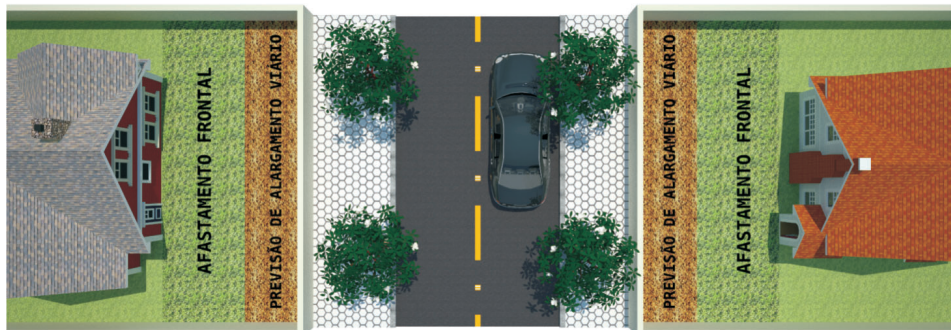
- a) o terreno faça parte de loteamento aprovado pela Prefeitura;
- b) o terreno não tenha sido declarado de utilidade pública para fins de desapropriação;
- c) a edificação tenha caráter provisório ou temporário, ou seja, aquela cuja estrutura seja desmontável, podendo ser reaproveitada em outro local;
- d) a edificação atenda parâmetros urbanísticos diferenciados previstos para esta situação.



Após definido o projeto básico da via a ser implantada ou após a obra implantada, as restrições de uso e ocupação deixam de existir sobre os lotes não atingidos pela obra, passando a vigorar para estes os parâmetros normais da legislação.

Vias com Previsão de Alargamento

Para algumas vias da cidade, são previstos alargamentos. Neste caso, a edificação deve ser afastada, além do afastamento frontal exigido, a faixa necessária ao alargamento da via.



Para estes casos, é prevista a redução na área do terreno que incide o índice de IPTU.

ELABORANDO O PROJETO DE EDIFICAÇÃO

3.0



Com o terreno adquirido e registrado em seu nome no Cartório de Registro de Imóveis é hora de começar a planejar a construção. Não esqueça, só é dono quem registra!

Inicialmente, deve-se contratar um arquiteto. Este profissional deverá elaborar o projeto arquitetônico, respeitando, além das necessidades do proprietário, toda a legislação pertinente.



A Prefeitura fornece gratuitamente alguns padrões de projeto arquitetônico de casas com até 70 m² de 1 a 4 quartos e, se adotados, é dispensada a apresentação de Responsável Técnico pelo projeto.



Esses projetos podem ser solicitados na Central de Atendimento no BH Resolve na avenida Santos Dumont, 363, Centro.



e podem ser localizados no site:

www.pbh.gov.br/regulacaourbana

acesse: **Projetos Padrões**

OS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO

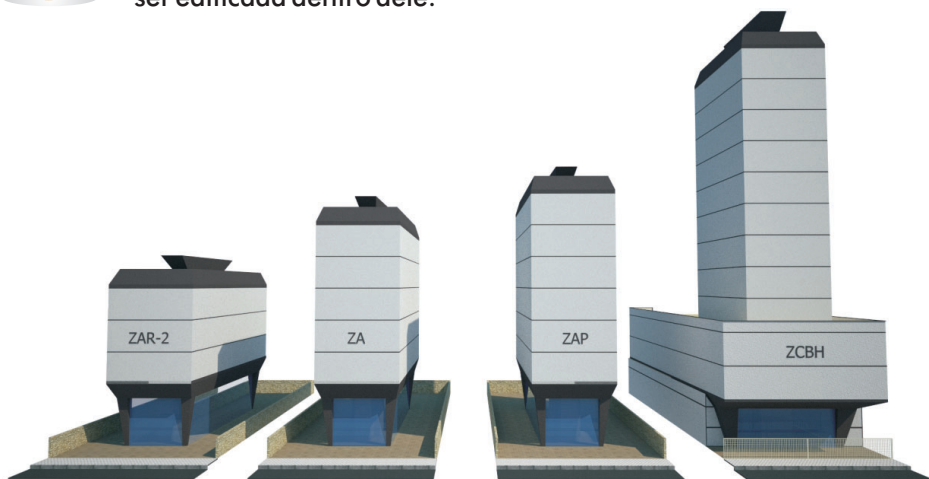
Os parâmetros urbanísticos de ocupação de uma edificação dentro de um terreno são fundamentais para uma cidade, pois são capazes de controlar seu adensamento, buscando garantir o bem estar de seus cidadãos e a redução dos impactos no meio urbano.

Potencial Construtivo

O Potencial Construtivo determina a área construída permitida para uma edificação em um terreno. Ele é determinado por um índice denominado Coeficiente de Aproveitamento (CA), que multiplicado pela área do terreno se obtém a área máxima permitida.



O Coeficiente de Aproveitamento de um terreno é determinado em função do zoneamento em que se insere. Quanto menor o Coeficiente de Aproveitamento de um terreno, menos área poderá ser edificada dentro dele.



POTENCIAL CONSTRUTIVO DA EDIFICAÇÃO PELO ZONEAMENTO

ZAR-2 - Zona de Adensamento Restrito 2
ZA - Zona Adensada

ZAP - Zona Adensamento Preferencial
ZCBH - Zona Central de Belo Horizonte



Algumas partes da edificação, respeitados alguns limites, não são computadas no cálculo do potencial construtivo, como garagem, um único pilotis destinado a lazer em edificações residenciais, varandas em unidades residenciais, caixa d'água, caixa de escada e de elevador de uso coletivo, guaritas etc.

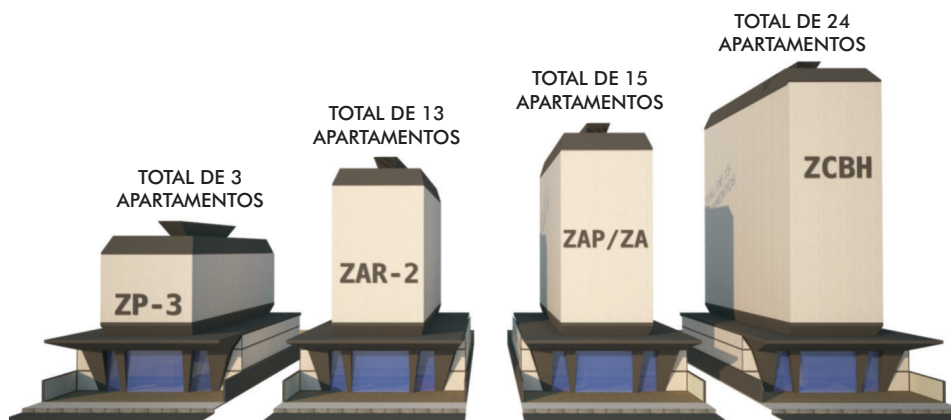
Número máximo de unidades Residenciais em um terreno

O número máximo de unidades residenciais (casas ou apartamentos) possíveis dentro de um terreno é determinado pela divisão da área total do terreno pelo valor de Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT) prevista para o zoneamento em que o terreno se insere.



Esse instrumento tem como objetivo controlar o adensamento habitacional das edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das de uso misto, portanto não é aplicado em edificações não residenciais.

Quanto menor a Quota de Terreno por Unidade Habitacional, maior o número de unidades residenciais permitida no terreno.



NÚMERO POSSÍVEL DE APARTAMENTOS PARA TERRENOS DE MESMO TAMANHO

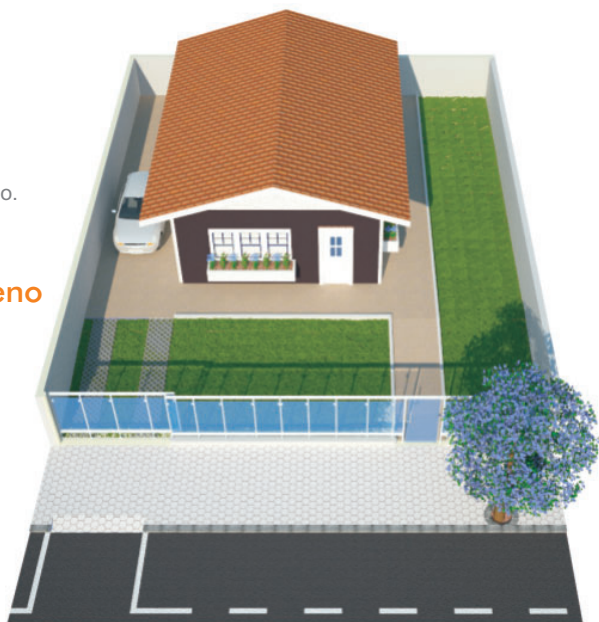
Taxa de Permeabilidade

A Taxa de Permeabilidade (TP) determina a área permeável mínima em um terreno edificado, ou seja, a área descoberta, sobre terreno natural e dotada de vegetação que deve existir em uma edificação.

Área permeável mínima

É definida na legislação urbanística conforme a área ou situação do terreno.

$$APM = TP \times \text{área do terreno}$$



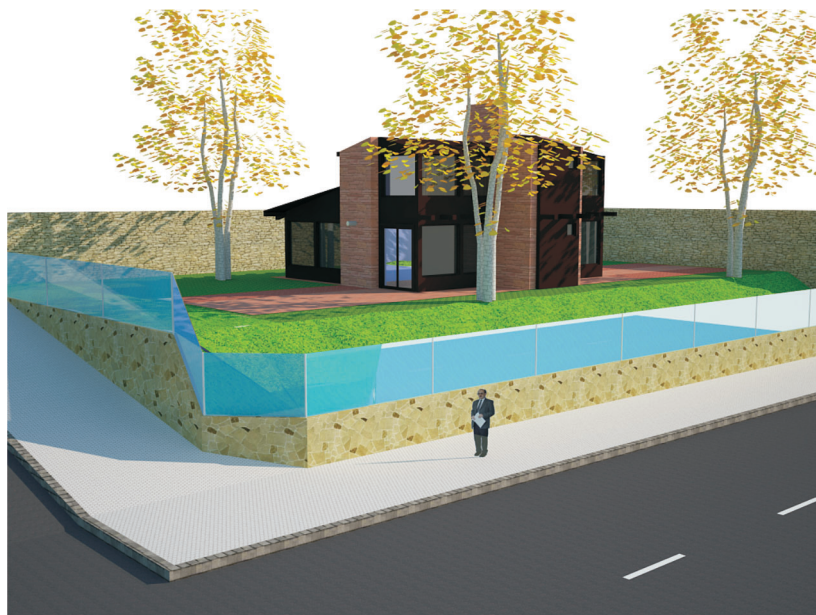
Em alguns casos, a área permeável mínima, exceto em terrenos nas ZPAM, ZPs e em algumas Áreas com Diretrizes Especiais, pode ser substituída por “caixa de captação” em conjunto com área ajardinada sobre laje (jardineiras), equivalente à área mínima permeável exigida.

A Taxa de Permeabilidade mínima exigida pode ser dispensada, nos casos em que, por meio de Parecer Técnico, seja desaconselhável a permeabilização do terreno.



A manutenção da área permeável de um terreno é muito importante! Além de contribuir para o equilíbrio climático e embelezamento da cidade, também permite o escoamento das águas de chuva, auxiliando no combate às inundações que tanto afetam as cidades.

Em alguns casos, a área permeável exigida, localizada na área frontal da edificação e inteiramente visível da rua, pode ser convertida em potencial construtivo adicional para utilização no próprio terreno, limitado ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido.



Taxa de Ocupação

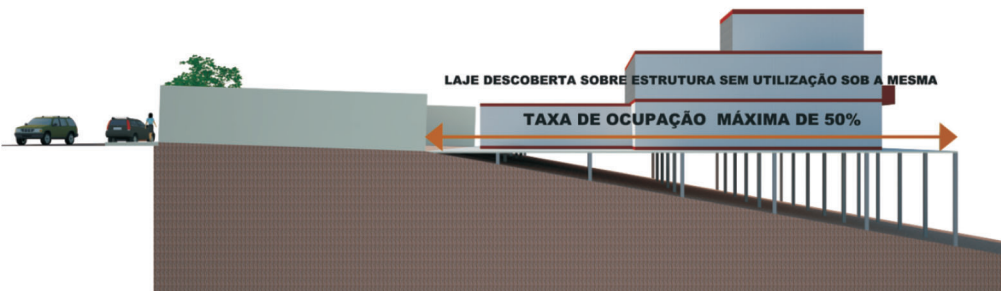
A Taxa de Ocupação (TO) é a relação entre a área de projeção da edificação e a área do terreno.



Não existindo limite para a TO, pode a edificação ocupar até 100% do terreno, respeitada a Taxa de Permeabilidade mínima e os afastamentos frontais, laterais e de fundos mínimos exigidos.



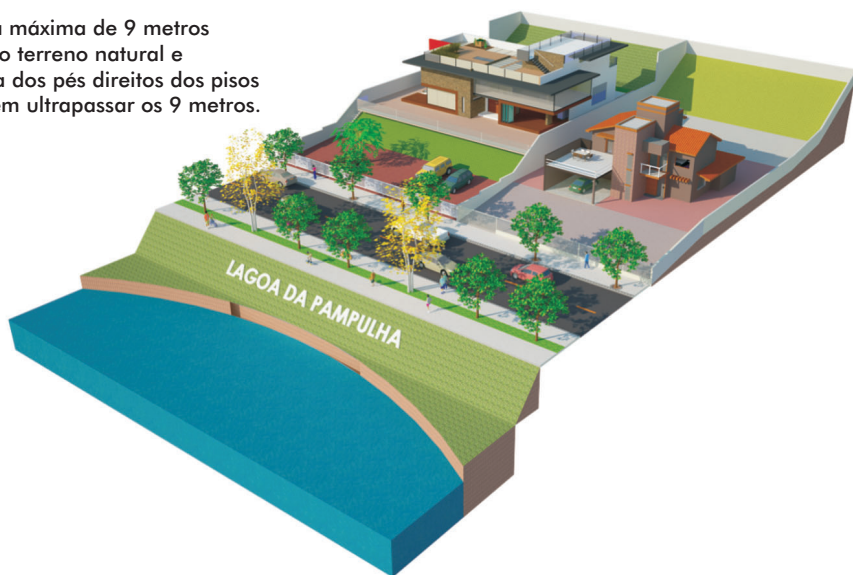
Quando exigida Taxa de Ocupação máxima, todos os níveis da edificação, inclusive subsolos, mesmo destinados a garagem, devem ter sua projeção considerada para o cálculo da mesma.



Altimetria

É o parâmetro que limita a altura de uma edificação. É exigido apenas em algumas áreas ou situações especiais, como em áreas protegidas pelo Patrimônio Histórico e Cultural, pela Infraero em relação ao aeroporto da Pampulha e em algumas Áreas de Diretrizes Especiais.

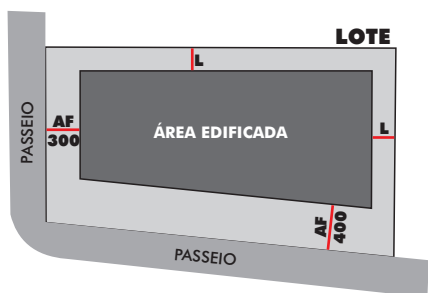
Altimetria máxima de 9 metros a partir do terreno natural e somatória dos pés direitos dos pisos não podem ultrapassar os 9 metros.



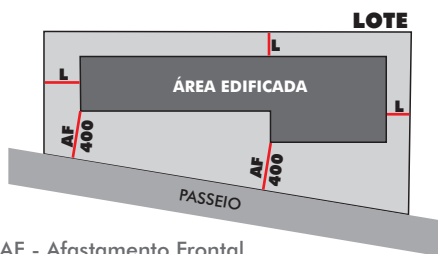
Nas situações em que não é prevista a altimetria para edificações, o fator limitador de sua altura resulta da aplicação do potencial construtivo com os afastamentos frontal, laterais e de fundos exigidos.

Afastamento Frontal

O Afastamento Frontal de uma edificação é a menor distância entre qualquer ponto da edificação ao alinhamento (frente) do terreno.



AF - Afastamento Frontal
L - Afastamento Lateral



AF - Afastamento Frontal
L - Afastamento Lateral

O Afastamento Frontal (AF) mínimo das edificações, com algumas exceções, é definido em função da hierarquia da via em frente ao terreno:

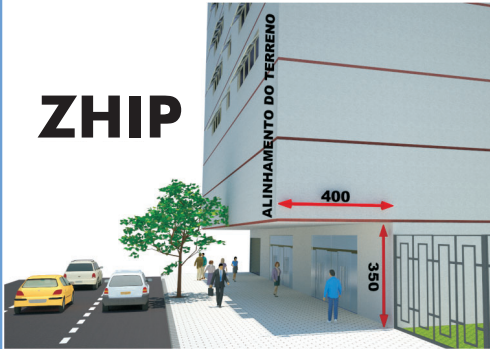
- 4 metros para vias de ligação regionais e arteriais;
- 3 metros para vias coletoras e locais.

Em vias arteriais ou de ligação regional, com algumas exceções, a área de Afastamento Frontal (AF) deve ser tratada como continuidade do passeio, garantindo o trânsito de pedestres. Não podendo neste caso ter gradil ou outro tipo de fechamento.

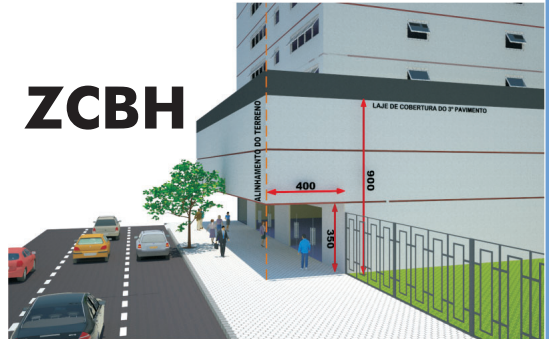




O afastamento frontal mínimo das edificações pode ser dispensado em algumas situações como em edificações vizinhas a bens tombados, em subsolos e em pavimentos acima de 3,5 metros do passeio em edificações localizadas na ZCBH e ZHIP desde que respeitadas algumas condições.



ZHIP



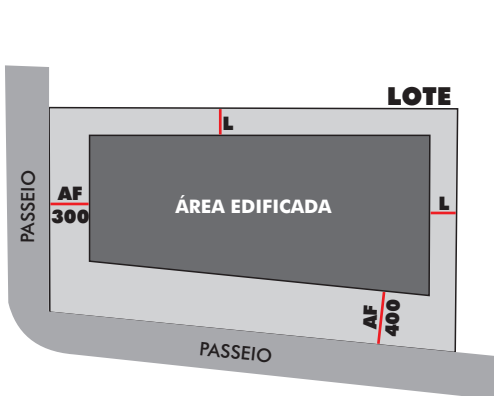
ZCBH

ZHIP - Zona Hipercentral

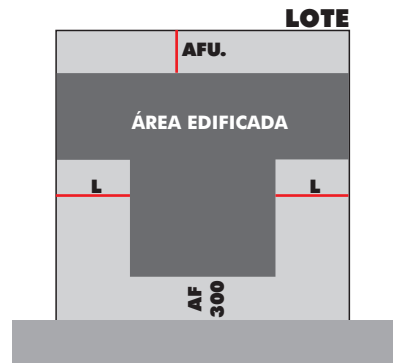
ZCBH - Zona Central de Belo Horizonte

Afastamentos laterais e de fundos da edificação

O Afastamento Lateral ou o Afastamento de Fundos de uma edificação é a distância das diversas faces externas da edificação às divisas laterais e de fundos do terreno, medidas perpendicularmente em relação às mesmas.



AF - Afastamento Frontal
L - Afastamento Lateral



AF - Afastamento Frontal
L - Afastamento Lateral
AFU - Afastamento Fundos

Visando garantir iluminação, ventilação e insolação adequadas para uma edificação, os afastamentos laterais e de fundos são definidos proporcionalmente à altura da edificação. Assim quanto mais alta for a edificação, maiores devem ser seus afastamentos em relação aos terrenos vizinhos.

Em regra geral, os afastamentos laterais e de fundos mínimos dos pavimentos de uma edificação são:

- 1,5 metros para os pavimentos com altura menor que 6 metros;
- 2,3 metros para os pavimentos com altura maior ou igual a 6 m e menor ou igual a 12 metros;
- Variável para os pavimentos com altura superior a 12 metros, variando com a altura do pavimento e o zoneamento em que o terreno se situa.



Afastamentos Laterais e de Fundos

ZA - Zona Adensada

ZAP - Zona de Adensamento Preferencial

Construção na Divisa

A edificação pode ser construída, total ou parcialmente, sobre as divisas laterais e de fundos do terreno, desde que respeitados os seguintes limites:

- 5 metros em terrenos com frente para vias locais e coletoras;
- 10,8 metros em terrenos com frente para vias arteriais e de ligação regional.



O cálculo da altura máxima da edificação nas divisas se baseia na topografia do terreno natural, com critérios diferenciados em terrenos planos, em aclave e em declive.



Em algumas áreas específicas da cidade não é permitida, em nenhuma hipótese, a construção nas divisas.

Sendo admitida a construção nas divisas, é proibido abrir janelas nas mesmas sem anuência do vizinho e as coberturas nas divisas nunca devem despejar águas pluviais nos terrenos vizinhos.



Área de Estacionamento de Veículos

As edificações, com algumas exceções, devem prever áreas internas ao terreno, cobertas ou descobertas, destinadas a estacionamento de veículos.



Para as edificações destinadas ao uso residencial multifamiliar, o cálculo do número mínimo de vagas se baseia no tamanho das unidades e para as destinadas ao uso não residencial se baseia no porte da edificação e na classificação viária da via em frente ao terreno.



Em residências unifamiliares não são exigidas vagas para estacionamento de veículos

As vagas para estacionamento de veículos devem atender:

- dimensões mínimas, de 2,3 metros de largura por 4,5 metros de comprimento, livre de qualquer elemento construtivo, seja estrutural, de contenção, de prumadas para instalações elétricas e hidráulicas;
- pé-direito mínimo em relação a qualquer elemento de 2,2 metros;
- serem demarcadas no piso;
- vãos e rampas de acesso com largura mínima de 2,5 metros e inclinação máxima de 20% para automóveis e 12% para caminhões.

Vagas de Carga e Descarga

É exigido um número mínimo de vagas para carga e descarga para todo empreendimento destinado ao Uso Não Residencial com área líquida superior a 1.500m² ou destinado a algumas atividades específicas, como supermercados, casa de festas e eventos, shoppings, entre outros.



As vagas para carga e descarga devem ter 3 metros de largura por 9 metros de comprimento e, se cobertas, 4 metros de altura.

Área de Embarque e Desembarque

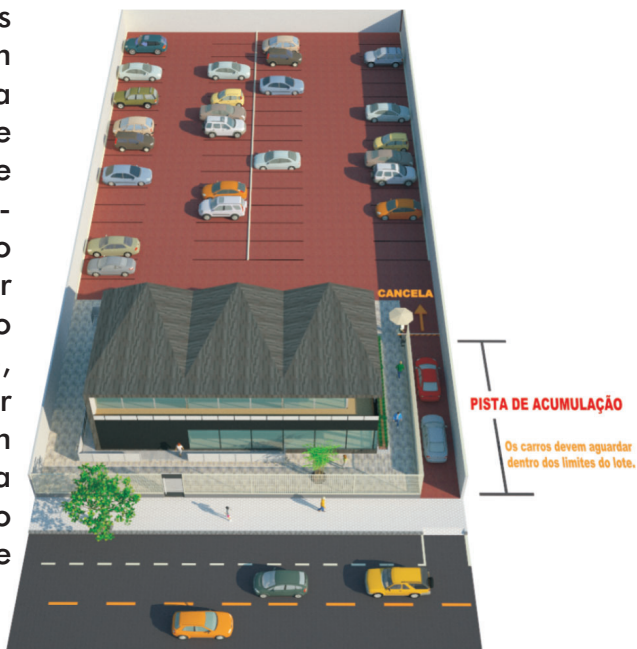
É exigido um número mínimo de vagas para Embarque e Desembarque para alguns empreendimentos e atividades, independentes da área, como escolas, hotéis e hospitais, entre outros.



Pista de Acumulação

As edificações não residenciais com mais de 60 vagas para estacionamento de veículos ou que possuam estacionamento de veículos aberto ao público, devem dispor de pista de acumulação interna à edificação, destinada a acomodar os veículos que acessam a edificação, visando a minimizar o impacto no trânsito da via de acesso.

Ex: Shopping Center

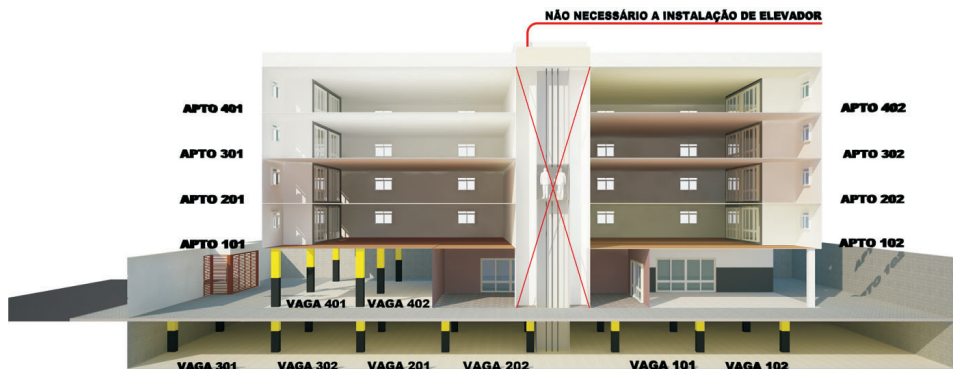


Instalação de Elevadores ou Escadas Rolantes

É obrigatória a instalação de elevador ou escada rolante quando a distância vertical do piso de qualquer unidade privativa da edificação a pelo menos a uma das áreas de uso comum do edifício for superior a 11 metros.



No caso de área de estacionamento de veículos, para o cálculo do desnível de 11 metros, será considerado o desnível entre a vaga e a unidade a ela vinculada.



Destinação e Condições dos Compartimentos de uma Edificação

Os compartimentos de uma edificação têm sua destinação considerada pela sua finalidade lógica, decorrente de sua disposição em planta.

Compartimentos de Permanência Prolongada: aqueles destinados a funções de repouso, estar, lazer, trabalho, ensino, esportes e consumo de alimentos, como: quarto, sala, loja, escritório, sala de aula, copa etc.

Compartimentos de Permanência Transitória: aqueles destinados a circulação e acesso de pessoas, higiene, guarda de veículos, guarda de materiais e preparo de alimentos, como banheiros, cozinha, depósito, circulação, áreas de serviço, garagem, varanda, zeladoria, guarita etc.

Os diversos compartimentos de uma edificação, exceto os da residência unifamiliar, devem atender áreas, dimensões, vãos de acesso, vãos de iluminação e ventilação mínimos previstos no Código de Edificações do município.



É permitida a adoção de dispositivos de iluminação e ventilação artificiais em alguns compartimentos, especialmente aqueles destinados a funções que impõe a ausência de iluminação ou ventilação natural.



Para as residências unifamiliares, apesar de não existir previsão de área e dimensões mínimas para os compartimentos, os mesmos devem propiciar o mínimo de conforto e adequada ambientação dos mobiliários.

Cada unidade residencial de uma edificação multifamiliar deve ser composta de no mínimo um ambiente para estar, repouso, instalação sanitária, preparo de alimentos e área de serviço.



Com exceção do banheiro, todos os compartimentos que compõem a unidade residencial podem ser conjugados em um único compartimento, desde que se garanta neste compartimento a área mínima de 24m^2 e inscreva um círculo de diâmetro mínimo de 2,4 metros e tenha previsão de um ponto de água e esgoto destinado ao preparo de alimentos.



ÁREA MÍNIMA DE 24m^2

As circulações horizontais, halls e rampas de uso coletivo das edificações devem ter largura mínima livre de 1,2 metros, sendo exigida a largura mínima de 1,5 metros quando seu comprimento ultrapassar 10 metros.

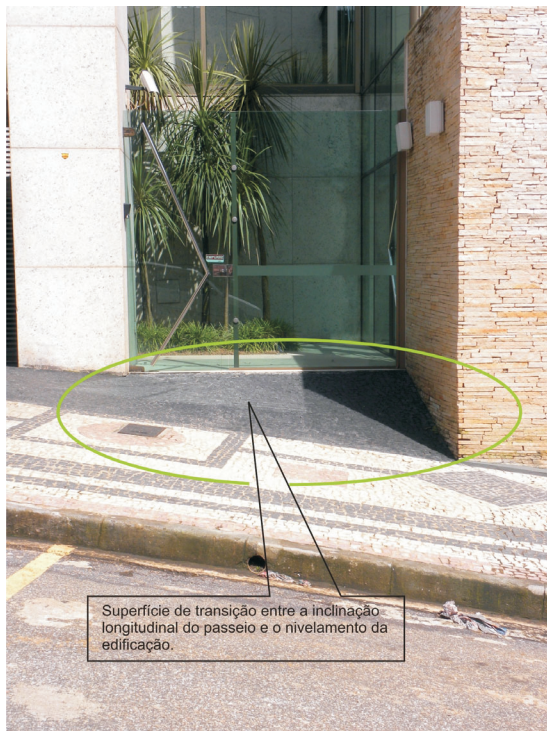
A escada de uso coletivo deve:

- ser guarnecida de corrimãos contínuos, podendo a projeção do corrimão, incidir internamente à escada em até 10cm de cada lado.
- ter o degrau com largura nunca inferior a 0,27 metros e altura nunca superior a 0,19 metros, sendo que o somatório da largura mais duas vezes a altura não pode ser menor que 0,62 metros e nem maior que 0,64 metros.
- possuir patamares intermediários sempre que houver mudança de direção ou quando o número de degraus for superior a 19.

Acessibilidade à Pessoa Portadora de Deficiência

A acessibilidade é a condição para utilização por pessoa portadora de deficiência, com segurança e autonomia, total ou assistida, aos ambientes da edificação.

Uma edificação é acessível quando suas rotas, trabalhadas em conjunto, garantem a plena acessibilidade às pessoas portadoras de deficiência da entrada da edificação a todos os seus ambientes.



A rota acessível deve apresentar piso regular, contínuo, antiderrapante, livre de barreiras arquitetônicas, com utilização de rampas de declividade até 8,33% ou utilização de elevadores ou plataformas verticais.

As vagas para estacionamento de veículos adaptadas às pessoas portadoras de deficiência, quando exigidas, devem respeitar a largura mínima de 3,50 m e estar sinalizadas no chão com o Símbolo Internacional de Acesso, dispostas de forma a evitar a circulação entre deficientes e carros.

Os sanitários, quando abertos ao público, devem prever cabines adaptadas às pessoas portadoras de deficiência conforme normas da ABNT específica.

Os edifícios a serem construídos com mais de um pavimento, exceto as casas unifamiliares, que não possuam elevadores e nem rampas acessíveis às pessoas portadoras de deficiência devem dispor de espaço reservado para futura instalação de elevador ou plataforma vertical.

Fechamento de Terrenos Edificados

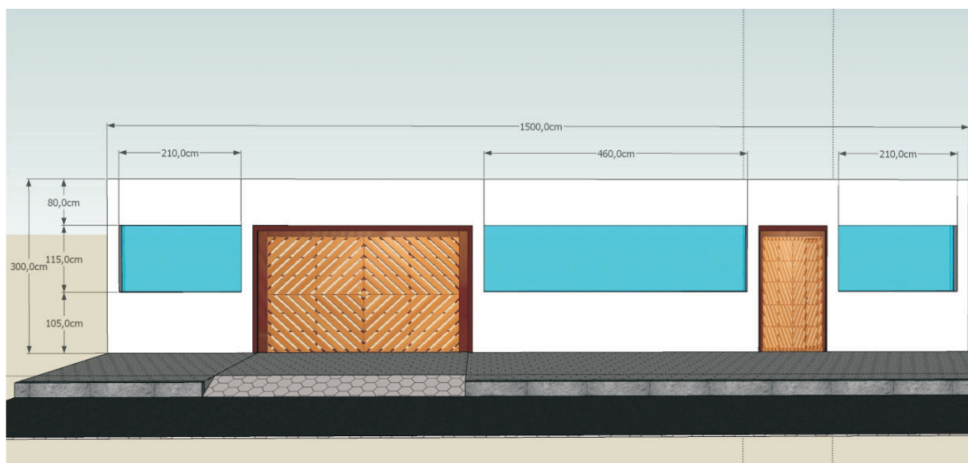
O muro frontal e os muros divisórios do terreno edificado não são obrigatórios.



Quando existente, o muro frontal não pode ter elementos que causem danos aos pedestres, como, chapiscos e vegetação com espinhos e nem possuir saliências projetadas sobre o passeio

Quando existente, o muro divisório deve ter altura máxima de 3 metros, respeitada a altura máxima na divisa permitida. Acima de 3 metros são aceitos apenas elementos com permeabilidade visual.

O muro frontal com altura superior a 1,8 metros deve ser dotado de elementos que garantam a permeabilidade visual correspondente a 50% do fechamento situado acima desta altura.





Para algumas áreas e situações especiais é exigido que o fechamento frontal seja totalmente dotado de elementos que garantam a total permeabilidade visual, como grades ou blindex.

Nas esquinas, o muro frontal deve ser chanfrado, com extensão mínima de 2,5 metros, visando maior visibilidade no cruzamento de vias.



Abrigo de Resíduos Sólidos - ARS

Toda edificação, exceto as residências unifamiliares e edificações de até 2 pavimentos, cujas unidades tenham acesso direto ao logradouro público, deve apresentar um cômodo destinado ao armazenamento de lixo - ARS.



Este compartimento deve ser acessível, por vão mínimo de 0,8 metros, aberto para área de uso comum da edificação, ter piso revestido com material lavável e ser dotado de ponto de água e ralo.

OS USOS DA EDIFICAÇÃO

As edificações podem ser destinadas aos usos:

Residencial

Compreendendo os usos unifamiliar e multifamiliar;

Não residencial

Compreendendo os usos Comerciais, Serviços, Industriais e de Agricultura Urbana;

Misto

Compreendendo o exercício, em uma mesma edificação, dos usos residenciais e não residenciais.

Usos Não Residenciais

Os usos não residenciais são classificados por grupos, de acordo com o potencial de geração de incômodos produzidos pela atividade no ambiente urbano

Grupo I - atividades compatíveis com o uso residencial, que possivelmente não geram incômodos no ambiente.

Grupo II - atividades compatíveis com o uso residencial, que podem gerar incômodos de pouca significância, devendo adotar algumas medidas especiais (mitigadoras) para se instalarem.

Grupo III - atividades que se destinam à produção de objetos ou a serviços mais impactantes e que podem gerar incômodos de maior relevância, além de atrair mais veículos e pessoas.

Grupo IV - atividades com maior potencial de geração de incômodos e que não são compatíveis com o uso residencial.



As atividades econômicas exercidas por Microempreendedor Individual (MEI), não consideradas de alto risco, são todas classificadas como Grupo I.

Onde é possível exercer atividades não residenciais

A possibilidade de localização dos usos não residenciais em um imóvel é definida, com algumas exceções, de acordo com o GRUPO em que cada atividade é inserida e a PERMISSIVIDADE DE USO da via em frente ao imóvel, conforme Tabela abaixo:

Permissividade de uso da via	USOS NÃO RESIDENCIAIS			
	GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III	GRUPO IV
VR (via preferencialmente residencial)	A	AC	NA	NA
VM (via de caráter misto)	A	AC	AC	NA
VNR (via preferencialmente não-residencial)	A	AC	AC	AC

legenda **A**-Admitido **AC**- Admitido sob condições (medidas especiais) **NA** - Não Admitido



Para saber se a atividade não residencial pode ser exercida em um determinado local, solicite gratuitamente a CONSULTA PRÉVIA no endereço:



www.pbh.gov.br/regulacaourbana

e acesse **Atividades Econômicas**



BARES e **RESTAURANTES** são admitidos em vias classificadas como VR apenas com área até 100m² e desde que o passeio não seja utilizado para colocação de mesas e cadeiras.

MOTÉIS E **DRIVE-IN** são admitidos apenas em vias de ligação regional.

Os **PROFISSIONAIS AUTÔNOMOS** podem exercer sua atividade em sua residência, devendo respeitar as normas ambiental, sanitária e condominial, se for o caso.



PEQUENAS EMPRESAS (até três funcionários) destinadas a atividades econômicas de baixo impacto no meio urbano podem funcionar nas residências de um de seus sócios, exceto em imóvel inserido em algumas Áreas com Diretrizes Especiais.

Para o funcionamento de atividades que causam repercussões negativas no ambiente urbano, são previstas algumas medidas especiais a serem adotadas, como:

- Área adicional para estacionamento de veículos;
- Áreas de carga e descarga, embarque e desembarque;
- Elaboração de laudo técnico descritivo das condições de segurança da edificação inclusive prevenção de combate a incêndio;
- Adoção de sistema de controle de efluentes atmosféricos e de tratamento de efluentes líquidos especiais;
- Adoção de procedimentos para gerenciamento de resíduos sólidos;
- Implantação de medidas de controle de ruído e de níveis de emissões radiométricas.

Empreendimentos de Impacto

Empreendimentos de Impacto são aqueles, públicos ou privados, que venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou a ter repercussão ambiental significativa na cidade.

Para construção, instalação e funcionamento de Empreendimentos de Impacto é necessário obter previamente o Licenciamento Urbanístico pelo Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) ou o Licenciamento Ambiental pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMAM).



São empreendimentos sujeitos ao Licenciamento Urbanístico, para os quais se exige a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), os residenciais com mais de 300 unidades, os não residenciais com área de estacionamento superior a 1.000m² ou com mais de 400 vagas, casa de show, centro de convenções, hipermercado com mais de 5.000 m² etc.

O EIV deve contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento em relação à qualidade de vida da população residente na área e em sua proximidade.

São empreendimentos sujeitos ao Licenciamento Ambiental, para os quais se exige a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), as indústrias, rodoviárias, aeroportos, helipontos, aterros sanitários, usinas de reciclagem de resíduos sólidos, estádios, cemitérios, postos de abastecimento, hospitais etc.

O EIA/ RIMA é mais voltado às questões ambientais afetas à flora, fauna, qualidade da água, do ar, emissão de poluentes, emissão de ruídos e preservação do ecossistema.



Todo aterro, desaterro, supressão de árvores, demolição construção, acréscimo e reconstrução de edificação em Belo Horizonte somente pode ocorrer após o devido licenciamento pela Prefeitura.



O engenheiro ou arquiteto será penalizado, com multa grau grave, se for responsável técnico de obra executada sem o devido licenciamento ou em desacordo com o mesmo.



Para a construção de uma edificação a licença é o Alvará de Construção.

Estão dispensadas de licenciamento pela Prefeitura :

- Modificações internas que não gerem acréscimo de área;
- Reformas, que não resultem alteração da área construída;
- Construção de muros, exceto de arrimo;
- Instalação de grades de proteção de janelas ou portas;
- Serviços de manutenção e construção de passeios.



Mesmo dispensadas de licenciamento é importante que essas obras sejam acompanhadas por um responsável técnico habilitado.

A dispensa do licenciamento não desobriga o proprietário e o responsável técnico ao cumprimento da legislação vigente, bem como da responsabilidade penal e civil perante terceiros.

Com o projeto de edificação aprovado pela Prefeitura e em mãos o Alvará de Construção e as licenças complementares, quando necessárias (corte de árvore, terraplenagem, demolição, tapumes, barracão de obra), pode-se iniciar a obra sob a responsabilidade de um profissional habilitado para sua execução.



Para o início da obra é obrigatória a colocação de Placa dentro do padrão estabelecido pela Prefeitura, indicando, entre outras informações o número do Alvará de Construção, o número de pavimentos e de unidades residenciais e não residenciais e o nome do responsável técnico.





Ter um Responsável Técnico na obra não é só uma formalidade. Comprovadamente, obras sem acompanhamento técnico adequado ficam mais caras devido ao mau uso de materiais, ao superdimensionamento das estruturas, entre outros problemas.

Outros grandes aliados da boa construção são os projetos complementares: estrutural, de instalações elétricas, hidráulicas, de telefonia etc. Ao seguirem as normas técnicas e de segurança, os projetos complementares, além de trazerem economia ao preço final da obra, garantem facilidade nas ligações das concessionárias de água e de luz.

Os projetos complementares citados não são aprovados e nem arquivados pela Prefeitura.



O Alvará de Construção tem validade de 4 anos. Caso não conclua a obra neste prazo solicite sua revalidação. Fique sempre atento à validade das licenças e do Alvará.

A renovação do Alvará de Construção está vinculada a eventual mudança de legislação urbanística e à conclusão da estrutura da edificação.

4.1

RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO

- zelar pelas condições de estabilidade, segurança do imóvel por meio de obras ou outras medidas preventivas contra erosão do solo, o desmoronamento e o carreamento de terra, detritos e lixo;
- impedir o início das obras da edificação antes que sejam realizadas as obras necessárias para garantir a segurança e estabilização integral do terreno;

- apresentar, quando solicitado, laudo técnico referente às condições de risco e estabilidade do imóvel;
- dar suporte necessário às fiscalizações das obras, permitindo-lhes o livre acesso ao canteiro de obras e apresentando a documentação técnica sempre que solicitado;
- responder pelas informações prestadas à Prefeitura;
- manter o imóvel em condições de salubridade e em bom estado de conservação.



São deveres do proprietário do imóvel:

providenciar para que as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciadas pela Prefeitura e sejam executadas por responsável técnico;

RESPONSABILIDADES DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

4.2

São deveres dos responsáveis técnicos, nos limites das respectivas competências:

- prestar, de forma correta e inequívoca, informações à Prefeitura e elaborar os projetos de acordo com a legislação vigente;
- executar a obra licenciada, de acordo com o projeto aprovado e com a legislação vigente;
- cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;

- assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica na execução da obra, dentro do prazo legal de sua responsabilidade técnica;
- promover a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, de modo a evitar danos a terceiros, bem como a edificações e propriedades vizinhas, passeios e logradouros públicos;
- dar o suporte necessário às vistorias e à fiscalização das obras.



As informações, declarações e Termos de Compromissos prestados pelos responsáveis técnicos, pelos proprietários e por terceiros envolvidos no processo de licenciamento sujeitam os mesmos a responsabilização por acidentes, danos causados a terceiros, falsidade ideológica e falsificação de documento público.

4.3

REGISTRANDO NO CARTÓRIO

O término da edificação deve ser comunicado à Prefeitura, que após constatação que a edificação existente confere com o projeto de edificação aprovado, concede a Baixa de Construção e emite a Certidão de Baixa de Construção.

Toda edificação para ser reconhecida como um “bem” deve ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.



Uma edificação aprovada, mas sem Baixa de Construção concedida pela prefeitura ou uma edificação sem aprovação, mesmo que antiga, não existe legalmente. O recolhimento de IPTU pela Prefeitura, não significa legalidade da edificação.

REGULARIZANDO A EDIFICAÇÃO

5.0

Se uma edificação foi construída sem o devido licenciamento, deve ser providenciada a sua regularização junto à Prefeitura.

A regularização da edificação visa a obtenção da Certidão de Baixa de Construção, para posterior averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

Para solicitar a regularização de uma edificação junto à Prefeitura deve-se contratar um engenheiro ou arquiteto para elaborar o desenho da edificação existente.



Se a edificação foi concluída após julho de 2009, a regularização somente é possível se a edificação atender a legislação pertinente. Neste caso se constatada alguma desconformidade, a regularização somente é possível após as devidas adequações.

Se a edificação foi concluída até julho de 2009, é possível sua regularização, mesmo se desconforme em relação aos parâmetros vigentes, nos termos da Lei 9.074/05, mediante recolhimento de preços públicos, calculados conforme a infração cometida.



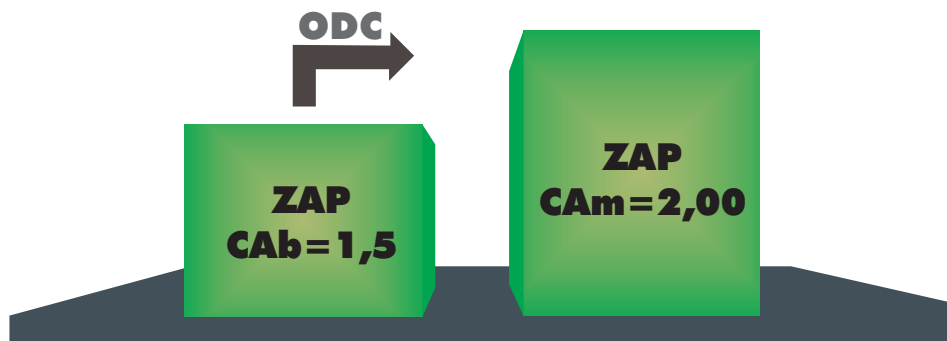
A regularização nos termos da Lei 9.074/05 será gratuita quando a soma dos valores das unidades internas ao lote, referente ao IPTU de 2004, não ultrapasse R\$ 50.000,00, desde que o proprietário seja possuidor de um único imóvel no Município e que a área da edificação existente seja a constante do IPTU de 2004.

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

São Instrumentos de Política Urbana aqueles que possibilitam uma intervenção mais concreta e efetiva do poder público no desenvolvimento urbano da cidade, instrumentos estes instituídos pelo Estatuto das Cidades.

Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC

Permite ao proprietário de um terreno, mediante pagamento ao poder público, edificar acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo previsto para o zoneamento em que o terreno se insere.



CAb - Coeficiente de Aproveitamento Básico
CAm - Coeficiente de Aproveitamento Máximo
ZAP - Zona de Adensamento Preferencial
ODC - Outorga Onerosa do Direito de Construir



A aplicação do Potencial Construtivo Adicional, mediante ODC, deve observar a relação entre a densidade máxima prevista, os aspectos ambientais, culturais e paisagísticos e a capacidade de infraestrutura existente na região, ficando assim condicionada ao Estudo de Estoque de Potencial Construtivo Adicional a ser realizado pela Prefeitura.



Ficam isentas de pagamento, as edificações públicas e as edificações privadas destinadas a hospitais e estabelecimentos culturais, exclusivamente, cinemas, teatros, auditórios, bibliotecas e museus, sujeitando o empreendedor, no caso de empreendimento privado, à manutenção destes equipamentos pelo prazo mínimo de 10 anos da emissão do Alvará de Localização e Funcionamento da atividade, sob pena de pagamento de multa.

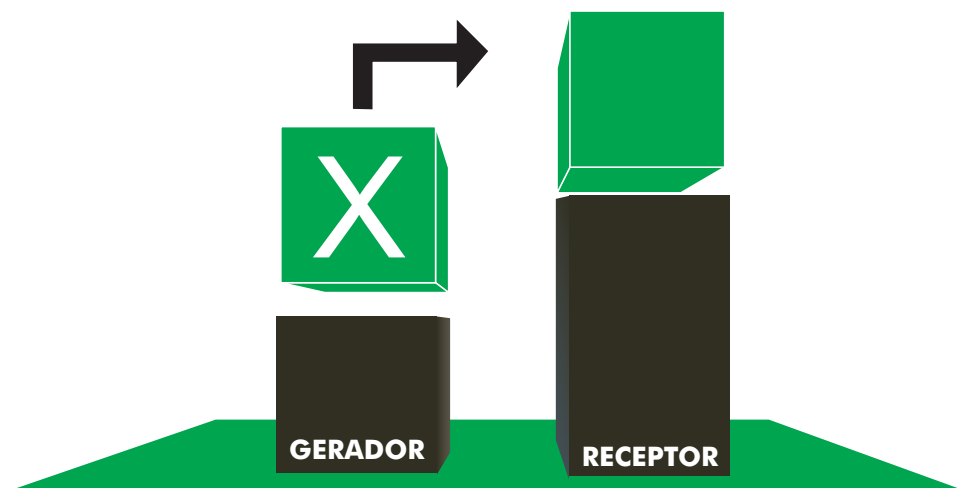
Os recursos obtidos por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC são destinados ao FUNDO DE HABITAÇÃO.



É vedada a aplicação de ODC em terrenos inseridos na Zona de Proteção Ambiental (ZPAM), Zona de Proteção 1 e 2 (ZP-1 e ZP-2), Zona Especial de Interesse Social (ZEISs) e Área Especial de Interesse Social (AEIS).

Transferência do Direito de Construir - TDC

Autoriza o proprietário de um imóvel urbano privado construir em outro local ou vender seu direito de construir, quando, por interesse do poder público, fica o imóvel inibido de atingir o seu potencial construtivo.





O acréscimo de potencial construtivo proveniente de Transferência do Direito de Construir (TDC) poderá gerar aumento proporcional do número de unidades habitacionais no imóvel receptor, aplicando se as regras previstas para o mesmo.

São “geradores” os imóveis tombados em bom estado de conservação e os definidos pelo poder público como de interesse de preservação ambiental, implantação de equipamentos comunitários, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda ou para habitações de interesse social.



Não são geradores os imóveis de propriedade pública, os não parcelados, os desapropriados ou os que, em sua origem, tenham sido doados pelo Município, Estado ou União ou aqueles cujo possuidor os adquiriu por meio de usucapião.

São imóveis “receptores”, com algumas exceções, os situados no mesmo zoneamento do imóvel gerador ou os situados na Zona de Adensamento Preferencial (ZAP).



O Imóvel receptor poderá ter seu potencial construtivo acrescido em até 20 % do seu Coeficiente de Aproveitamento Básico.

Operação Urbana

É o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público, com a participação de agentes públicos ou privados (proprietários, moradores, usuários, investidores), com o objetivo de viabilizar reurbanização, melhorias e valorização ambiental de algumas áreas da cidade, implantação de programas habitacionais e equipamentos públicos.



A Operação Urbana pode ser proposta pela Prefeitura ou a esta, por qualquer cidadão ou entidade que nela tenha interesse e deve ser aprovada por lei específica.

Operações Urbanas em processo de elaboração pela Prefeitura:

- Reestruturação no Vetor Norte com a finalidade de ordenar o crescimento urbano da região, visando a criação de nova centralidade no entorno da Cidade Administrativa do Estado de Minas Gerais.
- Entorno de Corredores Viários Prioritários com a finalidade de ampliar e melhorar a malha viária da cidade.
- Entorno de Corredores de Transporte Coletivo Prioritário com a finalidade de permitir a reestruturação dos corredores de transporte coletivo.
- Raio de 600m das Estações BHBUS com a finalidade de melhorar a malha viária local, melhorando os acessos a essas estações e rever o adensamento do entorno das mesmas.
- Áreas Centrais com a finalidade de permitir a implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano em áreas envolvidas no Plano de Reabilitação do Hipercentro (Casa do Conde de Santa Marinha, Boulevard Arrudas, Guaicurus, Rodoviária)



Até que as leis específicas das Operações Urbanas citadas sejam aprovadas, as edificações a serem construídas nas áreas reservadas a elas devem respeitar os Coeficientes de Aproveitamento previstos, independentemente do zoneamento em que o terreno se insere.

Operações Urbanas aprovadas

- **Bosque das Braúnas** que visa garantir a preservação de área de interesse ambiental localizada neste bairro.
- **Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais** que visa proporcionar melhor qualidade de atendimento prestado por esse órgão à população.
- **Avenida Barão Homem de Melo** que visa viabilizar o alargamento desta avenida.
- **Savassi** que visa propiciar melhorias na Praça Diogo Vasconcelos e no seu entorno.
- **Isidoro** que visa promover a proteção e a recuperação ambiental da região do Isidoro, por meio de processo de ocupação ordenado e sustentável.
- **Estímulo ao Desenvolvimento da Infraestrutura de Saúde e Turismo**, visando atender às demandas da Copa do Mundo FIFA 2014, com o objetivo de assegurar o oferecimento de infraestrutura necessária para a condição de uma das cidades-sede da Copa do Mundo FIFA 2014.

Direito de Preempção

Confere ao poder público municipal, em determinadas situações, o direito de preferência para adquirir, mediante compra, um imóvel urbano que seja colocado à venda pelo proprietário.



O Direito de Preempção é exercido em Áreas pré definidas quando o poder público necessita de Áreas para regularização fundiária, execução de programas habitacionais de interesse social, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação e criação de equipamentos públicos de lazer e áreas verdes e proteção de Áreas de Interesse Histórico ou Paisagístico.

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios.

Confere ao poder público o poder de determinar condições e prazo para que ocorra o parcelamento, edificação e utilização de imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, visando ao cumprimento de sua função social



Em caso de descumprimento das condições e prazos previstos para o parcelamento, ocupação e utilização compulsórios, podem ser aplicados, sucessivamente, a cobrança de IPTU progressivo no tempo, mediante maior alíquota, por prazo de 5 anos, e a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

SOBRE A FISCALIZAÇÃO



Para construir tenha em mãos as seguintes licenças:

- Alvará de construção;
- Movimentação de terra e Bota Fora;
- Corte e supressão de árvore;
- Tapume ocupando o passeio - (se necessário);
- Demolição (se necessário).

A inexistência das licenças sujeitará o proprietário do imóvel e ao responsável técnico ao pagamento de multas.



São consideradas infrações de grau gravíssimo:

Execução de movimentação de terra sem licença - valor mínimo da multa R\$9.395,35.

Execução de obra sem licença:

- Embargo da obra de imediato
- Se descumprido o embargo a multa sera de R\$9.395,35 a cada dia.

Acesse no Portal PBH:



**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**

www.pbh.gov.br/regulacaourbana

> REGULAÇÃO URBANA

- ▶ APRESENTAÇÃO
- ▶ ESTRUTURA
- ▶ POLÍTICA DE ATUAÇÃO

> SERVIÇOS

- ▶ EDIFICAÇÕES
- ▶ PARCELAMENTO DO SOLO
- ▶ OBRAS EM LOGRADOUROS PÚBLICOS
- ▶ ATIVIDADES ECONÔMICAS
- ▶ TDC
- ▶ EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO
- ▶ POSTURAS
- ▶ PROGRAMA CIDADE LEGAL
- ▶ OUTROS SERVIÇOS

> INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

- ▶ LEGISLAÇÃO
- ▶ MAPAS
- ▶ PLANTAS ONLINE
- ▶ PADRONIZAÇÃO DE CALÇADAS
- ▶ PROJETOS PADRÕES
- ▶ MATRIZ SUPRESSÃO DE ÁRVORES

> PUBLICAÇÕES

- ▶ CARTILHA CÓD.DE POSTURAS
- ▶ MANUAL DE EDIFICAÇÕES

<http://portaldeservicos.pbh.gov.br>



Portal de Informações e Serviços
Prefeitura de Belo Horizonte

O Portal de Informações e Serviços da Prefeitura de Belo Horizonte foi organizado para que o cidadão tenha como encontrar os serviços de forma fácil e objetiva.



**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**

www.pbh.gov.br