



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SÉRIE ESPECIAL
POLÍTICAS PÚBLICAS
EM LINGUAGEM CIDADÃ

POLÍTICA
URBANA

VOL. 1

ABR/2024

Ocupação do solo

SPP 01.



Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves
Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela de
Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza
Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa Metzker;
Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês Muniz Amâncio.



DIRETORIA GERAL

Rafael Fonseca Dayrell Farinha

DIRETORIA DO PROCESSO LEGISLATIVO

Lucas Leal Esteves

DIVISÃO DE CONSULTORIA LEGISLATIVA

Marcelo Mendicino

SEÇÃO DE CONSULTORIA EM ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS PÚBLICAS

Evana Rezende Batista

CAPA

Larissa Metzker

Gustavo Ziviani

Yasmin Schiess

Seção de Criação Visual

Superintendência de Comunicação

Institucional

AUTORIA

Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves

Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela

de Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza

Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa

Metzker; Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês

Muniz Amâncio.

CONTATO: divcol@cmbh.mg.gov.br

URL: www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes

Conforme a Deliberação da Mesa Diretora nº 3, de 2011, compete à Divisão de Consultoria Legislativa, entre outras atividades, elaborar textos técnicos, artigos, relatórios e outras peças informativas, bem como prestar assessoramento técnico às comissões, à Mesa Diretora e aos vereadores. Todos os Estudos e Notas Técnicas são produzidos em atendimento a solicitação de vereadora, de vereador, de comissão ou da Mesa Diretora.

O conteúdo deste trabalho é de responsabilidade dos autores e não representa posicionamento oficial da Câmara Municipal de Belo Horizonte ou da sua Divisão de Consultoria Legislativa.

É permitida a reprodução deste texto e dos dados contidos, desde que citada a fonte. Reproduções para fins comerciais são proibidas.

Como citar este texto:

GONÇALVES, Patrícia Garcia *et al.* Ocupação do solo. Belo Horizonte: Divisão de Consultoria Legislativa/Câmara Municipal de Belo Horizonte, abril de 2024. Série Políticas Públicas em Linguagem Cidadã, v.1. Disponível em: <www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes>.

Acesso em: xx xx xx.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SÉRIE ESPECIAL
POLÍTICAS PÚBLICAS
EM LINGUAGEM CIDADÃ

POLÍTICA
URBANA

VOL. 1

ABR/2024

Ocupação do solo

SPP 01.

Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves
Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela de
Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza
Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa Metzker;
Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês Muniz Amâncio

Câmara Municipal de Belo Horizonte

OCUPAÇÃO DO SOLO

Outubro de 2021

APRESENTAÇÃO

O objetivo deste material é apresentar, de forma resumida, as regras relativas à ocupação do solo urbano no Município, tendo como base o Plano Diretor de Belo Horizonte - Lei nº 11.181/19.

Para informações mais detalhadas sobre o assunto, consulte a legislação de referência e o órgão municipal competente.

O QUE VOCÊ VAI ENCONTRAR AQUI

- Ocupação do solo urbano4
- Zoneamento e parâmetros urbanísticos.....9
- Ocupação do solo em áreas de interesse social20
- Como saber o que construir em um imóvel.....21
- Para saber mais28

OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

As regras estabelecidas para a ocupação do solo urbano buscam controlar a utilização do espaço nas cidades e atender aos princípios, diretrizes e objetivos previstos no Plano Diretor.

As formas de ocupação do solo urbano interferem:

- na produção de uma paisagem urbana mais verticalizada (prédios altos) ou mais horizontalizada (prédios baixos ou casas);
- na produção de uma cidade mais compacta ou com mais espaços vazios entre as edificações;
- no adensamento construtivo;
- no adensamento populacional;
- na permeabilidade do solo;
- na insolação, na ventilação e na iluminação das edificações.



Em Belo Horizonte,
essas regras estão previstas no

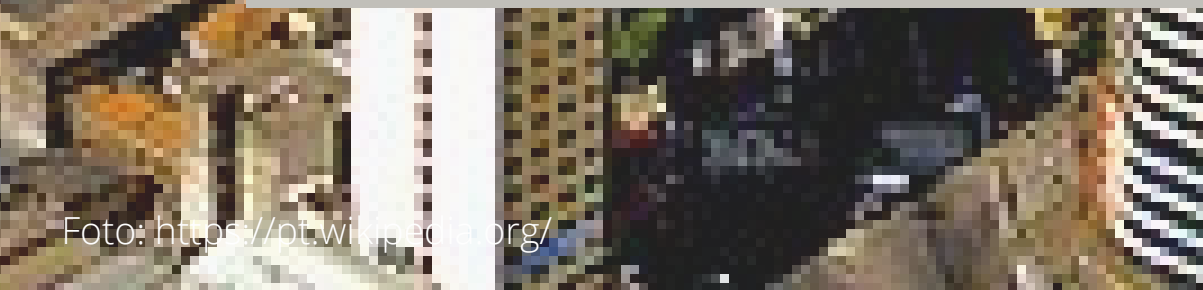
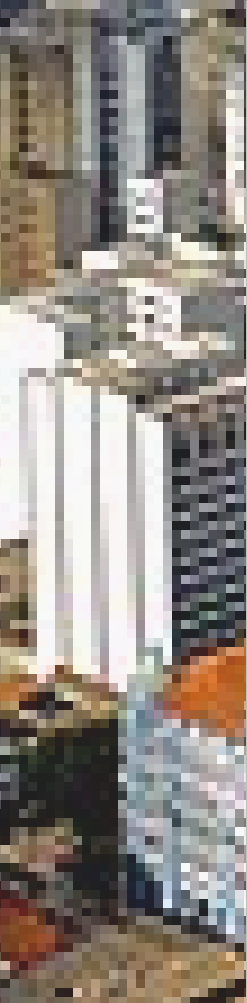
Plano Diretor

(Lei n° 11.181/19)

e no

Decreto n° 17.273/20

(regulamenta a Lei n° 11.181/19).




**De acordo com o Plano Diretor,
as possibilidades de
ocupação do solo são
determinadas pelo zoneamento.**

**O Plano Diretor estabelece
parâmetros urbanísticos
específicos em função das
características de cada zona.**

**Tais parâmetros devem ser
observados nos
projetos de edificação.**


A DEFINIÇÃO DAS POSSIBILIDADES DE OCUPAÇÃO DO SOLO FUNCIONA ASSIM...




**elaboração de diagnóstico
contendo as características das
várias porções do território**



**definição
do zoneamento**



**definição de
parâmetros urbanísticos
específicos para cada zona**



**definição das possibilidades de
ocupação do solo!**

ZONEAMENTO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Parâmetros urbanísticos

são os índices e percentuais que determinam as possibilidades de ocupação do solo.

Em Belo Horizonte, os parâmetros urbanísticos estão previstos no Anexo XII do Plano Diretor e variam de acordo com a zona ou a área onde o imóvel está inserido.

Clique aqui para saber sobre o zoneamento em Belo Horizonte.

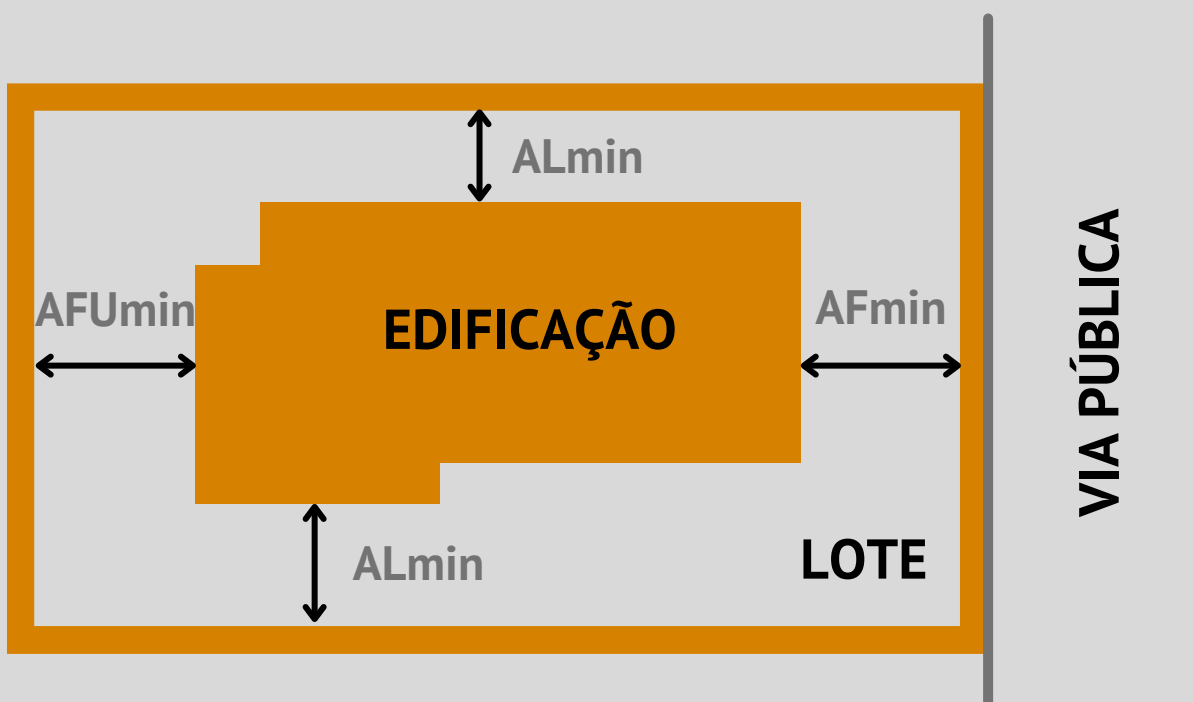
Parâmetros urbanísticos previstos no Plano Diretor:

AFASTAMENTO MÍNIMO FRONTAL (AFmin):

menor **distância** permitida **entre a edificação e o alinhamento do terreno**, medida perpendicularmente a este.

AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL (ALmin) E DE FUNDOS (AFUmin):

menor **distância** permitida **entre qualquer elemento construtivo da edificação**, exceto saliências, e as **divisas laterais e de fundos**, medida perpendicularmente a estas.



Parâmetros urbanísticos previstos no Plano Diretor:

RECUO DE ALINHAMENTO:

faixa, inserida em terreno ou gleba, **destinada a futura ampliação do sistema viário**.

Na faixa de recuo de alinhamento é **vedada a ocupação do solo**. Contudo, a geração de potencial construtivo por essa faixa é garantida, sendo que tal potencial pode ser utilizado no restante da área do terreno.

ALTIMETRIA MÁXIMA:

altura máxima da edificação, a partir de todos os pontos do terreno natural, incluindo todos os seus elementos construtivos, inclusive a caixa d'água e a casa de máquinas.

ALTURA MÁXIMA NA DIVISA - AMD:

distância máxima vertical em que **todos os elementos construtivos de uma edificação** podem ser implantados sobre as **divisas laterais e de fundos**. Essa distância é medida do ponto mais alto da edificação sobre a divisa lateral ou de fundos até a cota do nível de referência estabelecido conforme a topografia do terreno.

Parâmetros urbanísticos previstos no Plano Diretor:

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - CA:

índice que, multiplicado pela área do terreno, define seu potencial construtivo.

ÁREA DO TERRENO X CA = POTENCIAL CONSTRUTIVO

O coeficiente de aproveitamento se relaciona diretamente com o adensamento construtivo de uma área.

ADENSAMENTO CONSTRUTIVO:

quantidade de área construída em um determinado local.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO - CAmin: índice que, multiplicado pela área do terreno, **define o aproveitamento construtivo mínimo** a ser exercido por empreendimento privado.

Caso esse índice não seja atendido, o imóvel fica sujeito à aplicação do instrumento da edificação compulsória.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO - CABas: índice que, multiplicado pela área do terreno, **define seu potencial construtivo, que pode ser exercido gratuitamente** por empreendimento público ou privado.

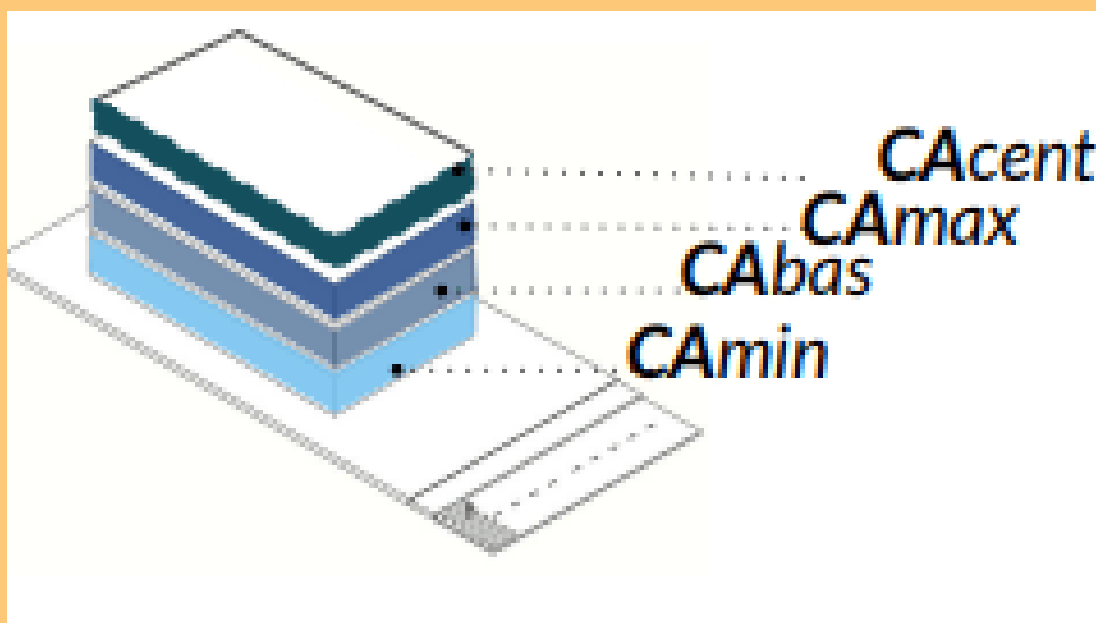
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO - CAmax:

índice que, multiplicado pela área do terreno, **define seu potencial construtivo máximo.** Sua utilização depende da aquisição de potencial construtivo adicional por meio da aplicação dos instrumentos da outorga onerosa ou gratuita do direito de construir ou, ainda, da transferência do direito de construir.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DE CENTRALIDADE - CAcent:

Índice que, multiplicado pela área do terreno, **define seu potencial construtivo máximo, substituindo o CAmax para os imóveis inseridos em área de centralidade.**

Sua utilização também depende da aquisição de potencial construtivo adicional por meio da aplicação dos instrumentos da outorga onerosa ou gratuita do direito de construir ou da transferência do direito de construir.



Fonte: https://prefeitura.pbh.gov.br/sites/default/files/estrutura-de-governo/politica-urbana/2020/e-book_ocupacao_versao-completa.pdf

Parâmetros urbanísticos **previstos no Plano Diretor:**

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS:

é a **quantidade mínima de vagas para veículos exigida** em edificações ou empreendimentos. Essas vagas devem ser destinadas para:

- **veículos leves;**
- **carga e descarga;**
- **embarque e desembarque.**

FAIXA DE ACUMULAÇÃO:

faixa interna ao terreno que permite a acumulação de veículos na entrada da edificação.

Após o término da faixa de acumulação, devem estar localizados os elementos de controle de entrada de veículos à área de estacionamento.

Parâmetros urbanísticos previstos no Plano Diretor:

QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL - QT:
índice pelo qual a área total do terreno deve ser dividida para definir o número máximo de unidades habitacionais que podem ser implantadas nele.

A QT somente é aplicável a edificações residenciais e na parte residencial das edificações de uso misto.

$$\frac{\text{ÁREA DO TERRENO}}{\text{QT}} = \text{NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES HABITACIONAIS}$$

A quota de terreno por unidade habitacional se relaciona diretamente com o adensamento populacional de uma área.

ADENSAMENTO POPULACIONAL:
quantidade de pessoas que residem em um determinado local.

Parâmetros urbanísticos previstos no Plano Diretor:

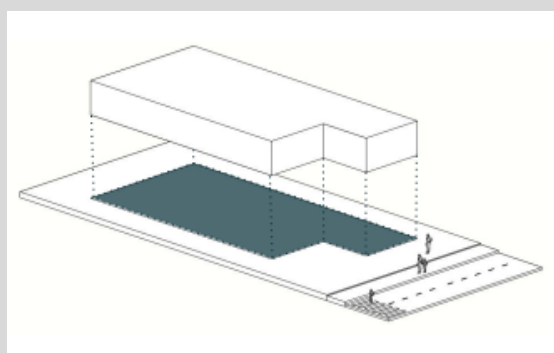
TAXA DE PERMEABILIDADE VEGETADA - TP:

porcentagem mínima da área do terreno que tem como objetivo controlar a permeabilidade do solo. Essa área deve ser mantida descoberta, em terreno natural e ser dotada de vegetação e arborização.



TAXA DE OCUPAÇÃO - TO:

relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno, expressa em porcentagem.



Imagens: https://prefeitura.pbh.gov.br/sites/default/files/estrutura-de-governo/politica-urbana/2020/e-book_ocupacao_versao-completa.pdf

Definições dos parâmetros urbanísticos: Anexo XI - Glossário - do Plano Diretor, exceto a definição da TP, que está prevista no art. 161 do Plano Diretor.

A definição de cada parâmetro urbanístico está no Anexo XI - Glossário - do Plano Diretor.

A Taxa de Permeabilidade Vegetada está definida no art. 161 dessa lei.

FIQUE LIGADO!

O Plano Diretor prevê regras detalhadas para a utilização de cada parâmetro urbanístico.

As edificações podem ser construídas em terrenos que façam parte de parcelamento aprovado.



OCUPAÇÃO DO SOLO EM ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL

O Plano Diretor traz regras específicas para a ocupação do solo em áreas caracterizadas como de interesse social:

- **Zona Especial de Interesse Social - Zeis:** regras previstas nos arts. 166 e 167;
- **Área Especial de Interesse Social 1 - Aeis-1 - e Área Especial de Interesse Ambiental - Aeis de Interesse Ambiental:** regras previstas nos arts. 168 a 171;
- **Área Especial de Interesse Social 2 - Aeis-2:** regras previstas no art. 172.

COMO SABER O QUE É POSSÍVEL CONSTRUIR EM UM IMÓVEL

Você pode solicitar o documento **Informações Básicas para Edificações** acessando o Sistema de Informações Urbanísticas e Endereços da Prefeitura de Belo Horizonte - Siurbe, pelo *link* <<https://siurbe.pbh.gov.br/>>

The image displays two screenshots of the Siurbe website. The top screenshot shows the main menu with the following options: 'Informações Básicas para Edificações - Lei 11.181/19', 'Informação Básica para Parcelamento de Solo - Lei 11.181/19', 'Certidão de Origem de Lote', 'Certidão de Endereço Oficial', 'Certidão de Jurisdição', and 'Certidão Negativa de Aprovação'. The bottom screenshot shows the form for requesting the 'Informação Básica para Edificações - Lei 11.181/19' document. The form includes a section for 'Escolha uma das opções para solicitar o documento' with two options: 'Opção 1 - Índice Cadastral' and 'Opção 2 - Zona | Quarteirão | Lote'. The 'Opção 1' section shows a sample IPTU index '999.888A777B566-5' and explains the format. The 'Opção 2' section is partially visible. Below the options, there is a section for 'Dados do Solicitante' with fields for 'CPF', 'Nome', and 'E-mail'. A red arrow points from the highlighted menu item in the top screenshot to the form in the bottom screenshot.

Para solicitar o documento **Informações Básicas para Edificações**, é necessário:

- o número do índice cadastral do imóvel (obtido na guia do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU)

OU

- os números da zona/quarteirão/lote do imóvel.

O **Siurbe** é o sistema georreferenciado da Prefeitura de Belo Horizonte - PBH - que possibilita a emissão de documentos e informações urbanísticas e de endereços pela *web*.

O documento Informações Básicas para Edificações fornece informações necessárias para a elaboração do projeto arquitetônico de uma edificação.

Nesse documento é possível encontrar informações como:

- zoneamento em que o imóvel está inserido;
- condicionantes relacionados à proteção do patrimônio cultural;
- condicionantes ambientais;
- classificação da via em que o imóvel se localiza;
- croqui de localização do imóvel;
- informações complementares.

Para saber o que pode ser construído em um imóvel, sem ter acesso ao número do índice cadastral ou aos números de zona/quarteirão/lote desse imóvel...

...é preciso identificar o imóvel nos mapas do Plano Diretor:

- Anexo I - Mapa de Zoneamento;
- Anexo II - Mapa de Estrutura Ambiental;
- Anexo III - Mapa de Áreas de Diretrizes Especiais;
- Anexo IV - Mapa de Projetos Estratégicos.

A identificação do imóvel nesses mapas é necessária para saber em que zona e/ou área ele está inserido.

A partir da informação da zona e/ou área em que o imóvel está inserido, é possível consultar os parâmetros urbanísticos que devem ser utilizados na edificação...

...E ASSIM SABER O QUE É POSSÍVEL CONSTRUIR NO IMÓVEL!

Essa informação pode ser obtida no documento **Informações Básicas para Edificações** ou por meio de consulta aos mapas.

Anexo XII - Parâmetros Urbanísticos - do Plano Diretor.

O Anexo XII - Parâmetros Urbanísticos, do Plano Diretor, é composto das seguintes tabelas:

- 1- Parâmetros para parcelamento do solo;
- 2- Espaços para veículos;
- 3- Afastamento frontal;
- 4- Afastamentos laterais e de fundos;
- 5- Altura máxima na divisa;
- 6- Relação área x pé-direito;
- 7- Benefícios urbanísticos;
- 8- Parâmetros urbanísticos especiais para hospitais;
- 9- Parâmetros urbanísticos especiais para edificações horizontais;
- 10- Coeficiente de aproveitamento e quota de terreno por unidade habitacional;
- 11- Taxa de ocupação e taxa de permeabilidade;
- 12- Limite de altimetria.

FIQUE LIGADO!

Havendo sobreposição de zoneamento, os parâmetros urbanísticos das áreas de diretrizes especiais, das áreas de conexão de fundo de vale e das áreas de projetos viários prioritários prevalecem sobre os demais.

**As possibilidades
de ocupação do
solo urbano
devem contribuir
para melhorar a
qualidade de vida
na cidade!**



PARA SABER MAIS

E-book Plano Diretor de BH - Ocupação do Solo.

Disponível em:

<https://prefeitura.pbh.gov.br/sites/default/files/estrutura-de-governo/politica-urbana/2020/e-book_ocupacao_versao-completa.pdf>. Acesso em: setembro de 2021.

GRUPO DE TRABALHO POLÍTICA URBANA NO PORTAL

Coordenação:

Patrícia Garcia Gonçalves

Divisão de Consultoria Legislativa - Divcol:

Patrícia Garcia Gonçalves - arquiteta

Seção de Redação Legislativa - Secred:

Adriana Oliveira de Aguiar

Gabriela de Andrade Pereira Arruda

Priscila Inês Muniz Amâncio

Divisão de Instrução e Pesquisa - Divinp:

Rafael Guimarães Abras Oliveira

Divisão de Assessoramento ao Plenário e às Comissões - Divapc:

Gisela Palmieri Torquato

Escola do Legislativo - Escleg:

Giovana de Souza Rodrigues

Procuradoria - Proleg:

Maria Luiza Gonçalves



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE
Avenida dos Andradas 3100 . Santa Efigênia . BH . MG
www.cmbh.mg.gov.br
31 3555.1100