



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SÉRIE ESPECIAL
POLÍTICAS PÚBLICAS
EM LINGUAGEM CIDADÃ

POLÍTICA
URBANA

VOL. 1

ABR/2024

Uso 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.* Uso 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

Uso 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

USO DO SOLO

Dezembro de 2021

APRESENTAÇÃO

O objetivo deste material é apresentar, de forma resumida, as regras relativas ao uso do solo urbano no Município. O conteúdo se baseia no 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

- Uso do solo urbano.....4
- Categorias de uso do solo urbano7
- Classificação das atividades8
- Repercussões negativas e respectivas medidas mitigadoras11
- Classificação das vias quanto à permissividade de usos14
- Possibilidades de uso do solo16
- Particularidades relativas ao uso do solo.....19
- Exercício de atividade na residência20
- Permanência de atividade em desacordo com as regras vigentes22
- Uso do solo em áreas de interesse social23
- Empreendimentos de impacto24
- Como saber quais atividades podem ser instaladas em um imóvel?.....26
- Para saber mais32

USO DO SOLO URBANO

As regras estabelecidas para o uso do solo urbano buscam definir as possibilidades de localização e funcionamento dos usos residencial, não residencial e misto.

Essas regras devem atender aos princípios, diretrizes e objetivos previstos no Plano Diretor.

As formas de uso do solo urbano interferem:

- na proteção ambiental;
- na proteção do patrimônio histórico e cultural;
- no controle da poluição sonora, atmosférica, visual, hídrica e do solo;
- na mobilidade urbana e no tempo gasto em deslocamentos;
- nas relações entre espaço público e espaço privado;
- na segurança pública;
- nas relações de vizinhança.

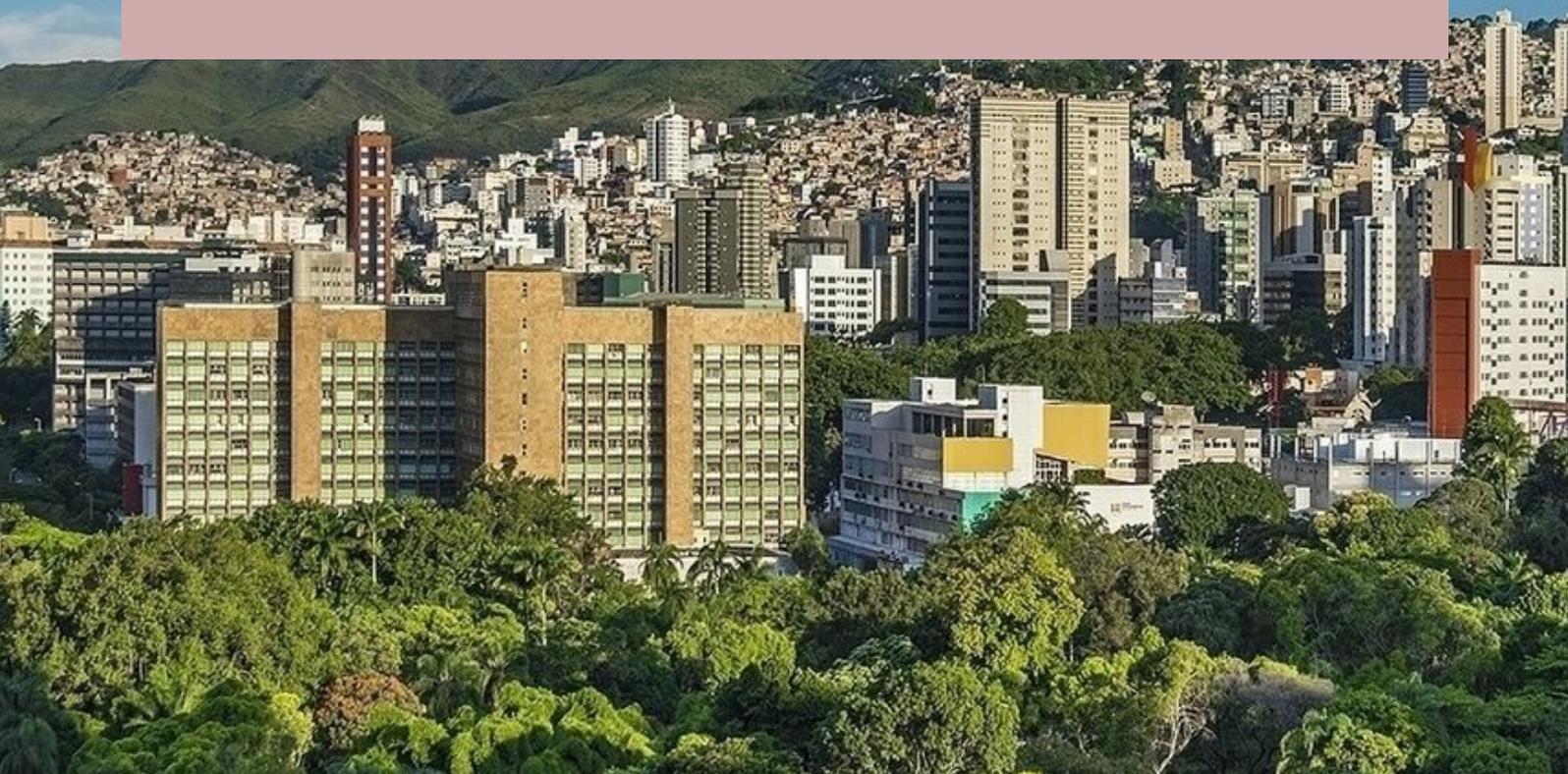
Em Belo Horizonte,
essas regras estão previstas no

Plano Diretor

(Lei nº 11.181/19)
e no

Decreto nº 17.273/20

(regulamenta a Lei nº 11.181/19).



CATEGORIAS DE USO DO SOLO URBANO

As categorias de uso do solo, definidas no Plano Diretor, são:

- residencial;
- não residencial;
- misto.

Os usos não residenciais são classificados nas subcategorias:

- comércio;
- serviço;
- indústria;
- serviço de uso coletivo;
- agricultura urbana.

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES

**Em Belo Horizonte,
as subcategorias dos usos não residenciais
estão previstas no
Anexo XIII - Usos não residenciais:
classificação das atividades, repercussões
negativas e medidas mitigadoras,
do Plano Diretor de BH.**

**A classificação varia de acordo com o
potencial de geração de incômodos
de cada atividade.**

As atividades são classificadas nos seguintes grupos:

GRUPO I - atividades compatíveis com o uso residencial, sem potencial de geração de repercussões negativas, que não precisam atender a medidas mitigadoras ou à limitação de área para se instalar.

GRUPO II - atividades compatíveis com o uso residencial, com potencial de geração de repercussões negativas de pouca relevância, que precisam atender a medidas mitigadoras ou à limitação de área para se instalar.

GRUPO III - atividades potencialmente causadoras de maior impacto urbanístico ou ambiental, que têm potencial de gerar repercussões negativas relevantes e de atrair maior número de veículos e pessoas.

GRUPO IV - atividades com alto potencial de gerar repercussões negativas, que causam riscos à saúde ou ao conforto da população ou que sejam de difícil compatibilidade com o funcionamento das atividades urbanas na maioria dos locais.

As atividades geradoras de **repercussões negativas** estão sujeitas ao cumprimento de **medidas mitigadoras**.

As repercussões negativas de cada atividade e suas respectivas medidas mitigadoras estão previstas no Anexo XIII - Usos não residenciais: classificação das atividades, repercussões negativas e medidas mitigadoras, do Plano Diretor de BH.

REPERCUSSÕES NEGATIVAS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

REPERCUSSÕES NEGATIVAS GERADAS PELAS ATIVIDADES

1- atração de alto número de veículos leves
(item 1 no Anexo XIII)

2- atração de alto número de veículos pesados
(item 2 no Anexo XIII)

3- atração de alto número de pessoas
(item 3 no Anexo XIII)

MEDIDAS MITIGADORAS A SEREM CUMPRIDAS PELAS ATIVIDADES

1- adoção de medidas de controle de acesso de veículos à edificação
(item 1 no Anexo XIII)

2- adoção de medidas que viabilizem a carga e a descarga
(item 2 no Anexo XIII)

3- adoção de medidas que viabilizem embarque e desembarque
(item 3 no Anexo XIII)

REPERCUSSÕES NEGATIVAS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

REPERCUSSÕES NEGATIVAS GERADAS PELAS ATIVIDADES

4- geração de risco de
segurança
(item 4 no Anexo XIII)

5- geração de
efluentes atmosféricos
(item 5 no Anexo XIII)

6- geração de
efluentes líquidos
especiais
(item 6 no Anexo XIII)

MEDIDAS MITIGADORAS A SEREM CUMPRIDAS PELAS ATIVIDADES

4- adoção de medidas
para prevenção e
combate a incêndio
(item 4 no Anexo XIII)

5- adoção de processo de
umidificação e de sistema
de controle de efluentes
atmosféricos
(itens 5 e 6 no Anexo XIII)

6- adoção de sistema de
tratamento dos efluentes
líquidos especiais
resultantes do processo
produtivo da atividade
(item 7 no Anexo XIII)

REPERCUSSÕES NEGATIVAS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

REPERCUSSÕES NEGATIVAS GERADAS PELAS ATIVIDADES

7- geração de resíduos sólidos especiais e de saúde
(item 7 no Anexo XIII)

8- geração de radiações ionizantes ou não ionizantes
(item 8 no Anexo XIII)

9- geração de ruídos e vibrações
(item 9 no Anexo XIII)

MEDIDAS MITIGADORAS A SEREM CUMPRIDAS PELAS ATIVIDADES

7- adoção de procedimentos para gerenciamento de resíduos sólidos
(item 8 no Anexo XIII)

8- adoção de medidas de controle dos níveis de emissões radiométricas
(item 9 no Anexo XIII)

9- adoção de medidas de controle de ruído e de atenuação da vibração
(item 10 no Anexo XIII)

CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS QUANTO À PERMISSIVIDADE DE USOS

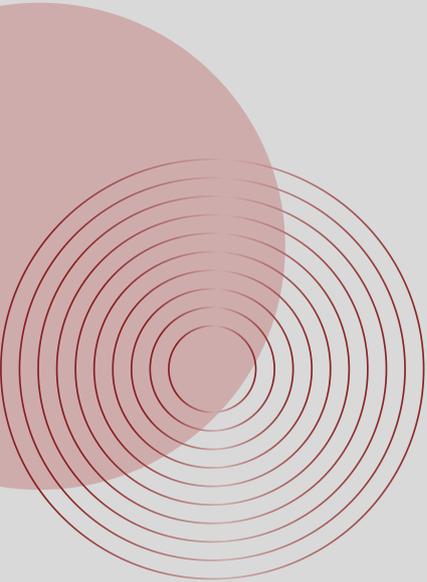
**Em Belo Horizonte,
a classificação das vias quanto à
permissividade de usos
está prevista no
Anexo VI - Mapa de
hierarquização do
sistema viário quanto à
permissividade em relação aos usos
não residenciais,
do Plano Diretor de BH.**

As vias são classificadas em:

VIAS PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAIS - VR: nelas são admitidas atividades de baixo impacto urbanístico e predominantemente de apoio ao cotidiano da vizinhança.

VIAS DE CARÁTER MISTO - VM: nelas são admitidas atividades de médio impacto urbanístico, predominantemente conviventes com o cotidiano da vizinhança e com potencial de polarização de outras atividades econômicas.

VIAS PREFERENCIALMENTE NÃO RESIDENCIAIS - VNR: nelas podem ser instaladas todas as atividades admitidas no Município.

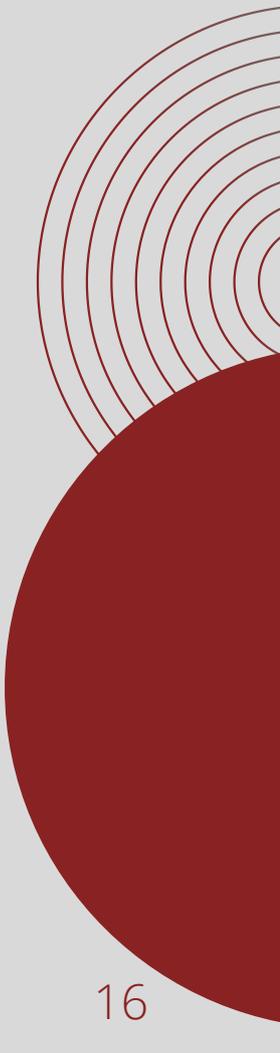


POSSIBILIDADES DE USO DO SOLO

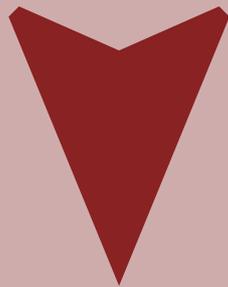
O Plano Diretor de BH determina que as **possibilidades de uso do solo** resultam da conjugação da:

- **classificação de cada atividade com a**
- **classificação de cada via quanto à permissividade de usos.**

As possibilidades de **localização dos usos não residenciais** estão previstas no **Anexo XIV - Localização dos usos**, do Plano Diretor (ressalvadas particularidades definidas para zonas ou áreas específicas).



POSSIBILIDADES DE LOCALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES



Classificação de cada atividade



Classificação de cada via quanto à permissividade de usos



FIQUE LIGADO!

É obrigatório o licenciamento de todas as atividades exercidas em um empreendimento, inclusive as auxiliares.

Atividades auxiliares:
são aquelas complementares ao funcionamento das atividades econômicas e dos serviços de uso coletivo.
Estão identificadas no Anexo XIII do Plano Diretor.

PARTICULARIDADES RELATIVAS AO USO DO SOLO

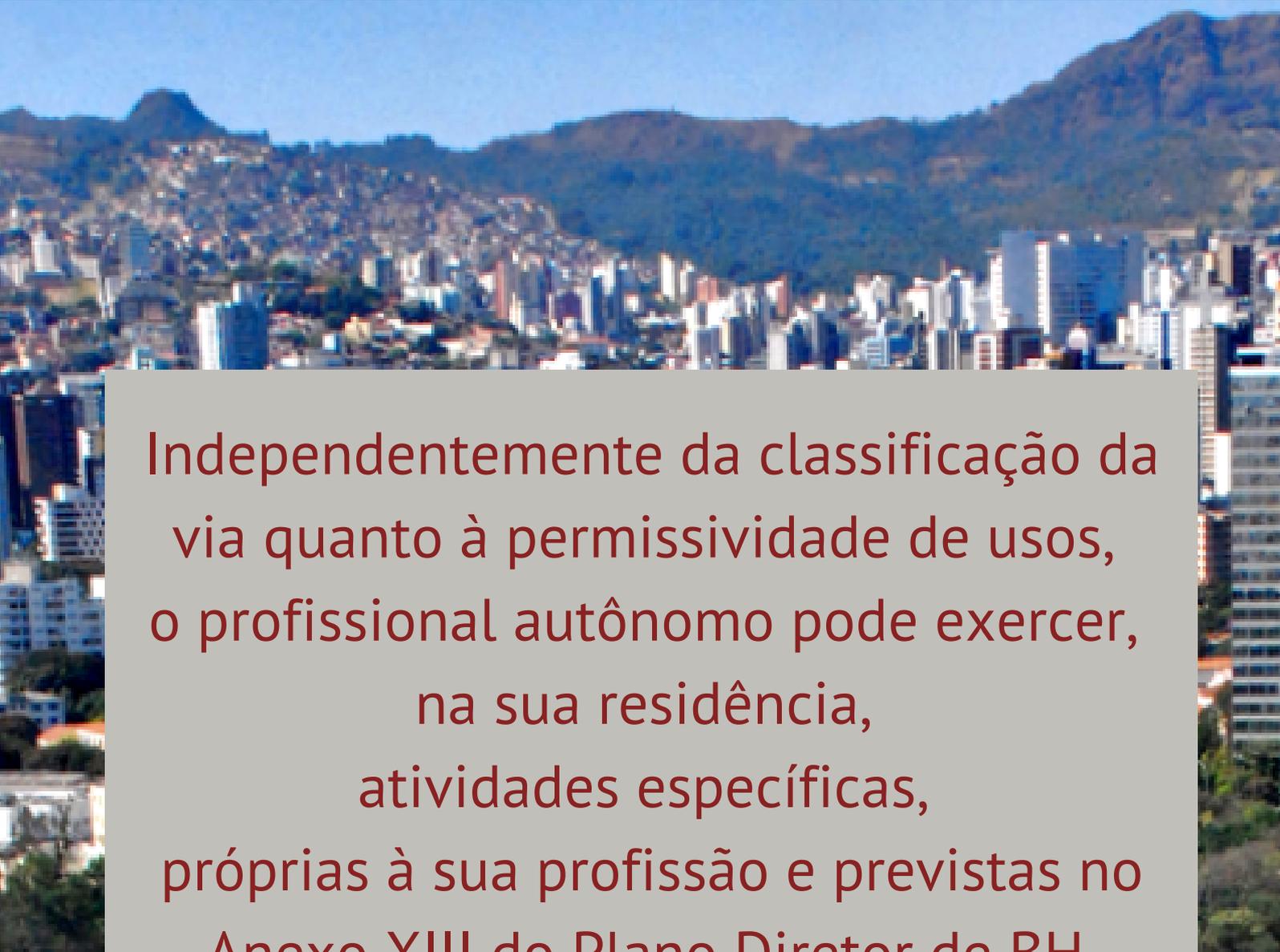
Estão sujeitos a regras específicas relativas à instalação de usos os imóveis localizados:

- **em algumas Áreas de Diretrizes Especiais - ADEs** (nos termos do Anexo XIII - Usos não residenciais, do Plano Diretor de BH);*
- **em Áreas de Grandes Equipamentos - Agee e Ageuc** (nos termos do § 10 do art. 176 do Plano Diretor de BH).**

*As Áreas de Diretrizes Especiais - ADEs - estão delimitadas nos Anexos III - Mapa de Áreas de Diretrizes Especiais - e VII do Plano Diretor de BH.

**As Áreas de Grandes Equipamentos - Agee e Ageuc - estão delimitadas no Anexo I - Mapa de Estrutura Urbana - Zoneamento - do Plano Diretor de BH.

EXERCÍCIO DE ATIVIDADE NA RESIDÊNCIA



Independendentemente da classificação da via quanto à permissividade de usos, o profissional autônomo pode exercer, na sua residência, atividades específicas, próprias à sua profissão e previstas no Anexo XIII do Plano Diretor de BH.

Profissional autônomo:
aquele que exerce atividade profissional enquanto pessoa física (art. 103 do Decreto nº 17.273/20).

O exercício de atividades econômicas na residência é admitido:

- em residências unifamiliares;
- em unidades residenciais pertencentes a edificações multifamiliares:
 - com entrada direta pelo logradouro público;
 - com entrada por área de uso comum, desde que a convenção de condomínio seja atendida.

PERMANÊNCIA DE ATIVIDADE EM DESACORDO COM AS REGRAS VIGENTES

Independentemente de proibição estabelecida por legislação posterior à sua instalação, poderá permanecer no local a atividade em funcionamento, que:

- atenda às condições estabelecidas no art. 179 da Lei nº 11.181/19;

OU

- esteja em funcionamento há 10 anos ou mais, contados da data da publicação da Lei nº 11.181/19, e seja classificada nos grupos I, II ou III (art. 180 da Lei nº 11.181/19).

USO DO SOLO EM ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL

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

- **Zona Especial de Interesse Social - Zeis:** predominantemente de uso residencial, sendo admitidos os usos não residencial e misto (arts. 181 e 182);
- **Área Especial de Interesse Social 1 - Aeis-1 - e Área Especial de Interesse Ambiental - Aeis de Interesse Ambiental:** os usos não residenciais deverão ser compatíveis com o uso residencial (arts. 183 e 184).

EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

São aqueles, públicos ou privados, que venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou a ter repercussão ambiental relevante.

Os **empreendimentos de impacto** são sujeitos a processo específico de **licenciamento, ambiental ou urbanístico**, de acordo com as repercussões decorrentes de sua implantação.

LICENCIAMENTO AMBIENTAL

- o empreendimento ou intervenção urbanística que implique repercussões predominantemente ambientais fica sujeito ao licenciamento ambiental;
- o licenciamento ambiental é realizado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente - Comam;
- as atividades sujeitas ao licenciamento ambiental estão previstas no art. 344 do Plano Diretor de BH.

LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

- o empreendimento ou intervenção urbanística que implique repercussões predominantemente urbanísticas fica sujeito ao licenciamento urbanístico;
- o licenciamento urbanístico é realizado pelo Conselho Municipal de Política Urbana - Compur;
- as atividades sujeitas ao licenciamento urbanístico estão previstas no art. 345 do Plano Diretor de BH.

COMO SABER QUAIS ATIVIDADES PODEM SER INSTALADAS EM UM IMÓVEL

Para saber quais atividades são admitidas em determinado imóvel, é necessário identificar:

- 1-** a classificação da via em que o imóvel está localizado;
- 2-** os grupos de atividades que são admitidos nessa via;
- 3-** as atividades que estão classificadas nesses grupos e as condições que cada uma deve atender para ser instalada.

1- COMO IDENTIFICAR A CLASSIFICAÇÃO DA VIA EM QUE O IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO

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 option 'Informação Básica para Edificação - Lei 11.181/19' highlighted. The bottom screenshot shows the form for requesting this document, including fields for 'Índice Cadastral' and 'Dados do Solicitante'.

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, dentre outras informações, a classificação da via em que se localiza o imóvel onde se pretende instalar uma atividade.

Na impossibilidade de informar o número do índice cadastral e os números da zona/quarteirão/lote desse imóvel...

...é preciso **identificar o imóvel no Anexo VI** - Mapa de hierarquização do sistema viário quanto à permissividade de usos, do Plano Diretor.

A identificação do imóvel nesse mapa é necessária para saber a classificação da via em que o imóvel está localizado.

2- COMO IDENTIFICAR QUAIS GRUPOS DE ATIVIDADES SÃO ADMITIDOS EM DETERMINADA VIA

Após saber a classificação da via, deve-se consultar o **Anexo XIV - Localização dos usos**, do Plano Diretor de BH, para saber quais **grupos de atividades são admitidos** no tipo de via em que se localiza o imóvel.

3- COMO IDENTIFICAR QUAIS ATIVIDADES ESTÃO CLASSIFICADAS NOS GRUPOS ADMITIDOS EM DETERMINADA VIA

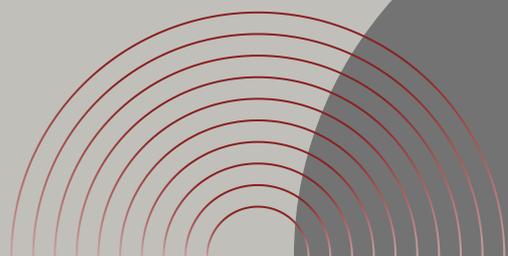
Após saber:

- a classificação da via e
- os grupos nela admitidos...

...deve-se consultar o

Anexo XIII - Classificação das Atividades,
do Plano Diretor de BH, para saber:

- **quais atividades** são classificadas nos grupos admitidos na via;
- **em que condições** as atividades podem ser instaladas (medidas mitigadoras).



**A descentralização
das atividades;**

**o compartilhamento
do uso residencial
com o uso não
residencial;**

**o incentivo às áreas
de centralidades...**

**...são ações que
reduzem os
deslocamentos na
cidade e favorecem a
mobilidade urbana!**



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: novembro 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