



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SÉRIE ESPECIAL
POLÍTICAS PÚBLICAS
EM LINGUAGEM CIDADÃ

POLÍTICA
URBANA

VOL. 1

ABR/2024

Zoneamento

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.* Zoneamento.

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

Zoneamento

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

ZONEAMENTO

Setembro de 2021



APRESENTAÇÃO

O objetivo deste material é apresentar o zoneamento instituído pela Lei nº 11.181/19 (Plano Diretor) em Belo Horizonte.

Para maiores detalhes, consulte essa lei.

O QUE VOCÊ VAI ENCONTRAR AQUI

- O que é zoneamento?4
- Para que dividir a cidade em zonas?6
- Qual é a história do zoneamento em BH?.....9
- Onde e como está definido o zoneamento em BH?13
 - Zonas20
 - Zonas de Preservação Ambiental - PA21
 - Zonas de Ocupação Moderada - OM22
 - Zonas de Ocupação Preferencial - OP23
 - Zonas Especiais de Interesse Social - Zeis24
 - Áreas26
 - Áreas Especiais de Interesse Social - Aeis27
 - Áreas de Centralidades - CL e CR29
 - Áreas de Grandes Equipamentos - Agee e Ageuc30
 - Áreas de Diretrizes Especiais - ADEs.....31
 - Áreas de Conexões Ambientais33
 - Áreas de Projetos Viários Prioritários - PVP34
- Zoneamento: que cidade queremos?36
- Quer saber mais sobre o zoneamento em BH?.....38

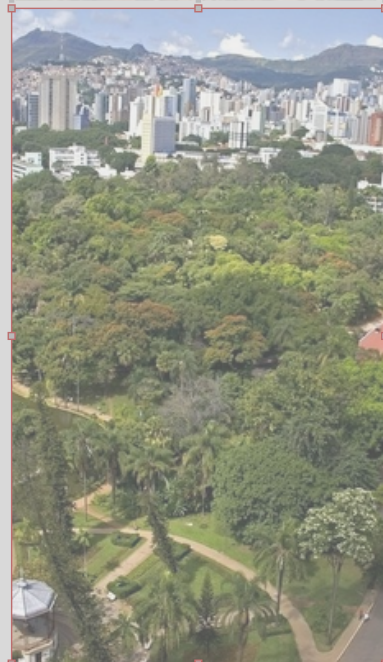
O QUE É ZONEAMENTO?

Zoneamento é um instrumento de planejamento urbano que visa dividir a cidade em áreas que, por suas características, devem atender a diretrizes e regras específicas de parcelamento, ocupação e uso do solo.

O ZONEAMENTO DEVE
ATENDER ÀS DIRETRIZES,
OBJETIVOS E PRINCÍPIOS
DEFINIDOS NA LEI ORGÂNICA E
NO PLANO DIRETOR
MUNICIPAL.

PARA QUE DIVIDIR A CIDADE EM ZONAS?

- **para orientar seu crescimento e a atuação do mercado imobiliário;**
- para produzir a paisagem urbana desejada (mais verticalizada ou mais horizontalizada, com mais ou com menos áreas verdes e espaços vazios);
- **para controlar o adensamento construtivo e populacional;**
- para proteger as áreas de interesse ambiental e os recursos naturais;
- **para garantir a preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural;**
- para delimitar e proteger áreas de interesse social e atender à política habitacional;
- **para favorecer a mobilidade urbana.**



Para alcançar essas finalidades, cada zona deve atender a parâmetros urbanísticos diferenciados.

Parâmetros urbanísticos

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

São exemplos de parâmetros urbanísticos: coeficiente de aproveitamento; altura máxima na divisa; afastamentos frontais, laterais e de fundo; taxa de ocupação; taxa de permeabilidade e outros.

QUAL É A HISTÓRIA DO ZONEAMENTO EM BH?

ATÉ 1996, Belo Horizonte possuía um **zoneamento funcionalista** (espaço organizado de acordo com as funções de habitar, trabalhar, recrear e circular).

A cidade era dividida em **zonas residencial, comercial e industrial**, em **setores especiais** e em **zonas de expansão urbana e de uso especial**.

Esse modelo de zoneamento **supervalorizava as áreas centrais e os grandes corredores viários**, incentivando, nessas áreas, a **concentração** de edificações de maior porte e de atividades econômicas.



QUAL É A HISTÓRIA DO ZONEAMENTO EM BH?

A PARTIR DE 1996, com a aprovação da Lei nº 7.165/96 (primeiro Plano Diretor de BH) e da Lei nº 7.166/96 (Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo), houve uma **ruptura** com o modelo **funcionalista** de planejamento.

O novo modelo estabeleceu um **zoneamento** que:

- considerou a **infraestrutura disponível**, as possibilidades de **articulação viária** e as **características topográficas e ambientais** das diferentes partes do Município;
- pretendeu **flexibilizar a instalação de atividades econômicas** para **descentralizá-las e desconcentrá-las**.



QUAL É A HISTÓRIA DO ZONEAMENTO EM BH?

ATUALMENTE, o zoneamento de Belo Horizonte está previsto no **Plano Diretor Municipal** e se baseia na **capacidade de suporte** das diferentes porções do território.

Capacidade de suporte:

visa equilibrar o **adensamento construtivo e populacional** no Município, com base em diagnóstico que analisa as **restrições ambientais** e o **potencial de ocupação** de suas várias áreas. *



Foto: <https://diariodocomercio.com.br/>

FIQUE LIGADO!

O ZONEAMENTO,
PREVISTO NA LEI N° 11.181/19,
DETERMINA AS POSSIBILIDADES DE
OCUPAÇÃO DO SOLO.

A HIERARQUIZAÇÃO DO
SISTEMA VIÁRIO,
PREVISTA NO ANEXO VI DA
LEI N° 11.181/19,
DETERMINA AS POSSIBILIDADES DE
USO DO SOLO.

ONDE E COMO ESTÁ DEFINIDO O ZONEAMENTO EM BH?

Em Belo Horizonte, o zoneamento está definido no Plano Diretor Municipal - Lei n° 11.181/19.

Os **mapas do zoneamento** estão nos seguintes anexos da Lei n° 11.181/19:

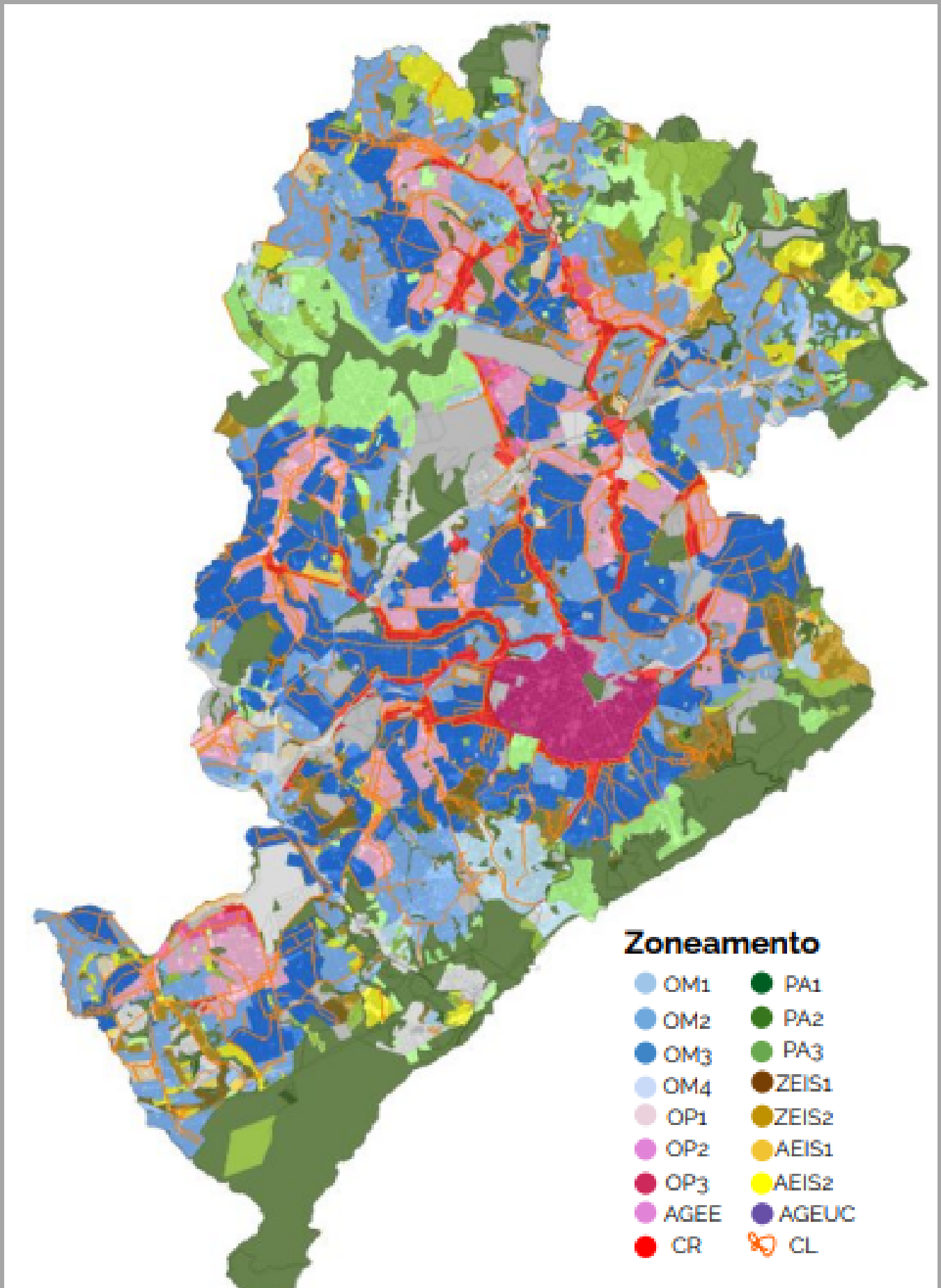
- **Anexo I - Mapa de Estrutura Urbana-Zoneamento;**
- **Anexo II - Mapa de Estrutura Ambiental;**
- **Anexo III e VII - Mapas de Áreas de Diretrizes Especiais;**
- **Anexo IV - Mapa de Projetos Estratégicos.**

Os **parâmetros urbanísticos** aplicáveis a cada zona e a cada área estão previstos, principalmente, no:

- **Anexo XII - Parâmetros Urbanísticos.**

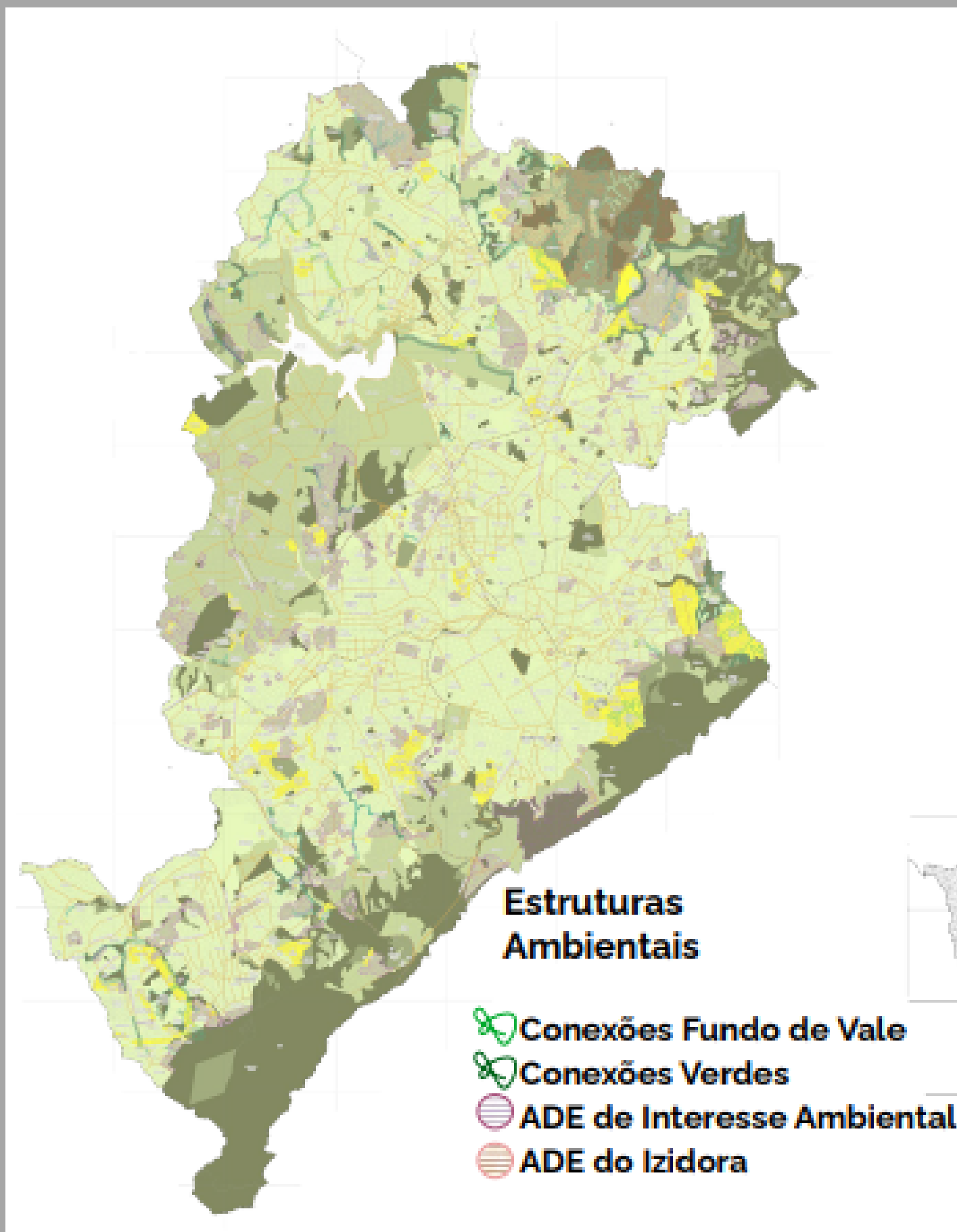
ANEXO I DA LEI Nº 11.181/19

MAPA DE ESTRUTURA URBANA- ZONEAMENTO



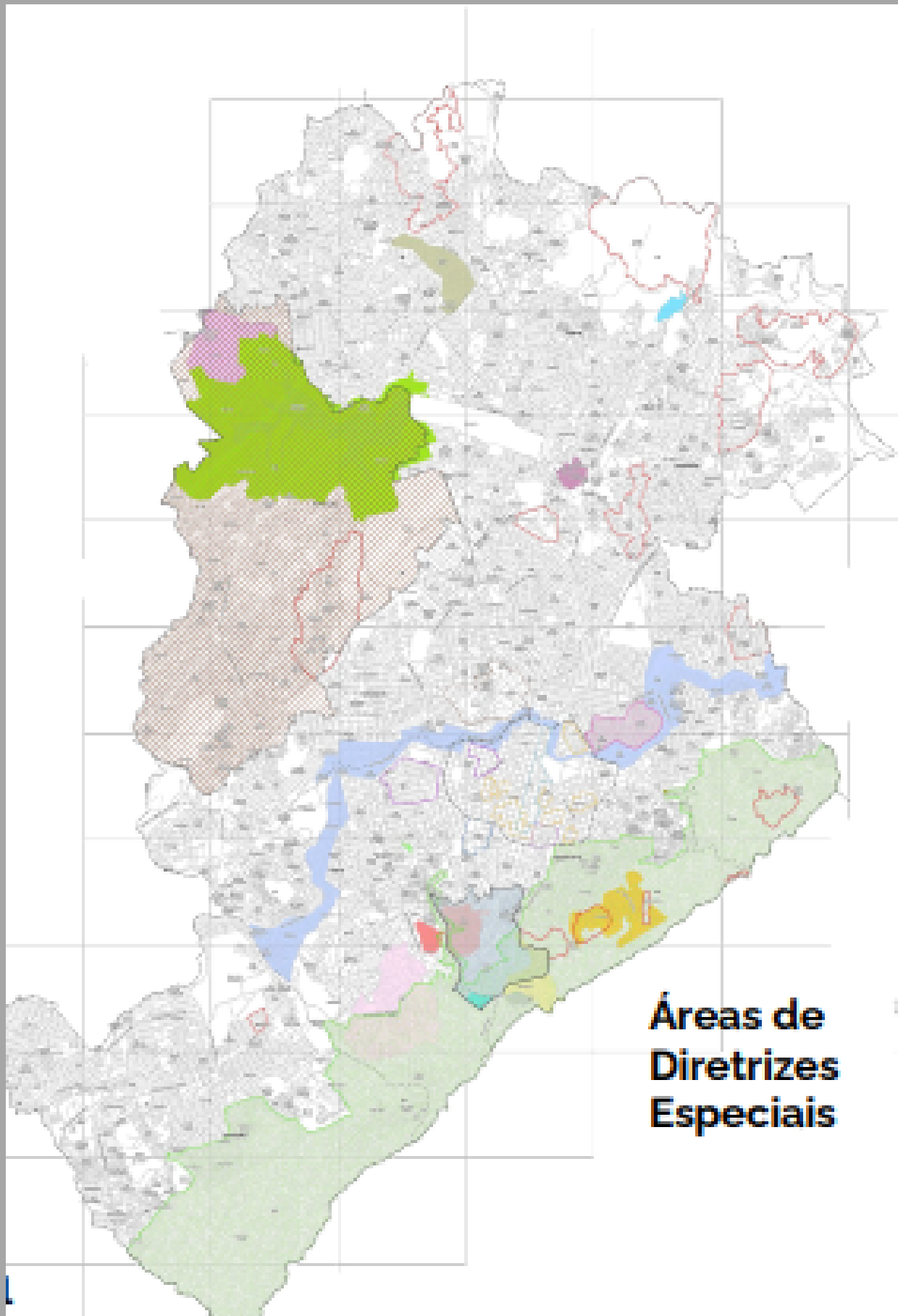
ANEXO II DA LEI N° 11.181/19

MAPA DE ESTRUTURA AMBIENTAL



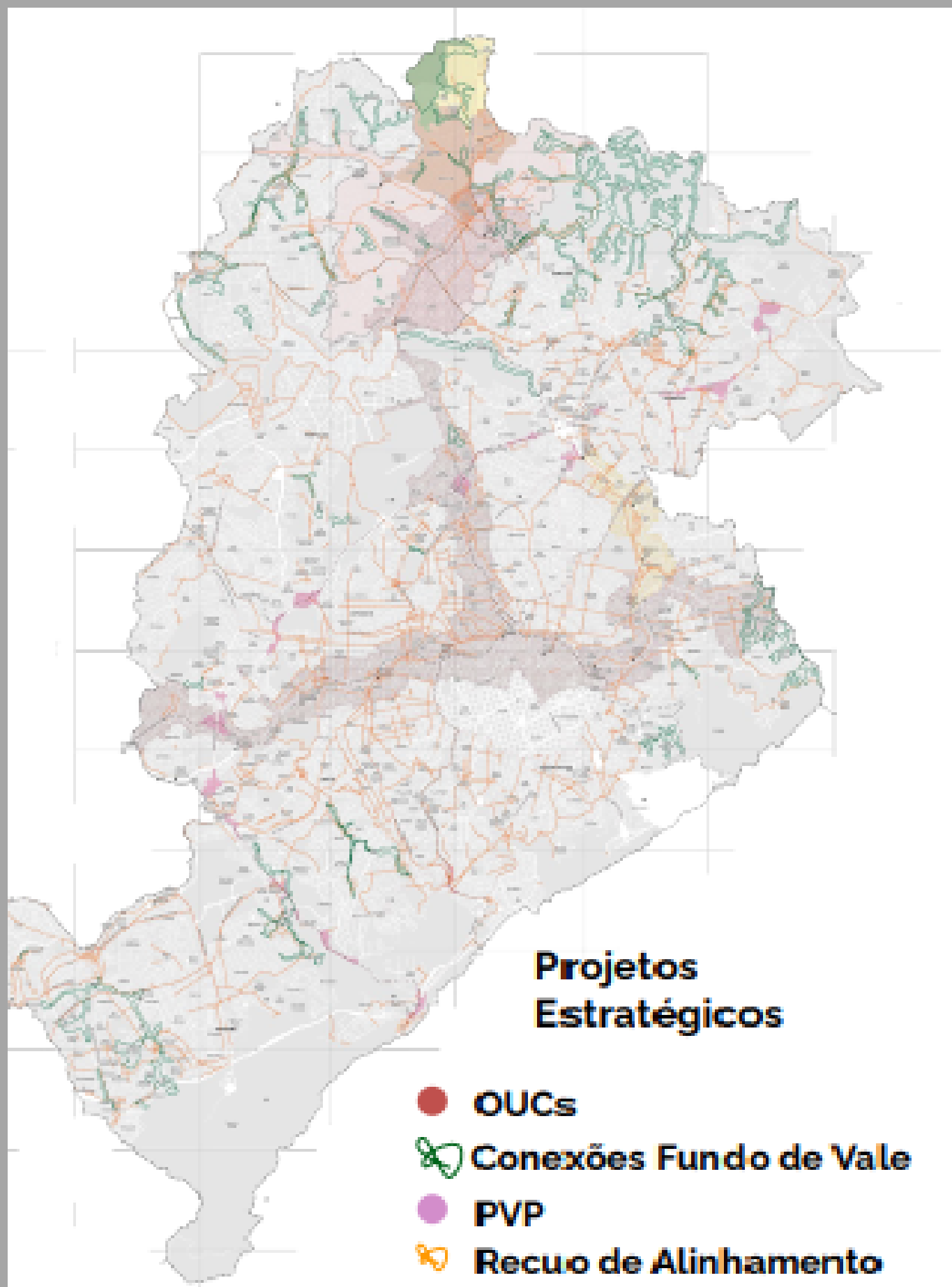
ANEXO III DA LEI Nº 11.181/19

MAPA DE ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS



ANEXO IV DA LEI N° 11.181/19

MAPA DE PROJETOS ESTRATÉGICOS



LEI N° 11.181/19 - PLANO DIRETOR

O território de Belo Horizonte foi dividido em zonas e áreas.

ZONAS

Zonas de Preservação Ambiental - PA;
Zonas de Ocupação Moderada - OM;
Zonas de Ocupação Preferencial - OP;
Zonas Especiais de Interesse Social - Zeis.

ÁREAS

Áreas Especiais de Interesse Social - Aeis;
Áreas de Centralidade - CL e CR;
Áreas de Grandes Equipamentos - Ageuc e Agee;
Áreas de Diretrizes Especiais - ADEs;
Áreas de Conexões Ambientais;
Áreas de Projetos Viários Prioritários - PVP.

ZONAS

ZONAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - PA

São zonas onde a ocupação do solo deve ser restringida para:

- proteger características ambientais e paisagísticas;
- preservar o patrimônio histórico, cultural, arqueológico, natural ou paisagístico;
- diminuir risco geológico;
- recuperar a qualidade ambiental.

De acordo com a relevância ambiental e com a possibilidade de compatibilizar a proteção ambiental com a ocupação e o uso do solo, as PAs são classificadas em:

- PA-1 (inseridos os parques);
 - PA-2;
 - PA-3.
- Grau de proteção** ↑

ZONAS DE OCUPAÇÃO MODERADA - OM

São zonas onde a possibilidade de ocupação do solo sofre restrições porque:

- possuem baixa capacidade de suporte ou estão saturadas;
- estão em bairros tradicionais ou em conjuntos urbanos com relevância cultural;
- pretende-se manter ocupação destinada ao uso habitacional de interesse social ou de mercado popular.

De acordo com a infraestrutura, as características do terreno, a acessibilidade e a necessidade de manutenção de baixas ou médias densidades, as OMs são classificadas em:

- OM-1;
 - OM-2;
 - OM-3;
 - OM-4.
- Restrição de ocupação**
- 

ZONAS DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL - OP

São zonas onde a ocupação do solo é estimulada porque apresentam:

- melhores condições de infraestrutura e de acessibilidade;
- menores restrições topográficas e paisagísticas.

De acordo com a infraestrutura, as características do terreno, a acessibilidade e a possibilidade de adensamento, as OPs são classificadas em:

- OP-1;
 - OP-2;
 - OP-3.
- ↓
- Estímulo à ocupação



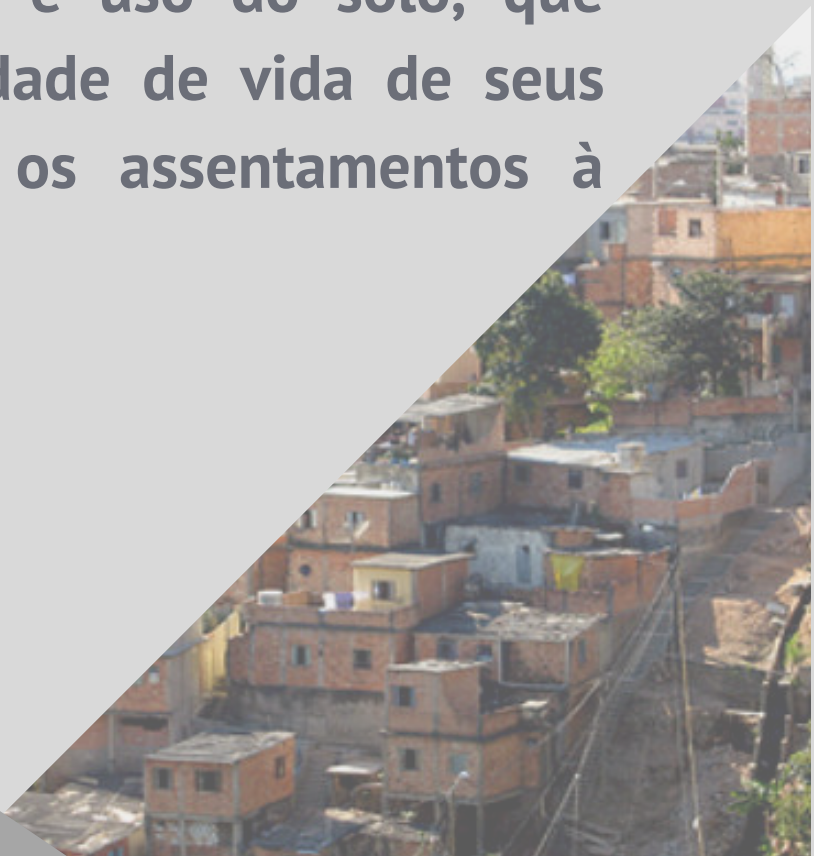
ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

São zonas ocupadas predominantemente por população de baixa renda, onde há interesse público em implantar programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária.

Dividem-se em:

- Zeis-1: áreas ocupadas desordenadamente e de forma espontânea;
- Zeis-2: áreas ocupadas por conjuntos habitacionais de interesse social, implantados pelo Executivo.

As Zeis possuem critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo, que visam melhorar a qualidade de vida de seus habitantes e integrar os assentamentos à malha urbana.



FIQUE LIGADO!

O Executivo pode promover, a qualquer tempo, revisões nos perímetros das Zeis, mediante estudo técnico específico e aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana.

O Executivo pode excluir áreas inseridas nas Zeis que não tenham sido ocupadas por população de baixa renda ou que sejam caracterizadas como área vazia.

ÁREAS

ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - AEIS

São áreas, edificadas ou não, destinadas a programas ou empreendimentos de interesse social (delimitadas no Anexo I da Lei nº 11.181/19).

Dividem-se em:

- **Aeis-1:** compostas de áreas vazias e edificações subutilizadas ou não utilizadas;
- **Aeis de Interesse Ambiental:** áreas subutilizadas, desocupadas ou predominantemente desocupadas, que possuam elementos ambientais relevantes e onde é possível compatibilizar a proteção ambiental com empreendimentos de interesse social;
- **Aeis-2:** áreas com loteamentos passíveis de regularização fundiária, ocupados, predominantemente, por população de baixa renda.



FIQUE LIGADO!

O Executivo pode promover, a qualquer tempo, adequações nos perímetros das AEIS-2, mediante estudo técnico específico e aprovação do Conselho Municipal de Habitação.

ÁREAS DE CENTRALIDADES

São áreas onde se pretende incentivar:

- o adensamento construtivo e populacional (admite-se coeficiente de aproveitamento superior ao previsto para seu entorno);
- a concentração de atividades econômicas;
- o compartilhamento dos usos residenciais e não residenciais.

São delimitadas no Anexo I da Lei nº 11.181/19 e classificadas, de acordo com sua capacidade polarizadora, em:

- centralidades locais - CL;
- centralidades regionais - CR.



ÁREAS DE GRANDES EQUIPAMENTOS

São áreas onde se admite adensamento construtivo elevado, maximizando a utilização de terrenos para atendimento das demandas da população (delimitadas no Anexo I da Lei nº 11.181/19).

Dividem-se em:

- Áreas de grandes equipamentos de uso coletivo - Ageuc: caracterizadas pela presença de equipamentos de uso coletivo ou destinadas predominantemente a atividades não residenciais;
- Áreas de grandes equipamentos econômicos - Agee: caracterizadas pela presença predominante de atividades de grande porte e geradoras de impactos relevantes ou destinadas a essas atividades. Proibido o uso residencial.



Foto: <https://ufmg.br/>

ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS - ADE

São áreas que, em função de especificidades urbanísticas, culturais ou ambientais, precisam de parâmetros urbanísticos (de parcelamento, de ocupação ou de uso do solo) mais restritivos em relação às normas gerais.

As ADEs estão delimitadas nos anexos II, III e VII da Lei nº 11.181/19.



AS ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS - ADES - ATENDEM A OBJETIVOS DIVERSOS!

São exemplos de ADEs com finalidade de proteção ambiental:

- ADE de Interesse Ambiental;
- ADE de Interesse Ambiental da Izidora;
- ADE Barragem Santa Lúcia;
- ADE Bacia da Pampulha.

São exemplos de ADEs com finalidade de proteção cultural e urbana:

- ADE Santa Tereza;
- ADE da Região da Lagoinha;
- ADE da Avenida do Contorno;
- ADE Venda Nova;
- ADE Pampulha;
- ADE Cidade Jardim;
- ADEs dos Quilombos.

ÁREAS DE CONEXÕES AMBIENTAIS

São áreas predominantemente lineares, com objetivo de formar uma rede de qualificação ambiental voltada para:

- a proteção de cursos d'água e nascentes;
- a prevenção de processos erosivos;
- a disponibilização de áreas vegetadas e permeáveis;
- a criação de espaços para esporte e lazer.

São delimitadas no Anexo II da Lei nº 11.181/19 e dividem-se em:

- conexões verdes;
- conexões de fundo de vale.

Nessas áreas são previstos:

- parâmetros urbanísticos específicos;
- execução de obras públicas para a qualificação ambiental.



ÁREAS DE PROJETOS VIÁRIOS PRIORITÁRIOS - PVP

As áreas destinadas a PVP são delimitadas no Anexo IV da Lei nº 11.181/19.

Não será permitida a ocupação do solo em imóvel inserido nessas áreas, quando o imóvel estiver declarado de utilidade pública para fins de desapropriação.

Após a execução da intervenção a que se destina, os terrenos localizados nessas áreas deixam de estar submetidos às suas restrições e parâmetros urbanísticos específicos.



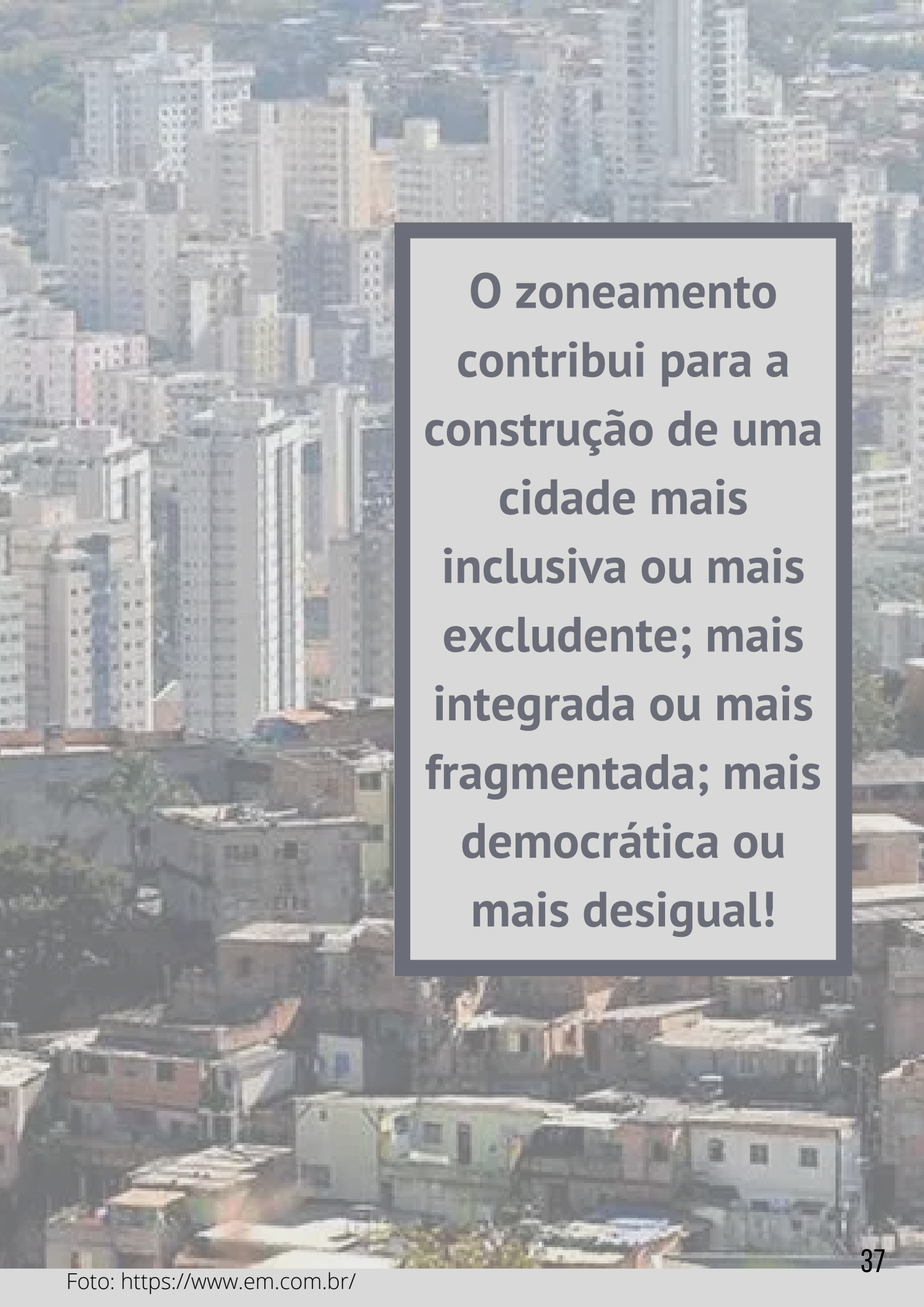
FIQUE LIGADO!

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.

ZONEAMENTO: QUE CIDADE QUEREMOS?

O zoneamento influencia no preço da terra urbana e na efetivação da função social da propriedade.

A discussão e aprovação do zoneamento urbano é, frequentemente, um processo conflituoso, pois evidencia a disputa de interesses ambientais, sociais, culturais e do mercado imobiliário.



**O zoneamento
contribui para a
construção de uma
cidade mais
inclusiva ou mais
excludente; mais
integrada ou mais
fragmentada; mais
democrática ou
mais desigual!**

QUER SABER MAIS SOBRE O ZONEAMENTO EM BELO HORIZONTE?

Painéis Interativos da Legislação Urbanística.

Disponível em:

<https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/planejamento-urbano/base-de-dados/paineis>

E-book - Plano Diretor de BH - Ocupação do Solo (Módulo 1).

Disponível em:

https://prefeitura.pbh.gov.br/sites/default/files/estrutura-de-governo/politica-urbana/2020/e-book_ocupacao_modulo01.pdf

E-book - Conceitos - Novo Plano Diretor.

Disponível em:

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

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 de Oliveira 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

Seção de Comunicação Visual - Secvis:

Larissa Metzker



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