

DECRETO Nº 17.273, DE 4 DE FEVEREIRO DE 2020

Regulamenta os Títulos V a IX da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, sobre parcelamento do solo, ocupação do solo, uso do solo, áreas de interesse ambiental e patrimônio cultural e urbano no Município, e dá outras providências.

O Prefeito de Belo Horizonte, no exercício da atribuição que lhe confere o inciso VII do art. 108 da Lei Orgânica, decreta:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º – Este decreto estabelece normas e procedimentos para aplicação do disposto nos Títulos V, VI, VII, VIII e IX da Lei nº 11.811, de 8 de agosto de 2019, sobre parcelamento do solo, ocupação do solo, uso do solo, áreas de interesse ambiental e patrimônio cultural e urbano no Município.

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I Disposições Gerais

Art. 2º – Nos parcelamentos e alterações de parcelamento do solo, apenas poderão restar áreas indivisas que possam constituir lotes.

Art. 3º – O responsável legal pelo requerimento de parcelamento do solo, ao assiná-lo, responsabiliza-se pelas informações nele prestadas.

Art. 4º – Para a aprovação de parcelamentos e alterações de parcelamento do solo, é indispensável a apresentação da matrícula ou do registro do imóvel, destinada exclusivamente a identificar a gleba a ser parcelada, não se prestando à análise de titularidade dominial dos terrenos.

§ 1º – A matrícula ou o registro do imóvel que não indicar a localização, o formato, as dimensões ou a área do imóvel deverá ser retificado em cartório de registro de imóveis, nos termos da Lei federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 2º – Na hipótese de os dados mencionados no § 1º estarem imprecisos na matrícula ou no registro do imóvel, o responsável técnico pelo projeto urbanístico deverá apresentar elucidação do documento cartorial, acompanhada do respectivo termo de responsabilidade.

Art. 5º – São permitidos o parcelamento do solo e as alterações de parcelamento do solo nas seguintes situações:

I – em áreas alagadiças e sujeitas a inundações, desde que apresentado laudo por responsável técnico que ateste a viabilidade de ocupação da área;

II – em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, desde que apresentado laudo por responsável técnico que ateste o prévio saneamento dessa condição;

III – em áreas em que haja risco geológico e naquelas com declividade superior a 30% (trinta por cento), desde que apresentado laudo por responsável técnico que ateste a viabilidade de se edificar no local;

IV – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, desde que apresentado laudo por responsável técnico que ateste o prévio saneamento dessa condição.

Parágrafo único – O responsável técnico responde inteiramente pelas informações prestadas nos laudos supracitados, não competindo ao Poder Executivo a análise técnica referente ao seu conteúdo.

Art. 6º – As porções de terrenos com declividade acima de 45º, ainda que tenha sido apresentado laudo por responsável técnico que ateste a viabilidade de se edificar no local, devem ser representadas em projeto de parcelamento do solo como Área de Preservação Permanente – APP –, em conformidade com a legislação federal.

§ 1º – As áreas não edificáveis definidas como APPs deverão ser incorporadas a um lote ou conjunto de lotes aprovados, tendo sua natureza identificada e descrita na certidão de origem e na planta de parcelamento do solo.

§ 2º – Excepcionam-se da regra prevista no § 1º as áreas destinadas a Espaços Livres de Uso Público – Elups –, inclusive as inseridas em Zonas Especiais de Interesse Social – Zeis – ou Áreas Especiais de Interesse Social – Aeis-2.

Art. 7º – Será permitida a aprovação de lotes com frente exclusiva para faixas de domínio de rodovias, cabendo ao proprietário regularizar o acesso, para fins de ocupação, junto aos órgãos responsáveis pela gestão da rodovia.

Art. 8º – As plantas de parcelamento e alterações de parcelamento do solo deverão ser submetidas ao registro de imóveis competente dentro de cento e oitenta dias contados de sua aprovação, sob pena de caducidade.

§ 1º – Somente serão admitidas alterações de parcelamento sobre planta devidamente registrada em cartório de registro de imóveis.

§ 2º – Configuram exceções ao *caput* as modificações de parcelamento aprovadas antes da entrada em vigor da Lei nº 11.181, de 2019.

§ 3º – Esgotado o prazo previsto no *caput*, a planta de parcelamento poderá ser revalidada, a critério do Poder Executivo, caso em que receberá nova data de aprovação para fins de registro imobiliário.

§ 4º – Caso o parcelamento ou a alteração de parcelamento do solo envolva obras de urbanização, sua revalidação estará condicionada à atualização da planilha orçamentária, do cronograma de obras e da caução apresentados quando da primeira aprovação.

Art. 9º – Consideram-se renovadas automaticamente as plantas de parcelamento do solo elaboradas pelo Poder Executivo, até seu protocolo junto ao cartório de registro de imóveis ou até manifestação expressa pelo cancelamento, por parte do Poder Executivo.

Art. 10 – Para fins de enquadramento do parcelamento ou da alteração de parcelamento do solo em licenciamento ambiental, o *cul-de-sac* será considerado alargamento de via.

Seção II Das Modalidades de Parcelamento

Subseção I Do Loteamento e do Desmembramento

Art. 11 – Nos loteamentos e desmembramentos, as áreas transferidas ao Município devem constituir lotes aprovados.

§ 1º – Caso a transferência prevista no *caput* se efetive em local diverso da área objeto do parcelamento ou da alteração de parcelamento, somente poderão ser recebidos lotes previamente aprovados, devendo ser grafada em planta sua nova destinação.

§ 2º – Na hipótese do § 1º, a análise de admissibilidade das áreas oferecidas será realizada pelo órgão municipal responsável pela política urbana.

§ 3º – É admitido o parcelamento fracionado da gleba descrita em matrícula, ocasião em que a área a ser transferida ao Município deve ser calculada com base na fração do terreno efetivamente parcelada.

§ 4º – Para conversão da transferência de área em pagamento em dinheiro, nos termos do § 11 do art. 125 da Lei nº 11.181, de 2019, deve ser considerada a área total da gleba descrita em matrícula ou registro e não a área a ser efetivamente parcelada.

§ 5º – No caso de a transferência de área ser convertida em pagamento em dinheiro, não será admitido parcelamento do valor.

Subseção II Do Parcelamento Vinculado

Art. 12 – Para parcelamento do solo na modalidade vinculada, deverá ser elaborado plano de vinculação, que poderá indicar:

- I – os usos e a destinação permitidos para o lote;
- II – parâmetros diferenciados para ocupação do solo;
- III – áreas não edificáveis específicas;
- IV – faixas de recuo de alinhamento com previsão de alargamento viário;
- V – outras informações relevantes, a critério do Poder Executivo.

§ 1º – O plano de vinculação será definido no âmbito das Diretrizes para Parcelamento do Solo.

§ 2º – O plano de vinculação deverá constar da planta de parcelamento do solo.

§ 3º – Deverá haver referência à existência de plano de vinculação na Informação Básica para Edificações – Ibed – do lote.

Subseção III Da Modificação de Parcelamento

Art. 13 – A modificação de parcelamento do solo que envolva lote com edificação tombada deverá ser submetida à análise do órgão municipal responsável pela política de patrimônio cultural.

Art. 14 – A modificação de parcelamento de lotes inseridos em Zeis deverá observar os parâmetros definidos em decreto específico para a área.

Art. 15 – A modificação de parcelamento que vise regularizar parte remanescente de desapropriação parcial de lote aprovado deverá ocorrer a cargo do órgão municipal responsável pela desapropriação, de ofício ou a requerimento do proprietário.

Parágrafo único – O Poder Executivo tem o prazo de sessenta dias, a contar do protocolo do requerimento, para dar início à regularização requerida, sem ônus para o requerente.

Art. 16 – É vedada a modificação de parcelamento que resulte em desconformidade com a edificação existente, consideradas somente as edificações com baixa de construção ou alvará de construção em vigor.

Subseção IV Do Reparcelamento

Art. 17 – Aplicam-se ao reparcelamento, no que couber, as regras previstas para o loteamento, sempre que houver necessidade de obras de urbanização.

Art. 18 – No âmbito do reparcelamento, será permitida a alienação de áreas públicas previstas na planta de parcelamento, precedida, nesta ordem, por:

- I – autorização em Diretrizes para Parcelamento do Solo;
- II – desafetação por lei municipal específica.

Seção III Das Diretrizes para Parcelamento do Solo

Subseção I Da Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo

Art. 19 – A Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo, vinculada ao órgão municipal responsável pela política urbana, tem atribuições de:

- I – apreciar as diretrizes prévias elaboradas pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, de modo a dirimir os conflitos ou as incompatibilidades existentes, e emitir Diretrizes para Parcelamento do Solo que incorporem o resultado da apreciação;
- II – apreciar recursos contra as Diretrizes para Parcelamento do Solo;
- III – ratificar Diretrizes para Parcelamento do Solo para fins de revalidação de plantas de parcelamento do solo aprovadas para loteamentos, desmembramentos e reparcelamentos;

IV – avaliar a pertinência de adoção de parâmetros diferenciados de parcelamento do solo nos casos autorizados pelo Conselho Municipal de Política Urbana – Compur – em deliberações anteriores, para fins de emissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo.

Art. 20 – A Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo será composta pelos seguintes membros titulares e respectivos suplentes:

- I – um representante do órgão municipal responsável pela política urbana, que a presidirá;
- II – um representante do órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano;
- III – um representante da diretoria a cargo do licenciamento de parcelamento do solo e de obras em logradouro público, do órgão municipal responsável pela política de regulação urbana;
- IV – um representante da Superintendência de Desenvolvimento da Capital – Sudecap;
- V – um representante do órgão municipal responsável pela política de obras e infraestrutura;
- VI – um representante do órgão municipal responsável pela política de meio ambiente;
- VII – um representante do órgão municipal responsável pela política de transporte e trânsito;
- VIII – um representante do órgão municipal responsável pela política habitacional.

§ 1º – Na ausência do Presidente, a reunião será coordenada pelo seu suplente.

§ 2º – Os representantes serão indicados pelos titulares dos órgãos respectivos e designados por portaria do órgão municipal responsável pela política urbana.

§ 3º – Se necessário, a Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo poderá convocar representantes de quaisquer órgãos do Município para análise de questões específicas.

§ 4º – Os membros da Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo não receberão remuneração pelos trabalhos nela desenvolvidos.

§ 5º – As reuniões da Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo serão instauradas com a presença de, no mínimo, cinco membros, de forma que, não havendo quórum, deverá o Presidente adiá-la, expedindo nova convocação.

Art. 21 – O Secretário da Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo, que será designado pelo titular do órgão municipal responsável pela política urbana, terá as seguintes atribuições:

- I – realizar interface entre órgãos e conselhos internos e externos e o Poder Executivo, sempre que necessário;
- II – convocar reuniões;
- III – elaborar a pauta das reuniões e repassá-la aos demais membros, com antecedência mínima de dez dias úteis da data da reunião;
- IV – dar suporte à realização das reuniões;
- V – dar publicidade aos requerentes dos atos praticados no âmbito do processo de emissão das Diretrizes para Parcelamento do Solo.

Subseção II

Da Emissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo

Art. 22 – Os projetos de parcelamento do solo ou de alteração de parcelamento do solo devem observar as Diretrizes para Parcelamento do Solo, as quais definem a proposta urbanística para a área a ser parcelada, respeitados os aspectos ambientais e urbanísticos relevantes.

§ 1º – Ficam dispensadas da emissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo:

- I – as modificações de parcelamento, exceto no caso de parcelamento vinculado;
- II – as regularizações de parcelamento do solo de interesse social promovidas pelo Poder Executivo;
- III – os reparcelamentos que objetivem exclusivamente a transferência de faixas de recuo de alinhamento como pagamento da outorga onerosa do direito de construir.

§ 2º – A listagem da documentação necessária à abertura dos requerimentos para emissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo será disponibilizada no sítio eletrônico da Prefeitura de Belo Horizonte.

Art. 23 – A emissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo deverá ser necessariamente precedida por:

I – laudo de liberação para parcelamento do solo expedido pelo órgão municipal responsável pela política de meio ambiente, para parcelamento do solo em áreas com presença de cursos d'água, nascentes, vegetação expressiva ou sítios arqueológicos;

II – diretrizes prévias do órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano que contemple a destinação das áreas transferidas ao Município, incluindo seu formato e sua localização, o sistema viário e demais questões que envolvam o planejamento da cidade e sua infraestrutura, acompanhado de representação gráfica.

Parágrafo único – Os documentos referenciados nos incisos do *caput* serão providenciados pelo Poder Executivo no âmbito do processo de parcelamento do solo.

Art. 24 – As diretrizes prévias emitidas pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano serão encaminhadas aos órgãos integrantes da Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo para manifestação em trinta dias, contados do recebimento.

§ 1º – Não havendo manifestação contrária devidamente fundamentada, as diretrizes prévias se converterão em Diretrizes para Parcelamento do Solo, devendo ser integralmente observadas quando da elaboração de eventual projeto de parcelamento do solo para a respectiva área.

§ 2º – Havendo manifestação contrária às diretrizes prévias dentro do prazo estabelecido, o processo será pautado para análise e decisão em reunião da Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo.

§ 3º – Os empreendimentos enquadrados pelas diretrizes prévias em licenciamento ambiental ou urbanístico terão as Diretrizes para Parcelamento do Solo emitidas no âmbito das respectivas licenças, não se submetendo ao rito estabelecido nos §§ 1º e 2º.

Art. 25 – As Diretrizes para Parcelamento do Solo terão prazo de validade de um ano, contado da data da emissão.

§ 1º – O prazo de validade ficará suspenso enquanto o projeto de parcelamento do solo estiver sob análise documental ou de licenciamento ambiental ou urbanístico.

§ 2º – O prazo mencionado no § 1º será retomado se, na análise documental, a documentação não tiver sido acatada ou se, no licenciamento, o processo tiver sido indeferido.

§ 3º – Restarão válidas as diretrizes enquanto o respectivo projeto para parcelamento do solo estiver sob análise de aprovação e desde que o projeto tenha sido acatado dentro do prazo estipulado no *caput*.

Art. 26 – As Diretrizes para Parcelamento do Solo poderão ser revistas no âmbito de eventual licenciamento ambiental ou urbanístico, sem necessidade de nova apreciação da Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo.

Parágrafo único – As Diretrizes para Parcelamento do Solo revistas no âmbito de licenciamento ambiental ou urbanístico deverão constar claramente das licenças emitidas e do processo no qual foram emitidas.

Art. 27 – Em função de alteração da legislação que embasou a emissão das Diretrizes para Parcelamento do Solo, poderá ser exigida a revisão dessas diretrizes anteriormente ao protocolo do projeto de parcelamento do solo, a critério do Poder Executivo.

Art. 28 – Uma vez efetuado o protocolo do projeto de parcelamento do solo, as respectivas Diretrizes para Parcelamento do Solo emitidas não poderão ser alteradas, exceto por relevante interesse público devidamente justificado.

Art. 29 – O requerente poderá interpor recurso contra as Diretrizes para Parcelamento do Solo emitidas, em até trinta dias, contados de seu comunicado.

Parágrafo único – Não serão recebidos recursos contra questões já analisadas em sede recursal, no mesmo processo, a não ser em função de fato novo ou desconsiderado anteriormente.

Seção IV
Do Projeto de Parcelamento do Solo

Subseção I
Do Exame de Projeto de Parcelamento do Solo

Art. 30 – O projeto de parcelamento do solo será examinado e aprovado pelo órgão municipal responsável pela política de regulação urbana, mediante requerimento instruído com a documentação pertinente.

§ 1º – O requerimento para exame de projeto de parcelamento do solo deverá ser protocolado no mesmo processo que originou as respectivas Diretrizes para Parcelamento do Solo, se houver.

§ 2º – A elaboração do projeto de parcelamento do solo deverá considerar as Diretrizes para Parcelamento do Solo e, se houver, as autorizações, licenças previamente emitidas e diretrizes metropolitanas, bem como observar os padrões de representação e a legislação urbanística vigente.

§ 3º – Os documentos listados no § 2º deverão ser apresentados previamente ao exame dos projetos de parcelamento do solo.

§ 4º – A lista de documentação necessária à abertura do requerimento e o padrão de representação do projeto urbanístico serão disponibilizados no sítio eletrônico da Prefeitura de Belo Horizonte.

Art. 31 – A gerência responsável deverá designar técnico para exame e aprovação do projeto de parcelamento do solo, que considerará, em sua análise, além do requerimento e da documentação, as informações constantes no banco de dados municipal.

Art. 32 – O exame de projeto de parcelamento do solo ocorrerá em duas fases:

I – exame de projeto urbanístico;

II – avaliação de projetos complementares, caso haja obras de urbanização previstas.

Subseção II
Do Projeto Urbanístico

Art. 33 – O projeto urbanístico será examinado em seus aspectos legais, técnicos e documentais, cabendo análise conjunta dos demais órgãos competentes do Poder Executivo, quando for o caso.

§ 1º – Se a documentação apresentada não for suficiente para que o exame técnico seja iniciado, deverá ser exigida a complementação em até trinta dias, contados da comunicação da pendência, sem cobrança de nova taxa de expediente.

§ 2º – Caso a documentação apresentada permita que se realize o exame técnico, eventuais pendências que venham a ser constatadas serão comunicadas em sua integralidade ao requerente para saneamento em até trinta dias, oportunidade em que será facultado atendimento presencial para esclarecimento de eventuais dúvidas.

§ 3º – Para saneamento das pendências de que trata o § 2º, o requerente deverá reapresentar o projeto e eventual documentação para novo exame técnico.

§ 4º – Caso, durante a realização dos exames técnicos, seja identificada a necessidade de consulta a outros órgãos públicos, ficará suspensa a análise do processo até o retorno da informação.

§ 5º – Além da análise técnica prevista no *caput*, a aprovação do projeto urbanístico está condicionada ao atestado de viabilidade do cadastramento, que será emitido pelo órgão municipal responsável pelo cadastro das plantas de parcelamento.

Art. 34 – Para a realização de cada exame de projeto urbanístico será devido o pagamento prévio da Taxa de Expediente de exame de projeto de parcelamento do solo, na forma da Lei nº 5.641, de 22 de dezembro de 1989.

§ 1º – A taxa prevista no *caput* deverá ser calculada com base na área total a ser parcelada, informada pelo requerente no projeto urbanístico de parcelamento do solo, incluindo eventuais Unidades de Preservação.

§ 2º – Caso venha a ser constatada, posteriormente, área superior, será cobrada Taxa de Expediente complementar para realização de novo exame do projeto.

Subseção III Dos Projetos Complementares

Art. 35 – Os projetos complementares, conforme natureza do empreendimento, compreendem:

- I – projeto de geometria das vias;
- II – projeto de terraplenagem necessário à implantação das vias;
- III – projeto de contenção;
- IV – projeto de rede de distribuição de energia elétrica;
- V – projeto de iluminação pública;
- VI – projeto de esgotamento sanitário;
- VII – projeto de abastecimento de água potável;
- VIII – estudo hidrológico das bacias de contribuição;
- IX – projeto de drenagem de águas pluviais, que deverá ser validado pelo órgão municipal responsável pela gestão das águas;
- X – projeto de pavimentação das vias;
- XI – projeto de sinalização das vias;
- XII – projeto de arborização das vias públicas, que deverá ser aprovado pelo órgão municipal responsável pela política de meio ambiente;
- XIII – projeto paisagístico das Elups, que deverá ser aprovado pelo órgão municipal responsável pela política de meio ambiente;
- XIV – outros projetos a critério do Poder Executivo.

§ 1º – Os projetos indicados no *caput* devem ser elaborados, de acordo com as normas e instruções técnicas vigentes, por profissional habilitado, sob sua inteira responsabilidade.

§ 2º – Os projetos de esgotamento sanitário e de abastecimento de água potável não serão examinados nem validados pelo Poder Executivo, cabendo à concessionária competente o exame e a sua aprovação.

Art. 36 – O Poder Executivo deverá avaliar os projetos complementares exclusivamente com vistas à aprovação do orçamento das obras de urbanização.

Parágrafo único – Os projetos complementares deverão ser instruídos com:

- I – planilha orçamentária das obras de urbanização inerentes ao projeto em aprovação, cujos valores devem ter por base os previstos na tabela de preços mais recente da Sudecap, incluindo bonificações e despesas indiretas;
- II – cronograma físico-financeiro das obras de urbanização inerentes ao projeto em aprovação, observado o prazo máximo estipulado pela legislação federal.

Art. 37 – Na avaliação dos projetos complementares, eventuais pendências que vierem a ser constatadas serão comunicadas em sua integralidade ao requerente para saneamento em até trinta dias, oportunidade em que será facultado atendimento presencial para esclarecimento de eventuais dúvidas.

Parágrafo único – Para saneamento das pendências de que trata o *caput*, o requerente deverá rerepresentar o projeto e enviar a documentação para novo exame técnico.

Subseção IV Dos Recursos e da Aprovação de Projeto de Parcelamento do Solo

Art. 38 – Durante a fase de exame, será facultado ao requerente interpor recurso contra eventuais pendências apontadas ou requerer prazo adicional para saneamento dessas pendências.

§ 1º – Os recursos serão analisados conjuntamente por, no mínimo, três técnicos, devendo a decisão ser comunicada ao requerente.

§ 2º – Não serão recebidos recursos contra questões já analisadas em sede recursal no mesmo processo, a não ser em função de fato novo ou desconsiderado anteriormente.

§ 3º – A concessão de prazo adicional não poderá ser superior a cento e cinquenta dias corridos, contados do fim do prazo de trinta dias para saneamento de pendências apontadas em exame técnico.

Art. 39 – O não saneamento de pendências apontadas em exame técnico, dentro do prazo estipulado, ou a constatação de pendências insanáveis acarretará o imediato indeferimento do processo.

Art. 40 – Nos casos em que o projeto de parcelamento do solo envolver transferência de áreas ao Município, anterior à aprovação do projeto, caberá ao órgão responsável pela administração fazendária municipal elaborar minuta da escritura de aprovação a ser submetida ao cartório de registro de imóveis.

Art. 41 – Finalizada a fase de exame, não restando quaisquer pendências, o projeto seguirá para obtenção de anuência prévia da autoridade metropolitana, quando cabível, e, posteriormente, para assinatura e aprovação do Poder Executivo.

Art. 42 – Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o órgão municipal responsável pela política de regulação urbana providenciará ao requerente cópia do cadastro de planta, certidão de origem dos lotes aprovados e minuta de escritura de aprovação a ser submetida ao cartório de registro de imóveis.

Seção V

Da Execução e do Acompanhamento de Obras de Urbanização

Subseção I

Disposições Gerais

Art. 43 – Aplicam-se à implantação de Elups as regras previstas nesta seção.

Subseção II

Da Caução para Execução de Obras de Urbanização

Art. 44 – A caução poderá ser feita em lotes, carta de fiança bancária, dinheiro, títulos da dívida pública ou seguro garantia, sempre em valor igual ou superior ao orçado para as obras de urbanização de parcelamento, nos termos do art. 131 da Lei nº 11.181, de 2019.

§ 1º – A caução efetuada em carta de fiança bancária, em depósito junto ao órgão responsável pela administração fazendária municipal, ou a prestada na forma de seguro-garantia deverá ser apresentada para aprovação do projeto de parcelamento do solo e conterá:

I – as partes e o objeto da garantia;

II – o valor da cobertura, com cláusula de correção monetária;

III – o prazo de validade mínimo correspondente ao previsto no cronograma das obras de urbanização, acrescido de dezoito meses;

IV – a forma de renovação.

§ 2º – Caso necessário, no ato da emissão do Alvará de Urbanização, poderá ser exigida a renovação da carta de fiança bancária ou do seguro-garantia, com o prazo indicado no inciso III do §1º.

§ 3º – Na modalidade de caução efetuada em dinheiro, a quantia caucionada será depositada em conta remunerada específica aberta em nome da Prefeitura de Belo Horizonte em instituição bancária, segundo instruções do órgão municipal responsável pela administração fazendária.

§ 4º – Na hipótese de a caução ser efetuada em títulos da dívida pública, serão obedecidos os seguintes critérios:

I – o caucionante informará ao órgão municipal responsável pela administração fazendária os títulos que pretende oferecer em caução;

II – o órgão municipal responsável pela administração fazendária fará consulta ao mercado secundário de papéis para se informar da existência de eventual ágio ou deságio nas transações do papel ofertado;

III – com base na informação referida no inciso II, o órgão municipal responsável pela administração fazendária informará ao caucionante o valor de face dos títulos a serem caucionados, cujo valor real deverá corresponder sempre ao orçado para as obras de infraestrutura do loteamento;
IV – havendo desvalorização do título ofertado nas negociações correntes no mercado financeiro, o Poder Executivo poderá exigir complementação da caução;
V – a devolução da caução será sempre em títulos da dívida pública.

§ 5º – A caução poderá ser efetuada em lotes, desde que inteiramente localizados dentro do Município e desde que atendam, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I – o valor dos lotes pela planta de valores imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos – ITBI – deverá ser igual ou superior ao valor orçado para as obras de urbanização;

II – os lotes deverão estar desocupados, conforme atestado em declaração do caucionante, pela qual também se compromete a manter os lotes nas mesmas condições em que se encontravam no momento do estabelecimento da caução, bem como conservá-los até o recebimento das obras;

III – os lotes deverão estar livres de quaisquer ônus reais ou pessoais.

§ 6º – Será admitida a substituição da modalidade de caução após a emissão do Alvará de Urbanização, mediante requerimento formal e análise do Poder Executivo.

Subseção III

Do Alvará de Urbanização e Acompanhamento das Obras

Art. 45 – Antes do início das obras de urbanização, o Alvará de Urbanização deverá ser requerido junto ao órgão municipal responsável pela política de regulação urbana para implantação do parcelamento.

Parágrafo único – A lista de documentação necessária para emissão do Alvará de Urbanização será disponibilizada no sítio eletrônico da Prefeitura de Belo Horizonte.

Art. 46 – Havendo necessidade de alteração no cronograma de obras, o responsável técnico deverá comunicá-la ao órgão responsável pela política de regulação urbana, com antecedência mínima de dez dias úteis em relação à próxima vistoria agendada.

Art. 47 – O cronograma de vistorias será elaborado pelo órgão municipal responsável pela política de regulação urbana após as primeiras vistorias, em atenção ao andamento previsto das obras, e poderá ser modificado com o surgimento de novas circunstâncias.

§ 1º – As vistorias, durante a execução das obras, serão realizadas por engenheiro do órgão responsável pela política de regulação urbana.

§ 2º – As guias referentes às taxas das vistorias realizadas deverão ser quitadas e apresentadas junto com o comunicado de término de obras.

Art. 48 – Constatada qualquer irregularidade na execução das obras de urbanização, será emitida notificação exigindo a adequação necessária, sob pena de embargo e interdição.

Art. 49 – A validade do Alvará de Urbanização, incluindo as eventuais renovações, não ultrapassará quatro anos, nos termos da legislação federal.

§ 1º – O requerente poderá solicitar renovação do Alvará de Urbanização, justificando o pedido e propondo o período de prorrogação desejado.

§ 2º – Ocorrendo a solicitação de que trata o § 1º, deverá ser pago o preço de renovação de alvará, no valor de 25% (vinte e cinco por cento) da Taxa de Fiscalização de Obras Particulares.

Subseção IV

Do Recebimento das Obras de Urbanização

Art. 50 – Ao longo do processo de urbanização de que trata este capítulo, poderão ser concedidas as seguintes modalidades de Termos de Recebimento de Obras de Urbanização:

I – Termo de Recebimento de Parte das Obras de Urbanização;

II – Termo de Recebimento Provisório de Obras de Urbanização;

III – Termo de Recebimento Total de Obras de Urbanização.

Art. 51 – É facultado ao loteador solicitar a emissão de Termo de Recebimento de Parte das Obras de Urbanização, para fins de liberação da caução de parte das obras de urbanização, desde que:

- I – os trechos de vias passíveis de recebimento, incluindo a implantação de passeios lindeiros a áreas públicas, estejam com toda a infraestrutura concluída, com exceção da iluminação;
- II – a liberação parcial do depósito de garantia não exceda o valor necessário à conclusão de todas as obras de urbanização restantes, que serão consideradas como não iniciadas.

Art. 52 – O Termo de Recebimento Provisório de Obras de Urbanização será emitido quando constatada, em vistoria, a conclusão das obras de urbanização sem qualquer irregularidade.

§ 1º – Para emissão do termo referido no *caput*, serão cobrados o valor das guias referentes às taxas de vistorias e o valor de 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Fiscalização de Obras Particulares.

§ 2º – A liberação da caução ocorrerá em até 50% (cinquenta por cento) quando da emissão do Termo de Recebimento Provisório.

Art. 53 – Para emissão do Termo de Recebimento de Parte e Provisório serão exigidos os seguintes laudos:

- I – laudo favorável das concessionárias de água, esgoto e distribuição de energia elétrica;
- II – laudo favorável do órgão responsável pela manutenção da rede de drenagem e da pavimentação de vias públicas;
- III – laudo favorável do órgão responsável pela manutenção da rede de iluminação pública, apenas para emissão do Termo de Recebimento Provisório;
- IV – laudo favorável do órgão responsável pela política de meio ambiente, em relação à implantação de eventuais Elups e canteiros centrais constantes do parcelamento aprovado, apenas para emissão do Termo de Recebimento Provisório;
- V – laudo favorável do órgão responsável pela política de transporte e trânsito quanto a condicionantes de sinalização horizontal e vertical e projetos de acessibilidade a pedestres, caso houver;
- VI – laudo da firma consultora atestando a qualidade da obra e que a sua execução ocorreu de acordo com as especificações;
- VII – laudo da firma executora atestando que as obras foram executadas conforme os projetos.

§ 1º – Nos Termos de Recebimentos de Parte e Provisório devem constar:

- I – a discriminação das obras já executadas;
- II – o nome do bairro;
- III – os números dos quarteirões aprovados;
- IV – o nome da firma executora;
- V – o nome da firma consultora;
- VI – a assinatura do engenheiro responsável pelo acompanhamento técnico;
- VII – a aprovação do órgão municipal responsável pela política de regulação urbana.

§ 2º – Dentre as obras de urbanização, inclui-se a afixação de placas indicativas da denominação oficial de logradouros em suportes padronizados, conforme orientação normativa da Sudecap.

Art. 54 – Não constatada qualquer irregularidade, decorrido um ano do recebimento provisório das obras, o responsável técnico deverá requerer o Termo de Recebimento Total e a liberação integral da caução.

Parágrafo único – Para a emissão do Termo de Recebimento Total, poderão ser exigidos, pelo Poder Executivo, laudos complementares que atestem a execução integral das obras de urbanização.

Art. 55 – Constatada qualquer irregularidade no decorrer de um ano, contado a partir da data do recebimento provisório das obras de urbanização, e sendo apurada a responsabilidade da empresa executora, o proprietário será notificado e informado do prazo para promover a devida regularização.

Parágrafo único – Na hipótese de a irregularidade não ser sanada, a caução será executada para a execução das obras faltantes pelo Município.

Art. 56 – A liberação parcial ou total da caução efetuada em lote deverá ser comunicada formalmente pelo Poder Executivo ao cartório de registro de imóveis competente.

CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I Disposições Gerais

Art. 57 – As manifestações dos órgãos do Poder Executivo relativas à aplicação das regras de ocupação do solo previstas na Lei nº 11.181, de 2019, deverão ocorrer no âmbito do processo de licenciamento de projeto arquitetônico ou de regularização da edificação, por meio de procedimento de interface a ser conduzido pelo órgão municipal responsável pela política de regulação urbana, ressalvadas disposições específicas.

§ 1º – Nos empreendimentos sujeitos a licenciamento urbanístico ou ambiental em modalidade que enseje a abertura de processo, a manifestação dos órgãos do Poder Executivo deverá ocorrer no âmbito da avaliação do processo de licenciamento de empreendimento de impacto.

§ 2º – O disposto no *caput* não se aplica às hipóteses nas quais a manifestação dos órgãos do Poder Executivo deva anteceder o licenciamento do projeto arquitetônico ou a regularização da edificação.

§ 3º – Nos casos de que trata o § 2º, serão determinados procedimentos distintos em regulamentações específicas.

Art. 58 – Para fins de aplicação do disposto no inciso II do art. 90 da Lei nº 11.181, de 2019, os limites e a geometria das porções com diferentes zoneamentos serão aqueles indicados na lbed, considerados os lotes registrados no cadastro de plantas – CP.

§ 1º – Nos casos em que a lbed não apresentar a geometria das porções com diferentes zoneamentos, o responsável técnico ou o responsável legal pelo empreendimento deverá solicitar a informação por meio do serviço de retificação de documentos.

§ 2º – O documento de que trata o § 1º servirá, também, para a aplicação de taxa de permeabilidade diferenciada nas porções do terreno.

Art. 59 – Consideram-se blocos as edificações dotadas de circulação vertical e horizontal independentes.

Parágrafo único – É admitida a interligação dos blocos por níveis comuns.

Art. 60 – Nos projetos de edificação de uso não residencial ou misto situada em via preferencialmente residencial, a parte destinada ao uso não residencial somente poderá ter área total edificada igual ou superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) quando vinculada ao uso coletivo, hipótese em que sua destinação deverá ser declarada no protocolo do projeto de licenciamento.

Parágrafo único – A descrição do uso coletivo é a constante do Anexo XIII da Lei nº 11.181, de 2019.

Art. 61 – Quando se tratar de estabelecimento caracterizado como de assistência social, nos termos do Anexo XIII da Lei nº 11.181, de 2019, o cronograma para a promoção de adaptações voltadas ao atendimento das normas de acessibilidade, de que trata o art. 396 da mesma lei, deverá ser firmado entre o responsável legal da entidade e o titular do órgão municipal responsável pela política urbana, considerando a capacidade financeira do estabelecimento em proceder às adaptações.

§ 1º – Os estabelecimentos que não estiverem em situação de regularidade urbanística poderão valer-se do disposto no *caput* uma vez aberto o processo de regularização da edificação.

§ 2º – A celebração do Termo de Conduta Urbanística – TCU – ensejará a concessão da certidão de baixa de construção, independentemente de conformidade quanto às normas de acessibilidade.

Art. 62 – O procedimento para revisão de zoneamentos de interesse social deverá ser solicitado à Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – Urbel.

Parágrafo único – Na hipótese de exclusão de áreas inseridas em Zeis ou Aeis-2, prevista no art. 99 e nos §§ 2º e 3º do art. 107, da Lei nº 11.181, de 2019, a definição de zoneamento pelo Compur deverá ser acompanhada de definição da taxa de permeabilidade.

Art. 63 – Aplica-se a regra de arredondamento da Quota de Terreno por Unidade Habitacional – QT –, prevista no Anexo XI da Lei nº 11.181, de 2019, para fins de cálculo da Quota de Terreno específica em áreas de Centralidade Regional disposta na tabela 10 do Anexo XII da mesma lei.

Art. 64 – Nos terrenos com lotes em zoneamentos distintos, deverá ser adotada média ponderada da taxa de ocupação, da taxa de permeabilidade e do coeficiente de aproveitamento, ressalvadas as situações previstas no art. 90 da Lei nº 11.181, de 2019.

Parágrafo único – Quanto aos demais parâmetros urbanísticos, aplicam-se os que incidem sobre cada lote.

Seção II Dos Afastamentos da Edificação

Art. 65 – O responsável técnico deverá indicar, em projeto, um único nível térreo por edificação, o qual servirá de referência para, concomitantemente:

I – aferir o valor do “H” e calcular os afastamentos laterais e de fundos da edificação, em conformidade com a tabela 4 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019, no caso de empreendimento em lote único;

II – atribuir benefícios urbanísticos, em conformidade com a tabela 7 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019.

§ 1º – Para os empreendimentos com mais de um bloco, deverá ser indicado um nível térreo para cada bloco.

§ 2º – O nível térreo da edificação deverá ser indicado a partir dos pontos de encontro do alinhamento do terreno com as divisas laterais, ainda que situadas em logradouros públicos diferentes.

§ 3º – O nível térreo poderá ter desníveis de, no máximo, 2,6m (dois metros e sessenta centímetros), os quais não poderão configurar outro nível.

§ 4º – Quando verificada a impossibilidade de atender à definição prevista no Anexo XI da Lei nº 11.181, de 2019, o nível térreo deverá corresponder a um dos níveis da edificação para os quais se estabeleça o acesso de pessoas, a partir do logradouro, à edificação ou bloco.

Art. 66 – A aferição do valor do “H”, previsto na tabela 4 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019, terá como referência:

I – o piso do nível térreo, indicado pelo responsável técnico, conforme disposto no art. 65, para edificações em lote único;

II – a cota correspondente à média aritmética entre os pontos mais alto e mais baixo de encontro do alinhamento do terreno com as divisas laterais de cada lote, ainda que situadas em logradouros públicos diferentes, para edificações em dois ou mais lotes.

§ 1º – A referência definida, conforme os critérios descritos nos incisos do *caput*, será considerada para a aferição do valor do “H”, em metros, sendo:

I – até o topo das lajes de cobertura, para os níveis acima da referência;

II – até as lajes de piso, para os níveis abaixo da referência.

§ 2º – Havendo desnível no nível térreo, o responsável técnico deverá indicar a cota de referência para o cálculo do “H”, que deverá estar situada dentro do limite estabelecido pelo § 3º do art. 65.

§ 3º – A distância entre blocos será aferida a partir da somatória dos valores de afastamento que seriam atribuídos caso existisse uma divisa entre eles.

Art. 67 – A largura da via para aplicação da altura máxima na divisa, conforme disposto na tabela 5 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019, é a indicada na lbed.

Parágrafo único – Havendo previsão de recuo de alinhamento, deverá ser considerada a largura final da via.

Art. 68 – Cumpridas as condições previstas na tabela 3 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019, fica admitida a flexibilização do tratamento do afastamento frontal como prolongamento do passeio de vias arteriais, exceto nos terrenos lindeiros às seguintes vias:

- I – Av. Afonso Pena;
- II – Av. Afonso Vaz de Melo;
- III – Av. Amazonas;
- IV – Av. Barão Homem de Melo;
- V – Av. Cícero Idelfonso;
- VI – Av. Cristiano Machado;
- VII – Av. do Contorno e vias internas a esse perímetro não inseridas em área de diretrizes especiais – ADE – Residencial Central;
- VIII – Av. Dom Pedro I;
- IX – Av. Dom Pedro II;
- X – Av. dos Andradas;
- XI – Av. José Cândido da Silveira;
- XII – Av. Juscelino Kubistchek;
- XIII – Av. Nossa Senhora do Carmo;
- XIV – Av. Olinto Meireles;
- XV – Rua Padre Eustáquio;
- XVI – Rua Padre Pedro Pinto;
- XVII – Av. Presidente Antônio Carlos;
- XVIII – Av. Presidente Carlos Luz;
- XIX – Av. Presidente Tancredo Neves;
- XX – Av. Prudente de Moraes;
- XXI – Av. Raja Gabágliã;
- XXII – Av. Risoleta Neves;
- XXIII – Av. Silva Lobo;
- XXIV – Av. Silviano Brandão;
- XXV – Av. Sinfrônio Brochado;
- XXVI – Av. Vilarinho;
- XXVII – Av. Waldir Soeiro Emrich.

Parágrafo único – Para as vias excepcionadas no *caput*, admite-se a flexibilização do tratamento do afastamento frontal como prolongamento do passeio mediante manifestação favorável do órgão municipal responsável pela política de mobilidade urbana.

Art. 69 – A dimensão dos recuos de alinhamento referente às áreas de Projetos Viários Prioritários será indicada na lbed, em conformidade com o Anexo IV da Lei nº 11.181, de 2019.

Art. 70 – A aplicação de parâmetros urbanísticos diferentes do coeficiente de aproveitamento para os terrenos com recuo de alinhamento, complementarmente ao § 4º do art. 48 da Lei nº 11.181, de 2019, não considerará a porção do terreno referente ao recuo.

Seção III

Da Taxa de Permeabilidade e do Controle de Drenagem

Art. 71 – Nas intervenções em cursos d'água e nos projetos de drenagem urbana, o Poder Executivo deverá adotar medidas não estruturais, tecnologias verdes e soluções baseadas na natureza.

Art. 72 – Nas áreas de conexões de fundo de vale e ADEs de interesse ambiental, é vedada a canalização de cursos d'água em leito natural.

Parágrafo único – Nas intervenções estruturantes em cursos d'água canalizados, a canalização somente poderá ser mantida se demonstrada a inviabilidade técnica ou econômica da sua naturalização.

Art. 73 – Nos casos em que mais de uma taxa de permeabilidade vegetada – TP – incidir sobre o lote, deverá ser adotada média ponderada, considerando o percentual de área recoberta por cada taxa de permeabilidade diferenciada, exceto nos casos em que o lote estiver parcialmente classificado como zona de preservação ambiental – PA-1.

§ 1º – O percentual de área de cada lote recoberto por TP diferentes bem como seus valores são aqueles contidos na lbed, exceto se parcialmente classificados como PA-1.

§ 2º – A TP prevista para a área de PA-1 deverá ser cumprida na porção classificada como tal.

Art. 74 – Para fins de atendimento à TP, o critério de arborização será definido:

I – pelo plantio ou pela manutenção de uma árvore de médio ou grande porte por terreno;

II – pelo plantio ou pela manutenção de uma árvore de médio ou grande porte adicional a cada 100m² (cem metros quadrados) de área vinculada ao cumprimento da TP.

Art. 75 – A caixa de captação, prevista no art. 161 da Lei nº 11.181, de 2019, será exigida em todo o território municipal, exceto para as Zeis e Aeis.

§ 1º – São dispositivos passíveis de serem utilizados em complementaridade da caixa de captação:

I – telhado verde;

II – jardim drenante.

§ 2º – A construção e a sinalização dos dispositivos para controle de drenagem, bem como os padrões para sua vistoria e fiscalização, deverão observar regulamento a ser expedido pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano.

§ 3º – Nos casos de modificação de projeto com acréscimo de área, será exigido dispositivo de drenagem quando houver redução da área permeável.

Art. 76 – A caixa de captação e os demais dispositivos de drenagem devem garantir que a vazão do terreno será equivalente à vazão primitiva, a ser aferida com base na fórmula $Q = 0,00278 \times C \times I \times A$, em que:

I – Q: vazão primitiva em m³/s (metro cúbico por segundo);

II – C: coeficiente de escoamento superficial;

III – I: intensidade da chuva de projeto, em mm/h (milímetro por hora);

IV – A: área de drenagem, em ha (hectare).

§ 1º – Entende-se por vazão primitiva aquela verificada no terreno não impermeabilizado.

§ 2º – O cálculo de que trata o *caput* será realizado de forma parametrizada, a partir de dados fornecidos pelo responsável técnico na planilha de cálculo de projetos para fins de licenciamento ou regularização edifícios.

§ 3º – O cálculo de que trata o *caput* considerará a adoção de área permeável em terreno natural em proporção superior à taxa de permeabilidade exigida, quando ocorrer.

§ 4º – As informações sobre o projeto disponibilizadas em conformidade com o *caput* serão suficientes para o cálculo do diâmetro do orifício de dispersão da água da caixa de captação.

Art. 77 – A caixa de captação deverá atender às seguintes condições:

I – apresentar superfícies internas impermeáveis;

II – permitir fácil acesso para inspeção e limpeza;

III – ser dotada de extravasor que possibilite o deságue dos excedentes hídricos para o sistema público de drenagem em situações de emergência.

§ 1º – A caixa de captação deverá ser instalada imediatamente à montante do lançamento da drenagem predial no sistema público de drenagem, em local que garanta o acesso para manutenção e fiscalização do dispositivo.

§ 2º – O telhado verde e o jardim drenante deverão ser ligados por tubulação à caixa de captação, por meio da qual haverá a dispersão da água pluvial.

§ 3º – Os dispositivos de drenagem não poderão ser instalados em áreas privativas das unidades condominiais.

§ 4º – A água pluvial coletada na caixa de captação poderá ser aproveitada, desde que o mecanismo instalado não comprometa a eficiência do dispositivo de controle de drenagem, observada a fórmula de cálculo da vazão primitiva prevista no art. 76.

§ 5º – As dimensões e a localização da caixa de captação e dos demais dispositivos de controle de drenagem deverão constar do projeto a ser licenciado.

Art. 78 – O laudo geotécnico que ateste incremento de risco geológico em função do cumprimento da TP, previsto no § 6º do art. 161 da Lei nº 11.181, de 2019, deverá ser apresentado no momento do protocolo do projeto de licenciamento, acompanhado da respectiva anotação de responsabilidade técnica – ART.

§ 1º – As contrapartidas de caráter ambiental e as medidas mitigadoras ou compensatórias dos impactos decorrentes da impossibilidade de cumprimento da TP serão definidas pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano.

§ 2º – A emissão de certidão de baixa de construção condiciona-se à emissão de atestado pelo órgão responsável quanto ao cumprimento das medidas mitigadoras ou compensatórias de que trata o § 1º.

Seção IV Dos Espaços para Veículos

Art. 79 – No momento do protocolo do projeto para licenciamento, o responsável técnico deverá solicitar, quando cabível, manifestação:

I – do órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano quanto à possibilidade de dispensa de vagas de veículos leves adicionais, prevista no inciso II do § 7º do art. 178 da Lei nº 11.181, de 2019;

II – do órgão municipal responsável pela política de mobilidade urbana quanto às seguintes hipóteses, em conformidade com a tabela 2 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019:

- a) flexibilização do número mínimo de vagas de edificação privada destinadas predominantemente a serviço de uso coletivo;
- b) redução da quantidade e das dimensões das vagas para carga e descarga diferentes da situação prevista;
- c) autorização para utilização de área reservada para o estacionamento de veículos leves como área de estacionamento e manobra de veículos pesados.

§ 1º – Constatado impacto originado pela ausência de vagas de veículos leves, nos termos do § 8º do art. 178, da Lei nº 11.181, de 2019, o órgão municipal responsável pela política de mobilidade urbana convocará o responsável legal pelo empreendimento para mitigação do impacto.

§ 2º – A dispensa de vagas para veículos leves em locais de culto, prevista na tabela 2 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019, deverá ser aplicada:

- I – em novas edificações, para a área correspondente ao compartimento destinado ao culto;
- II – em edificações existentes, para a integralidade da edificação.

§ 3º – Para fins de dispensa da obrigação de disponibilizar vagas de veículos leves, quando se tratar de edificações destinadas a uso não residencial ou para a parte não residencial de edificação de uso misto, conforme previsto na tabela 2 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019, deverá ser considerada a área bruta edificada igual a 850m² (oitocentos e cinquenta metros quadrados).

§ 4º – A vaga de carga e descarga deverá ter largura de 3m (três metros), comprimento de 9m (nove metros) e altura livre de 4m (quatro metros).

§ 5º – Na hipótese de exigência de mais de uma vaga de carga e descarga, até 50% (cinquenta por cento) das vagas exigidas poderão ter suas dimensões reduzidas, de forma a garantir largura de 3m (três metros), comprimento de 6m (seis metros) e altura livre de 3m (três metros).

§ 6º – Na hipótese prevista na alínea “b” do inciso II do *caput*, fica dispensada a manifestação do órgão responsável desde que adotadas as dimensões reduzidas de vaga de carga e descarga dispostas no § 5º, nos empreendimentos:

- I – inseridos em área de Ocupação Moderada – OM-3;
- II – com área líquida não residencial inferior a 3.000m² (três mil metros quadrados).

Seção V
Dos Acréscimos e Soluções Projetuais de Gentileza Urbana

Subseção I
Do Acréscimo de Potencial Construtivo em Função do Pé direito

Art. 80 – As atividades classificadas nas tipologias de que trata o item 2 da tabela 6 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019, são aquelas do Anexo XIII da mesma lei.

Parágrafo único – O enquadramento da edificação nas condições previstas nas alíneas “b” e “c” do item 2 da tabela 6 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019, deve ser informado pelo responsável técnico na ocasião do licenciamento do projeto arquitetônico ou da regularização da edificação.

Subseção II
Do Acréscimo do Nível Térreo em Edificação em Área de Risco de Inundação

Art. 81 – Até a publicação de regulamentação específica sobre os critérios para acréscimo do nível térreo como área não computada em edificações em área identificada como de risco de inundação, será facultado ao responsável legal pelo empreendimento utilizar esse benefício nas áreas identificadas na lbed como passíveis de risco de inundação.

Subseção III
Da Permeabilidade Visual dos Fechamentos de Terrenos

Art. 82 – A permeabilidade visual será considerada aquela realizada com elementos de vedação para fechamento de terrenos que não constituam barreiras visuais que obstruam a relação destes com o logradouro.

§ 1º – Será considerada vedação com permeabilidade visual aquela em que, no mínimo, 70% (setenta por cento) do fechamento frontal do terreno seja feito com elementos em trama, vazados ou transparentes.

§ 2º – Nas soluções em tramas, os elementos vazados ou transparentes devem corresponder a 80% (oitenta por cento) da área em que forem instaladas.

§ 3º – As soluções de vedação previstas no *caput* poderão conter mureta de até 0,80m (oitenta centímetros) de altura ao longo de toda extensão do fechamento frontal, para contenção do terreno.

Subseção IV
Da Área de Fruição Pública

Art. 83 – A área de fruição pública de que trata o § 5º do art. 36 da Lei nº 11.181, de 2019, deverá dispor de, no mínimo:

- I – banco ou elemento de mobiliário urbano similar destinado a proporcionar a permanência de pessoas no espaço;
- II – arborização com espécies de porte médio ou grande para fins de sombreamento;
- III – iluminação de segundo nível;
- IV – placa informativa relativa ao caráter público da área de fruição, com dizeres e dimensões definidos pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano.

§ 1º – A área de fruição pública deverá conectar-se a logradouro público, preferencialmente classificado como área de centralidade, ou a outra área de domínio público adjacente, bem como integrar-se às áreas de fruição pública preexistentes implantadas em terrenos limediros àquele a ser ocupado.

§ 2º – A área de fruição pública deverá observar os critérios de acessibilidade universal.

§ 3º – Na área de fruição pública, respeitado o Código de Posturas do Município, admitem-se, desde que devidamente licenciados:

- I – mesas, cadeiras e mobiliário urbano de utilização temporária;
- II – toldos e coberturas de utilização temporária;
- III – realização de exposições e eventos.

§ 4º – A área de fruição pública poderá ter cobertura ou ser coberta, exceto no afastamento frontal mínimo, desde que haja anuência do órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano.

§ 5º – Regulamento expedido pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano poderá definir as diretrizes e os projetos de desenho urbano e de mobiliário urbano para as áreas de fruição pública localizadas em áreas de centralidades específicas, devendo ser observado na ocasião do licenciamento de projeto de edificação.

§ 6º – O regulamento de que trata o § 5º poderá estabelecer procedimentos para anuência quanto à conformidade do projeto e da instalação de elementos na área de fruição pública.

§ 7º – O responsável técnico e o responsável legal pelo empreendimento deverão se comprometer, por meio de termo de conduta urbanística, a dotar a área de fruição pública dos elementos mínimos especificados no *caput*, de forma suficiente a permitir sua utilização como área de convívio.

§ 8º – Para a concessão de certidão de baixa de construção, serão observadas as dimensões, a área permeável e os acessos da área de fruição pública, o cumprimento do inciso IV do *caput* e as condições de fechamento, se houver.

§ 9º – O cumprimento da TP poderá ocorrer na área de fruição pública, ressalvada a hipótese de confronto com as diretrizes ou com os projetos previstos no § 5º.

§ 10 – O descumprimento das condições estabelecidas neste artigo ou no TCU ensejará a aplicação da penalidade disposta no item 12 do Anexo XVI da Lei nº 11.181, de 2019.

Art. 84 – Nas centralidades, o prolongamento do passeio poderá, a critério do responsável técnico, ser tratado como área de fruição pública, respeitadas as condições dispostas no art. 83, e ser considerado para cálculo do benefício atribuído à adoção dessa solução projetual de gentileza urbana, exceto nas vias indicadas no art. 68.

Art. 85 – O fechamento frontal ou lateral da área de fruição pública ou do afastamento frontal, previsto na tabela 3 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019, será limitado ao período compreendido entre vinte e duas horas de um dia e sete horas do dia seguinte, devendo ocorrer por meio de solução técnica que:

I – atenda ao critério de permeabilidade visual, previsto no art. 82;

II – seja removível ou permita a abertura para acesso irrestrito no período no qual não é admitido o fechamento.

Art. 86 – Para fins de dispensa da exigência da área de fruição pública prevista na tabela 10 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019, considera-se edificação consolidada aquela sem afastamento frontal mínimo até a data de aprovação da mesma Lei.

Subseção V Da Fachada Ativa

Art. 87 – Para a concessão do benefício urbanístico relativo à adoção de fachada ativa no nível térreo em edificação de uso misto ou não residencial, deverá ser tratado como fachada ativa no mínimo 50% (cinquenta por cento) do somatório da extensão das fachadas frontais.

§ 1º – Para fins de cumprimento do critério de permeabilidade visual, a fachada ativa deverá estar atrelada ao uso não residencial e:

I – possibilitar a observação do pedestre a uma altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), contados a partir do encontro da fachada com o piso do passeio, da área de fruição pública ou do afastamento frontal;

II – apresentar área com permeabilidade visual, nos termos do art. 82, de, mínimo, 1,40m (um metro e quarenta centímetros) de altura.

§ 2º – O fechamento do afastamento frontal em conformidade com o disposto no art. 85 não descaracterizará a fachada ativa.

Subseção VI Da Adequação da Edificação Residencial a Medidas de Resiliência e Sustentabilidade

Art. 88 – Para concessão do benefício urbanístico referente à adequação da edificação residencial às medidas de resiliência e sustentabilidade, deverão ser adotadas soluções técnico-constructivas no empreendimento em licenciamento, conforme disposto no Anexo I, de forma a totalizar:

I – 150 (cento e cinquenta) pontos, para empreendimentos sem elevador;

II – 180 (cento e oitenta) pontos, para empreendimentos com elevador.

§ 1º – No momento do protocolo do projeto para licenciamento, o responsável técnico e o responsável legal deverão firmar declaração indicando a adoção dos itens descritos no Anexo I.

§ 2º – A verificação da adoção dos itens constantes da declaração no empreendimento constituirá condição para emissão da certidão de baixa de construção.

Subseção VII Das Áreas Não Computadas para Cálculo de Área Líquida

Art. 89 – Nos empreendimentos de uso não residencial e na parte não residencial dos empreendimentos de uso misto, o coeficiente de aproveitamento será obtido pela divisão do coeficiente de aproveitamento bruto da edificação por 1,7 (um vírgula sete).

Parágrafo único – O modelo de cálculo estabelecido na *caput* terá como base a área bruta da edificação, contabilizando, de forma única, a área líquida construída nas unidades autônomas e o acréscimo de área não computada no potencial construtivo a ela referente.

Art. 90 – Nos casos de regularização de edificação e de modificações de projeto aprovado sob a égide de legislação anterior, o cálculo dos parâmetros urbanísticos será realizado de acordo com o disposto na Lei nº 11.181, de 2019.

§ 1º – Na modificação de projeto aprovado em que o coeficiente de aproveitamento – CA – estiver fora dos limites estabelecidos pelo coeficiente de aproveitamento máximo – CAmáx – e pelo coeficiente de aproveitamento de centralidade – CAcent –, definidos pela Lei nº 11.181, de 2019, não se aplicará o acréscimo de área por benefícios urbanísticos previstos na Tabela 7 do Anexo XII da mesma lei.

§ 2º – A observância dos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela Lei nº 11.181, de 2019, valerá para a porção acrescida ou modificada do projeto licenciado.

Seção VI Das Diretrizes e Orientações Prévias para a Ocupação do Solo

Art. 91 – Regulamento conjunto dos órgãos municipais responsáveis pela política urbana e pela política de meio ambiente definirá os procedimentos para orientação prévia à ocupação em ADEs de Interesse Ambiental, conforme disposto no § 2º do art. 185 da Lei nº 11.181, de 2019, e para ocupação em PA-1, no caso previsto na tabela 10 do Anexo XII da mesma lei.

Parágrafo único – Para fins de aplicação do benefício previsto na alínea “b” da tabela 7.2 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019, o reconhecimento da área de vegetação relevante pelo órgão municipal responsável pela política de meio ambiente será realizado no mesmo procedimento de orientação prévia estabelecido para ADE de Interesse Ambiental e para PA-1.

Art. 92 – A definição de parâmetros urbanísticos específicos para as áreas de conexão de fundo de vale de que trata o inciso I do § 3º do art. 112 da Lei nº 11.181, de 2019, será realizada no âmbito do Plano de Estruturação Urbano-Ambiental – PEA.

Art. 93 – O PEA, previsto no art. 201 da Lei nº 11.181, de 2019, deve abarcar, no mínimo, os seguintes temas:

I – tratamento de fundos de vale;

II – demarcação de áreas de preservação;

III – medidas de recuperação ambiental;

IV – plano de arborização e projeto paisagístico;

V – definição de parâmetros urbanísticos específicos, iguais ou mais restritivos do que aqueles do zoneamento incidente nas porções territoriais objeto do plano;

VI – condições para a regularização de imóveis compatíveis com o projeto de qualificação da área;

VII – intervenções viárias, respeitadas as áreas de relevância ambiental;
VIII – implantação de áreas destinadas a esporte e lazer.

Parágrafo único – Concluído o PEA, os parâmetros urbanísticos e as regras de uso do solo serão estabelecidos em decreto específico.

Art. 94 – A emissão de diretrizes de ocupação do solo em Aeis de Interesse Ambiental, prevista no art. 170 da Lei nº 11.181, de 2019, caberá ao órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano e terá início a partir de requerimento específico de um ou mais proprietários.

§ 1º – As diretrizes para as Aeis de Interesse Ambiental deverão abarcar a totalidade da porção do território demarcada como tal e garantir, no mínimo, parâmetros urbanísticos iguais aos do zoneamento.

§ 2º – As diretrizes poderão indicar a possibilidade de implantação de empreendimentos que abarquem parcialmente a porção territorial demarcada como Aeis de Interesse Ambiental, garantido o atendimento aos princípios que nortearam a definição do zoneamento.

§ 3º – A emissão das diretrizes constitui condição para o protocolo de licenciamento do projeto arquitetônico de empreendimento de interesse social.

Art. 95 – Quando se tratar de empreendimento situado em áreas destinadas à operações urbanas consorciadas, o enquadramento como empreendimento de interesse público e a emissão de diretrizes para a superação do coeficiente de aproveitamento básico – CAbas –, prevista na tabela 10 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019, caberão ao órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano.

Parágrafo único – O enquadramento de que trata o *caput* constitui condição para o protocolo de licenciamento de projeto arquitetônico.

Art. 96 – A emissão de diretrizes para ocupação de área de projetos viários prioritários em Zeis e Aeis, bem como para equipamentos urbanos e comunitários, constitui condição para o protocolo de licenciamento do projeto arquitetônico nos casos previstos na tabela 10 do Anexo II da Lei nº 11.181, de 2019.

Art. 97 – A ocupação do solo no setor 1 das ADEs Mirantes fica condicionada ao atendimento das diretrizes emitidas pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano, as quais serão voltadas para a preservação das visadas importantes à observação paisagística.

Parágrafo único – A emissão das diretrizes constitui condição para o protocolo de projeto inserido no setor 1 das ADEs Mirantes.

Art. 98 – A deliberação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte que determina o tombamento deverá explicitar as características e condições da edificação tombada para sua regularização, prevalecendo sobre os parâmetros urbanísticos, em conformidade com o art. 203 da Lei nº 11.181, de 2019.

Art. 99 – O licenciamento de projetos arquitetônicos que utilizarem parâmetros urbanísticos especiais para hospitais sob os critérios estabelecidos na tabela 8 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019, dependerá de assinatura de TCU pelo responsável legal do empreendimento.

Parágrafo único – O órgão municipal responsável pela política de saúde e o órgão municipal responsável pela fiscalização devem monitorar a obediência das condições estabelecidas no TCU.

Art. 100 – O fechamento de varanda autorizado pelo art. 394 da Lei nº 11.181, de 2019, será efetuado a partir de declaração do proprietário ou responsável técnico e apenas para as unidades situadas em edificações com certidão de baixa de construção.

§ 1º – A declaração deverá indicar a unidade a ser regularizada e a área da varanda objeto da regularização.

§ 2º – Apresentada a declaração e constatado o pagamento da guia referente à contrapartida devida, será registrada, na certidão de baixa da edificação, a conformidade quanto ao acréscimo de área relativa ao fechamento da varanda da unidade.

§ 3º – Na hipótese de regularização por meio de Transferência do Direito de Construir – TDC –, deverão ser observados os procedimentos previstos para a utilização do referido instrumento.

§ 4º – A permeabilidade visual do fechamento da varanda deve atender aos critérios previstos nos §§ 1º a 3º do art. 82.

§ 5º – Constatada desconformidade entre a declaração apresentada e a situação real, o Poder Executivo poderá anular a regularização, sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS DE USO DO SOLO

Seção I Disposições Gerais

Art. 101 – A atividade instalada de forma ininterrupta por dez anos, em qualquer porção do território municipal, poderá permanecer no local, conforme disposto no art. 180 da Lei nº 11.181, de 2019.

Parágrafo único – A comprovação do funcionamento pelo período de dez anos cabe ao responsável legal pelo empreendimento e deverá ocorrer por meios que atestem o exercício da atividade no local respectivo, tais como:

I – cópias de notas, recibos ou outros documentos oficiais;

II – imagens com datas;

III – artigos publicados em periódicos;

IV – auto de fiscalização, notificação, auto de infração ou laudo de vistoria integrante de processo administrativo instaurado pelo Poder Executivo;

V – comprovante que demonstre a construção de edificação especificamente para o funcionamento da atividade.

Art. 102 – As atividades econômicas admitidas na residência do titular da empresa, nos termos do art. 177 da Lei nº 11.181, de 2019, devem ter área utilizada menor ou igual a 200m² (duzentos metros quadrados).

Art. 103 – Para efeito do disposto neste decreto, considera-se como profissional autônomo aquele que exerce a atividade como pessoa física.

§ 1º – O licenciamento de atividades exercidas por pessoa física será feito de acordo com a Classificação Brasileira de Ocupações – CBO.

§ 2º – Para fins de localização e funcionamento, as atividades contidas na CBO serão equiparadas às atividades contidas no Anexo XIII da Lei nº 11.181, de 2019.

Art. 104 – As atividades exercidas por microempreendedor individual – MEI – enquadradas na subcategoria de indústria e reclassificadas como artesanato, em conformidade com o disposto no § 6º do art. 174 da Lei nº 11.181, de 2019, são aquelas identificadas no Anexo II deste decreto.

§ 1º – O exercício de atividades por MEI deverá respeitar a limitação de área contida no Anexo II deste decreto, independentemente do zoneamento em que estejam inseridas.

§ 2º – O MEI deverá ser enquadrado como artesão, segundo os critérios do Programa do Artesanato Brasileiro.

Art. 105 – Para efeito de localização e funcionamento da atividade, consideram-se indústrias não poluentes, baseadas em tecnologia e em ciclos de produção sustentável, nos termos do § 11 do art. 176 da Lei nº 11.181, de 2019, aquelas para as quais o órgão municipal responsável pela política de meio ambiente determinou a dispensa de licenciamento ambiental ou a adoção de licenciamento ambiental simplificado na modalidade de cadastro para atividade industrial.

Parágrafo único – O Conselho Municipal de Meio Ambiente – Comam – poderá definir critérios de sustentabilidade e mitigação de incômodos para que outros empreendimentos possam usufruir das condições estabelecidas no § 11 do art. 176 da Lei nº 11.181, de 2019.

Art. 106 – A atualização e os desdobramentos dos códigos e descrições das atividades econômicas em função de alterações na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE – serão publicados em regulamento específico do órgão municipal responsável pela administração fazendária.

Seção II Do Alvará de Localização e Funcionamento

Art. 107 – A concessão de Alvará de Localização e Funcionamento – ALF – será precedida de consulta sobre a localização e as condições para o funcionamento das atividades econômicas no Município, sendo:

- I – por consulta prévia, para as atividades exercidas por pessoa física;
- II – por consulta de viabilidade, para as atividades exercidas por pessoa jurídica.

§ 1º – Para emissão da consulta prévia ou da consulta de viabilidade, serão necessárias as seguintes informações:

- I – índice cadastral do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU – do imóvel;
- II – endereço completo do imóvel, inclusive complemento, se houver;
- III – atividades a serem exercidas;
- IV – área utilizada para o exercício das atividades.

§ 2º – A consulta de viabilidade deverá ser solicitada no sítio eletrônico do sistema nacional que trata do registro e da legalização de empresas.

§ 3º – A consulta prévia deverá ser solicitada no sítio eletrônico do Sistema de Administração Tributária e Urbana – Siatu – do Município.

§ 4º – A consulta prévia e a consulta de viabilidade poderão ser solicitadas por meio de requerimento de consulta prévia manual na Central de Atendimento Presencial do Modelo Integrado de Atendimento ao Cidadão – BH Resolve –, quando:

- I – envolver direito de permanência de uso, conforme os arts. 179 e 180 da Lei nº 11.181, de 2019;
- II – se tratar de extensão de uso, nos termos dos §§ 4º a 6º do art. 176 da Lei nº 11.181, de 2019;
- III – a consulta indicar a necessidade de análise específica;
- IV – se tratar de imóvel sem IPTU.

§ 5º – A solicitação de consulta prévia manual a que se refere o § 4º deverá ser instruída pelo documento expedido a partir da consulta prévia ou da consulta de viabilidade de que tratam os §§ 2º e 3º.

Art. 108 – O documento expedido a partir da consulta prévia e da consulta de viabilidade tem validade de cento e oitenta dias.

Parágrafo único – No caso de alteração da legislação referente à localização e ao funcionamento da atividade econômica, o Poder Executivo poderá determinar a realização de nova consulta ou limitar a validade da consulta a período inferior ao estipulado no *caput*.

Art. 109 – A solicitação para concessão do ALF deverá ser instruída pelos seguintes documentos:

- I – no caso de pessoa jurídica e microempreendedor individual – MEI:
 - a) consulta de viabilidade aprovada;
 - b) cadastro nacional de pessoa jurídica – CNPJ – e inscrição municipal ativos;
- II – no caso de pessoa física:
 - a) consulta prévia aprovada;
 - b) cadastro de pessoa física – CPF – ativo;
 - c) inscrição municipal, para atividade sujeita à incidência do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN.

§ 1º – Em razão de exigências legais ou para comprovação de cumprimento de medidas mitigadoras, poderão ser exigidos documentos adicionais para a concessão do ALF, devidamente discriminados na consulta prévia ou na consulta de viabilidade.

§ 2º – Para concessão de ALF não se observará a propriedade dominial nem a regularidade da edificação.

Art. 110 – As diretrizes para atividades classificadas como de alto risco ambiental são complementares às medidas mitigadoras previstas no art. 178 e no Anexo III da Lei nº 11.181, de 2019.

Parágrafo único – As diretrizes de que trata o *caput* estarão descritas na consulta de viabilidade ou na consulta prévia, bem como no ALF do empreendimento.

Art. 111 – O ALF poderá ser concedido:

I – mediante solicitação feita pelo Siatu, quando não houver necessidade de vistoria ou análise prévia, hipótese em que será concedido de forma imediata;

II – mediante requerimento feito pelo Siatu e protocolado na BH Resolve, instruído pela documentação discriminada na consulta, quando houver necessidade de vistoria ou análise prévia.

§ 1º – O processamento da solicitação condiciona-se ao pagamento da taxa vinculada ao ALF.

§ 2º – O MEI fica dispensado do pagamento da taxa de solicitação de ALF, nos termos § 3º do art. 4º da Lei Complementar federal nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

§ 3º – Na hipótese do inciso II, o órgão municipal responsável pela política de regulação urbana deverá, no prazo máximo de quinze dias, contados da data de instauração do processo administrativo, emitir o ALF ou comunicar as eventuais pendências.

§ 4º – O prazo previsto no § 3º fica suspenso quando houver necessidade de interface com outro órgão do Poder Executivo.

§ 5º – Identificadas pendências, o comunicado previsto no § 3º será enviado por meio do Sistema de Administração de Solicitação e Protocolos da Subsecretaria de Regulação Urbana, cabendo ao responsável legal sanar as pendências apontadas ou interpor recurso no prazo de trinta dias, por meio de protocolo na BH Resolve.

§ 6º – Caso não sejam sanadas as pendências ou o recurso não seja provido, o processo será indeferido e encaminhado para ação fiscal ou para arquivamento.

Art. 112 – O ALF concedido terá validade de até cinco anos e ficará disponível no Siatu.

§ 1º – O ALF cuja emissão dependa de autorização ou licenciamento especial, tais como autorização da Polícia Federal, licenciamento urbanístico ou ambiental, terá sua validade limitada pelo prazo de validade da autorização ou licenciamento especial.

§ 2º – No caso de extinção da autorização ou licenciamento especial de que trata o § 1º, o ALF perderá sua validade imediatamente.

§ 3º – É vedada a concessão ou renovação de ALF para empreendimentos que, convocados pelo Comam ou pelo Compur em decorrência do disposto no art. 343 da Lei nº 11.181, de 2019, não tenham atendido aos prazos e condições estabelecidos no processo de licenciamento.

Art. 113 – Nas ADEs Santa Tereza, Região da Lagoinha, Venda Nova e Avenida do Contorno, a comprovação do cumprimento integral da TP com arborização no afastamento frontal do terreno constitui condição para a emissão do ALF para a atividade de estacionamento e deverá ser realizada por meio de apresentação de croquis na ocasião do requerimento do ALF.

Seção III Dos Procedimentos de Consulta e Manifestação

Art. 114 – O órgão municipal responsável pela política de regulação urbana poderá solicitar parecer obrigatório a outro órgão do Poder Executivo por meio de interface, a partir de protocolo de consulta prévia manual.

§ 1º – O órgão do Poder Executivo responsável pela elaboração do parecer deverá emitir manifestação conclusiva ou comunicar a existência de eventuais pendências no prazo de vinte dias, contados da data de recebimento da documentação.

§ 2º – O prazo previsto no § 1º poderá ser prorrogado por meio de despacho fundamentado do dirigente máximo do órgão responsável em razão de fatores supervenientes que justifiquem a prorrogação e impossibilitem seu cumprimento.

§ 3º – Constatadas pendências, o responsável legal deverá protocolar na BH Resolve documentação que contemple as correções solicitadas, no prazo de vinte dias, contados da data do comunicado.

§ 4º – Após acatamento do protocolo da documentação de que trata o § 3º, o órgão responsável verificará se as modificações solicitadas foram atendidas, devendo, no prazo de quinze dias, manifestar-se de forma conclusiva ou indeferir o processo.

§ 5º – Decorridos os prazos previstos nos §§ 1º e 4º sem a conclusão da análise, o responsável legal poderá notificar o dirigente máximo do órgão responsável para, no prazo de dez dias, emitir manifestação conclusiva ou indeferir o processo.

§ 6º – O não atendimento do prazo fixado no § 3º implicará no indeferimento do processo.

Art. 115 – A interposição de recurso contra o indeferimento de processo terá o prazo improrrogável de dez dias, contados do comunicado feito ao responsável legal.

Parágrafo único – O requerente deverá protocolar o recurso na BH Resolve, recebendo comprovante de sua interposição.

Art. 116 – O parecer do órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano, obrigatório quando o empreendimento pleitear extensão de usos, em conformidade com os §§ 4º e 5º do art. 176 da Lei nº 11.181, de 2019, será processado por interface, nos termos do art. 114.

§ 1º – Caso identificados impactos decorrentes do acesso por via na qual a atividade não é admitida, o parecer de que trata o *caput* indicará medidas mitigadoras, que deverão ser discriminadas no ALF do empreendimento.

§ 2º – Se o empreendimento estiver sujeito a licenciamento urbanístico ou a licenciamento ambiental diferente das modalidades cadastro e simplificado, o órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano se manifestará no âmbito do respectivo processo de licenciamento, substituindo o procedimento de interface referido no *caput*.

§ 3º – A avaliação da manifestação de que trata o § 2º deverá constar do Parecer de Licenciamento Urbanístico – PLU – ou da licença ambiental, conforme o caso, e será discriminada no ALF do empreendimento.

Art. 117 – O parecer do órgão municipal responsável pela política de mobilidade urbana, obrigatório para a instalação de escolas infantis e de estabelecimentos de ensino fundamental e de ensino médio, em conformidade com o § 8º do art. 176 da Lei nº 11.181, de 2019, será solicitado pelo órgão municipal responsável pela política de regulação urbana, por meio de interface, a partir de protocolo de requerimento de ALF.

§ 1º – O parecer previsto no *caput* será obrigatório para escolas infantis e de estabelecimentos de ensino fundamental e de ensino médio cujo acesso seja realizado por via arterial.

§ 2º – Caso o órgão municipal responsável pela política de mobilidade não se manifeste em vinte dias, o órgão municipal responsável pela política de regulação urbana poderá prosseguir com o licenciamento da atividade.

Art. 118 – O parecer do órgão responsável pela política de regulação urbana quanto ao direito de permanência de atividades econômicas, em conformidade com os arts. 179 e 180 da Lei nº 11.181, de 2019, seguirá o procedimento disposto nos §§ 1º a 5º do art. 114.

§ 1º – Na hipótese de exercício do direito de permanência, o acréscimo de área deverá ser realizado mediante processo de licenciamento de projeto arquitetônico ou regularização para aferição da conformidade urbanística.

§ 2º – O disposto no art. 179 da Lei nº 11.181, de 2019, aplica-se às atividades econômicas regularmente instaladas nas ADEs Cidade Jardim, Pampulha e Santa Tereza e não admitidas pela mesma lei.

Art. 119 – O parecer do órgão municipal responsável pela política de regulação urbana quanto à solicitação de substituição de usos, em conformidade com o art. 179 da Lei nº 11.181, de 2019, seguirá o procedimento disposto nos §§ 1º a 5º do art. 114.

Art. 120 – O parecer do órgão gestor da Política Municipal de Habitação quanto à possibilidade de localização de atividades em Zeis, na hipótese do parágrafo único do art. 182 da Lei nº 11.181, de 2019, seguirá o procedimento de interface disposto no art. 114.

Art. 121 – A avaliação do órgão municipal responsável pela política de meio ambiente quanto à instalação de atividades nas áreas dos setores 1 e 2 da ADE Bacia da Pampulha, prevista no art. 196 da Lei nº 11.181, de 2019, seguirá o procedimento de interface disposto no art. 114.

Parágrafo único – Para os casos de atividades instaladas no Setor 1 da ADE Bacia da Pampulha, em conformidade com o parágrafo único art. 195 da Lei nº 11.181, de 2019, deve ser realizado processo de aprovação de projeto arquitetônico para aferição da conformidade urbanística.

Art. 122 – A Coordenação Regional Pampulha deverá ouvir o Fórum da Área de Diretrizes Especiais da Pampulha – Fade Pampulha – sobre a possibilidade de instalação de atividade econômica em imóveis tombados ou indicados para tombamento, nos termos do § 3º do art. 230 da Lei nº 11.181, de 2019.

§ 1º – Caso o Fade Pampulha não se manifeste em vinte dias, a partir da convocação, o órgão municipal responsável pela política de regulação urbana poderá prosseguir com o licenciamento da atividade.

§ 2º – A partir da manifestação do Fade Pampulha, o órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano poderá emitir diretrizes para implantação da atividade econômica.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 123 – Para os empreendimentos descritos nos incisos III e IV do art. 355 da Lei nº 11.181, de 2019, o prosseguimento dos processos de licenciamento está condicionado ao atendimento dos seguintes termos e prazos:

I – para os empreendimentos que tenham protocolado estudos de impacto de vizinhança, em trezentos e sessenta e cinco dias deverá ser protocolado o projeto de parcelamento ou de edificação ou requerido o licenciamento da atividade econômica;

II – para os empreendimentos que tenham protocolado estudos de impacto ambiental que estejam em fase de:

a) licença prévia, a solicitação de licença de implantação deverá ser protocolada em trezentos e sessenta e cinco dias;

b) licença de implantação, em trezentos e sessenta e cinco dias deverá ser protocolado o projeto de parcelamento ou o de edificação ou requerido o licenciamento da atividade econômica;

c) licença de operação, o licenciamento da atividade econômica deverá ser requerido em cento e oitenta dias.

Art. 124 – A lista completa da documentação necessária à abertura dos requerimentos será disponibilizada no sítio eletrônico da Prefeitura de Belo Horizonte.

Art. 125 – Uma vez acatados com pendências os protocolos de processos de licenciamento, edificações ou regularização de parcelamento do solo feitos anteriormente à entrada em vigor da Lei nº 11.181, de 2019, o responsável técnico terá o prazo de trezentos e sessenta e cinco dias para apresentar a manifestação do órgão ou da entidade pública estadual ou federal.

Art. 126 – **Ficam revogados:**

I – o **Decreto nº 9.065**, de 26 de dezembro de 1996;

II – o **Decreto nº 9.193**, de 29 de abril de 1997;

III – o **Decreto nº 12.015**, de 5 de abril de 2005;

IV – o **Decreto nº 12.693**, de 25 de abril de 2007;

- V – o **Decreto nº 12.699**, de 27 de abril de 2007;
 VI – o **Decreto nº 13.124**, de 28 de abril de 2008;
 VII – o **Decreto nº 13.202**, de 2 de julho de 2008;
 VIII – o **Decreto nº 13.276**, de 27 de agosto de 2008;
 IX – o **item 244 do Anexo I do Decreto nº 14.060**, de 6 de agosto de 2010;
 X – o **Decreto nº 14.793**, de 9 de janeiro de 2012;
 XI – o **Decreto nº 15.454**, de 20 de janeiro de 2014;
 XII – o **Decreto nº 15.926**, de 1º de abril de 2015;
 XIII – o **Decreto nº 16.208**, 20 de janeiro de 2016;
 XIV – o **Decreto nº 16.484**, de 25 de novembro de 2016;
 XV – o **Decreto nº 16.517**, de 26 de dezembro de 2016.

Art. 127 – Este decreto entra em vigor no dia 5 de fevereiro de 2020, concomitantemente à entrada em vigor da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019.

Belo Horizonte, 4 de fevereiro de 2020.

Alexandre Kalil
 Prefeito de Belo Horizonte

ANEXO I

(a que se referem o *caput* e o § 1º do art. 88 do Decreto nº 17.273, de 4 de fevereiro de 2020)

SOLUÇÕES TÉCNICO-CONSTRUTIVAS PARA FINS DE CONCESSÃO DO BENEFÍCIO PREVISTO NA TABELA 7 DO ANEXO XII DA LEI Nº 11.181, DE 8 DE AGOSTO DE 2019

1. ÁREAS VERDES E PERMEÁVEIS

SOLUÇÃO	PARÂMETRO	PONTUAÇÃO
1.1. Área em terreno natural dotada de vegetação e arborização em área de uso comum	a) acréscimo de 10% (dez por cento) a 30% (trinta por cento) em relação à taxa de permeabilidade – TP – exigida;	10
	b) acréscimo de mais de 30% (trinta por cento) e de até 50% (cinquenta por cento) em relação à TP exigida;	30
	c) acréscimo de mais de 50% (cinquenta por cento) em relação à TP exigida.	50
1.2. Cobertura vegetal em área de uso comum	a) razão da área permeável sobre terreno natural pelo nº de árvores de porte médio ou grande inferior a 100m ² (cem metros quadrados) e de até 50m ² (cinquenta metros quadrados);	10
	b) razão da área permeável sobre terreno natural pelo nº de árvores de porte médio ou grande inferior a 50m ² (cinquenta metros quadrados);	20
	c) área vegetada sobre laje com substrato maior ou igual	10

	a 50cm (cinquenta centímetros), em área superior a 10% (dez por cento) da área do terreno;	
	d) jardim drenante em pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) da área vegetada do empreendimento.	10

2. ECONOMIA ENERGÉTICA

SOLUÇÃO	PARÂMETRO	PONTUAÇÃO
2.1 Mecanismos economizadores	a) elevadores com acúmulo de energia na descida;	50
	b) sensor de presença e lâmpadas de LED nas áreas de uso comum.	10
2.2 Economia de energia	a) uso de energia solar para produção de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da projeção de uso de energia das áreas de uso comum;	50
	b) uso de energia solar para aquecimento de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da água quente consumida – NBR 7198;	30
	c) medição individualizada de gás por unidade.	5

3. ECONOMIA DE ÁGUA E GÁS

SOLUÇÃO	PARÂMETRO	PONTUAÇÃO
3.1 Mecanismos economizadores	a) bacia sanitária com caixa acoplada de duplo acionamento;	10
	b) arejadores ou pulverizadores nas torneiras das instalações sanitárias;	5
	c) sistema de reaproveitamento de água de chuva com medidor;	20
	d) medição individualizada de água por unidade.	10

4. MOBILIDADE

SOLUÇÃO	PARÂMETRO	PONTUAÇÃO
---------	-----------	-----------

4.1 Incentivo à mobilidade ativa	a) implantação de bicicletário com, pelo menos, uma vaga para bicicleta a cada duas unidades habitacionais;	20
	b) implantação de paraciclos ou bicicletário em área de fruição pública ou no afastamento frontal, desde que abertos ao uso público, em proporção mínima de uma vaga para bicicleta para cada 100m ² (cem metros quadrados) de terreno.	10
4.2 Incentivo à diminuição do uso de combustíveis fósseis	a) ponto de carga de veículo elétrico em pelo menos 5% (cinco por cento) das vagas do empreendimento.	15

5. RESÍDUOS

SOLUÇÃO	PARÂMETRO	PONTUAÇÃO
5.1 Incentivo à reciclagem	a) contenedores destinados à separação de material reciclável.	10
5.2 Tratamento de efluentes	a) estação de tratamento de efluentes para o edifício.	50

ANEXO II

(a que se referem o *caput* e o § 1º do art. 104 do Decreto nº 17.273, de 4 de fevereiro de 2020)

ATIVIDADES PASSÍVEIS DE RECLASSIFICAÇÃO COMO ARTESANATO EM CONFORMIDADE COM O § 6º DO ART. 174 DA LEI Nº 11.181, DE 8 DE AGOSTO DE 2019

Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE	Descrição	Limite de área
562010400	Fornecimento de alimentos preparados, preponderantemente, para consumo domiciliar	área ≤ 125m ²
103170000	Fabricação de conservas de frutas	área ≤ 125m ²
109370100	Fabricação de produtos derivados do cacau e de chocolates	área ≤ 125m ²
109370200	Fabricação de frutas cristalizadas, balas e semelhantes	área ≤ 125m ²
109450000	Fabricação de massas alimentícias	área ≤ 125m ²
103259900	Fabricação de conservas de legumes e outros vegetais, exceto palmito	área ≤ 125m ²

103330200	Fabricação de sucos de frutas, hortaliças e legumes, exceto concentrados	área ≤ 125m ²
105200000	Fabricação de laticínios	área ≤ 125m ²
109290000	Fabricação de biscoitos e bolachas	área ≤ 125m ²
109530000	Fabricação de especiarias, molhos, temperos e condimentos	área ≤ 125m ²
109610000	Fabricação de alimentos e pratos prontos	área ≤ 125m ²
109960500	Fabricação de produtos para infusão (chá, mate, etc.)	área ≤ 125m ²
109969901	Beneficiamento e envase de mel e de outros produtos apícolas	área ≤ 125m ²
109969999	Fabricação de outros produtos alimentícios não especificados anteriormente	área ≤ 125m ²
111190100	Fabricação de aguardente de cana-de-açúcar	área ≤ 125m ²
111190200	Fabricação de outras aguardentes e bebidas destiladas	área ≤ 125m ²
111350200	Fabricação de malte, cervejas e chopes	área ≤ 125m ²
135110000	Fabricação de artefatos têxteis para uso doméstico	área ≤ 125m ²
135290000	Fabricação de artefatos de tapeçaria	área ≤ 125m ²
135370000	Fabricação de artefatos de cordoaria	área ≤ 125m ²
135960000	Fabricação de outros produtos têxteis não especificados anteriormente	área ≤ 125m ²
141180100	Confecção de roupas íntimas	área ≤ 125m ²
141260100	Confecção de peças de vestuário, exceto roupas íntimas e as confeccionadas sob medida	área ≤ 125m ²
141260200	Confecção sob medida de peças do vestuário, exceto roupas íntimas	área ≤ 125m ²
141420000	Fabricação de acessórios do vestuário, exceto para segurança e proteção	área ≤ 125m ²
142150000	Fabricação de meias	área ≤ 125m ²
142230000	Fabricação de artigos de vestuário, produzidos em malharias e tricotagens, exceto meias	área ≤ 125m ²
329900500	Fabricação de aviamentos para costura	área ≤ 125m ²
153940000	Fabricação de calçados de materiais não especificados anteriormente	área ≤ 125m ²
152110000	Fabricação de artigos para viagem, bolsas e semelhantes de qualquer material	área ≤ 125m ²

152970000	Fabricação de artefatos de couro não especificados anteriormente	área ≤ 125m ²
153190100	Fabricação de calçados de couro	área ≤ 125m ²
162930100	Fabricação de artefatos diversos de madeira, exceto móveis	área ≤ 125m ²
162930200	Fabricação de artefatos diversos de cortiça, bambu, palha, vime e outros materiais trançados, exceto móveis	área ≤ 125m ²
329900600	Fabricação de velas, inclusive decorativas	área ≤ 125m ²
239910100	Decoração, lapidação, gravação, vitrificação e outros trabalhos em cerâmica, louça, vidro e cristal	área ≤ 125m ²
329140000	Fabricação de escovas, pincéis e vassouras	área ≤ 125m ²
329900100	Fabricação de guarda-chuvas e similares	área ≤ 125m ²
321160100	Lapidação de gemas	área ≤ 125m ²
323020000	Fabricação de artefatos para pesca e esporte	área ≤ 125m ²
322050000	Fabricação de instrumentos musicais, peças e acessórios	área ≤ 125m ²
239150300	Aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras	área ≤ 125m ²
329900200	Fabricação de canetas, lápis e outros artigos para escritório	área ≤ 125m ²
233039900	Fabricação de outros artefatos e produtos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e materiais semelhantes	área ≤ 125m ²
173110000	Fabricação de embalagens de papel	área ≤ 125m ²
173200000	Fabricação de embalagens de cartolina e papel-cartão	área ≤ 125m ²
162340000	Fabricação de artefatos de tanoaria e de embalagens de madeira	área ≤ 125m ²
222939900	Fabricação de artefatos de material plástico para outros usos não especificados anteriormente	área ≤ 125m ²
221960000	Fabricação de artefatos de borracha não especificados anteriormente	área ≤ 125m ²
321160300	Cunhagem de moedas e medalhas	área ≤ 125m ²