

ANEXO XII – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

1. PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

1.1. Parâmetros para lotes e quadras

Zoneamento	Área mínima de lote (m ²)		Área máxima de lote (m ²)	Frente mínima de lote (m) ¹	Frente mínima de lote para EUC (m)	Extensão máxima de quadra (m)
	Via local ou coletora	Via arterial ou de ligação regional				
PA-1	10.000	10.000	Não se aplica	5,0	10,0	200
PA-2	2.500	2.500	10.000	5,0	10,0	200
PA-3	1.000	1.000	10.000	5,0	10,0	200
OM-1	500	500	10.000	5,0	10,0	200
OM-2, OM-3, OP-1, OP-2, OP-3, Agee, Ageuc e Centralidade Regional	125	500	10.000	5,0	10,0	200
OM-4	125	500	1.000	5,0	10,0	200
Aeis-1	125	500	10.000	5,0	5,0	200
Aeis-2 ⁴	125 ⁵	125 ⁵	250 ⁵	5,0	5,0	200
Zeis-1 ⁴ e Zeis-2	40 ⁵	40 ⁵	250 ⁵	1,2	5,0	200

Notas:

- Para lotes com mais de uma testada será exigido o cumprimento do parâmetro frente mínimo de lotes para uma delas, sendo admitida para as demais testadas dimensão inferior.
- São admitidos lotes com área superior a 10.000 m² desde que, alternativamente:
 - sejam destinados a espaço livre de uso público – Elups ou a equipamentos urbanos e comunitários – EUCs ou haja necessidade de proteção de atributos ambientais relevantes;
 - sejam observados os critérios para parcelamento vinculado.

Notas para Zeis e Aeis:

- O plano de regularização urbanística – PRU – e o plano global específico – PGE – poderão definir parâmetros específicos para os assentamentos.
- A aprovação de lote com área inferior ou superior aos limites estabelecidos é admitida condicionada à manifestação pelo órgão gestor da política municipal de habitação – PMH.

A manifestação pelo órgão gestor da PMH fica dispensada nas seguintes condições:

- lotes destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e ao reassentamento de famílias, por iniciativa do Poder Executivo;
- lotes até 500 m², desde que nele esteja instalado uso não residencial em data anterior à realização do levantamento topográfico para regularização do assentamento ou ao início da elaboração do PGE ou do PRU.

1.2. Características geométricas das vias

	Situação	Via Arterial		Via Coletora		Via Local	Via Mista	Via de Pedestre
		Primária ¹	Secundária ¹	Primária ¹	Secundária ¹			
Largura mínima da via (m)	Regra geral	35,0	25,0	20,0	18,0	15,0	10,0	5,0
	Zeis-1, Zeis-2 e Aeis-2	Será definida pelo órgão responsável pela política municipal de planejamento urbano ou pelo plano global específico – PGE – ou pelo plano de regularização urbanística – PRU.						1,2
Rampa máxima (%)	Vias classe I ²	8	10	10	15	20	20	Sem limite. Acima de 25, obrigatória implantação de escada
	Vias classe II ²			12	20	30	30	
Rampa mínima (%)	Todas as vias	0,5						
Largura mínima do somatório das calçadas (m)	Todas as vias	O somatório das larguras das calçadas deve ter largura mínima equivalente a 40% da largura total da via, podendo ser distribuído de forma diferenciada entre as calçadas, incluindo o canteiro central. É obrigatória a obediência às condições estabelecidas no Código de Posturas do Município.						

Notas:

- A classificação das vias em primária e secundária é definida pelo órgão municipal responsável pela política de mobilidade urbana.
- Vias classe I são aquelas situadas em áreas com predominância de declividade entre 0 e 30% e vias classe II são aquelas em áreas com predominância de declividade acima de 30%.
- Para vias existentes, os parâmetros previstos nesta tabela poderão ser flexibilizados, mediante anuência do órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano.
- Para vias existentes, a classificação funcional das vias ocorrerá em decorrência da função que exerce no sistema de circulação, a partir de avaliação do órgão municipal responsável pela mobilidade.

2. ESPAÇOS PARA VEÍCULOS

2.1. Número mínimo de vagas para veículos leves para novas edificações

Situação		Número mínimo de vagas para veículos leves ¹
Uso residencial	Regra Geral	1 vaga para cada 3 unidades habitacionais
	OP-3, Centralidade Regional ou empreendimentos que pratiquem quota inferior a 20, em qualquer zoneamento	1 vaga para cada 5 unidades habitacionais
	Aeis-1	1 vaga para cada 3 unidades habitacionais 1 vaga de motocicleta para cada 10 unidades habitacionais
Uso não residencial	Regra Geral	1 vaga para cada 200,0 m ² de área líquida não residencial ²³⁴
	Edificações destinadas a serviços de alojamento	1 vaga para cada 5 unidades de alojamento

Notas:

- Ficam dispensadas da exigência de vagas para veículos leves:
 - habitações unifamiliares;
 - habitações de interesse social, em terrenos classificados (ou inseridos) como Zeis ou Aeis-2, com área inferior a 1.000,0 m², destinadas a reassentamento;
 - locais de culto;
 - edificações públicas destinadas predominantemente a serviço de uso coletivo;
 - edificações destinadas a uso não residencial ou parte não residencial de edificação de uso misto com área de até 500,0 m².
- Para edificações privadas destinadas predominantemente a serviço de uso coletivo, a exigência do número mínimo de vagas de estacionamento poderá ser flexibilizada, mediante anuência do órgão municipal responsável pela política de mobilidade urbana.
Para as edificações existentes na data da publicação desta lei, não serão exigidas vagas de estacionamento para veículos leves adicionais àquelas existentes na edificação como condição para instalação e funcionamento de usos não residenciais, sendo que as vagas existentes deverão ser mantidas, sendo que:
 - as vagas existentes deverão ser mantidas;
 - na ocorrência de modificação com acréscimo de área, serão exigidas as vagas correspondentes à área acrescida.
- Para postos de abastecimento de combustível, a área da cobertura de bombas não deverá ser considerada para cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento de veículos leves.
- O cálculo do número mínimo de vagas para veículos leves em edificação de uso misto deve ocorrer separadamente para as partes residencial e não residencial da edificação.
- Para valores fracionários resultantes do cálculo do número de vagas para veículos leves, o arredondamento dar-se-á para o número inteiro imediatamente superior.
- As vagas para veículos leves devem ser devidamente demarcadas, com dimensões mínimas de 2,3 m x 4,5 m, cobertas ou descobertas, livres de qualquer elemento construtivo e não implantadas sobre área computada no cálculo da taxa de permeabilidade – TP.

2.2. Número mínimo de vagas para carga e descarga

Situação		Número mínimo de vagas de carga e descarga
Uso não residencial ou parte não residencial dos empreendimentos de uso misto	Empreendimentos com área líquida não residencial inferior a 3.000,0 m ²	1 vaga a cada 1.500,0 m ² de área líquida não residencial
	Empreendimentos com área líquida não residencial igual ou superior a 3.000,0 m ²	1 vaga a cada 3.000,0 m ² de área líquida não residencial

Notas:

- As vagas para carga e descarga devem ser internas ao terreno.
- Para postos de abastecimento de combustível, a área da cobertura de bombas não deverá ser considerada para cálculo do número mínimo de vagas para carga e descarga.
- As vagas para carga e descarga podem ter sua quantidade e suas dimensões reduzidas, nas seguintes hipóteses: 1) a partir de requerimento do interessado, condicionado à manifestação favorável do órgão municipal responsável pela política de mobilidade urbana; 2) mediante regulamentação específica do órgão municipal responsável pela política de mobilidade urbana.
- Para edificações destinadas a uso não residencial atrator de veículos pesados que não seja atrator de veículos leves, poderá ser autorizada a utilização da reserva para o estacionamento de veículos leves como área de estacionamento e manobra de veículos pesado, desde que haja anuência do órgão municipal responsável pela política de mobilidade.
- No cálculo do número mínimo de vagas para carga e descarga, devem ser desprezadas as frações.
- As vagas para carga e descarga devem ser devidamente demarcadas, com dimensões mínimas conforme regulamento, cobertas ou descobertas, livres de qualquer elemento construtivo e não implantadas sobre área vegetada computada no cálculo da taxa de permeabilidade – TP.

2.3. Número mínimo de vagas para embarque e desembarque

Situação	Número mínimo de vagas para embarque e desembarque
Escolas maternas, infantis, de ensino fundamental e de ensino médio	1 vaga a cada 450,0 m ² de área líquida, desprezando-se as frações.
Hotéis, apart-hotéis, policlínicas, hospitais, pronto socorros e maternidades	1 vaga
Demais situações	Sem exigência de vagas para embarque e desembarque, podendo ser exigida em processo de licenciamento urbanístico ou ambiental.

Notas:

- As vagas para embarque e desembarque devem ser internas ao terreno.

2.4 Faixa de acumulação

Situação	Área de estacionamento (m ²)	Comprimento da faixa de acumulação (m)	Número mínimo de faixas de acumulação
1. Empreendimentos de uso não residencial ou parte não residencial dos empreendimentos de uso misto, com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento; 2. Empreendimentos que explorem estacionamento de veículos como atividade econômica.	≤ 1.000,0	5,0	1
	> 1.000,0 e ≤ 2.000,0	10,0	1
	> 2.000,0 e ≤ 5.000,0	20,0	1
	> 5.000,0 e ≤ 10.000,0	15,0	2
	> 10.000,0	25,0	2

3. AFASTAMENTO FRONTAL

3.1 Afastamento frontal mínimo - AF (m)

Regra geral	
Classificação da via	Afastamento frontal mínimo (m)
Via de ligação regional ou arterial	4,0
Via coletora ou local	3,0
Via mista ou de pedestre	sem exigência

Notas:

- Nas Zeis, o afastamento frontal mínimo é dispensado para edificações com altura de até 13,0 m.
- Nas Aeis, o PRU estabelecerá as regras para o afastamento frontal e, enquanto o plano não estiver concluído, aplica-se o mesmo critério das Zeis.
- Em via de ligação regional ou arterial:
 - o afastamento frontal mínimo deve ser tratado como prolongamento do passeio, não sendo permitida a instalação de elementos construtivos;
 - o tratamento do afastamento frontal mínimo como prolongamento do passeio pode ser flexibilizado, exceto no Setor Hipercentro da ADE Avenida do Contorno, devendo:
 - ter faixa livre de pedestres igual ou maior à 3,0 m;
 - ser vegetado e arborizado ou destinado à área de fruição pública.
 - não será permitido o fechamento frontal ou lateral do afastamento frontal mínimo, exceto temporariamente, em casos excepcionais, conforme regulamento.
- Em áreas de centralidade:
 - o tratamento do afastamento frontal será estabelecido por regulamento;
 - não será permitido o fechamento frontal ou lateral do afastamento frontal mínimo, exceto temporariamente, em casos excepcionais, conforme regulamento.

Regras específicas para ADEs (m) Parâmetro prevalente. Situações não indicadas seguem a Regra geral.

ADE	Afastamento frontal mínimo (m)	
ADE Cidade Jardim	Lotes de esquina	5,0
	Demais lotes	10,0
ADE Pampulha e ADE Trevo		5,0
ADE Barragem Santa Lúcia	Edificações com mais de 15,0 m de altura em relação a todos os pontos do terreno natural ou em terreno com área igual ou superior a 1.000,0 m ² .	5,0
Lotes lindeiros à Rua Padre Pedro Pinto na ADE Venda Nova		Dispensado o afastamento frontal mínimo para edificações horizontais.

3.2 Tratamento do afastamento frontal mínimo

Situação	Tratamento do Afastamento frontal mínimo
ADE Barragem Santa Lúcia, ADE Pampulha, ADE Trevo, ADE Cidade Jardim.	Pelo menos 75% do afastamento frontal mínimo deve ser vegetado e arborizado em terreno natural, aplicando-se o benefício previsto na tabela 7.2, quando atendidas as condições contidas na tabela em referência.
Conexões verdes e conexões de fundo de vale, exceto em áreas de centralidades.	Pelo menos 50% do afastamento frontal mínimo deve ser vegetado e arborizado em terreno natural, aplicando-se o benefício previsto na tabela 7.2, quando atendidas as condições contidas na tabela em referência.
ADE Barragem Santa Lúcia, ADE Avenida do Contorno, ADE Pampulha, ADE Trevo, ADE Santa Tereza, ADE Região da Lagoinha, ADE Cidade Jardim, ADE Venda Nova, conexões verdes e conexões de fundo de vale	Havendo fechamento frontal, somente serão permitidos elementos com permeabilidade visual, sendo admitidos elementos estruturais sem permeabilidade visual para contenção de terreno natural, com altura máxima de 0,8 m.
Via arterial e de ligação regional, áreas de centralidades, ADE Pampulha, ADE Trevo e ADE Cidade Jardim	Não é permitida a utilização do afastamento frontal mínimo para estacionamento ou manobra de veículos, para carga e descarga ou para embarque e desembarque.

4. AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS

Regra geral	
Situação	Afastamentos laterais e de fundos mínimos (m)
$H < 8,0$ m	1,5
$H \geq 8,0$ m e $\leq 12,0$ m	2,3
$H > 12,0$ m	$2,3 + (H - 12,0) / B$

Notas:

- Considera-se como fator para o cálculo dos afastamentos:
 - $B = 8$ em áreas de centralidade regional, áreas de grandes equipamentos e OP-3;
 - $B = 6$ em áreas de centralidade local;
 - $B = 4$ nas demais situações.
- $H =$ a distância vertical em metros entre a laje de cobertura de cada nível da edificação e a laje de piso do nível térreo da edificação situado acima, abaixo ou na mesma cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do lote.
- Para terrenos formados por mais de um lote, deve-se adotar a cota altimétrica média do passeio lindeiro à testada de cada lote que forma o terreno.
- Havendo unidades residenciais ou não residenciais em níveis abaixo da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do lote, o afastamento lateral e de fundos deverá ser respeitado inclusive para os pavimentos nos quais estejam situadas tais unidades, hipótese em que o H corresponderá à distância vertical em metros entre a laje de piso de cada nível da edificação situado abaixo da cota altimétrica média do passeio e esta mesma cota altimétrica.
- Para definição do H , a volumetria correspondente à caixa d'água e à casa de máquinas de elevadores não é considerada.
- Para valores fracionários de H , adota-se a seguinte regra:
 - os valores, em metros, entre 0,01 e 0,5, inclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente anterior;
 - os valores, em metros, entre 0,5 e 1,0, exclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente superior.
- No caso de edificação constituída de vários blocos, independentes ou interligados por pisos comuns, a distância entre eles deve obedecer a somatória dos afastamentos mínimos laterais e de fundo exigidos. Nas Aeis, o afastamento entre blocos será objeto de regulamento.
- As saliências de fachadas das edificações podem avançar sobre os afastamentos mínimos em até 0,25 m.
- Para terrenos com menos de 12,0 m de frente, com exceção de terrenos na ADE Santa Tereza, é admitido afastamento lateral mínimo de 1,5 m para H igual ou inferior a 12,0 m, desde que:
 - a edificação respeite a taxa de ocupação – TO – de 50%, sendo facultada TO superior para níveis de garagem no subsolo;
 - o ponto de referência para definição do H seja a cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do lote.

Regras específicas para ADEs e Zeis

(Parâmetro prevalente. Situações não indicadas seguem a regra geral)

Situação		Afastamentos laterais mínimos (m)	Afastamento de fundos mínimos (m)	
ADE	Setor Hipercentro da ADE Avenida do Contorno	Dispensado nas fachadas em que não houver aberturas ou vãos de iluminação. Havendo abertura, aplica-se o diâmetro de iluminação previsto no Código de Edificações do Município nas respectivas fachadas.	Aplica-se o diâmetro de iluminação previsto no Código de Edificações do Município, garantidos, no mínimo, 5,0 m.	
	ADE Barragem Santa Lúcia, para edificações com mais de 15,0 m de altura em relação a todos os pontos do terreno natural ou em terreno com área igual ou superior a 1.000,0 m ² .		3,0	
	ADE Pampulha e ADE Cidade Jardim	Terrenos com testada < 12,0 m	1,5	3,0
		Terrenos com testada $\geq 12,0$ e < 15,0 m	2,3	3,0
Terrenos com testada $\geq 15,0$ m		3,0	3,0	
Zeis	Edificações com até 13,0 m de altura	0,9		
	Edificações acima de 13,0 m de altura	Aplica-se a regra geral até que haja decreto específico do assentamento, derivado do plano global específico – PGE.		

5. ALTURA MÁXIMA NA DIVISA - AMD

Regra geral			
Situação		AMD (m)	
Via local ou coletora		5,0	
Via arterial ou de ligação regional	largura da via ≤ 15,0 m	5,0	
	largura da via > 15,0 m	10,8	
Regras específicas para ADEs e Zeis (Parâmetro prevalente. Situações não indicadas seguem a regra geral)			
Situação		AMD laterais (m)	AMD fundos (m)
ADEs	Setor Hipercentro da ADE Avenida do Contorno	Sem limite para altura nas divisas nas fachadas junto a terrenos vizinhos em que não houver aberturas ou vãos de iluminação. Havendo abertura, aplica-se a regra geral nas respectivas fachadas.	10,8
	ADE Região da Lagoinha, Setor Floresta e Setor ADE Residencial Central da ADE Avenida do Contorno		5,0
	ADE Pampulha	É vedada a edificação sobre as divisas laterais e de fundos, exceto para os equipamentos destinados à cultura, ao turismo, esporte e ao lazer para os quais é admitida construção sobre a divisa, sendo a AMD limitada a 9,0 m nas vias arteriais e de ligação regional e a 5,0 m nas vias coletoras, respeitada a condição prevista no inciso I do art. 228.	
	ADE Cidade Jardim e ADE Trevo	É vedada a edificação sobre as divisas laterais e de fundos.	
	ADE Santa Tereza	É vedada a edificação sobre as divisas laterais e de fundos, exceto nos casos em que a edificação vizinha tenha sido edificada sobre a respectiva divisa lateral ou de fundos. Nestes casos é admitido ao lote adjacente à edificação existente a construção sobre a divisa consolidada no limite da altura praticada pela edificação vizinha.	
Zeis	Para edificações com até 13,0 m de altura	13,0	
	Para edificações acima de 13,0 m de altura	Aplica-se a regra geral, até que haja decreto específico do assentamento, derivado do plano global específico – PGE.	

Notas:

- A AMD é calculada em relação aos seguintes níveis de referência:
 - para divisas laterais, nos terrenos planos ou em aclave, e para divisas de fundo, em todas as situações, a AMD é calculada em relação ao terreno natural em seus respectivos pontos, conforme levantamento da Prodabel;
 - para divisas laterais de terrenos em declive, a AMD é calculada em relação à cota do passeio no ponto de encontro da divisa lateral com o alinhamento, sendo:
 - em terrenos com AMD igual a 5,0 m, atingida a altura de 10,0 m em relação ao terreno natural junto à divisa lateral do terreno, a altura de 10,0 m não poderá ser ultrapassada ponto a ponto a partir do terreno natural até a divisa de fundos;
 - em terrenos com AMD igual a 10,8 m, atingida a altura 15,8 m em relação ao terreno natural junto à divisa lateral do terreno, a altura de 15,8 m não poderá ser ultrapassada ponto a ponto a partir do terreno natural até a divisa de fundos.
- Quando admitida a construção de edificação sobre as divisas laterais e de fundos, nenhum elemento construtivo da edificação pode ultrapassar os limites estabelecidos para AMD, sendo vedadas aberturas voltadas para estas divisas.
- A AMD prevista pode ser acrescida até a altura das edificações vizinhas sobre as divisas laterais e de fundo, desde que estas tenham certidão de baixa de construção.
- No caso de terreno em declive, elementos construtivos situados acima do nível da ADM permitida na divisa de fundo e abaixo da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do lote, devem respeitar afastamento mínimo de 1,5 m em relação à divisa de fundo.

6. RELAÇÃO ÁREA X PÉ-DIREITO

Relação área x pé direito
<ol style="list-style-type: none"> O compartimento de edificação destinada a uso não residencial cujo pé-direito exceda 4,5 m deve ter sua área multiplicada por 2,0, para cálculo do potencial construtivo utilizado no projeto. É admitido pé-direito superior a 4,5 m, sem acréscimo de área para fins de cálculo do potencial construtivo utilizado no projeto, por razões técnicas relativas a: <ol style="list-style-type: none"> acústica ou visibilidade em auditórios, salas de espetáculos ou templos religiosos; atividades classificadas nas tipologias instituições científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas e serviços de diversão e esporte; necessidade de utilização do espaço aéreo inerente à atividade exercida no local. A área adicional resultante da aplicação do fator multiplicador citado no item 1 desta tabela não será considerada para o cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, bem como para o cálculo da produção de resíduo sólido da edificação; O aproveitamento do espaço aéreo dos compartimentos com piso adicional fica condicionado à aprovação, pelo Poder Executivo, de projeto de acréscimo na edificação.

7. BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS

7.1. Áreas não computadas para cálculo da área líquida das edificações

Fator Gerador	Benefício/Acréscimo Área não computada no potencial construtivo	Condição
a) área líquida construída nas unidades autônomas da edificação	0,7 m ² de área edificada para cada 1,0 m ² de área líquida construída nas unidades autônomas da edificação.	Ser utilizado: - nas áreas uso comum; - nas áreas destinadas a estacionamento de veículos leves e área de manobra.
b) área de estacionamento adicional exigida em processo de licenciamento urbanístico ou ambiental.	Totalidade da área adicional exigida.	Exigência em processo de licenciamento urbanístico ou ambiental.
c) exigência de atendimento às regras de acessibilidade e prevenção e combate a incêndio	Área exigida exclusivamente para atendimento à exigência legal.	Somente para casos de desconformidade em edificações existentes, desde que a norma que estabeleça a desconformidade tenha sido instituída posteriormente à conclusão da edificação e para os casos em que a edificação tenha tido aprovação inicial como uso residencial e esteja em modificação para uso não residencial.
d) inserção em área de risco de inundação	Área construída no nível térreo da edificação, exceto áreas de estacionamento de veículos.	<ol style="list-style-type: none"> 1. O nível térreo não poderá ter unidades autônomas e áreas de permanência prolongada nos termos do Código de Edificações do Município, exceto espaços abertos de lazer e recreação; 2. No caso de empreendimento constituído por mais de um bloco, o benefício será aplicado aos blocos que atenderem às condições; 3. No caso de utilização do nível térreo como área de estacionamento, esta fica limitada àquela definida como benefício do item “a” desta tabela.
e) adequação da edificação residencial a medidas de resiliência e sustentabilidade – solução projetual de gentileza urbana	Um nível térreo da edificação, definido em projeto, destinado a áreas de uso comum, exceto áreas de estacionamento de veículos.	Adoção de tecnologia para resiliência e sustentabilidade da edificação, conforme regulamento.
f) adoção de fachada ativa no nível térreo em edificação de uso misto ou não residencial – solução projetual de gentileza urbana	Um nível térreo da edificação, definido em projeto, destinado ao uso não residencial e às áreas de uso comum, exceto área de estacionamento de veículos.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Destinação de, no mínimo, 50% da área do nível térreo ao uso não residencial, associada à implantação de fachada ativa na edificação no referido nível. 2. Pelo menos 50% da extensão total das fachadas frontais da edificação do nível térreo deve ser fachada ativa. 3. No caso de empreendimento constituído por mais de um bloco, o benefício será aplicado aos blocos que atenderem às condições. 4. No caso de utilização do nível térreo como área de estacionamento, esta fica limitada àquela definida como benefício do item “a” desta tabela.
<p>Notas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Para fins de aplicação dos acréscimos, as áreas de estacionamento não compõem unidades autônomas da edificação. 2. As áreas classificadas como acréscimo não correspondem à área líquida construída, portanto não geram novos acréscimos à edificação. 3. A área de estacionamento superior àquela considerada como acréscimo pelos itens “a” ou “b” é contabilizada como área líquida construída, nos termos desta lei. 		

7.2. Outorga gratuita para soluções projetuais de gentileza urbana

Fator gerador	Benefício	Situação	Condição
a) Área permeável no afastamento frontal, em terreno natural, vegetada e arborizada.	1,0 m ² de área líquida edificada outorgada gratuitamente para cada 1,0 m ² de área permeável.	Testada ≤ a 15,0 m	No mínimo, 50% da exigência legal relativa à taxa de permeabilidade deve estar no afastamento frontal.
		Testada > 15,0 m	No mínimo, 80% da exigência legal relativa à taxa de permeabilidade deve estar no afastamento frontal.
b) Área permeável em porção do terreno coincidente com área de vegetação relevante, independente da localização no terreno.	1,0 m ² de área líquida edificada outorgada gratuitamente para cada 1,0 m ² de área permeável.	Todas as situações	Reconhecimento da área de vegetação relevante pelo órgão municipal responsável pela política ambiental.
c) Área de fruição pública	1,0 m ² de área líquida edificada outorgada gratuitamente para cada 1,0 m ² de área de fruição pública implantada contígua ao logradouro público.	Áreas de centralidades	Destinação de, no mínimo, 15% da área do terreno para área de fruição pública, limitado a 50%. A área de fruição pública deve ser dotada de infraestrutura e mobiliário urbano, conforme regulamento, que poderá estabelecer outros critérios específicos.
		Demais situações	Destinação de, no mínimo, 150,0 m ² da área do terreno para área de fruição pública. A área de fruição pública deve ser dotada de infraestrutura e mobiliário urbano, conforme regulamento, que poderá estabelecer outros critérios específicos.
Notas: 1. Na hipótese de coincidência, numa mesma porção do terreno, da área de fruição pública e da área permeável, o benefício previsto nesta tabela será concedido apenas uma vez. 2. Os benefícios contidos nesta tabela constituem área líquida e serão computados no potencial construtivo.			

8. PARÂMETROS URBANÍSTICOS ESPECIAIS PARA HOSPITAIS

Parâmetro		Condição
CAmin	Do	São condições para a superação do Cabas: a. manutenção da atividade de hospital, na respectiva edificação, pelo prazo mínimo de 20 anos, contados da data da emissão do alvará de localização e funcionamento ou da atualização do mesmo decorrente da ampliação; b. disponibilização de serviço de internação, meios diagnósticos e terapêuticos, com o objetivo de prestar assistência médica curativa e de reabilitação que requeira a permanência do paciente na unidade por período superior a 24 horas; c. destinação de, no mínimo, 50% da área líquida da edificação ao funcionamento de leitos hospitalares, enfermaria e bloco cirúrgico e o percentual remanescente a setores de apoio hospitalar; d. disponibilização de estrutura de assistência destinada ao atendimento: de urgências e emergências adultas e pediátricas, nas hipóteses em que houver serviço de pronto atendimento no estabelecimento; adulto e infantil nas especialidades médicas e nos serviços ofertados no estabelecimento. Os hospitais de que trata esta tabela poderão dispor de atividades de prevenção, assistência ambulatorial e de ensino e pesquisa.
CAbas	zoneamento	
CAmax	5,0, exceto em PA-1	
Notas: 1. Os parâmetros urbanísticos contidos nesta tabela sobrepõem àqueles definidos no zoneamento. 2. Os demais parâmetros urbanísticos, não explicitados nesta tabela, serão aqueles do zoneamento.		

9. PARÂMETROS URBANÍSTICOS ESPECIAIS PARA EDIFICAÇÕES HORIZONTAIS

Parâmetro		
Afastamento Frontal Mínimo – AF (m)	Via de ligação regional ou arterial	4,0
	Via coletora ou local	3,0
Afastamentos laterais e de fundos mínimos (m)	1,5 quando houver abertura para a edificação vizinha	
Limite de altimetria (m)	8,0	Todos os elementos construtivos devem estar contidos no limite de altimetria, medido a partir do terreno natural em todos os seus pontos, considerada como referência o terreno georreferenciado por levantamento da Prodabel.
Taxa de Permeabilidade – TP	De acordo com a tabela 10 e Anexo II desta lei	
Notas: 1. Os parâmetros urbanísticos dispostos nesta tabela aplicam-se exclusivamente a edificações não residenciais, a edificações habitacionais unifamiliares e a unidades autônomas de uso residencial de edificações multifamiliares cujo acesso seja direto pelo logradouro. 2. As edificações habitacionais unifamiliares e as unidades autônomas de uso residencial multifamiliares cujo acesso seja direto pelo logradouro, ficam dispensadas de ter o afastamento frontal mínimo como prolongamento do passeio, devendo: <ul style="list-style-type: none"> • ter faixa livre de pedestres igual ou maior à 3,0 m; • ser vegetado e arborizado ou destinado à área de fruição pública. 3. Os parâmetros urbanísticos contidos nesta tabela sobrepõem àqueles definidos no zoneamento, não se aplicando os demais parâmetros urbanísticos do zoneamento. 4. Os parâmetros urbanísticos contidos nesta tabela não se aplicam para terrenos inseridos nas ADE Barragem Santa Lúcia, ADE Pampulha, ADE Região da Lagoinha, Setor Floresta da ADE Avenida do Contorno, ADE Cidade Jardim, ADE Santa Tereza. 5. Os parâmetros urbanísticos contidos nesta tabela são facultativos, podendo ser adotados os parâmetros urbanísticos conforme zoneamento para as edificações fora deste padrão.		

10. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL

Zoneamento	CAmin	CAbas	CAMax	CAcent	QT (m²/un)	QTcent (m²/un)	Observações	Regras específicas para ADEs, áreas de centralidades e projetos estratégicos (Parâmetro prevalente. Situações não indicadas seguem a regra geral)
PA-1	Não se aplica	0,05/0,3	0,3	0,3	2.500	2.500	1. O CAbas igual a 0,3 é válido apenas para terrenos de propriedade privada; 2. A superação do CAbas em terrenos públicos é condicionada à anuência prévia do órgão municipal responsável pela política de meio ambiente, sendo admitida apenas na implantação de edificações e instalações previstas no §3º do art. 176.	<p>Áreas de centralidades A ocupação de terrenos acima de 750,0 m² fica condicionada: a) em áreas de centralidades, à destinação de, no mínimo, 15% do terreno para área de fruição pública, aplicando-se o benefício previsto na tabela 7.2. Para edificações consolidadas até a data de vigência desta lei não se aplica a exigência de área de fruição pública. b) em áreas de Centralidade Regional, ao cumprimento de número mínimo de unidades habitacionais equivalente à área do terreno em metros quadrados dividida por 30, para empreendimentos de uso residencial ou misto.</p> <p>ADE Belvedere, ADE Mangabeiras, ADE Santa Lúcia e Setor 1 da ADE São Bento A QT (m²/un) é equivalente à área do terreno, por serem permitidas nestas ADEs apenas unidades habitacionais unifamiliares.</p> <p>ADE Buritis 1. Não se aplica CAMax. 2. No Setor Unifamiliar, a QT (m²/un) é equivalente à área do terreno, por serem permitidas apenas unidades habitacionais unifamiliares neste setor da ADE.</p> <p>ADE Estoril 1. Não se aplica CAcent. 2. Aplicação de CAMax em Ageuc somente é permitida para edificação exclusivamente não residencial.</p> <p>ADE Bacia da Pampulha 1. No Setor 1, o CAbas = 0,3 - exceto para as áreas de centralidades, Ageuc e Aeis, onde o CAbas é 1,0; 2. No Setor 2, o CAbas = 0,6 - exceto para as áreas de centralidades, Ageuc, Agee e Aeis, onde o CAbas é 1,0. 3. Nos setores 1 e 2 não se aplica CAcent e CAMax.</p> <p>ADE Pampulha 1. Não se aplica CAcent; 2. Aplicação de CAMax em Ageuc somente é permitida para edificação exclusivamente não residencial. 3. No Setor Lagoa da Pampulha, a QT (m²/un) é equivalente à área do terreno, por serem permitidas apenas unidades habitacionais unifamiliares neste setor da ADE.</p> <p>ADE Santa Tereza Não se aplica o CAcent.</p> <p>ADE Cidade Jardim 1. Não se aplica CAcent; 2. A QT (m²/un) é equivalente à área do terreno, por serem permitidas nesta ADE apenas unidades habitacionais unifamiliares. 3. Não se aplicam os parâmetros de ocupação e uso do solo da ADE Cidade Jardim aos lotes lindeiros às vias classificadas como PECJ-III e que abriguem, na data da entrada em vigor desta lei, a atividade hospital. Parâmetros de utilização do afastamento frontal desta lei poderão ser flexibilizados nos lotes referenciados neste item para viabilizar estacionamento, desde que não haja modificação com acréscimo de área da edificação.</p> <p>Conexão de fundo de vale 1. O CAbas fica restrito a 0,5 e não se aplica CAMax ou CAcent, até a elaboração do respectivo Plano de Estruturação Ambiental – PEA, conforme art. 201. 2. Não se aplica CAmin.</p> <p>Operação Urbana Consorciada – OUC 1. OUC 710 e OUC do Corredor Antônio Carlos/Pedro I e do eixo Leste-Oeste a) até a aprovação de suas leis específicas ou até 2 anos a partir da publicação desta lei, não se aplica CAMax ou CAcent; b) as restrições são aplicáveis a terrenos inseridos em qualquer zoneamento, com exceção das Aeis e dos empreendimentos públicos ou de comprovado interesse público, que ficarão sujeitos ao atendimento de diretrizes do órgão municipal responsável pelas políticas de planejamento urbano. 2. OUC do Vetor Norte a) até a aprovação de sua lei específica ou até 2 anos a partir da publicação desta lei, devem ser observadas as restrições do Título XIV – Disposições Transitórias; b) as restrições são aplicáveis a terrenos inseridos em qualquer zoneamento, com exceção das Aeis e dos empreendimentos públicos ou de comprovado interesse público, que ficarão sujeitos ao atendimento de diretrizes do órgão municipal responsável pelas políticas de planejamento urbano.</p> <p>Projeto Viário Prioritário – PVP 1. Não se aplica CAmin. 2. Aplica-se o CAbas do zoneamento, sendo que área total edificada é limitada a 1.000 m², exceto para as situações dispostas nos itens 5 e 6; 3. Não se aplica CAMax ou CAcent, exceto para as situações dispostas nos itens 5 e 6; 4. A altura máxima da edificação é limitada a 8,0 m, exceto para as situações dispostas nos itens 5 e 6; 5. Em caso de sobreposição de Zeis-1, Zeis-2 e Aeis-2 e PVP, os critérios de ocupação serão definidos conjuntamente pelos órgãos responsáveis pela política municipal de habitação e pela política municipal de mobilidade urbana; 6. Em caso de instalação ou ampliação de equipamentos urbanos e comunitários municipais em áreas de PVP, os critérios de ocupação serão definidos conjuntamente pelos órgãos municipais responsáveis pela instalação ou ampliação de equipamentos urbanos e pela política de mobilidade urbana.</p>
PA-2	Não se aplica	0,5	0,8	0,8	1.250	1.250		
PA-3	Não se aplica	0,8	1,0	1,0	500	500		
OM-1	0,2	1,0	1,2	1,5	100	35		
OM-2	0,2	1,0	1,3	1,6	40	30		
OM-3	0,3	1,0	1,5	2,0	40	30		
OM-4	Não se aplica	1,0	Não se aplica	1,2	50¹ e 25²	25	1. Terrenos com área superior a 220m²; 2. Terrenos com área igual ou inferior a 220m².	
OP-1	0,3	1,0	2,0	2,4	30	23		
OP-2	0,3	1,0	3,5	3,6	17	15		
OP-3	0,5	1,0	5,0	Não se aplica	Sem limite	Sem limite		
Centralidade Regional	0,5	1,0	Não se aplica	5,0	Sem limite	Sem limite		
Ageuc	0,3	1,0	4,0	4,0	Sem limite	Sem limite	A aplicação do coeficiente de aproveitamento deve obedecer ao art. 110.	
Agee	0,5	1,0	4,0	4,0	Não se aplica	Não se aplica	1. A superação do CAbas é admitida apenas para terrenos com área superior a 720,0 m². 2. A aplicação do coeficiente de aproveitamento deve obedecer ao art. 110.	
Zeis-1 e Zeis-2	Não se aplica	1,0	Não se aplica	Não se aplica	Sem limite	Sem limite	O plano global específico – PGE poderá alterar sem restrição todos os parâmetros urbanísticos desta tabela, exceto CAMax e CAcent, os quais ficam limitados a 2,8.	
Aeis-1	0,5	1,7 (área bruta)	2,5 (área bruta)	2,8 (área bruta)	Sem limite	Sem limite	Para superar o CAMax até o CAcent, 10 a 15% da área construída do empreendimento de interesse social deve ser destinado ao uso não residencial voltado para o logradouro público, com fachada ativa.	
Aeis-2	Não se aplica	1,0	Não se aplica	Não se aplica	25	25	O Plano de Regularização Urbanística - PRU poderá alterar ou determinar novos parâmetros urbanísticos para as áreas de Aeis-2, obedecidos os seguintes limites: a) CAMax e CAcent menores ou iguais a 2,8; b) QT (m²/un) nas ADEs Santa Tereza e Venda Nova maior ou igual a 40; c) QT nas ADEs Trevo e Buritis maior ou igual a 60.	

11. TAXA DE OCUPAÇÃO E TAXA DE PERMEABILIDADE

Taxa de permeabilidade vegetada mínima – TP conforme porções territoriais definidas no Anexo II desta lei	Taxa de ocupação máxima – TO	Observações
95%	3%	Nas porções territoriais com TP de 95%, a TP pode ser flexibilizada para 70% e a TO para 25%, condicionado à anuência prévia do Comam, e aplicável a: a) terrenos de propriedade privada; b) terrenos públicos voltados à implantação de edificações e instalações destinadas a equipamentos de cultura, lazer e esportes e às instalações necessárias a serviço de apoio e manutenção das áreas.
70%	25%	
30%	60%	
20%	80%	Em terrenos com área menor ou igual a 360,0 m ² são admitidas TP de 10% e TO de 80%.

Notas:

1. Em terrenos localizados em zonas de preservação ambiental – PA-1, PA-2 e PA-3, conexão de fundo de vale, ADE de Interesse Ambiental, ADE Bacia da Pampulha, ADE Pampulha e ADE Cidade Jardim, a TO é aplicável a todos os níveis da edificação, inclusive subsolos. Para as demais situações, a TO é aplicável a todos os níveis da edificação, exceto subsolos localizados integralmente abaixo do terreno natural.
2. A diretriz das Aeis de Interesse Ambiental pode flexibilizar a TP e a TO, exceto em áreas com PA-1, devendo garantir, no mínimo, 10% de TP nos lotes, e que 30% da área abrangida pela diretriz seja mantida permeável e vegetada em terreno natural.
3. O plano de regularização urbanística – PRU pode flexibilizar a TP e a TO, devendo garantir que 20% da área abrangida pelo plano seja mantida permeável e vegetada em terreno natural, em terrenos inseridos em porções territoriais com TP igual ou superior a 30%.
4. O processo de regularização de atividades industriais em funcionamento em Agee poderá flexibilizar o atendimento da TP, mediante a adoção de medidas que contemplem soluções de drenagem e de vegetação estabelecidas em regulamento ou no próprio processo de licenciamento ambiental.
5. Em terrenos inseridos na ADE Cidade Jardim, a TO é de 40%.
6. Nos terrenos ou partes de terrenos inseridos em conexões de fundo de vale a TP é de 70% e a TO é de 25% até a elaboração do respectivo plano de estruturação ambiental – PEA. O PEA poderá alterar esses parâmetros até o limite indicado no Anexo II para a porção territorial que abranger.
7. Na ADE Barragem Santa Lúcia, é obrigatória a utilização de caixa de captação concomitante à obediência de TP.
8. Na ADE Pampulha:
 - a) a TP deverá estar localizada preferencialmente em área de vegetação significativa existente no terreno;
 - b) não são permitidos níveis de subsolo enterrados em mais de 3,0 m de altura em relação ao terreno natural e deve-se assegurar a proteção do lençol freático.
9. Na ADE Bacia da Pampulha:
 - a) é proibida a construção de níveis de edificação que atinjam o lençol freático, podendo haver fundações e reservatório que o alcancem;
 - b) a edificação que implique desaterro, corte ou ocupação abaixo do nível do terreno natural será obrigatoriamente precedida por sondagem que identifique a profundidade do lençol freático, de modo a evitar sua exposição e conseqüente contaminação.
10. Na ADE de Interesse Ambiental da Izidora, a construção de níveis no subsolo somente pode ocorrer caso seja assegurada a proteção do lençol freático.

12. LIMITE DE ALTIMETRIA

Situação		Altimetria máxima (m)	Observações
ADE Cidade Jardim		9,0	
ADE Trevo		9,0	Em Aeis-1, Aeis de Interesse Ambiental, Aeis-2 e Ageuc, a altimetria máxima é 12,0 m.
ADE Pampulha		9,0	Para terrenos lindeiros à Avenida Otacílio Negrão de Lima, a soma dos pés direitos de todos os níveis não pode, em nenhuma parte da edificação, ultrapassar a altura de 9,0 m, e não são permitidos níveis de subsolo enterrados em mais de 3,0 m de altura em relação ao terreno natural.
ADE Belvedere, ADE Estoril, ADE Mangabeiras, ADE Santa Lúcia e ADE São Bento.		Admitida apenas edificação horizontal	A restrição de altimetria na ADE Santa Lúcia e na ADE São Bento não se aplica aos terrenos com frente para a Avenida Raja Gabáglia.
ADE Região da Lagoinha	Setor 1 ou em terrenos lindeiros à edificações tombadas ou indicadas para tombamento	7,5	
	Setor 2	7,5	Até a profundidade de 20,0 m a partir do alinhamento do terreno.
		15,0	No restante do terreno.
	Setor 3, em terrenos lindeiros às ruas Itapecerica, Bonfim e Jaquari	7,5	Até a profundidade de 20,0 m a partir do alinhamento do terreno.
		21,0	No restante do terreno.
	Setor 3, demais situações	21,0	
	Setor 4, para terrenos lindeiros ao trecho da Rua Rio Novo entre Avenida Pres. Antônio Carlos e Rua Pitangui ou ao trecho da Rua Diamantina entre as ruas Adalberto Ferraz e Borba Gato	7,5	
Setor 4, demais situações	Não se aplica		
ADE Santa Tereza	Setor 5	Limitado ao nível da Rua Diamantina.	Elementos construtivos acima do nível estabelecido devem ser aprovados pelo CDPCM-BH.
	Setor 1, para edificações em terrenos lindeiros a edificações tombadas ou indicadas para tombamento	9,0	
	Setor 1, para terrenos lindeiros às ruas Hermílio Alves, Mármore e Salinas, às praças Duque de Caxias, Ernesto Tassini, Marechal Rondon e Coronel José Persilva e ao largo formado pelas esquinas das ruas Quimberlita, Tenente Freitas, Bocaiuva e Bom Despacho	9,0	Até a profundidade de 20,0 m a partir do alinhamento do terreno;
		15,0	No restante do terreno.
	Setor 1, demais situações	15,0	
VETADO	VETADO	VETADO	
ADE Venda Nova	Setor 1	8,0	Não se aplica limite de altimetria para as edificações inseridas em terrenos lindeiros às avenidas Vilarinho e Dom Pedro I.
	Setor 2	11,0	
	Setor 3	20,0	
	Setor 4	26,0	
ADE Primeiro de Maio		7,0	
ADE Mirantes - setor 2	Baleia	Até o limite da cota 1060	<ol style="list-style-type: none"> Para o setor 1, não se aplica limite de altimetria. No setor 1, a implantação de mirantes destinados a observação paisagística deve ser previamente avaliada pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano. Independentemente do limite da cota altimétrica da ADE, fica garantida a possibilidade de se edificar com altimetria de 5,0 m em todos os terrenos localizados no setor 2, contados ponto a ponto a partir do terreno natural.
	Belvedere	Até o limite da cota 1140	
	Capitão Eduardo	Até o limite da cota 820	
	Comiteco	Até o limite da cota 1130	
	Engenho Nogueira A	Até o limite da cota 890	
	Engenho Nogueira B	Até o limite da cota 945	
	Fernão Dias	Até o limite da cota 825	
	Izidora	Até o limite da cota 835	
	Mariano de Abreu	Até o limite da cota 880	
	Milionários	Até o limite da cota 1045	
	Mirante	Até o limite da cota 1165	
	Palmares	Até o limite da cota 860	
	Paulo VI	Até o limite da cota 825	
Serra Verde	Até o limite da cota 910		
Notas:			
<ol style="list-style-type: none"> O CDPCM-BH pode impor limites de altimetria para imóveis ou áreas tombadas ou definidas como conjuntos urbanos tombados; As cotas altimétricas indicadas na tabela se referem ao nível do mar, baseadas no levantamento planialtimétrico da Prodabel. 			