



## **Monografia**

# **"ANÁLISE CRÍTICA DA LEI 9074-2005 FRENTE AS DEMAIS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS EM VIGOR E MEDIDAS DE CONFORTO AMBIENTAL"**

Autor: Gustavo Ramos Bessoni

Orientador: Prof. Adriano de Paula e Silva

Dezembro/2009

GUSTAVO RAMOS BESSONI

**"ANÁLISE CRÍTICA DA LEI 9074-2005 FRENTE AS DEMAIS LEGISLAÇÕES  
URBANÍSTICAS EM VIGOR E MEDIDAS DE CONFORTO AMBIENTAL"**

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Construção Civil  
da Escola de Engenharia UFMG

Ênfase: Legislação urbanística e Conforto ambiental

Orientador: Prof. Adriano de Paula e Silva

Belo Horizonte

Escola de Engenharia da UFMG

2009

À minha família pelo apoio e carinho e à  
memória do senhor Eduardo Constant França

## SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	13
1.1. Introdução .....	13
1.2. Objetivo .....	13
1.3. Diretrizes de estudo .....	14
1.4. Fontes de pesquisa .....	14
1.5. Contemporaneidade do trabalho .....	15
2. CONTROLE URBANO .....	16
2.1. A legislação urbanística e o cidadão belo horizontino. ....	16
2.2. A política urbana na cidade .....	16
2.3. A aplicação das leis municipais .....	17
2.4. Instrumentos de viabilização da política urbana.....	18
2.4.1. A Constituição Federal de 1988 .....	18
2.4.2. O Estatuto das Cidades .....	19
2.4.3. A Lei Orgânica Municipal .....	20
2.4.4. O Plano Diretor .....	20
2.4.5. A Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo .....	20
2.4.6. O Código de Obras e Edificações .....	21
2.4.7. O Código de Posturas .....	21
3. CONFORTO AMBIENTAL .....	22
3.1. Legislação e Conforto Ambiental .....	22
3.1.1. O Conforto Ambiental e o Código de Obras e Edificações.....	22
3.1.2. Os Municípios e os Códigos de Obras e Edificações .....	24
3.2. Aspectos complementares ao Conforto Ambiental. ....	25
3.2.1. Salubridade da edificação .....	25
3.2.2. A importância da geometria urbana nas cidades .....	26
3.2.3. A cobertura vegetal e o conforto térmico .....	27
3.3. O Conforto Ambiental .....	28
3.3.1. Conforto térmico.....	28
3.3.1.1. Variáveis do conforto térmico .....	28
3.3.1.2. Ventilação .....	29

3.3.1.3. Desempenho térmico das edificações .....	30
3.3.2. Conforto acústico .....	30
3.3.2.1. A caracterização do ruído .....	30
3.3.2.2. A onda sonora e sua transmissão .....	31
3.3.2.3. Ruído, a cidade e o cidadão .....	31
3.3.2.4. Alguns parâmetros a e qualidade acústica .....	32
3.3.3. Conforto lumínico .....	32
3.3.3.1. Fonte de luz.....	32
3.3.3.2. O entorno como fonte de luz.....	33
3.3.3.3. O espaço entre edificações, o projeto climático e o usuário.....	33
3.4. Conservação de Energia.....	35
3.4.1. A energia elétrica no Brasil atual.....	35
3.4.2. Iluminação natural .....	36
3.4.3. Plano Diretor, o consumo de energia e a cidade.....	36
3.4.4. Ganhos de calor devidos ao sistema de iluminação artificial .....	37
3.4.5. A saúde e os aparelhos de refrigeração.....	37
3.4.6. Limites de climatização natural .....	38
4. A LEI Nº 9074 DE 18 DE JANEIRO DE 2005 .....	39
4.1. Introdução .....	39
4.2. Atualidade.....	39
4.3. Aspectos relevantes acerca da lei .....	39
4.4. Quesitos anistiados pela Lei 9074/05 .....	40
4.4.1. Parâmetros Urbanísticos .....	40
4.4.1.1. Coeficiente de aproveitamento .....	41
4.4.1.2. Afastamentos .....	43
4.4.1.2.1. Afastamento frontal .....	43
4.4.1.2.2. Afastamentos laterais e de fundos .....	44
4.4.1.3. Taxa de permeabilização .....	47
4.4.1.4. Altura máxima na divisa.....	49
4.4.1.5. Estacionamento.....	50
4.4.2. Outros quesitos importantes anistiados pela lei 9074/05.....	54
4.4.2.1. Passeio .....	54

4.4.2.2. Arborização.....	55
4.4.2.3. Acessibilidade.....	56
4.5. Artigos controversos na lei.....	56
5. ESTUDO DE CASO.....	58
5.1. Introdução.....	58
5.2. Desenvolvimento.....	59
5.2.1. Identificação da irregularidades.....	59
5.2.2. Análise de conforto ambiental e decorrência de patologias.....	61
5.2.2.1. Procedimento.....	61
5.2.2.2. Iluminação.....	61
5.2.2.3. Ventilação.....	62
5.2.2.4. Decorrência de patologias.....	63
5.3. Conclusão.....	64
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	66
6.1. Conclusão final.....	66
6.2. Sugestões.....	66
7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	67

## LISTA DE FIGURAS

Figura 4.1: Imóvel situado à rua Dante .....	57
Figura 5.2: Foto aérea com a localização dos lotes à rua São Mateus.....	58
Figura 5.3: Muro de divisa entre os lotes e a percolação existente .....	59
Figura 5.4: Parte do corte 1-1 constante no projeto aprovado.....	60
Figura 5.5: Espaço entre a divisa e o imóvel visualizado ao meio dia .....	61
Figura 5.6: Visualização da altura do imóvel e do muro de divisa.....	62
Figura 5.7: Parede da casa adjacente ao muro de divisa.....	63
Figura 5.8: Vista do prédio à rua São Mateus .....	64
Figura 5.9: Fachada do prédio à rua São Mateus.....	65b

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 4.1: Afastamentos mínimos laterais e de fundo .....	47
Tabela 4.2: Pista de acumulação .....	52
Tabela 4.3: Quantificação de vagas .....	53



## **LISTA DE NOTAÇÕES, ABREVIATURAS**

ABNT = Associação Brasileira de Normas Técnicas

ADE = Área de Diretrizes Especiais

Afast. = Afastamento

Art./Arts. = Artigo / Artigos

COMAM = Conselho Municipal de Meio Ambiente

COMPUR = Conselho Municipal de Política Urbana

CP = cadastro de parcelamento

Dec. = Decreto

DB = Deliberação Decisória

DN = Decisão Normativa

IPTU = Imposto Predial Territorial Urbano

Mun. = Municipal

NBR = Norma Brasileira

PR = Parecer

SMAMA = Secretaria Municipal de Meio Ambiente

SMARU = Secretaria Adjunta de Regulação Urbana

§ = Parágrafo

UTDC = Unidade de Transferência do Direito de Construir

Via Local = a via - ou trecho - de baixo volume de tráfego, com função de possibilitar o acesso direto às edificações

Via Arterial = a via - ou trecho - com significativo volume de tráfego, utilizada nos deslocamentos urbanos de maior distância, com acesso às vias lindeiras devidamente sinalizado

Via de Ligação Regional = a via - ou trecho - com função de fazer a ligação com municípios vizinhos, com acesso às vias lindeiras devidamente sinalizado

Via Coletora = a via - ou trecho - com função de permitir a circulação de veículos entre as vias arteriais ou de ligação regional e as vias locais

ZA = Zona Adensada

ZCBH = Zona Central de Belo Horizonte

ZCBA = Zona Central do Barreiro

ZCVN = Zona Central de Venda Nova

ZEIS = Zona Especial de Interesse Social

ZHIP = Zona do Hipercentro

ZP = Zona de Proteção

ZPAM = Zona de Proteção Ambiental

## **RESUMO**

Este trabalho sintetiza a legislação urbanística vigente na cidade de Belo Horizonte e enumera parâmetros de conforto ambiental, salubres e sustentáveis, nas edificações e no recinto urbano.

Interrelacionando os temas supracitados, procurou-se analisar criticamente, dando ênfase ao aspecto do sítio privado edificado e ao uso do logradouro público urbano, a Lei nº 9.074 de 18 de janeiro de 2005, a qual dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo e de edificações no Município de Belo Horizonte (Lei da Anistia).

Exibindo a hermenêutica da legislação através de medidas de conforto ambiental (térmico, acústico e lumínico), de conservação de energia e de sustentabilidade; este estudo aponta aspectos negativos na Lei da Anistia e explicita o grau de relevância dos parâmetros urbanísticos para as edificações e a cidade, os quais a mesma dispensa.

Para endossar a conclusão almejada, foi realizado um estudo de caso onde é demonstrado que o conforto ambiental é intrínseco ao parâmetro urbanístico adotado, tanto no contexto urbano quanto propriamente na edificação e, contudo, evidenciando a negligência contida no texto da lei objeto da análise.