

Monografia

"LICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÕES PARA ESTABELECIMENTOS HOTELEIROS NO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, MINAS GERAIS"

Autor: Vanilson Cosme Oliveira Couto

Orientador: Prof. José Cláudio Nogueira Vieira

Janeiro / 2.011

Vanilson Cosme Oliveira Couto

**" LICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÕES PARA ESTABELECIMENTOS
HOTELIROS NO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, MINAS GERAIS "**

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

Ênfase: Gestão e Tecnologia da Construção Civil

Orientador: Prof. José Cláudio Nogueira Vieira

Belo Horizonte

Escola de Engenharia da UFMG

2.011

A Deus e a minha família pelo apoio, carinho, dedicação e paciência.

RESUMO

O presente trabalho consiste na sistematização e análise crítica de informações legais atinentes aos processos de licenciamento de edificações próprias de estabelecimentos hoteleiros no município de Belo Horizonte. O conhecimento do conjunto de leis, decretos, portarias e outras formas de atos administrativos que tenham implicações arquitetônico-urbanísticas se mostra necessário para que arquitetos e engenheiros civis possam devidamente se situar quando no planejamento de edificações integrantes de estabelecimentos hoteleiros.

Ressalta-se que o presente estudo se desenvolve aproximadamente três anos antes do evento de repercussão mundial “Copa do Mundo FIFA Brasil 2.014” e que Belo Horizonte será uma das sedes deste evento. O presente estudo, assim, ocorre concomitantemente ao planejamento e ao licenciamento de estabelecimentos hoteleiros e de suas respectivas edificações.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	11
1.1 <i>Regulamentações Urbanísticas</i>	11
1.2 <i>O Licenciamento e a Regularização de edificações no município de Belo Horizonte</i>	13
1.3 <i>Panorama da legislação urbanística pertinente ao licenciamento de edificações próprias para as atividades de hotéis e de apart-hóteis no município de Belo Horizonte</i>	16
2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	21
2.1 Lei Federal nº6.766 , de 19 de Dezembro de 1.979 , e alterações posteriores, a qual rege o Parcelamento do Solo para fins urbanos	21
2.2 Lei Federal nº10.257 , de 10 de Julho de 2.001 , a qual institui o Estatuto da Cidade e estabelece diretrizes gerais da política urbana.....	24
2.3 Lei Federal nº10.098 , de 19 de Dezembro de 2.000 , a qual estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção de acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.....	25
2.3.1 Decreto Federal nº5.296 , de 02 de Dezembro de 2.004 , o qual regulamenta a Lei Federal nº10.098/00.....	26
2.3.2 Lei Municipal nº9.078 , de 19 de Janeiro de 2.005 , a qual estabelece a Política da Pessoa com Deficiência para o Município de Belo Horizonte	29
2.4 Lei Municipal nº7.165 , de 27 de Agosto de 1.996 , e alterações posteriores, a qual institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte.....	30
2.5 Lei Municipal nº7.166 , de 27 de Agosto de 1.996 , e alterações posteriores, a qual estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no município de Belo Horizonte (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Belo Horizonte)	35
2.6 Lei Municipal nº9.725 , de 15 de Julho de 2.009 , e alterações posteriores, que institui o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte	39

2.6.1 Decreto Municipal nº13.842 , de 11 de Janeiro de 2.010 , e alterações posteriores, o qual regulamenta Lei Municipal nº9.725/09	40
2.7 Lei Municipal nº8.616 , de 14 de Julho de 2.003 , e alterações posteriores, a qual contém o Código de Posturas do Município de Belo Horizonte.....	41
2.7.1 Decreto Municipal nº14.060 , de 06 de Agosto de 2.010 , e alterações posteriores, o qual regulamenta a Lei Municipal nº8.616/03	43
2.8 Portarias nº82 e nº83 , de 27 de Julho de 2.000 , da Superintendência de Limpeza Urbana (SLU) do município de Belo Horizonte, as quais estabelecem características de localização e construtivas e os procedimentos para uso de abrigos externos de armazenamento de resíduos sólidos em edificações e fixam padrões de contenedores para o acondicionamento destes resíduos	44
2.9 Deliberação Normativa nº69 , de 30 de Setembro de 2.010 , do Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), a qual estabelece normas para o plantio de árvores em logradouros públicos	45
2.10 Lei Municipal nº7.277 , de 17 de Janeiro de 1.997 , e alterações posteriores, a qual institui a Licença Ambiental no município de Belo Horizonte e dá outras providências	46
2.10.1 Deliberações Normativas nº42 , de 05 de Dezembro de 2.002 , e nº48 , de 05 de Julho de 2.003 , do Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), as quais regulamentam a Lei Municipal nº7.277/97.....	47
2.10.2 Deliberação Normativa nº65 , de 29 de Dezembro de 2.009 , do Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), a qual estabelece normas para o licenciamento ambiental simplificado de estabelecimentos hoteleiros no município de Belo Horizonte	48
2.10.3 Deliberação Normativa nº66 , de 29 de Dezembro de 2.009 , do Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), a qual institui o Programa de Certificação em Sustentabilidade Ambiental no município de Belo Horizonte	49
2.11 Lei Municipal nº9.952 , de 05 de Julho de 2.010 , a qual institui a Operação Urbana de Estímulo ao Desenvolvimento da Infraestrutura de Saúde, de Turismo	

<i>Cultural e de Negócios, visando atender às demandas do evento “Copa do Mundo FIFA Brasil 2014” no município de Belo Horizonte.....</i>	50
2.11.1 Decreto Municipal nº14.066 , de 06 de Agosto de 2.010 , o qual regulamenta a Lei Municipal nº9.952/10.....	51
2.11.2 Parecer nº62 , de 23 de Setembro de 2.010 , do Conselho Municipal de Políticas Urbanas (COMPUR), que estabelece critérios para a definição da atividade “Apart-hotel” na legislação urbanística de Belo Horizonte.....	52
2.12 Lei Municipal nº9.326 , de 24 de Janeiro de 2.007 , a qual dispõe sobre normas para adaptação e implantação de atividades específicas situadas no Hipercentro de Belo Horizonte.....	53
2.13 Lei Municipal nº9.074 , de 18 de Janeiro de 2.005 , a qual dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo e de edificações no município de Belo Horizonte.....	54
2.13.1 Decreto Municipal nº12.789 , de 27 de Julho de 2.007 , e alteração posterior, o qual regulamenta a Lei Municipal nº9.074/05.....	55
3. DISCUSSÃO E RECOMENDAÇÕES.....	56
4. COMPOSIÇÃO DE LISTA DE VERIFICAÇÃO DE CONFORMIDADES URBANÍSTICAS EM PROJETOS DE EDIFICAÇÕES	59
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	62
6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	63
ANEXO I – PANORAMA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA VIGENTE ESPECÍFICA PARA LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTOS DO SOLO NO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE.....	70

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Ramificações do Direito.....	11
Figura 02: Controle de demanda de solicitações de abertura de processos administrativos de licenciamento e de regularização de edificações no município de Belo Horizonte no anos de 2.009 e 2.010	16
Figura 03: Evolução histórica da regulamentação urbanística pertinente ao município de Belo Horizonte.	21
Figura 04: Projeto urbanístico referente ao desmembramento de um terreno situado na localidade Vila Silvânia.	24
Figura 05: Superfície acessível em balcão de atendimento.	27

LISTA DE NOTAÇÕES, ABREVIATURAS

ABNT = Associação Brasileira de Normas Técnicas

ADE = Área de Diretrizes Especiais

ALF = Alvará de Localização e Funcionamento

ARS = Abrigo Externo de Armazenamento de Resíduos Sólidos

CGRS = Coeficientes de Geração de Resíduo Sólido

COMAM = Conselho Municipal de Meio Ambiente

CONAMA = Conselho Nacional de Meio Ambiente

COMPUR = Conselho Municipal de Políticas Urbanas, criado em 1.996, quando na publicação e vigência da Lei Municipal nº7.165, de 27 de Agosto de 1.996

CA = Coeficiente de Aproveitamento

CAb = Coeficiente de Aproveitamento Básico

CAm = Coeficiente de Aproveitamento Máximo

CP = Cadastro de Planta

DOM = Diário Oficial do Município

EIA = Estudo de Impacto Ambiental

EIV = Estudo de Impacto de Vizinhança

GGATI = Gerência de Gestão e de Atendimento Integrado

LP = Licença Prévia

LI = Licença de Implantação

LO = Licença de Operação ou Licença de Ocupação

LPUOS = Lei Municipal nº7.166, de 27 de Agosto de 1.996, e alterações posteriores, a qual estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no município de Belo Horizonte (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Belo Horizonte)

NBR = Norma Técnica Brasileira

PBH = Prefeitura Municipal de Belo Horizonte

PCA = Plano de Controle Ambiental

PGM = Procuradoria Geral do Município de Belo Horizonte

PR = Parecer

RIMA = Relatório de Impacto Ambiental

SLU = Superintendência de Limpeza Urbana do município de Belo Horizonte

SMARU = Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana

SMRU = Secretaria Municipal de Regulação Urbana

SMURBE = Secretaria Municipal de Políticas Urbanas

TO = Taxa de Ocupação

TP = Taxa de Permeabilidade

VM = Via de caráter misto

VNR = Via preferencialmente não residencial

VR = Via preferencial residencial

ZPAM = Zona de Preservação Ambiental

1. INTRODUÇÃO

1.1. REGULAMENTAÇÕES URBANÍSTICAS

As cidades são, historicamente, meios antrópicos de significativa complexidade orgânica¹. Apresentando concentrações de pessoas que têm, naturalmente, necessidades e desejos, elas são o cenário em que as relações interpessoais acontecem. Atividades comerciais, práticas religiosas e práticas diversas de lazer, de educação e de prestação de serviços conformam redes que se sobrepõem e interagem, influenciando a configuração de espaços e de paisagens urbanos².

Existente desde a antiguidade³, a noção de regulamentação das relações entre pessoas, quando na convivência em sociedade, expõe a necessidade de disciplina de ações e de atos destas pessoas. Tendo evoluído para conceitos e definições, esta necessidade de disciplina se desdobra em inúmeros exemplos, passíveis de sistematização conforme as diversas ramificações do Direito, expostas a seguir:

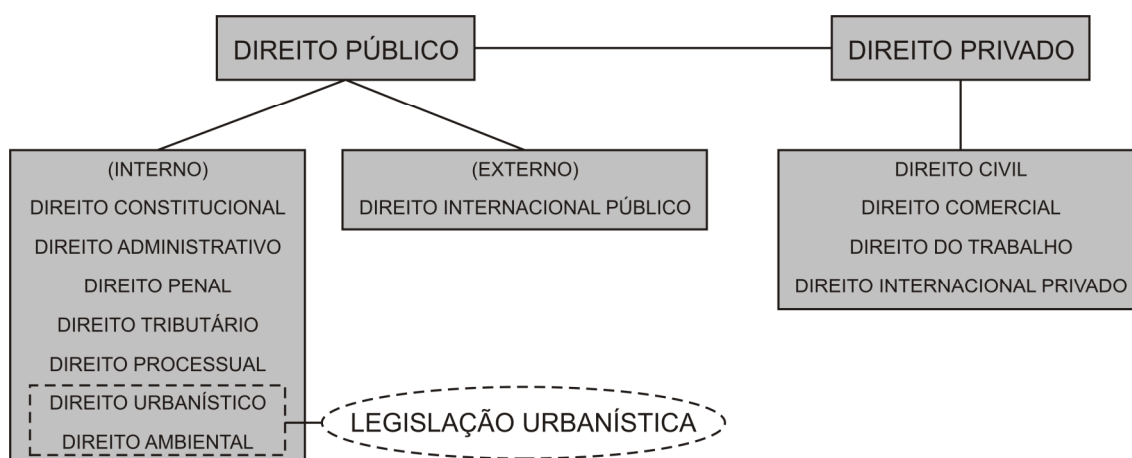


Figura 01: Ramificações do Direito. Fonte: adaptado de www.ambito-juridico.com.br.

¹ Para aprofundar conhecimentos sobre a característica orgânica das cidades, sugere-se ler a obra *História da Cidade*, de Leonardo Benévolo, São Paulo, Ed. Perspectiva, 1.983, na qual se tem a sistematização de plantas e projetos de cidades situadas em continentes diversos.

² **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**, p.25-26, Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.

³ Estima-se que o Código de Hamurabi date de 1.780 a.C. aproximadamente. (Disponível em <http://www.direitoshumanos.usp.br>, Biblioteca Virtual de Direitos Humanos, Universidade de São Paulo, Dezembro de 2.010).

Assim como as redes relacionais atuantes sobre a cidade, as ramificações do Direito não têm existência totalmente desvinculada. A ramificação Direito Urbanístico pode tratar tanto de direitos possessórios quanto de direitos de vizinhança, os quais podem, também, ser evocados no âmbito da ramificação Direito Civil.

Sendo a cidade um espaço no qual um conjunto de pessoas organizadas em sociedade convive, estas pessoas, consideradas cidadãs, estão sujeitas a regulamentações disciplinadoras. Em âmbito urbanístico, estas regulamentações se dão por meio de leis, decretos, portarias, instruções de serviço e deliberações que disciplinam a localização e o exercício de atividades econômicas, a localização, o porte e a configuração mínima de edificações e a configuração minimamente adequada de logradouros públicos.

Fundado na última década do século XIX, o município de Belo Horizonte fora planejado tendo em vista uma realidade muito diferente da realidade vivenciada na primeira década do século XXI. Regulamentações de implicação urbanística adquiriram vulto devido a evolução urbana dinâmica e intensa operante desde a década de 1.930, observando-se estruturais incrementos de regulamentação nas três últimas décadas do século XX⁴ e na primeira década do século XXI.

Dentre estes incrementos, cabe listar a publicação e vigência das seguintes leis:

- Lei Municipal nº7.165, de 27 de Agosto de 1.996, e alterações posteriores, intitulada “Plano Diretor do Município de Belo Horizonte”;
- Lei Municipal nº7.166, de 27 de Agosto de 1.996, e alterações posteriores, intitulada “Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Belo Horizonte (LPUOS)”;
- Lei Municipal nº7.277, de 17 de Janeiro de 1.997, e alterações posteriores, que institui a Licença Ambiental no município de Belo Horizonte, especificando tipos de licença, e orienta atos administrativos regulamentadores subseqüentes;

⁴ Monteiro, L. O. **Meio Urbano, suas Vocações e suas Regras: Atividades e Instrumentos de Organização em Busca do Desenvolvimento do Território de Belo Horizonte.** Dissertação de Mestrado, p.14-20. Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 2007.

- Lei Municipal nº8.616, de 14 de Julho de 2.003, e alterações posteriores, intitulada “Código de Posturas do Município de Belo Horizonte”;
- Lei Municipal nº9.725, de 15 de Julho de 2.009, intitulada “Código de Edificações do Município de Belo Horizonte”.

Quase todas as leis acima listadas sofreram alterações posteriores, sendo que algumas alterações tratam de temas pontuais enquanto outras tratam de significativas reestruturações. Como exemplos destas, têm-se as duas revisões das leis municipais nº7.165/96 e nº7.166/96, ocorridas por meio da publicação e da vigência da Lei Municipal nº8.137, de 21 de Dezembro de 2.000, e da Lei Municipal nº9.959, de 20 de Julho de 2.010. Assim, referências ao Plano Diretor e à LPUOS do município de Belo Horizonte tratam, respectivamente, das leis municipais nº7.165/96 e todas as suas alterações em vigência e nº7.166/96 e todas as suas alterações em vigência.

1.2. O LICENCIAMENTO E A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

O licenciamento e a regularização de edificações no município de Belo Horizonte se dão por meio de tramitações de processos administrativos compostos, basicamente, por:

- Formulários de requerimento de licenciamento ou de regularização de uma determinada edificação ou de um conjunto de edificações;
- Formulários de termos de compromisso de responsabilidades civis e técnicas;
- Documentos técnicos relativos ao lote ou terreno (conjunto de lotes) onde se pretende construir ou onde se situe a edificação ou conjunto de edificações a ser(em) regularizada(s);
- Documentos relativos à edificação ou ao conjunto de edificações objeto de licenciamento ou objeto de regularização.

Partindo do pressuposto que toda e qualquer edificação construída no território do município de Belo Horizonte deva estar conforme um projeto

arquitetônico aprovado pela prefeitura municipal e, conseqüentemente, apresentar certidão de liberação para habitação ou uso (Certidão de Baixa de Construção), a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (PBH) sistematiza quatro títulos possíveis para os processos administrativos de licenciamento de edificações:

- Projeto Inicial: correspondente a situação em que se analisa o projeto arquitetônico de uma edificação ou conjunto de edificações a ser(em) construída(s), independente de o lote ou terreno em questão estiver baldio ou não;
- Modificação sem Acréscimo (nem Decréscimo) de Área: correspondente a situação em que são propostas modificações a serem realizadas em edificação(ões) que apresente(m) projeto aprovado e respectivo alvará de construção vigendo ou que apresente(m) Certidão de Baixa de Construção, de modo que a área total edificada não seja alterada;
- Modificação com Decréscimo de Área: correspondente situação em que são propostas modificações a serem realizadas em edificação(ões) que apresente(m) projeto aprovado e respectivo alvará de construção vigendo ou que apresente(m) Certidão de Baixa de Construção, de modo que a área total edificada diminua;
- Modificação com Acréscimo de Área: correspondente a situação em que são propostas modificações a serem realizadas em edificação(ões) que apresente(m) projeto aprovado e respectivo alvará de construção vigendo ou que apresente(m) Certidão de Baixa de Construção, de modo que a área total edificada aumente;

Para edificações ou modificações concluídas sem o devido processo de licenciamento e para as quais não haja sido concedida Certidão de Baixa de Construção, podendo, assim, serem caracterizadas como irregulares, a PBH sistematiza quatro títulos possíveis para processos administrativos de regularização:

- Levantamento Total: correspondente a situação em que se busca regularizar a edificação ou o conjunto de edificações que tenha(m) sido inteiramente concluída(s) sem a existência de projeto arquitetônico aprovado pela PBH ou com a existência de projeto aprovado, porém com o respectivo alvará de construção fora do prazo de vigência;

- Levantamento do Acréscimo: corresponde a situação em que se busca regularizar modificações não previamente licenciadas e que acarretaram aumento da área total edificada em edificação ou conjunto de edificações que apresente(m) Certidão de Baixa de Construção;
- Levantamento com Projeto de Modificação: corresponde a combinação da situação intitulada “Levantamento Total” e de propostas de modificações a serem realizadas, independente do aumento, diminuição ou inalteração da área total edificada;
- Levantamento do Acréscimo com Projeto de Acréscimo: corresponde a combinação da situação intitulada “Levantamento do Acréscimo” e de propostas de modificações a serem realizadas de modo que a área total edificada seja maior que a soma da área total edificada regular e da área total edificada irregular.

Um vez que não há sistematizado o título “Levantamento do Decréscimo”, situações assim caracterizáveis acabam sendo intituladas “Levantamento Total”.

Conforme o Anexo I do Código de Edificações, intitulado Glossário, “alvará de construção” equivale a “licença para edificar” e conforme o Anexo I da LPUOS, também intitulado Glossário, “área total edificada” consiste na “soma das áreas de construção de uma edificação, medidas externamente”.

Ao final da primeira década do século XXI, quatro leis municipais de significativas implicações urbanísticas foram revistas. O Decreto-Lei 84, vigente desde a década de 1.940 e que instituía o Código de Obras do Município de Belo Horizonte, foi revogado e substituído pela Lei Municipal nº9.725, de 15 de Julho de 2.009, que contém o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte. E em 2.010, o Plano Diretor, a LPUOS e o Código de Posturas sofreram alterações estruturais e de caráter predominantemente restritivo.

Em decorrência destas mudanças, o mercado de construção civil no município de Belo Horizonte apresentou alta demanda de licenciamento e regularização de edificações. Conforme constatado pela Gerência de Gestão e de Atendimento Integrado (GGATI), a qual mensura a demanda de abertura de processos administrativos de licenciamento e de regularização de edificações e integra a Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana (SMARU) da PBH, às

vésperas da publicação e vigência das mudanças de legislação, foram percebidos picos seguidos por diminuições significativas de demanda. O gráfico a seguir ilustra este comportamento do mercado:

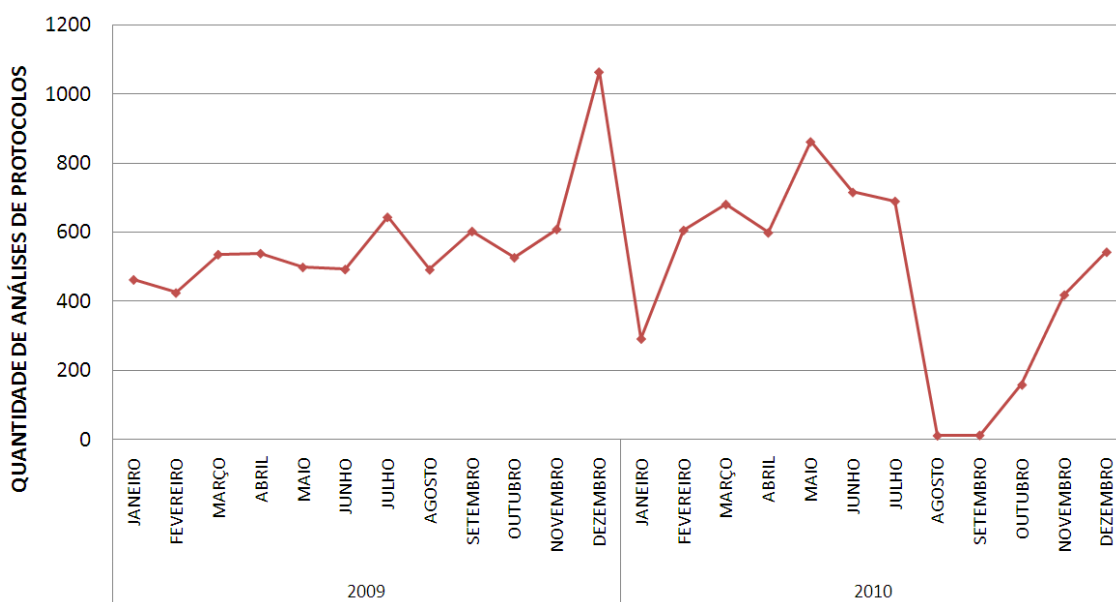


Figura 02: Controle de demanda de solicitações de abertura de processos administrativos de licenciamento e de regularização de edificações no município de Belo Horizonte no anos de 2.009 e 2.010. Fonte: GGATI / SMARU / PBH.

1.3. PANORAMA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA PERTINENTE AO LICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÕES PRÓPRIAS PARAS AS ATIVIDADES DE HOTÉIS E DE APART-HOTÉIS NO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

No licenciamento de edificações destinadas ao serviço de hotelaria, devem ser consideradas disposições legais federais e municipais relativas a parcelamento do solo para fins urbanos, caso o terreno onde se pretende implantar a edificação ou o conjunto de edificações não seja integralmente composto por lotes regularmente aprovados pela PBH.

Devem ser observadas, também, disposições legais federais e municipais relativas a acessibilidade, destacando-se que, conforme o inciso VII do Decreto Federal nº5.296, de 02 de Dezembro de 2.004, entende-se edificações destinadas às atividades de natureza hoteleira como “edificações de uso coletivo.

Em âmbito municipal, devem ser observadas as disposições contidas no Plano Diretor, na LPUOS, no Código de Edificações e no Código de Posturas.

Por meio de parametrizações, o Plano Diretor e a LPUOS regulam, principalmente, o dimensionamento de áreas próprias para a infiltração de águas pluviais no solo, o dimensionamento de afastamentos entre edificações, divisas de lotes e logradouros públicos, o dimensionamento da área total construível, o dimensionamento da quantidade mínima de vagas de garagem/estacionamento e a distribuição espacial de usos e de atividades econômicas.

O Código de Edificações e seu respectivo decreto regulamentador tratam de características construtivas e definem procedimentos administrativos a serem respeitados para o fornecimento, unicamente, de licenças para edificar ou, concomitantemente, de licenças para edificar e de licenças para serviços complementares a esta (licença para supressão de vegetação, por exemplo).

O Código de Posturas e seu respectivo decreto regulamentador tratam de operações de construções, de conservação, de manutenção, de uso do logradouro público, de seu espaço aéreo e de seu subsolo. Dentre as operações de uso do logradouro público, podem ser citados o transporte de terra e entulho gerados em obras e a instalação de tapumes sobre passeios e, raramente, sobre pistas de rolamento.

A exceção de edificações caracterizadas como residências unifamiliares ou como multifamiliares horizontais sem áreas de uso comum e com acessos independentes ao logradouro público, as edificações cuja geração de resíduos sólidos comuns excede 100 (cem) litros diários devem atender às disposições da Instrução de Serviço SMRU⁵ nº04, de 26 de Abril de 2.002, e das Portarias SLU nº82 e nº83. Vigentes desde o ano 2.000, estas portarias tratam de características de localização e construtivas e dos procedimentos para uso de abrigos externos de armazenamento de resíduos sólidos (ARSs), destacando-se, dentre estes procedimentos, o uso de contenedores padronizados para o acondicionamento de resíduos.

Além do licenciamento de edificações, o Plano Diretor e a LPUOS, em conformidade com as disposições do Estatuto da Cidade, da lei municipal nº7.277/97

⁵ SMRU é a abreviação para Secretaria Municipal de Regulação Urbana, denominação anterior da atual Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana.

e de diversas deliberações normativas (DNs) do Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), tratam do licenciamento de atividades econômicas e do licenciamento ambiental e/ou urbanístico de empreendimentos específicos. Conforme critérios objetivos, como a existência ou não de helipontos, empreendimentos hoteleiros podem ou não estar sujeitos ao licenciamento ambiental e/ou urbanístico.

Assim como o licenciamento de edificações, o licenciamento ambiental é operacionalizado por meio de tramitações de processos administrativos compostos por, basicamente, formulários de requerimento de licenciamento, formulários de caracterização do empreendimento pretendido e formulários de termos de compromisso de responsabilidades civis e técnicas, além de documentação técnica pertinente.

O licenciamento de atividades econômicas não demanda responsabilidade técnica de profissionais registrados no sistema CONFEA/CREAs, não sendo tratado profundamente neste estudo.

O licenciamento urbanístico fora instituído pelas alterações e acréscimos a LPUOS decorrentes da publicação e vigência da lei municipal nº9.959/10. Definiu-se que empreendimentos específicos devem se submeter ao licenciamento pelo Conselho Municipal de Políticas Urbanas (COMPUR), estando obrigatoriamente sujeitos a elaboração de estudos de impacto de vizinhança (EIVs). No entanto, a Instrução de Serviço SMURBE (Secretaria Municipal de Políticas Urbanas) nº01, de 04 de Janeiro de 2.011, define que, até que seja concluída a regulamentação do processo de licenciamento urbanístico, alguns desses empreendimentos ficarão sujeitos ao licenciamento ambiental pelo COMAM.

Tendo-se em vista o fato de Belo Horizonte ter sido escolhida como uma das cidades sedes de jogos do evento “Copa do Mundo FIFA Brasil 2.014” e, no entanto, apresentar infraestrutura aquém da condição mínima exigida para eventos deste porte⁶, foi publicada uma lei específica para a remediação dessa situação. Esta lei, Lei Municipal nº9.952, de 05 de Julho de 2.010, e seu respectivo decreto regulamentador tratam de condições diferenciadas de regulamentação urbanística, permitindo a construção de edificações de porte acima do recorrente à luz do Plano Diretor e da LPUOS vigentes mediante contrapartidas assumidas pelos empreendedores. Dados os condicionantes temporais e construtivos exigidos por

⁶ Disponível em www.copa2014.org.br, janeiro/2.011.

esta lei, pondera-se que o planejamento sincronizado dos sistemas que permitirão o funcionamento dos edifícios e das etapas de execução dos empreendimentos é sumamente importante.

A lei municipal nº7.165/96, em seu texto original e inalterado pelas revisões posteriores já citadas, trata da fixação de diretrizes especiais para áreas que, devido a características específicas, demandam políticas de intervenção, parâmetros urbanísticos e parâmetros fiscais diferenciados. Estas políticas e parametrizações devem, conforme o Plano Diretor, ser regulamentadas em leis específicas. Assim, há no município de Belo Horizonte áreas de diretrizes especiais (ADEs) delimitadas porém não regulamentadas, situação em que prevalecem parâmetros urbanísticos dispostos no Plano Diretor e na LPUOS, e ADEs já regulamentadas, situação em que os parâmetros específicos têm preponderância.

Dentre estes parâmetros, podem ser observadas restrições à altimetria de edificações, à implantação de edificações, à permissividade de localização de usos e à impermeabilização de solo. A fundamentação técnica para a parametrização diferenciada nas ADEs decorre, por exemplo, de estudos geotécnicos ou sobre patrimônio cultural e ambiência urbana. Dentre as ADEs já delimitadas, destacam-se as ADEs da Pampulha, do Trevo, da Bacia da Pampulha, regulamentadas pela municipal nº9.037/05, a ADE de Santa Tereza, regulamentada pelas leis municipais nº7.166/96 e nº8.137/00, a ADE Residencial Central, regulamentada pela LPUOS, a ADE da Cidade Jardim, regulamentada pela lei municipal nº9.563/08, as ADEs do Mangabeiras, do Belvedere, do São Bento e de Santa Lúcia, instituídas pelas leis municipais nº7.166/96 e nº8.407, de 30 de Julho de 2.002, e a ADE de Interesse Ambiental, instituída e regulamentada pelas leis municipais nº7.166/96 e nº9.959/10.

Dada a subutilização e/ou ociosidade de diversas edificações situadas na área central do município durante as décadas de 1.990 e de 2.000⁷, foi publicada a Lei Municipal nº9.326, de 24 de Janeiro de 2.007, que dispõe sobre normas para a adaptação e a implantação de atividades específicas situadas no Hipercentro de Belo Horizonte. As disposições desta lei se aplicam, dentre outras condições, a imóveis que tenham destinação cultural ou destinação para usos residencial ou misto,

⁷ Malard, M. L. **HBH – Habitar Belo Horizonte: Ocupando o Centro**. Relatório Técnico Final, p.96-99. Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 2007.

considerando-se este quando, no mínimo 30% da área líquida edificada⁸ for ocupada por residências. Tratando unicamente de edificações comprovadamente existentes até 24 de Janeiro de 2.007, esta lei permite o exercício exclusivo do uso residencial ou concomitante do uso residencial e de usos não-residenciais compatíveis com o uso residencial em situações dificilmente praticáveis à luz do Plano Diretor e da LPUOS vigentes.

Uma vez que edificações e parcelamentos de solo irregulares têm de se adequar às disposições da LPUOS para que processos de regularização não sejam indeferidos pela PBH, tem-se que significativa porção do território municipal apresenta irregularidades urbanísticas⁹. Considerando, ainda, a impraticabilidade de demolições parciais ou totais de imóveis que não estejam conforme a LPUOS, foi publicada a Lei Municipal nº9.074, de 18 de Janeiro de 2.005, que trata da regularização de determinados imóveis perante a PBH mediante o pagamento de multas relativas a determinadas não conformidades com a LPUOS. Na área central de Belo Horizonte, são observadas edificações propícias a adaptação a hotéis ou apart-hotéis, as quais são aparentemente passíveis de regularização conforme a lei municipal nº9.074/05.

Tem-se, a seguir, uma linha histórica na qual é possível perceber a intensificação de regulamentações urbanísticas entre 1.970 e 2.010. Além das leis e portarias acima citadas, foram registrados os decretos regulamentadores destas leis:

⁸ Área Líquida Edificada, conforme o anexo I da LPUOS, corresponde a área total edificada, deduzidas as áreas não computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento, conforme previsto no texto legal.

⁹ Disponível no caderno Cidades do Jornal O Tempo, publicado em 14 de Abril de 2.010.

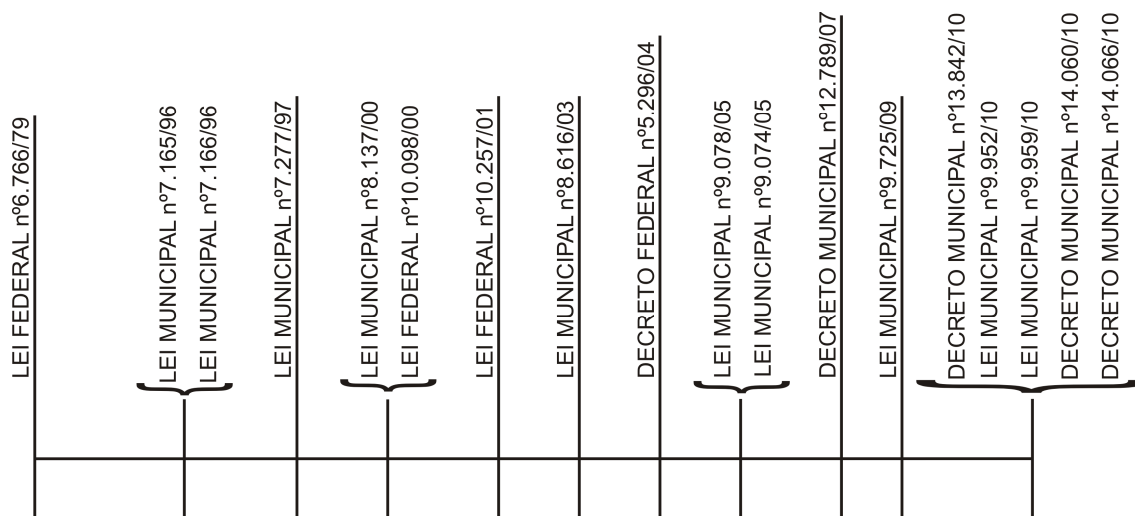


Figura 03: Evolução histórica da regulamentação urbanística pertinente ao município de Belo Horizonte.

2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1. LEI FEDERAL nº6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1.979, E ALTERAÇÕES POSTERIORES

Composta por 10 (dez) capítulos e 55 artigos, esta lei “dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências”.

Em seu artigo 1º, tem-se a fundamentação legal para as publicações e vigências de leis municipais que disponham, complementarmente, sobre o parcelamento do solo para fins urbanos. Para adequação do previsto nesta lei federal às peculiaridades regionais e locais, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios podem estabelecer normas complementares, como os planos diretores e as leis de uso e de ocupação de solo.

No capítulo I, são apresentadas definições que balizam a interpretação dos demais capítulos e de leis que venham a complementar esta. Define-se o que deve ser considerado loteamento, desmembramento, lote, infraestrutura básica de parcelamentos e infraestrutura básica de parcelamentos situados em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social. Cabe destacar a definição de lote, que é o “terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe”. São caracterizadas, ainda, situações em que não é permitido o

parcelamento do solo e situações em que somente é admitido o parcelamento do solo para fins urbanos.

No capítulo II, intitulado “Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento”, são apresentados requisitos urbanísticos mínimos para loteamento e desmembramento. Define-se que a infraestrutura básica de parcelamentos deve ser proporcional à densidade de ocupação prevista em planos diretores ou leis de parcelamento, uso e ocupação, porém não fica estabelecida uma proporção mínima a ser respeitada em âmbito nacional.

Define-se, salvo excepcionalidades objetivamente delimitadas em lei ou atos administrativos do poder executivo, que a área mínima de lotes deve ser 125m² e que a frente mínima destes lotes deve ser 05 (cinco) metros. Loteamentos regularmente aprovados pelo poder público em data anterior a data de publicação e de vigência desta lei podem ser qualificados como regulares porém não conformes a legislação ora vigente.

Nos capítulos subseqüentes, são tratados os mínimos procedimentos e as mínimas condições e etapas a serem respeitados quando na elaboração, no licenciamento perante os poderes públicos municipal ou estadual, em registros imobiliários e no firmamento de contratos relativos a loteamentos e desmembramentos.

Quando na procura e identificação de localidades propícias a implantação de estabelecimento hoteleiros no município de Belo Horizonte, cabe atentar para a condição urbanística e jurídica dos terrenos. Caso estes sejam glebas ou terrenos indivisos, denominações correntes relativas a porções de terra não qualificáveis como lotes à luz desta lei, deve-se licenciar o parcelamento de solo perante a PBH antes do licenciamento de edificações. Caso estejam comprometidos por meio de compromissos de compra e venda, cessões ou promessas de cessão devidamente registrados, há de se observar o disposto no capítulo VII – Dos Contratos. Destaca-se como regra geral a irretratabilidade destes compromissos, uma vez que podem valer como título para registros de propriedade, porém cancelamentos são exeqüíveis por meio de decisão judicial, de requerimento conjunto das partes contratantes ou por rescisão comprovada de contratos.

O artigo 3º desta lei expõe que o parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal, e o

artigo 4º da LPUOS expõe a consideração do território municipal como área urbana. Assim, qualquer terreno indiviso ou gleba onde se pretenda edificar deve ser loteado ou desmembrado.

Conforme o artigo 6º desta lei, antes da elaboração de projetos de loteamento, as prefeituras municipais devem definir diretrizes para uso do solo e para o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários. Estas diretrizes, conforme o artigo 7º, podem vigorar por até 04 (quatro) anos.

Conforme o artigo 18, ainda, aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Para cada loteamento ou desmembramento aprovado no município de Belo Horizonte, tem-se a publicação de um decreto e de um cadastro de planta (CP). O decreto descreve sucinta e objetivamente a criação de lotes e/ou quadras e/ou bairros e o CP contem a planta que ilustra o decreto. Todo CP apresenta, ainda, data de publicação e descrição da origem dos lotes recém-aprovados, informações essenciais para a devida submissão ao Registro Imobiliário.

Tem-se, a seguir, uma reprodução do CP-093-046-D, aprovado em 29 de Setembro de 1.999, referente ao desmembramento de um terreno situado na localidade Vila Silvânia:

DOCUMENTO OBTIDO EM SISTEMA DE REPRODUÇÃO DIGITAL, DEVENDO-SE OBSERVAR SUA ESCALA. ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 12/03/2010

CP-93-046-D

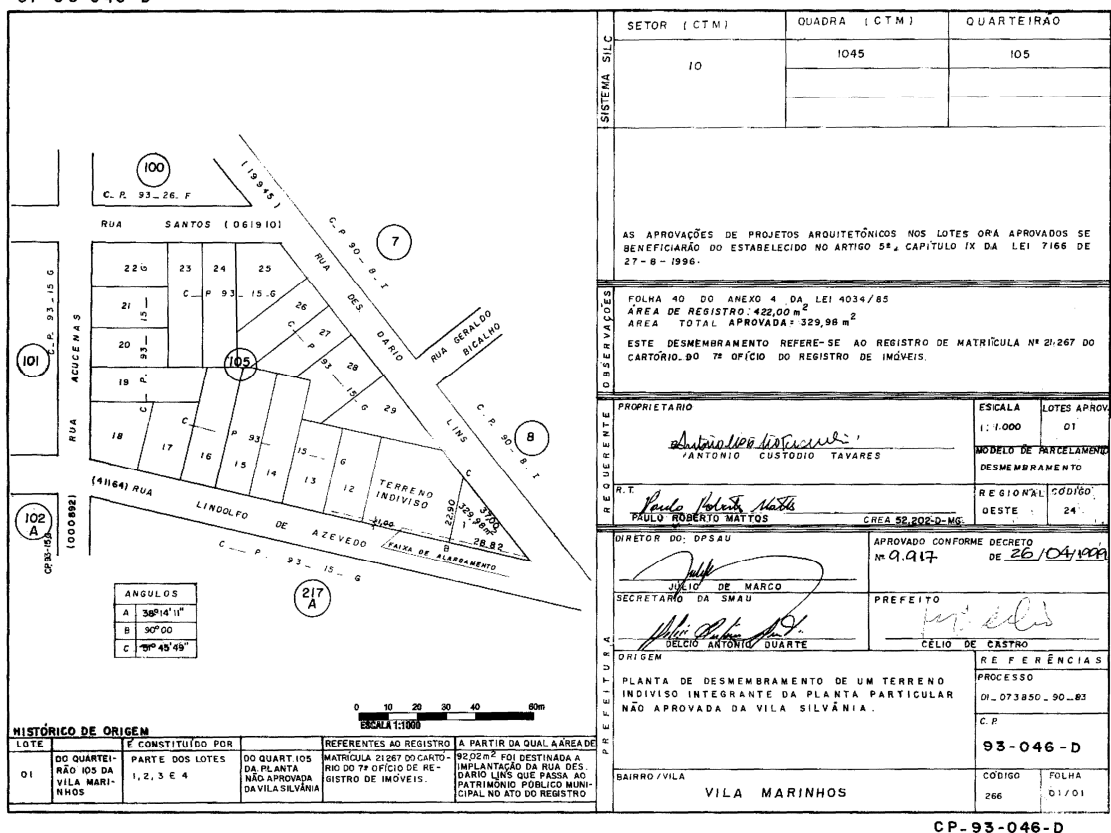


Figura 04: Projeto urbanístico referente ao desmembramento de um terreno situado na localidade Vila Silvânia¹⁰.

2.2. LEI FEDERAL nº10.257, DE 10 DE JULHO DE 2.001

Composta por 05 (cinco) capítulos e 38 artigos, esta lei, intitulada “Estatuto da Cidade”, “regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”.

Por ter sido publicada no ano de 2.001, suas disposições não foram incorporadas à primeira revisão do Plano Diretor e da LPUOS de Belo Horizonte. Somente em 2.010, por meio da publicação e da vigência da lei municipal nº9.959/10, teve-se a incorporação das disposições federais à legislação municipal.

¹⁰ Extraído, em 19 de Outubro de 2.010, do Sistema de Plantas Online da PBH. Disponível em: <http://portal5.pbh.gov.br/plantacp/inicio.do>.

Instrumentos de política urbana como as Operações Urbanas, a Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC), o Direito a Preempção e o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) foram instituídos e regulamentados, ainda que não plenamente devido a limitações técnicas, pela lei municipal nº9.959/10. Cabe observar que a Transferência de Direito de Construir (TDC) consta no texto original da lei municipal nº7.165/96, tendo sido regulamentada pelo Decreto Municipal nº9.616, de 26 de Junho de 1.998, e tem sido praticada correntemente na década de 2.000.

De âmbito federal, as disposições deste estatuto somente podem ter seus desdobramentos mensurados em âmbito local ou regional, de modo que as implicações específicas para empreendimentos hoteleiros decorrem imediatamente do Plano Diretor e da LPUOS vigentes.

2.3 LEI FEDERAL nº10.098, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2.000

Composta por 10 (dez) capítulos e 27 artigos, esta lei “estabelece normas e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida e dá outras providências”.

No capítulo I, são apresentadas definições que balizam a interpretação dos demais capítulos e das leis, decretos e normas técnicas que decorram desta lei.

No capítulo II, observa-se que, conforme o artigo 5º, o projeto e o traçado dos elementos de urbanização públicos e privados de uso comunitário, como escadas, rampas, passagens de pedestres e entradas e saídas de veículos, devem observar os parâmetros estabelecidos pelas normas técnicas brasileiras (NBRs) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Conforme o artigo 12 do Código de Posturas, “cabe ao proprietário de imóvel lindeiro a logradouro público a construção do passeio em frente à testada respectiva, a sua manutenção e a sua conservação”. Assim, proprietários de hotéis e de apart-hotéis são responsáveis pela adequação dos passeios lindeiros aos seus empreendimentos às especificações da NBR 9.050, de 30 de Junho de 2.004, que normatiza parâmetros de “acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos”.

Considerando que hotéis e apart-hóteis demandam edificações de uso coletivo, conforme o inciso VII do Decreto Federal nº5.296, de 02 de Dezembro de

2.004, o qual regulamenta esta lei, devem ser observados os seguintes requisitos mínimos de acessibilidade dispostos no artigo 11 desta:

- Pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida;
- Pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade de que trata esta Lei;
- Os edifícios deverão dispor, pelo menos, de um banheiro acessível, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

2.3.1 DECRETO FEDERAL nº5.296, DE 02 DE DEZEMBRO DE 2.004

Composto por 09 (nove) capítulos e 72 artigos, este decreto “regulamenta as Leis nºs10.048, de 08 de Novembro de 2.000, que dá prioridade de atendimento às pessoas que especifica, e 10.098, de 19 de Dezembro de 2.000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção de acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências”.

No capítulo I, tem-se a vinculação da aprovação de projetos de natureza arquitetônica e urbanística às disposições deste decreto e, conseqüentemente, da lei federal nº10.098/00.

No capítulo III, são apresentadas, além das definições constantes no capítulo I da lei federal nº10.098/00, as definições de edificações de uso público, edificações de uso privado e edificações de uso coletivo, sendo que estas são “aquelas destinadas às atividades de natureza comercial, hoteleira, cultural, esportiva, financeira, turística, (...)”.

No capítulo IV, tem-se a vinculação da emissão de certificado de conclusão de projeto arquitetônico ou urbanístico ao atendimento das disposições deste decreto, da lei federal nº10.098/00 e das demais normas técnicas e leis específicas. Entende-se, assim, que a concessão de certidões de Baixa de Construção está

condicionado à execução rigorosa das obras conforme os projetos aprovados pelo poder executivo.

Observa-se, no entanto, que falhas na verificação do atendimento aos requisitos de acessibilidade quando na aprovação de projetos de edificações não excluem a obrigatoriedade de estas edificações serem acessíveis. Em última instância, cabe aos responsáveis técnicos pelos projetos arquitetônicos ou urbanísticos o atendimento da legislação em vigor, mesmo que a aprovação destes projetos pelo poder executivo tenha sido falha.

Conforme o artigo 13, Planos Diretores, Códigos de Posturas, leis de uso e ocupação do solo, estudos prévios de impacto de vizinhança, Códigos de Obras e, supõe-se, Códigos de Edificações, devem se orientar, no que couber, pelas regras previstas neste decreto e em leis e normas técnicas correlatas. Assim, hotéis e apart-hotéis devem respeitar aos seguintes requisitos:

- Atendimento aos preceitos da acessibilidade na interligação de todas as partes de uso comum ou abertas ao público, conforme os padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT;
- Atendimento aos preceitos da acessibilidade nos acessos, nas piscinas, nos andares de recreação, salões de festas e reuniões, banheiros e saunas, quadras esportivas, portarias, estacionamentos e nas garagens;
- Pelo menos, uma parte da superfície de balcões de atendimento, recepção e *check-in* deve ser acessível conforme os padrões das normas técnicas da ABNT. A figura a seguir ilustra este requisito:

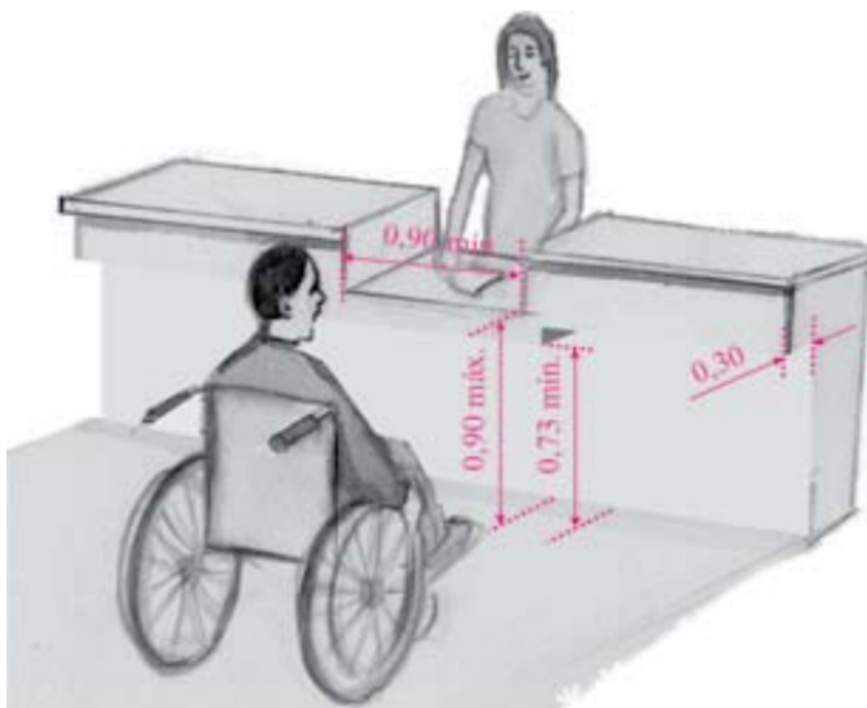


Figura 05: Superfície acessível em balcão de atendimento.¹¹

- Quando houver banheiros destinados ao uso público, sanitários destinados ao uso por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida devem ter entrada independente dos demais, além de atenderem aos padrões das normas técnicas da ABNT;
- Quando em edificações já existentes e sendo propostos banheiros destinados ao uso público, os sanitários preparados para o uso por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida devem estar localizados nos pavimentos acessíveis e ter entrada independente dos demais sanitários;
- Quando em estacionamentos externos ou internos, pelo menos, 2% (dois por cento) do total de vagas devem ser reservados para veículos que transportem pessoa portadora de deficiência física ou visual;
- A instalação e a adaptação de elevadores devem atender aos padrões das normas técnicas da ABNT.

¹¹ Extraído de: Torres, F. P. T. **GUIA de acessibilidade em edificações: fácil acesso para todos**. Cartilha Técnica, p.49. Ed.Atual. Belo Horizonte: CREA-MG, 2.006

2.3.2 LEI MUNICIPAL nº9.078, DE 19 DE JANEIRO DE 2.005

Composta por 11 (onze) seções e 68 artigos, esta lei “estabelece a Política da Pessoa com Deficiência para o Município de Belo Horizonte e dá outras providências”.

Dentre suas seções, cabe destacar a seção III, intitulada “Da Acessibilidade”, na qual são apresentados requisitos mínimos de acessibilidade a serem atendidos em âmbito municipal e se tem a atribuição de caráter de lei à “norma técnica da ABNT que trata sobre acessibilidade”. Em relação ao licenciamento de edificações para empreendimentos hoteleiros, são pertinentes os seguintes requisitos:

- Pelo menos, um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade da pessoa com deficiência e mobilidade reduzida;
- Pelo menos, um dos itinerários que comunique horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir requisitos de acessibilidade;
- Edificações deverão dispor de, pelo menos, 01 (um) banheiro acessível por pavimento, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira a que possam ser utilizados por pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;
- Informações disponíveis nas portas de acesso e demais dependências devem ter legenda em *braille*;
- Portas de entrada e botões internos e externos, em elevadores, devem apresentar marcação em *braille* referente os números dos andares e apresentar informações sonoras em “viva voz”;
- Reserva de vagas de estacionamento de veículos para uso de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, próximas ao acesso à edificação com largura mínima de 3,5m (três metros e cinquenta centímetros), nas seguinte proporção em relação ao número mínimo de vagas exigido:
 - Até 100 (cem) vagas, 01 (uma) por 25 (vinte e cinco) ou fração;
 - De 101 (cento e uma) a 300 (trezentas) vagas, 04 (quatro) pelas 100 (cem) primeiras, acrescidas de 01 (uma) para cada 50 (cinquenta) excedentes;

- Acima de 300 (trezentas) vagas, 08 (oito) pelas 300 (trezentas) primeiras, acrescidas de 01 (uma) para cada 100 (cem) excedentes.

A situação desta lei perante a legislação federal é controversa e tem sido objeto de discussão entre instâncias técnicas da SMARU e da Procuradoria Geral do Município (PGM). Como regra geral, tem-se que a legislação municipal deve ser igualmente ou mais restritiva que a legislação federal. Assim, uma vez que a legislação federal exige a instalação de, pelo menos, um banheiro acessível em edificações de uso coletivo, seria aceitável a legislação municipal dispor de modo mais restritivo sobre a quantidade mínima de banheiros acessíveis neste tipo de edificação.

No entanto, este argumento tem sido refutado ao se expor que, uma vez definida pela legislação federal a quantidade mínima de banheiros acessíveis, não é permitido à legislação municipal alterar esta quantidade. Diz-se que é facultado ao município legislar suplementarmente às disposições federais, sendo-lhe permitido somente acrescentar conteúdo que não altere estas disposições.

Perante estas indefinições decorrentes de interpretações distintas da legislação vigente, pondera-se que o atendimento às disposições municipais contempla o atendimento às disposições federais, as quais podem não ser suficientes para o atendimento com qualidade da demanda quotidiana de edificações de uso coletivo como hotéis ou apart-hotéis.

Em relação à instalação de banheiros acessíveis, especificamente, os textos legais não explicitam que estes banheiros devam, obrigatoriamente, ser destinados ao uso público. Isto permite que hotéis e apart-hotéis apresentem unicamente quartos adaptados aos padrões das normas técnicas da ABNT e, ainda assim, possam atender aos mínimos requisitos legais relativos a acessibilidade.

2.4 LEI MUNICIPAL nº7.165, DE 27 DE AGOSTO DE 1.996, E ALTERAÇÕES POSTERIORES

Composta por 08 (oito) títulos, 90 artigos e 06 (seis) anexos, esta lei institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, que consiste no instrumento básico da

política de desenvolvimento urbano e da orientação de atuação do Poder Público e da iniciativa privada.

Dentre os títulos, capítulos e seções que o constituem, cabe destacar, para fins de licenciamento de edificações, o disposto no título III, denominado “Da Organização Territorial”, no título IV, denominado “Dos Instrumentos de Política Urbana”, no título V, denominado “Das Áreas de Diretrizes Especiais” e no título V-A, denominado “Das Áreas de Especial Interesse Social”. Dentre o anexos desta lei, cabe destacar o anexo V, que contem os coeficientes de aproveitamentos¹² característicos das zonas definidas na LPUOS.

No título III, tem-se a apresentação das diretrizes de ordenamento e de zoneamento do território municipal.

Nos títulos V e V-A, tem-se a apresentação das diretrizes para a identificação e a delimitação de áreas objeto de regulamentações diferenciadas. Dentre os critérios que fundamentam estas regulamentações, citam-se estudos de condicionantes geotécnicas, estudos sobre patrimônio histórico-cultural e estudos sobre recursos naturais.

No título IV, são instituídos e, em alguns casos, regulamentados alguns instrumentos de política urbana. Dentre estes, cabe destacar, para fins de licenciamento de edificações próprias de estabelecimentos hoteleiros, os seguintes:

- Transferência de Direito de Construir (TDC): instrumento pelo qual o Poder Público Municipal autoriza o proprietário de imóvel urbano a alienar ou exercer em outro local, mediante escritura pública, o direito de construir previsto na LPUOS relativo ao CAb;
- Operação Urbana: conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação de agentes públicos e privados, com o objetivo de viabilizar projetos urbanos de interesse público, podendo ocorrer em qualquer área do Município;

¹² Conforme o Anexo I do Plano Diretor, coeficiente de aproveitamento equivale ao coeficiente que, multiplicado pela área do lote (ou conjunto de lotes), determina a área líquida edificada, admitida no terreno. Conforme o artigo 74-J da LPUOS, o coeficiente de aproveitamento pode denominar-se, também, Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb).

- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): estudo sobre as possíveis repercussões preponderantemente urbanísticas decorrentes da implantação e da operação de empreendimentos específicos;
- Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC): direito de construção exercido acima do CAb adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Instituída pela lei municipal nº7.165/96, regulamentada pelo Decreto Municipal nº9.616, de 26 de Junho de 1.998, e revisada pelas disposições da lei municipal nº9.959/10, a TDC é um instrumento de política urbana pertinente à elaboração de projetos de empreendimentos hoteleiros porque permite que edificações a serem licenciadas apresentem coeficiente de aproveitamento maior que os CAbs.

No artigo 61 do Plano Diretor, são listadas as condições que permitem a imóveis originar TDC. Observa-se que estes imóveis apresentam restrições de direito de construir motivadas pelo atendimento a interesses públicos diversos ou pela necessidade de implantação de equipamentos urbanos e/ou comunitários ou de programas habitacionais de interesse social. Neste artigo, tem-se, ainda, que o limite máximo de recepção de transferência de direito de construir é de 20%, exceto quando em projetos urbanísticos especiais, em que haverá definição por lei específica.

No artigo 62 do Plano Diretor, são listadas as condições que permitem a imóveis receber TDC. O conhecimento destas se mostra importante para a tomada de decisões relativas à localidade de empreendimentos hoteleiros, caso a possibilidade de se edificar além do CAb seja financeiramente rentável.

Cabe citar, ainda, que nos artigos 14-A e 14-B da LPUOS e no decreto municipal nº9.616/98, têm-se as fórmulas que operacionalizam a TDC. Observa-se que, devido a diferença de valores venais de terrenos, uma quantidade de área originada em uma região de Belo Horizonte pode corresponder, por exemplo, ao triplo ou à metade da área recebida em outra região.

Instituídas pela lei municipal nº7.165/96 e regulamentadas pela lei municipal nº9.959/10, as Operações Urbanas, sempre aprovadas por lei específica, classificam-se em Operações Urbanas Simplificadas e Operações Urbanas Consorciadas.

As operações urbanas simplificadas objetivam viabilizar as intervenções discriminadas no artigo 66. Observa-se que este tipo de operação urbana pode ter caráter local ou pontual e, não necessariamente, demanda licenciamento ambiental e/ou urbanístico.

As finalidades das operações urbanas consorciadas são discriminadas no artigo 69, o qual prevê, ainda, a possibilidade de estas operações, considerando-se os impactos ambiental e de vizinhança que venham a causar, modificarem normas edilícias e índices e características de parcelamento, ocupação e uso do solo e subsolo. Prevê-se, também, a possibilidade de regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

As operações urbanas consorciadas apresentam caráter regional, uma vez que viabilizam intervenções estruturais na dinâmica urbana municipal. A Lei Municipal nº9.952, de 05 de Julho de 2.010, que “institui a Operação Urbana de Estímulo ao Desenvolvimento da Infraestrutura de Saúde, de Turismo Cultural e de Negócios, visando atender às demandas do evento “Copa do Mundo FIFA Brasil 2014” no município de Belo Horizonte”, é um exemplo de lei que aprova uma operação urbana consorciada que prevê índices urbanísticos e normas edilícias diferenciadas.

Além desta e sem prejuízo de outras que venham a ser instituídas por lei específica, o Plano Diretor prevê, na seção III – Da Operação Urbana Consorciada – do capítulo II do título IV, outras 05 (cinco) operações urbanas consorciadas, intituladas:

- Áreas no entorno de Corredores Viários Prioritários;
- Áreas no entorno de Corredores de Transporte Coletivo Prioritários;
- Áreas Centrais;
- Áreas localizadas em um raio de 600m (seiscentos metros) das estações de transporte coletivo existentes ou das que vierem a ser implantadas;
- Áreas em Reestruturação no Vetor Norte de Belo Horizonte.

Quando na procura e identificação de localidades propícias a implantação de estabelecimento hoteleiros, cabe atentar para a inserção ou não de terrenos em áreas envolvidas nestas operações urbanas. Independente do zoneamento em que estejam inseridas e até aprovação de lei específica para cada operação urbana, os

CAbs de áreas incluídas em 04 (quatro) destas operações são limitados a 1,0 (um) ou 0,5 (cinco décimos), conforme a via à qual os terrenos sejam lindeiros.

Mediante avaliação prévia do COMPUR quanto à pertinência do uso e à capacidade da infraestrutura no local do empreendimento, terrenos situados em subáreas de influência direta ou indireta integrantes das “Áreas em Reestruturação no Vetor Norte de Belo Horizonte” podem usufruir de coeficiente de aproveitamento máximo (CAm)¹³ igual 4,0 (quatro).

Instituído pela lei municipal nº9.959/10 e em conformidade com o Estatuto da Cidade, o EIV referente a um empreendimento se faz pertinente quando este implicar repercussões preponderantemente urbanísticas. Empreendimentos sujeitos a EIV são listados no artigo 74-B da LPUOS e as considerações mínimas a constarem em EIVs são listadas no artigo 74-P do Plano Diretor. Ainda conforme este artigo, empreendimentos sujeitos à elaboração de Estudos de Impacto Ambiental (EIAs) e de respectivos Relatórios de Impacto Ambiental (RIMAs) são dispensados da elaboração de EIVs, devendo serem acrescidos ao espoco dos EIAs as considerações listadas no artigo 74-B da LPUOS.

Instituída pela lei municipal nº9.959/10 e também em conformidade com o Estatuto da Cidade, a ODC observa a relação entre a densidade máxima, os aspectos ambientais, culturais e paisagísticos e a capacidade da infraestrutura existente nas diversas áreas do município.

O artigo 74-J do Plano Diretor expõe que a aplicação de ODC em ADEs fica condicionada à observância de todos os parâmetros previstos para cada uma delas e que, alcançado o CAm disposto no anexo V do Plano Diretor, imóveis ainda podem receber o potencial construtivo proveniente da recepção de TDC.

O artigo 74-K do Plano Diretor expõe que a aplicação do potencial construtivo adicional passível de ser obtido mediante ODC fica condicionada à elaboração de estudos técnicos para a definição de Estoques de Potencial Construtivo Adicional os quais têm previsão legal de publicação até meados de 2.012. Embora não tenha aplicação imediata viável, é provável que a ODC possa ser

¹³ Conforme o artigo 74-J do Plano Diretor, o coeficiente de aproveitamento máximo é aquele que pode ser atingido mediante outorga onerosa de direito de construir e/ou transferência de direito de construir (CAm).

considerada para o planejamento de empreendimentos hoteleiros a serem implantados entre o segundo semestre de 2.012 e o primeiro semestre de 2.014.

2.5 LEI MUNICIPAL nº7.166, DE 27 DE AGOSTO DE 1.996 E ALTERAÇÕES POSTERIORES

Composta por 10 (dez) capítulos, 132 artigos e 17 anexos, esta lei estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no município de Belo Horizonte.

Dentre seus capítulos, cabe destacar para fins de licenciamento de empreendimentos hoteleiros, o capítulo II, intitulado “Do Zoneamento”, o capítulo IV, intitulado “Da Ocupação do Solo”, e o capítulo V, intitulado “Dos Usos”. Conforme a condição urbanística dos terrenos em que são propostos os empreendimentos, o capítulo III, intitulado “Do Parcelamento do Solo”, se faz relevante.

De acordo com as disposições do capítulo V e do anexo X, intitulado “Classificação dos Usos, Repercussões Negativas e Medidas Mitigadoras das Repercussões Negativas”, hotéis e apart-hotéis são atividades categorizadas como “usos não residenciais”, subcategorizadas como “serviços” e classificadas como integrantes do “Grupo II”.

Conforme o artigo 65, os usos não residenciais são classificados em quatro grupos de acordo com o potencial de geração de incômodos atribuído a cada atividade. O “Grupo II”, especificamente, abrange as atividades compatíveis com o uso residencial e com potencial de geração de incômodos de pouca significância, os quais devem ser mitigados.

Empreendimentos hoteleiros, conforme os artigo 66 e o anexo X, apresentam os seguintes tipos de repercussões negativas:

- Atração de alto número de veículos leves;
- Atração de alto número de pessoas;
- Geração de risco de segurança;
- Geração de efluentes atmosféricos;
- Geração de efluentes líquidos especiais;
- Geração de resíduos sólidos especiais e de saúde;
- Geração de ruídos e vibrações.

Conforme os artigo 66-A e o anexo X, empreendimentos hoteleiros ficam sujeitos, conseqüentemente, à adoção das seguintes medidas mitigadoras:

- Implantação de alternativa de estacionamento e controle de acesso de veículo a edificação;
- Realização de medidas para viabilizar embarque e desembarque;
- Realização de medidas para prevenção e combate a incêndio, comprovada mediante apresentação de laudo elaborado por profissional habilitado, relativo às condições de segurança, prevenção e combate a incêndios;
- Adoção de sistema de controle de efluentes atmosféricos;
- Adoção de procedimentos para gerenciamento de resíduos sólidos, como segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte e destinação final adequada de acordo com a legislação específica;
- Implantação de medidas de controle de ruído e atenuação da vibração, tais como proteção ou isolamento acústico e de vibração, confinamento ou realocação de equipamentos e operações ruidosas, observadas as normas legais de construção, iluminação e ventilação.

A partir do disposto no artigo 66-A, ainda, observa-se que para empreendimentos hoteleiros, uma vez que apresentam repercussões negativas, a concessão de Alvarás de Localização e Funcionamento será subsidiada por dados ambientais e urbanísticos e por informações prestadas pelos empreendedores, contendo dados qualitativos e quantitativos referentes ao funcionamento da atividade.

Em relação à possibilidade de localização de usos não residenciais, tem-se, conforme o artigo 67, que esta é “disciplinada, na forma do Anexo XI desta Lei, pela conjugação da classificação de cada atividade, prevista no Anexo X desta Lei, com a classificação da via pública quanto à permissividade de usos.” Conforme o anexo XI, intitulado “Localização de Usos”, hotéis e apart-hotéis podem ser admitidos em qualquer tipo de via, se vias preferencialmente residenciais (VRs), vias de caráter misto (VMs) ou vias preferencialmente não residenciais (VNRs), desde que as medidas mitigadoras listadas no anexo X sejam executadas.

O capítulo V apresenta, também, disposições sobre o licenciamento de empreendimentos de impacto. Originalmente constantes na lei municipal nº7.166/96, estas disposições foram regulamentadas pela lei municipal nº7.277/97 e revisadas pela lei municipal nº9.959/10.

O artigo 73 define empreendimentos de impacto como “aqueles, públicos ou privados, que venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou a ter repercussão ambiental significativa”.

O artigo 74-A lista as atividades e os empreendimentos sujeitos a licenciamento ambiental pelo COMAM e o artigo 74-B lista os empreendimentos sujeitos a licenciamento urbanístico pelo COMPUR. Observa-se que, dificilmente, empreendimentos hoteleiros teriam de se submeter a licenciamento ambiental e que, em decorrência de aspectos específicos, poderiam ter de se submeter a licenciamento urbanístico.

Caso a condição urbanística do terreno em que se pretende implantar um empreendimento hoteleiro demande o licenciamento de um loteamento, este motivaria a submissão do empreendimento a licenciamento ambiental.

Caso uma edificação destinada às atividades de hotel ou de apart-hotel apresente heliponto ou área de estacionamento maior que 10.000m² ou área de estacionamento com mais de 400 vagas, o empreendimento hoteleiro por ela integrado teria de submeter a licenciamento urbanístico. Parcelamentos vinculados a atividade hoteleira, operacionalizáveis na figura de desmembramento e que originem lote com área superior a 10.000m² ou quarteirão com dimensão superior a 200m também teriam de se submeter a este tipo de licenciamento. Estes valores, conforme disposto no capítulo III, intitulado “Do Parcelamento do Solo”, são os limites máximos que, respectivamente, regem área e extensão de quarteirões.

Cabe observar que a Instrução de Serviço SMURBE nº01/11 define que, até que seja regulamentado o processo de licenciamento urbanístico, alguns dos empreendimentos listados no artigo 74-B ficam sujeitos a licenciamento ambiental pelo COMAM, devendo-se observar as disposições da lei municipal nº7.277/97.

O capítulo II contém disposições sobre o zoneamento do município. Segundo potenciais de adensamento e demandas de preservação e proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística, são definidas zonas registradas cartograficamente no anexo II, intitulado “Mapa de Zoneamento”.

O capítulo IV contém disposições sobre os parâmetros para a ocupação do solo. O anexo IX, intitulado “Parâmetros Urbanísticos relativos à quota de terreno por unidade habitacional, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e altura máxima na divisa”, contém os valores mínimos destes índices relativos às diversas zonas instituídas no capítulo II. Alguns parâmetros apresentam repercussão urbanística mais significativa que outros, destacando-se, para fins de licenciamento de edificações, os seguintes:

- Coeficiente de Aproveitamento (CA): coeficiente adimensional que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada, admitida no terreno;
- Taxa de Ocupação (TO): relação, medida em porcentagem, entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno;
- Taxa de Permeabilidade (TP): relação, medida em porcentagem, entre a área do terreno descoberta, permeável e dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e que propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana, e a área total do terreno;
- Afastamento Frontal: distância permitida entre a edificação e o alinhamento (limite divisório entre o lote e o logradouro público) do terreno, medida perpendicularmente a este;
- Afastamento Lateral e de Fundo: distância permitida entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medida perpendicularmente a essas;
- Altura na Divisa: distância vertical, medida do ponto mais alto da edificação na divisa até a cota de nível de referência estabelecido de acordo com a topografia do terreno.

Além destes parâmetros, o capítulo IV apresenta a definição de saliências e trata das exigências mínimas relativas a áreas de estacionamento.

Conforme o artigo 60, consideram-se saliências os brises, jardineiras, elementos decorativos ou elementos estruturais, ressaltando-se que podem avançar sobre as áreas delimitadas pelos afastamentos mínimos em até 25cm.

Do artigo 61, para fins de licenciamento de empreendimentos hoteleiros, cabe destacar que:

- O número mínimo de vagas destinadas a estacionamento de veículos, destinadas a carga e descarga e destinadas a embarque e desembarque em edificações de uso não residencial é dimensionado conforme o disposto no anexo VIII, intitulado “Número mínimo de vagas para veículos nos projetos de edificações”;
- No caso de edificação destinada a hotel, especificamente, o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos é de 1/3 (um terço) do número de unidades hoteleiras;
- Cada vaga de carga e descarga deve ter 9,0m (nove metros) de comprimento por 3,0 (três metros) de largura e 4,0m (quatro metros) de altura;
- Edificações de uso não residencial com mais de 60 vagas de estacionamento devem dispor de pista de acumulação interna, junto à entrada e ao nível do logradouro conforme o anexo IX, intitulado “Tabela de Faixa de Acumulação de Veículos”.

O capítulo III, intitulado “Do Parcelamento do Solo”, possui legislação regulamentadora específica, sendo brevemente analisada no anexo I deste trabalho.

2.6 LEI MUNICIPAL nº9.725, DE 15 DE JULHO DE 2.009

Composta por 09 (nove) capítulos, 95 artigos e 07 (sete) anexos, esta lei institui o Código de Edificações do município de Belo Horizonte, revogando leis e o Decreto-Lei nº84, de 21 de Dezembro de 1.940, que continha o Código de Obras do município de Belo Horizonte.

Dentre seus capítulos, para fins de licenciamento de edificações, cabe destacar o capítulo III, intitulado “Do Fechamento dos Lotes e Terrenos”, o capítulo IV, intitulado “Do Licenciamento”, o capítulo V, intitulado “Das Obras” e o capítulo VI, intitulado “Das Edificações”. O capítulo VII, intitulado “Da Infração”, discrimina infrações, penalidades, suas aplicações e recursos quanto a suas aplicações. Uma vez que, no licenciamento de edificações, se preza pelo pleno atendimento às disposições legais vigentes, este capítulo não se mostra pertinente em primeiro momento.

No capítulo III, são apresentadas condições mínimas a serem seguidas para fechamento e manutenção de lotes e/ou terrenos baldios ou não. Destacam-se a obrigatoriedade de implantação de cantos chanfrados de extensão mínima de 2,50m na concordância de esquinas e a obrigatoriedade de garantia de permeabilidade visual em gradis que tenham altura maior que 1,80m.

No capítulo IV, são apresentadas disposições sobre os processos de aprovação de projetos, regularizações de edificações e as licenças e certidões que atestam a regularidade de obras e de edificações já concluídas. Destacam-se as definições dos prazos máximos para a análise de projetos, que é de 115 dias, ao todo, do prazo de validade de alvarás de construção, que é de 04 (quatro) anos e das informações sobre as quais índices urbanísticos são aplicados.

No capítulo V, são apresentadas disposições sobre a ordenação de canteiros de obras, sobre a execução de movimentações de terras, entulhos e de materiais orgânicos e sobre as condições mínimas para o reconhecimento de edificações como concluídas.

No capítulo VI, são discriminadas condições mínimas a serem seguidas quando no planejamento e dimensionamento de compartimentos e ambientes. Elementos construtivos, materiais de construção e critérios para ventilação, iluminação e garantia de acessibilidade em espaços de uso comum são minimamente tratados, demandando posterior regulamentação.

Os anexos IV, V e VI condensam parâmetros mínimos relativos a mobiliário e compartimentos de uso privativo e de uso comum, em edificações de uso não residencial. Alguns destes parâmetros foram herdados do decreto-lei 84/40, não apresentando fundamentação técnica clara.

2.6.1 DECRETO MUNICIPAL nº13.842, DE 11 DE JANEIRO DE 2.010

Composto por 09 (nove) capítulos, 128 artigos e 01 (um) anexo, este decreto regulamenta diversas disposições do Código de Edificações do município de Belo Horizonte.

Para fins de licenciamento de edificações, cabe destacar os capítulos III, intitulado “Do Fechamento dos Lotes e Terrenos”, o capítulo IV, intitulado “Do Licenciamento”, o capítulo V, intitulado “Das Obras” e o capítulo VI, intitulado “Da

Edificação”. Assim como no Código de Edificações, as disposições sobre infrações e penalidades não têm aplicação imediata, uma vez que, no planejamento e na execução de edificações, se preza pelo pleno atendimento às legislação vigente.

No capítulo II, são apresentadas disposições que reforçam e pouco desenvolvem as disposições do capítulo II do Código de Edificações.

No capítulo III, são detalhadas as disposições do capítulo III do Código de Edificações. Cabe destacar a listagem de parâmetros a serem verificados no exame de projetos de edificação. A consideração destes parâmetros, por parte de arquitetos e engenheiros civis, pode facilitar o desenvolvimento de projetos.

São definidos, ainda, etapas e procedimentos a serem seguidos em processos de licenciamento e de regularizações de edificações, de fornecimento e de renovação de alvarás de construção. O conhecimento destes processos se faz pertinente ao planejamento de empreendimentos e, especificamente, da execução de obras.

Nos capítulos IV e V, procedimentos e responsabilidades relativos ao início, ao término e ao acompanhamento de obras são definidos, ressaltando-se que licenças de caráter complementar ao Alvará de Construção, com a permissão para a execução de movimentações de terra, entulhos e material orgânico, podem, a critério de responsáveis técnicos, ser solicitadas quando no exame de projetos.

No capítulo VI, são apresentadas disposições que reforçam as disposições do Código de Edificações e da legislação federal referente a acessibilidade de edificações.

2.7 LEI MUNICIPAL nº8.616, de 14 de Julho de 2.003, E ALTERAÇÕES POSTERIORES

Composta por 09 (nove) títulos, 341 artigos e 04 (quatro) anexos, esta lei contem o Código de Posturas do município de Belo Horizonte.

Para fins de planejamento e execução de obras de edificações, são pertinentes as disposições do título II, denominado “Das Operações de Construção, Manutenção e Conservação do Logradouro Público”, do título III, denominado “Do Uso do Logradouro Público”, do título IV, denominado “Das Operações de

Construção, Conservação e Manutenção da Propriedade”, e do título V, denominado “Da Obra na Propriedade e de sua Interferência em Logradouro Público”.

No título II, são apresentadas disposições sobre a responsabilidade pelas operações de construção, manutenção e conservação dos passeios lindeiros à lotes regularmente aprovados pela PBH e sobre as características construtivas e geométricas mínimas a serem respeitadas quando nestas operações.

No título III, as possibilidades de apropriações temporárias e permanentes de logradouros públicos são regulamentadas, destacando-se as disposições sobre o licenciamento de toldos em fachadas de hotéis e sobre o licenciamento de caçambas para acondicionamento de entulho.

No título IV, são apresentadas disposições sobre as responsabilidades por operações de construção, conservação e manutenção de propriedades. Estas disposições se mostram coerentes com as disposições do capítulo III do Código de Edificações.

No título V, são apresentadas regulamentações sobre a instalação de barracões de obra de dispositivos de segurança, sobre o licenciamento e a instalação de tapumes sobre logradouro público, sobre operações de descarga de material de construção e sobre o licenciamento de movimentação e/ou transporte de terra e entulho. A partir do disposto nos artigos 219 e 220, entende-se que a movimentação de terra e entulho trata de deslocamentos internos às dimensões do terreno e que o transporte de terra e entulho trata de deslocamentos externos, demandando, obrigatoriamente, a utilização de veículo cadastrado por órgão competente do Poder Executivo.

Observa-se, ainda, que o artigo 12 do Código de Edificações dispensa da aprovação de projeto e do licenciamento a instalação de canteiros de obras, de barracões de obras e de estandes de vendas, desde que não ocupem área pública. O artigo 21 do decreto municipal nº13.842/10 não permite, especificamente, a instalação de estandes de vendas que invadam logradouro público.

2.7.1 DECRETO MUNICIPAL nº14.060, de 06 de Agosto de 2.010

Composto por 09 (nove) títulos e 189 artigos, este decreto regulamenta diversas disposições do Código de Posturas do município de Belo Horizonte.

Para fins de planejamento e execução de obras de edificações, são pertinentes as disposições do título II, denominado “Das Operações de Construção, Manutenção e Conservação do Logradouro Público”, do título III, denominado “Do Uso do Logradouro Público”, do título IV, denominado “Das Operações de Construção, Conservação e Manutenção da Propriedade”, e do título V, denominado “Da Obra na Propriedade e de sua Interferência em Logradouro Público”.

No título II, tem-se o detalhamento das disposições do título II do Código de Posturas. São explicitadas as dimensões e inclinações mínimas e máximas dos elementos que constituem os passeios e as especificações mínimas para os materiais de revestimentos. A inobservância de especificações como a quantidade e a largura de rebaixamentos de meio-fio para acesso de veículos pode prejudicar, ainda que momentaneamente, o desenvolvimento de projetos de edificações.

No título III, tem-se a regulamentação do processo de licenciamento de instalação de toldos e do processo de licenciamento de caçambas para acondicionamento de entulhos, destacando-se as especificações geométricas para colocação de caçambas em logradouro público.

No título IV, são reforçadas as disposições sobre as responsabilidades por operações de construção, conservação e manutenção de propriedades, ressaltando-se responsabilidades referentes a instalação de cercas elétricas e outros tipos de equipamentos de segurança e a aparelhos e equipamentos de transporte, como elevadores.

No título V, são regulamentados os processos para licenciamento de instalação de tapume e de barracão de obras sobre logradouro público e para licenciamento de movimentação e de transporte de terra e entulho. São apresentadas, ainda, especificações geométricas mínimas para as instalações de tapume e de barracão de obra.

2.8 PORTARIAS SLU nº82 e nº83, DE 27 DE JULHO DE 2.000

Vigendo desde o ano 2.000, estas portarias atuam, em âmbito municipal, como normas técnicas regulamentadoras de dependências e procedimentos para acondicionamento de resíduos sólidos em edificações.

Uma vez vinculadas à legislação urbanística municipal por meio da Instrução de Serviço SMRU nº04, de 26 de Abril de 2.002, a inobservância de suas disposições inviabiliza concessões de certidões de Baixa de Construção. Assim, ainda no desenvolvimento de projetos de edificações, é necessário atentar para as características de localização e construtivas e para os procedimentos para uso de ARSs.

Dentre as disposições destas portarias, destaca-se que:

- Edificações cuja geração de resíduo comum supere 100 (cem) litros diários são obrigadas a apresentar ARS;
- Edificações de uso misto devem dispor de 02 (dois) ARSs, com acessos próprios e exclusivos, ou adotar um ARS devidamente dimensionado para atender a ambos os usos;
- Edificações que gerem resíduos sólidos especiais e de saúde devem dispor de 02 (dois) ARSs situados em cômodos individualizados, exclusivos e com acessos próprios, sendo um para resíduos comuns e outro para resíduos infectantes;
- O dimensionamento de ARSs se baseia na tabela “Tipo de Construção – Geração Diária de Resíduo Sólido”, que define área mínima de 2,40m² para situações de geração diária de resíduos superior a 100 (cem) litros e inferior a 300 (trezentos) litros. Situações de geração diária de resíduos superior a 300 (trezentos) litros demandam área equivalente a 2,40m² acrescidos de 0,40m² a cada 100 (cem) litros adicionais ou fração;
- Excetuando-se garagens, pátios externos e entradas de serviços, ARSs não devem possuir ligação direta a dependências de permanência prolongada ou transitória, como cozinhas, despensas, *halls*, caixas de escada e poços de elevador.

Conforme os artigo 66 e o anexo X da LPUOS, empreendimentos hoteleiros geram, dentre outras repercussões negativas, resíduos sólidos especiais e de saúde, sendo obrigados a adotar, assim, 02 (dois) ARSs.

O anexo único da Instrução de Serviço SMRU nº04/02, intitulado “Coeficientes de Geração de Resíduo Sólido (CGRS)”, relaciona volumes de geração diária de resíduos a usos e atividades específicas. Neste anexo, atividades caracterizáveis como “hotéis” apresentam CGRS equivalente a 6,0 l/m² e a atividades caracterizáveis como “apart-hotéis” apresentam CGRS equivalente a 15,0 l/m²/apartamento.

Destaca-se que esta instrução de serviço estabelece a obrigatoriedade de uso de contenedores nos ARSs de edificações de uso não residencial ou de uso misto cujas gerações diárias de resíduos comuns exceda 500 (quinhentos) litros e define, ainda, a área líquida edificada como referência para o dimensionamento dessas gerações diárias. Do contrário, tendo-se de considerar a área total edificada, o dimensionamento de ARSs consideraria grandes porções de áreas cujos usos acarretam pouca geração de resíduos comuns, como as garagens e as circulações verticais.

Cabe observar, ainda, que esta instrução de serviço, datada de 2.002, classifica a atividade “Hotéis” como “Serviços” e a atividade “Apart-hotéis” como “Serviços de Uso Coletivo”, enquanto no anexo X da LPUOS estas atividades são classificadas unicamente como “serviços de alojamento”, uma das variações da subcategoria “serviços” a qual integra a categoria “usos não residenciais”.

2.9 DELIBERAÇÃO NORMATIVA DO COMAM nº69, DE 30 DE AGOSTO DE 2.010

Composta por 16 (dezesesseis) artigos, esta DN estabelece normas para o plantio de árvores em logradouros públicos. Estas normas devem ser observadas quando no desenvolvimento de projetos de edificações, pois sistematizam os indivíduos arbóreos quanto ao porte, recomendam espécies para não utilização e proíbem a utilização de outras. São definidas, ainda, especificações geométricas a serem seguidas para localização de árvores em relação a postes, entradas de garagens, hidrantes, bocas de lobo, tubulações subterrâneas de água e esgoto e aos meios fios.

2.10 LEI MUNICIPAL nº7.277, DE 17 DE JANEIRO DE 1.997

Composta por 21 (vinte e um) artigos, esta lei institui a Licença Ambiental no município de Belo Horizonte e dá outras providências.

Para fins de licenciamento de edificações de empreendimentos hoteleiros, observa-se que as disposições da lei municipal nº9.959/10 fazem com que as disposições do Plano Diretor e da LPUOS, no que tange ao licenciamento ambiental, prevaleçam sobre as disposições desta lei. Assim, tendo em vista a lista de empreendimentos e atividades sujeitos a licenciamento ambiental pelo COMAM, disposta no artigo 74-A da LPUOS, observa-se que empreendimentos hoteleiros raramente estariam sujeitos a este tipo de licenciamento.

Como a Instrução de Serviço SMURBE nº01/11 define que, até que seja regulamentado o processo de licenciamento urbanístico, alguns dos empreendimentos listados no artigo 74-B da LPUOS ficam sujeitos a licenciamento ambiental pelo COMAM, é possível que empreendimentos hoteleiros tenham de se submeter a licenciamento ambiental, sendo pertinente, por consequência, o conhecimento das seguintes licenças instituídas por esta lei:

- Licença Prévia (LP): licença ambiental expedida pelo COMAM na fase preliminar do planejamento de empreendimentos. Precedida da apresentação de EIA e respectivo RIMA, esta licença contém os requisitos básicos a serem atendidos nas fases de construção, ampliação, instalação e funcionamento do empreendimento proposto, observadas demais leis vigentes;
- Licença de Implantação (LI): licença ambiental expedida pelo COMAM a qual autoriza o início da implantação do empreendimento proposto. Precedida da apresentação de Plano de Controle Ambiental (PCA), esta licença atesta o atendimento aos requisitos discriminados na LP;
- Licença de Operação ou Licença de Ocupação (LO): licença ambiental expedida pelo COMAM a qual autoriza, após verificações cabíveis da execução das medidas mitigadoras do impacto ambiental do empreendimento proposto, o início do exercício das atividades do empreendimento ora licenciado.

Cabe observar que as disposições desta lei sobre licenças ambientais permanecem válidas perante o Plano Diretor e a LPUOS, uma vez que são afins às disposições da Resolução nº237, de 19 de Dezembro de 1.997, do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA).

2.10.1 DELIBERAÇÕES NORMATIVAS COMAM nº42, DE 05 DE DEZEMBRO DE 2.002, E nº48, DE 05 DE JULHO DE 2.003

Composta por 08 (oito) capítulos e 31 artigos, a DN COMAM nº42 regulamenta os procedimentos administrativos para o licenciamento ambiental dos empreendimentos de impacto a que se refere a lei nº7.277/97 e demais normas regulamentadoras. Composta por 04 (quatro) artigos, a DN COMAM nº48 altera algumas disposições da DN COMAM nº42.

Esta, em seu capítulo II, apresenta 04 (quatro) tipos de licenciamento ambiental, destacando-se destes o licenciamento integral e o licenciamento simplificado. O licenciamento integral demanda a outorga das três licenças ambientais instituídas pela lei municipal nº7.277/97 e o licenciamento simplificado prescinde a outorga de LP e pode prescindir a outorga de LI.

Considerando que, conforme o artigo 2º da DN COMAM nº42, “o licenciamento ambiental dar-se-á mediante o competente processo administrativo destinado a avaliar as condições ambientais de atividades ou empreendimentos de impacto nas suas etapas de concepção, implantação, operação, modificação e ampliação”, empreendedores que intencionem ter seus empreendimentos legalmente operando devem dispensar atenção concomitantemente ao licenciamento ambiental e ao licenciamento da(s) edificação(ões) integrante(s) de seus empreendimentos.

Para a devida avaliação das condições ambientais de atividades ou empreendimentos de impacto, geralmente discriminadas nas LPs, diversas instâncias do poder público devem ser consultadas. Concessionárias de água e energia elétrica, entidades responsáveis pela verificação do atendimento de medidas de segurança contra incêndio e pânico, órgãos responsáveis pelo controle da limpeza urbana e etc devem emitir pareceres anuindo ou repudiando o exercício das atividades ou empreendimentos pretendidos. Dentre estas instâncias, a SMARU, ao ser consultada, emite “pareceres de conformidade urbanística para fins de licenciamento ambiental”.

Mediante a anuência de todas as instâncias cabíveis, o processo de licenciamento ambiental progride, sendo expedidas LIs.

Dentre os documentos necessários ao exame de projeto arquitetônico para licenciamento de edificações integrantes de empreendimentos de impacto ambiental, têm-se as LIs. Assim, em conformidade com o artigo 5º da lei municipal nº7.277/97, a aprovação de projetos arquitetônicos e a consequente obtenção de alvarás de construção estão condicionadas à apresentação, por parte de empreendedores, de LIs referentes aos empreendimentos os quais serão integrados pela(s) edificação(ões) ora examinada(s)

Conclui-se, por consequência, que a obtenção de Certidão de Baixa de Construção para as edificações integrantes do empreendimentos de impacto deve preceder a expedição de LOs referentes a estes empreendimentos.

Em seu capítulo VI, esta DN COMAM nº42 trata dos prazos para outorga e vigência das licenças ambientais. A ciência destes prazos auxilia no planejamento do desenvolvimento de projetos e da execução de obras, embora seja difícil respeitá-los devido a dificuldades técnicas e operacionais para sincronizar os processos de licenciamento ambiental e licenciamento de edificações.

2.10.2 DELIBERAÇÃO NORMATIVA COMAM nº65, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2.009

Considerando a necessidade de aprimoramento e simplificação do licenciamento ambiental de empreendimentos hoteleiros e a necessidade de melhoria de condições e infraestrutura necessárias para que o município de Belo Horizonte atenda a compromissos assumidos na qualidade de uma das cidades-sede do evento “Copa do Mundo FIFA Brasil 2.014”, esta DN estabelece procedimentos para o licenciamento ambiental dos empreendimentos hoteleiros cuja área total edificada extrapole 6.000m² e os quais venham a se instalar no município de Belo Horizonte.

O disposto no artigo 12 da Resolução nº237, de 19 de Dezembro de 1.997, do CONAMA, prevê a possibilidade de estabelecimento de procedimentos específicos para o licenciamento ambiental, observadas a natureza, as características e as peculiaridades de atividades ou empreendimentos específicos.

Os empreendimentos hoteleiros, para os efeitos desta DN, são hotéis e apart-hotéis, nos termos do anexo X da LPUOS, admitindo-se, ainda, a destinação de

até 1/3 (um terço) da área de empreendimento para atividades comerciais. Estes empreendimentos ficam sujeitos aos procedimentos estabelecidos nas normas ambientais vigentes, excetuando-se que devem ser objeto de duas etapas de licenciamento, sendo uma para a apreciação conjunta da LP e da LI e outra para a apreciação da LO.

Na primeira etapa, os empreendedores devem apresentar, conforme roteiros fornecidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA), PCAs, EIAs e seus respectivos RIMAs. Na segunda etapa, a SMMA avaliará e outorgará a LO, mediante o atendimento das condicionantes estabelecidas na primeira etapa e a conclusão do empreendimento.

Observa-se, ainda, que o artigo 5º destaca que os empreendimentos hoteleiros devem zelar pela utilização de materiais e tecnologias que:

- Sejam gerados por meio de processos que respeitem a preservação dos recursos naturais;
- Promovam a melhor eficiência em termos de consumo de energia;
- Promovam o uso racional e econômico de água;
- Promovam o conforto nos ambientes internos sem prejudicar o ambiente externo, especialmente quanto à emissão de gases geradores de efeito estufa ou outros poluentes.

2.10.3 DELIBERAÇÃO NORMATIVA COMAM nº66, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2.009

Fundamentada em diversas considerações referentes aos impactos sobre o meio ambiente natural decorrentes da atuação antrópica, esta DN institui o Programa de Certificação em Sustentabilidade Ambiental e estabelece medidas de sustentabilidade, combate às mudanças climáticas e gestão, no âmbito da PBH, de emissões de gases de efeito estufa.

De caráter facultativo, esta certificação será atribuída a empreendimentos públicos ou privados regularmente licenciados no município de Belo Horizonte. Critérios e procedimentos que a operacionalizem serão definidos, conforme o artigo 1º, por meio de portarias. Assim, esta DN ainda não apresenta desdobramentos práticos e imediatos, quando no planejamento de empreendimentos hoteleiros.

2.11 LEI MUNICIPAL nº9.952, DE 05 DE JULHO DE 2.010

Composta por 07 (sete) seções e 13 (treze) artigos, esta lei “institui a Operação Urbana de Estímulo ao Desenvolvimento da Infraestrutura de Saúde, de Turismo Cultural e de Negócios, visando atender às demandas da Copa do Mundo FIFA Brasil 2.014 no Município”. Em conformidade com o artigo 67 do Plano Diretor, esta operação urbana é do tipo consorciada e não prevista na lei municipal nº9.959/10, porém pertinente ao momento histórico vivenciado pelo município.

Dentre suas seções, cabe destacar a seção III, intitulada “Das Áreas Envolvidas na Operação Urbana”, a seção IV, intitulada “Do Estímulo à Atividade Hoteleira”, a seção VI, intitulada “Do Prazo de Vigência da Operação Urbana”, e a seção VII, intitulada “Das Penalidades”.

Na seção III, tem-se que a “Operação Urbana de que trata esta Lei abrange todo o território do Município, respeitadas as normas de localização dos usos e do funcionamento das atividades previstas na LPUOS, a legislação correlata, assim como as normas relativas a parâmetros específicos de Áreas de Diretrizes Especiais – ADEs – e à proteção do patrimônio histórico e cultural, com exceção daqueles relativos ao Coeficiente de Aproveitamento”.

Destaca-se, também, que “os parâmetros urbanísticos previstos nesta Operação Urbana sobrepõem-se àqueles previstos na legislação urbanística municipal, com exceção daqueles previstos para as Zonas de Preservação Ambiental – ZPAMs – , desde que atendidos os requisitos previstos nesta Lei.” Enquanto CAs variam entre 0,05 (cinco centésimos) e 3,4 (três vírgula quatro centésimos), conforme disposto no anexo V do Plano Diretor, esta Operação Urbana permite o exercício de CAs equivalentes a 5,0 (cinco).

Na seção IV, são apresentados parâmetros e condições a serem, obrigatoriamente, respeitados para que empreendimentos hoteleiros possam dispor dos benefícios desta Operação Urbana. Destaca-se a obrigatoriedade de submissão a processo de licenciamento urbanístico especial, mediante aprovação de EIV, ou a processo de licenciamento ambiental simplificado, no qual a LP é dispensada.

À luz do disposto na Instrução de Serviço SMURBE nº01/11, que define que, até que seja regulamentado o processo de licenciamento urbanístico, alguns dos empreendimentos listados no artigo 74-B da LPUOS ficam sujeitos a licenciamento

ambiental pelo COMAM, observa-se os empreendimentos hoteleiros enquadrados nos termos desta Operação Urbana devem se submeter a processos de licenciamento ambiental simplificado orientados, dentre outros atos administrativos e no que couber, pela DN COMAM nº65/09.

Cabe destacar, ainda, a adoção obrigatória de TPs iguais a 20%, vedadas substituições por caixas de captação e drenagem, além da instalação de caixa de captação e drenagem que possibilite a retenção de até 06 (seis) litros de água pluvial por metro quadrado de terreno. A disposição concomitante destas condições permite perceber um potencial drenante projetado análogo a TPs iguais a 40%. Conforme disposto no artigo 50 da LPUOS, as TPs mínimas a serem respeitadas variam entre 10% e 30%, sendo possível, observadas especificidades de zoneamento e de ADEs, substituí-las pela instalação de caixas de captação e drenagem que possibilite a retenção de até 30 (trinta) litros de água pluvial por metro quadrado.

Na seção VI, explicita-se que o prazo máximo de vigência desta Operação Urbana é até 30 de Março de 2.014 e que os empreendimentos nela se enquadrem têm a obrigação de garantir a manutenção das atividades hoteleiras por um prazo mínimo de 10 (dez) anos, contados da data da emissão do Alvará de Localização e Funcionamento da atividade.

Na seção VII, são apresentadas hipóteses que caracterizam o não cumprimento das obrigações dispostas na seção IV. Em decorrência deste não cumprimento, serão cobradas multas calculadas conforme a fórmula apresentada no artigo 12.

2.11.1 DECRETO MUNICIPAL nº14.066, DE 06 DE AGOSTO DE 2.010

Composto por 04 (quatro) seções, 20 (vinte) artigos e um anexo, este decreto regulamenta a lei municipal nº9.952/10.

Dentre estas seções, destacam-se a seção II, intitulada “Do Estímulo à Atividade Hoteleira” e a seção IV, intitulada “Do Licenciamento”.

Na seção II, têm-se regulamentações complementares às disposições da lei municipal nº9.952/10, sendo regulamenta a possibilidade de exercício de atividades de apoio à atividade hoteleira e a possibilidade de instalação de empreendimentos hoteleiros em edificações já existentes. São tratadas, ainda, as definições das

quantidades mínimas de vagas de estacionamento conforme as atividades a serem exercidas no empreendimento.

Na seção IV, são apresentadas disposições que tratam de responsabilidades pela observância das obrigatoriedades discriminadas na lei municipal nº9.952/10. Destaca-se que empreendimentos hoteleiros que usufruam dos benefícios desta lei devem se submeter, mediante apresentação de EIVs, a licenciamento urbanístico. Enquanto não regulamentados, os EIVs e os processos de licenciamento urbanístico serão substituídos por EIAs e processos de licenciamento ambiental.

Observa-se, ainda, que o anexo único deste decreto apresenta disposições geométricas mínimas a serem respeitadas quando no projeto das áreas de embarque e desembarque de hóspedes.

2.11.2 PARECER COMPUR nº62, DE 23 DE SETEMBRO DE 2.010

No presente parecer, aprovado na 153ª reunião ordinária do COMPUR, são estabelecidos os seguintes critérios para definição da atividade “Apart-hotel” na legislação urbanística de Belo Horizonte:

- Requisitos de projeto:
 - Ausência de área de serviço nas unidades privativas;
 - Conjugação da área de manuseio de alimentos com a área de estar;
 - Caso haja, cozinha, esta deve ser conjugada com a área de estar.
- Requisitos de ocupação:
 - Obtenção de Alvará de Localização e Funcionamento (ALF);
 - Constituição de pessoa jurídica detentora de ALF;
 - Assinatura de termo de compromisso por meio do qual o proprietário do terreno, construtor ou empreendedor ficam solidariamente responsáveis pela garantia da manutenção do uso para o qual a edificação foi licenciada;
 - Tanto proprietários do terreno quanto construtores ou empreendedores respondem civilmente por uma eventual mudança na destinação da edificação. Nesta hipótese, a Certidão de Baixa será cassada e o custo da

demolição ocorrerá por conta das partes responsáveis sem prejuízo de outras penalidades previstas na legislação.

2.12 LEI MUNICIPAL nº9.326, DE 24 DE JANEIRO DE 2.007

Composta por 04 (quatro) capítulos, 29 artigos e um anexo, esta lei “dispõe sobre normas para adaptação e implementação de atividades específicas situadas no Hipercentro de Belo Horizonte”.

Dentre estes capítulos, destacam-se o capítulo I, intitulado “Das Normas Gerais”, o capítulo III, intitulado “Da Adaptação de Edificação para o Uso Misto”, e o capítulo IV, intitulado “Das Disposições Finais”.

Os capítulos I e IV apresentam as condições a serem atendidas para que empreendimentos dificilmente operáveis, considerando-se os parâmetros urbanísticos dispostos no Plano Diretor e na LPUOS, sejam viáveis. Observa-se que as disposições do Decreto Municipal nº 14.261, de 27 de Janeiro de 2.011, prorrogam até 24 de Janeiro de 2.015 as disposições desta lei.

Do disposto no capítulo III, apreende-se a possibilidade de adaptação de edificações existentes ao uso misto sem o pleno atendimento às disposições do Plano Diretor e da LPUOS. Uma vez que muitas edificações da região central de Belo Horizonte foram projetadas e licenciadas considerando-se parâmetros urbanísticos distintos dos atualmente vigentes, empreendimentos de uso misto que se enquadrem nesta lei podem dispor de CA, quantidade mínima de vagas para estacionamento e TP diferentes do disposto no anexo V do Plano Diretor e do disposto nos anexos VIII e IX da LPUOS.

Tem-se, ainda no capítulo III, a definição, para efeito de aplicação desta lei, de uso misto como o exercício concomitante dos usos residencial e não residencial em uma mesma edificação, sendo que, no mínimo, 30% da área líquida edificada seja ocupada por unidades residenciais.

Em relação à viabilidade de licenciamento de empreendimentos hoteleiros nos termos desta lei, destaca-se a probabilidade de adaptação de edificações licenciadas originalmente como destinadas a abrigar usos unicamente não residenciais ou usos mistos. O disposto no artigo 3º inviabiliza a adaptação ao uso misto de edificações originalmente licenciadas como destinadas a abrigar unicamente

uso residencial. Assim, o exercício concomitante da atividade de apart-hotél, ou ainda de hotel, e do uso residencial pode ser melhor viabilizado em edificações de tipologia comercial, cujas plantas setorizem salas para escritórios ou sejam do tipo “vão livre”.

2.13 LEI MUNICIPAL nº9.074, DE 18 DE JANEIRO DE 2.005

Composta por 04 (quatro) capítulos e 34 artigos, esta lei “dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo e de edificações no município de Belo Horizonte e dá outras providências”.

Não configurando parcelamentos do solo nem edificações como empreendimentos de impacto, esta lei possibilita a regularização urbanística de imóveis específicos mediante o pagamento de multas relativas a determinadas não conformidades com a LPUOS.

Aplicando-se a parcelamentos de solo comprovadamente existentes até a data de publicação desta lei e a edificações e/ou modificações em edificações comprovadamente concluídas até a data de publicação do Código de Edificações, as disposições do capítulo II, intitulado “Da Regularização de Parcelamentos”, e da seções I e III do capítulo III, intitulado “Da Regularização de Edificações”, são pertinentes para o planejamento de empreendimentos hoteleiros.

Conforme o porte e as características construtivas das edificações a serem regularizadas, o pagamento das multas discriminadas na seção III do capítulo III pode ser financeiramente sustentável por empreendedores, além de minimizar o ônus decorrente de demolições em grande escala.

Destaca-se, ainda, que estão situados, na região central de Belo Horizonte, edifícios ociosos, subutilizados e urbanisticamente irregulares¹⁴ passíveis de regularização nos termos desta lei e adaptáveis ao uso de hotéis ou apart-hotéis.

¹⁴ Ponte, M. M. **Requalificação do Hipercentro de Belo Horizonte: Possibilidades de inserção do uso residencial**. Dissertação de Mestrado, p. 97-127. Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 2006.

2.13.1 DECRETO MUNICIPAL nº12.789, DE 27 DE JULHO DE 2.007

Composto por 04 (quatro) capítulos e 23 artigos, este decreto regulamenta a lei municipal nº9.074/05.

Suas disposições tratam das especificidades decorrentes da regularização de imóveis que não estejam plenamente conforme a LPUOS. São definidas as condições que caracterizam impossibilidade de aplicação da lei municipal nº9.074/05, além de discriminados os documentos específicos para a regularização de parcelamentos e os documentos específico para a regularização de edificações.

3. DISCUSSÃO E RECOMENDAÇÕES

Tendo dinâmica urbana intensa e complexa, o município de Belo Horizonte apresenta um sistema complexo de regulamentações urbanísticas, em certa medida, específicas.

Desenvolvidos por diversas instâncias do poder executivo municipal, os atos administrativos regulamentadores de aspectos urbanísticos não apresentam intertextualidade clara, demonstrando coerência em relação a alguns temas e contradições em relação a outros.

Como exemplo, tem-se que, conforme o anexo X da LPUOS, as atividades “hotéis” e “apart-hotéis” são sistematizadas como “serviços de alojamento”, uma das variações da subcategoria “serviços”. Conforme o artigo 64 da LPUOS, esta subcategoria integra, junto a demais subcategorias como “comércio” e “serviços de uso coletivo”, a categoria “usos não residenciais”. A instrução de serviço SMRU nº04/02, entretanto, sistematiza a atividade “hotéis” como “serviços” e a atividade “apart-hotéis” como “serviços de uso coletivo”. Esta incoerência intertextual, entretanto, não acarreta significativas implicações práticas quando no desenvolvimento de projetos de edificações próprias de empreendimentos hoteleiros. Ainda que estas atividades gerem volumes diários diferenciados de resíduos sólidos, o ato administrativo que venha a substituir a instrução de serviço SMRU nº04/02 poderá sistematizá-las em uma mesma subcategoria de uso não residencial. Uma vez que a LPUOS as sistematiza como “serviços”, espera-se que este ato administrativo assim as sistematize também.

Somando-se às dificuldades entre textos legais, têm-se dificuldades intratextos expressas pela má redação de artigos, incisos, etc. De correção pouco prática, estes atos têm sua eficiência prejudicada por dúbias interpretações ou, ainda, por equívocos técnicos incorporados ao teor dos textos.

Como exemplo, cita-se que alguns critérios para composição das áreas total edificada e líquida edificada, dispostos no artigo 46 da LPUOS, são conceitualmente questionáveis. O inciso I deste artigo, que trata da dispensa da “área destinada a estacionamento de veículos” quando na composição de área líquida edificada, não trata claramente de áreas residuais que possam decorrer do posicionamento oblíquo de vagas de estacionamento em relação a paredes. Uma vez que áreas destinadas a

estacionamento de veículos são compostas por vagas de estacionamento devidamente delimitadas e áreas de manobra e circulação de veículos, espera-se que áreas residuais as quais não tenham finalidade clara também sejam consideradas nesta composição. Já o inciso V deste artigo, que trata da dispensa de “áreas de circulação vertical coletiva” quando na composição de área líquida edificada, não explicita se as paredes que conformam caixas de escada e de elevadores devem ou não ser consideradas. Esta indefinição legal sobre a consideração das áreas das paredes quando na composição de área líquida edificada pode acarretar implicações significativas no desenvolvimento de projetos de edificações, sendo recomendável o esclarecimento desta imprecisão textual por meio de publicação de algum ato administrativo cabível.

A ciência de todas as conformidades urbanísticas a serem atendidas, quando no licenciamento de projetos de edificações, se mostra de difícil prática, uma vez que atos administrativos de caráter geral não aludem devidamente aos atos de caráter específico. Dada a relativa dificuldade de alteração de textos legais, pondera-se que as diversas instâncias do poder público municipal deveriam disponibilizar informações devidamente sistematizadas de modo que profissionais interessados no desenvolvimento de projetos de edificações possam devidamente se situar perante as disposições legais vigentes.

A PBH possui como veículo oficial de informações o jornal “Diário Oficial do Município – DOM”, no qual são publicados diversos atos administrativos. Dentre estes atos, têm-se leis, decretos e alterações de leis e decretos, sendo que não são publicados textos consolidados. Assim, não se têm publicados textos os quais apresentem as disposições da lei municipal nº7.166/96 e todas as suas alterações posteriores ou da lei municipal nº8.616/03 e suas alterações posteriores. Já a Câmara Municipal de Vereadores de Belo Horizonte – CMBH – disponibiliza, por sua vez, um sistema de pesquisa *online* no qual, ao se localizar uma lei ou um decreto especificamente, são expostas informações sobre todas as alterações incidentes além de serem disponibilizados textos consolidados.

Ainda que plenamente identificadas, as diversas conformidades urbanísticas e arquitetônicas a serem respeitadas quando no desenvolvimento de projetos de edificações podem, em decorrência da deficiência literária dos atos administrativos que as regulamentam, dificultar o desenvolvimento destes projetos quando

confrontadas com exigências técnicas, funcionais e estéticas próprias de empreendimentos hoteleiros. Embora o anexo X da LPUOS sistematize a “geração de efluentes líquidos especiais” e a “geração de resíduos sólidos especiais e de saúde” como exemplos de repercussões negativas decorrentes do exercício das atividades “hotéis” e “apart-hotéis”, e a portaria SLU nº83/00 explicita a obrigatoriedade de disposição de 02 (dois) ARSs situados em cômodos individualizados, exclusivos e com acessos próprios, sendo um para resíduos comuns e outro para resíduos infectantes, a consideração de cômodos destinados ao atendimento de “primeiros socorros” ou a enfermarias de pequeno porte e de 02 (dois) ARSs é pouco recorrente nos empreendimentos hoteleiros belorizontinos¹⁵. Observa-se que a consideração destes compartimentos quando no desenvolvimento de projetos de edificações acentua o já complexo organograma de um empreendimento hoteleiro e pode dificultar a resolução de demandas funcionais de espaços como estacionamentos, cozinhas, vestiários para funcionários e etc.

Dado este cenário de alta complexidade, pondera-se, por fim, que o conhecimento e o senso tecnicamente crítico sobre temas urbanisticamente regulamentáveis pode orientar profissionais que buscam se familiarizar com as disposições legais incidentes em determinada localidade. Aprimorando suas capacidades investigativas, estes profissionais poderão desenvolver percepções sistêmicas relativas ao conjunto de leis, decretos e demais atos administrativos vigentes.

¹⁵ Em consulta, em 17 de Março de 2011, aos *websites* de diversos empreendimentos hoteleiros situados no município de Belo Horizonte, não foi possível constatar a existência de cômodos para “primeiros socorros”. Tem-se uma listagem deste *websites* disponível no endereço eletrônico: http://www.decolar.com/hoteis/hl-bhz-i1/hoteis-em-belo-horizonte?gclid=CMehudX91qcCFZNd7Aod_Ex9AA1.

4. COMPOSIÇÃO DE LISTA DE VERIFICAÇÃO DE CONFORMIDADES URBANÍSTICAS EM PROJETOS DE EDIFICAÇÕES

A partir das disposições legais sistematizadas e discutidas neste trabalho, foram ordenadamente listadas as diversas conformidades urbanísticas a terem pertinência e aplicação verificadas, quando no desenvolvimento e no licenciamento de projetos de edificações próprias para empreendimentos hoteleiros.

A listagem a seguir tem como principal critério ordenativo o potencial de influência destas conformidades sobre a viabilidade de licenciamento de edificações próprias para empreendimentos hoteleiros, podendo ser adaptada ao estudo de viabilidade de licenciamento de edificações próprias para outros tipos de empreendimentos:

- Pesquisa sobre as leis e demais atos administrativos incidentes sobre o empreendimento proposto:
 - Verificação da possibilidade de caracterização do empreendimento proposto como empreendimento de impacto ambiental e/ou urbanístico. Fontes para verificação: Artigos 74-A e 74-B da LPUOS, disposições da lei municipal nº9.952/10 e disposições da DN COMAM nº65;
 - Se caracterizável como empreendimento de impacto, deve-se tratar, primeiramente, do licenciamento ambiental e/ou urbanístico conforme as disposições das leis incidentes;
- Pesquisa de localidades propícias à implantação de empreendimentos hoteleiros:
 - Verificação da possibilidade de exercício das atividades de “hotel” ou de “apart-hotel” na(s) via(s) lindeira(s) ao terreno no qual se pretende edificar. Fontes para verificação: Anexos X e XI da LPUOS e, conforme a localidade pretendida, leis que regulamentam ADEs;
 - Verificação da condição urbanística do terreno. Conforme esta condição, dever-se-á licenciar ou regularizar o parcelamento de solo antes da proposição do licenciamento de edificações. Fonte para verificação: PBH,

por meio da solicitação das informações cadastrais relativas ao(s) imóvel(eis)¹⁶ no(s) qual(is) se pretende edificar;

- Verificação das condições naturais do terreno. A existência de áreas não edificáveis ou, ainda, não parceláveis pode inviabilizar a implantação de empreendimentos sustentáveis financeiramente. Referências para verificação: Disposições da seção I do capítulo III da LPUOS, levantamentos planialtimétricos do terreno em que se pretende edificar e informações cadastrais relativas ao(s) imóvel(eis) no(s) qual(is) se pretende edificar fornecidas pela PBH;
- Pesquisa sobre os parâmetros urbanísticos incidentes sobre o terreno em que se pretende edificar:
 - Verificação dos valores limites referentes a CAs, TPs, TOs, quantidades mínimas de vagas para estacionamento, alturas máximas de edificações nas divisas, alturas máximas de edificações e afastamentos frontais, laterais e de fundo. Fontes para verificação: Capítulo II do título IV e anexo V do Plano Diretor, capítulo IV e anexos VI, VII e VIII e da LPUOS e PBH, por meio da solicitação das informações cadastrais relativas ao(s) imóvel(eis) no(s) qual(is) se pretende edificar;
 - Verificação da incidência de parâmetros diferenciados em decorrência de leis que regulamentem ADEs. Fontes para verificação: leis que regulamentam ADEs, conforme a localidade pretendida;
 - Verificação da necessidade de disposição de faixa(s) de acumulação de veículos interna(s), junto à(s) entrada(s) e ao nível do logradouro. Fontes: Artigo 62 e Anexo IX da LPUOS;
- Pesquisa sobre a incidência de disposições legais referentes ao manejo de resíduos sólidos:
 - Verificação da obrigatoriedade de construção de ARSs individualizados. Fontes para verificação: Portarias SLU nº82/00 e nº83/00 e Instrução de Serviço SMRU nº04/02;

¹⁶ Entenda-se “Imóvel” como o objeto devidamente caracterizado e registrado em um cartório de registro imobiliário. Têm-se, assim, que imóveis podem ser compostos por lotes, glebas ou terrenos indivisos baldios ou edificados.

- Verificação das características construtivas e locacionais de ARSs e da obrigatoriedade de uso de contenedores para manejo de resíduos. Fontes para verificação: Portarias SLU nº82/00 e nº83/00 e Instrução de Serviço SMRU nº04/02;
- Pesquisa sobre as características locacionais, construtivas e geométricas de edificações a serem, obrigatoriamente, atendidas:
 - Verificação das exigências mínimas referentes a acessibilidade universal. Fontes para verificação: Lei federal nº10.098/00, decreto federal nº5.296/04, NBR ABNT nº9.050/04 e lei municipal nº9.078/05;
 - Verificação dos valores limites referentes a formas e áreas mínimas de compartimentos e dos vãos de iluminação e de ventilação. Fontes para verificação: Capítulo VI do Código de Edificações e capítulo VI do decreto municipal nº13.842/00;
- Pesquisa sobre as características construtivas e geométricas dos passeios lindeiros ao terreno em que se pretende edificar:
 - Verificação das especificações e dos valores limites referentes ao dimensionamento de rebaixamento de passeios para acesso de veículos, implantação de árvores e implantação de faixas ajardinadas. Fontes para verificação: Subseção VI da seção II do capítulo IV da LPUOS, disposições da DN COMAM nº69, capítulo I do título II do Código de Posturas e capítulo II do título II do decreto municipal nº14.060/10.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando que atos administrativos, idealmente, devem ser redigidos de modo a não acarretarem interpretações particulares¹⁷ e uma vez que a dinâmica urbana justifica revogações e revisões de regulamentações urbanísticas vigentes, tem-se que o conhecimento dos princípios regentes destas regulamentações deve preceder estudos aprofundados de atos administrativos de teor específico. Esta percepção sistêmica permite apreciar a aplicabilidade e a repercussão técnica dos diversos atos, sejam de teor geral ou específico.

Como exemplo, cita-se a Lei Municipal nº9.952, de 05 de Julho de 2.010, que “institui a Operação Urbana de Estímulo ao Desenvolvimento da Infraestrutura de Saúde, de Turismo Cultural e de Negócios, visando atender às demandas da Copa do Mundo FIFA Brasil 2.014 no Município”. Regulamentada pelo Decreto Municipal nº14.066, de 06 de Agosto de 2.010, esta lei tem como justificativa técnica a limitação da infraestrutura urbana belorizontina perante um evento de repercussão mundial. Embora durante este evento, os diversos investimentos em infraestrutura urbana demandados se justifiquem, alguns investimentos podem se mostrar insustentáveis quando no cotidiano da cidade. Empreendimentos hoteleiros exemplificam esta possibilidade, podendo acarretar futuros problemas urbanos caso não consigam se sustentar. Caso a dinâmica cotidiana urbana belorizontina não justifique o exercício dos empreendimentos hoteleiros licenciados à luz desta lei, ter-se-ão edificações de porte significativo subutilizadas em meio a regiões devidamente servidas de infraestrutura urbana.

¹⁷ Lemos, C. B. **Sylvio de Vasconcellos: textos reunidos: arquitetura, arte e cidade.** p. 211. Belo Horizonte: Ed. BDMG Cultural, 2004.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BELO HORIZONTE. Decreto Municipal nº12.789, de 27 de Julho de 2.007, e alteração posterior. Regulamenta a Lei nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005, que "Dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo e de edificações no Município de Belo Horizonte e dá outras providências". **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <<http://www.cmbh.mg.gov.br>>. Acesso em: 11 ago. 2.010.

BELO HORIZONTE. Decreto Municipal nº13.842, de 11 de Janeiro de 2.010. Regulamenta a Lei nº 9.725/09, que contém o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <<http://www.cmbh.mg.gov.br>>. Acesso em: 15 jan. 2.011.

BELO HORIZONTE. Decreto Municipal nº14.060, de 06 de Agosto de 2.010. Regulamenta a Lei nº 8.616/03, que "Contém o Código de Posturas do Município de Belo Horizonte". **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <<http://www.cmbh.mg.gov.br>>. Acesso em: 15 jan. 2.011.

BELO HORIZONTE. Decreto Municipal nº14.066, de 06 de Agosto de 2.010. Regulamenta a Lei nº 9.952/10, que "institui a Operação Urbana de Estímulo ao Desenvolvimento da Infraestrutura de Saúde, Turismo e de Negócios, visando atender às demandas da Copa do Mundo FIFA Brasil 2014, no Município de Belo Horizonte". **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 10 ago. 2.010.

BELO HORIZONTE. Decreto Municipal nº14.261, de 27 de Janeiro de 2.011. Prorroga o prazo para utilização dos parâmetros urbanísticos e construtivos previstos na Lei nº 9.326, de 24 de janeiro de 2007, que "Dispõe sobre normas para adaptação e implantação de atividades específicas situadas no Hipercentro de Belo Horizonte". **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <<http://www.cmbh.mg.gov.br>>. Acesso em: 28 jan. 2.010.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal nº12.154, de 30 de Agosto de 2.005. Dispõe sobre a reestruturação da Comissão de Diretrizes para Loteamento. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 22 set. 2.010.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal nº12.693, de 25 de Abril de 2.007. Estabelece procedimentos e normas para o exame e a aprovação de projetos de parcelamento do solo, concessão do Alvará de Urbanização e acompanhamento das obras de loteamento. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 22 set. 2.010.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal nº7.165, de 27 de Agosto de 1.996, e alterações posteriores. Institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <<http://www.cmbh.mg.gov.br>>. Acesso em: 15 jan. 2.011.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal nº7.166, de 27 de Agosto de 1.996, e alterações posteriores. Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no município. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <<http://www.cmbh.mg.gov.br>>. Acesso em: 15 jan. 2.011.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal nº7.277, de 17 de Janeiro de 1.997, e alterações posteriores. Institui a Licença Ambiental e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <<http://www.cmbh.mg.gov.br>>. Acesso em: 15 jan. 2.011.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal nº8.137, de 21 de Dezembro de 2.000. Altera as leis nos 7.165 e 7.166, ambas de 27 de agosto de 1996, e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 15 jan. 2.010.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal nº8.407, de 30 de Julho de 2.002. Altera dispositivo da Lei nº 7.166/96, que estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município, e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 11 dez. 2.010.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal nº8.616, de 14 de Julho de 2.003, e alterações posteriores. Contém o Código de Posturas do Município de Belo Horizonte. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <<http://www.cmbh.mg.gov.br>>. Acesso em: 15 jan. 2.011.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal nº9.037, de 14 de Janeiro de 2.005. Institui o plano de ação - Programa de Recuperação e Desenvolvimento Ambiental da Bacia da Pampulha - PROPAM - em Belo Horizonte, e regulamenta as ADEs da Bacia da Pampulha, da Pampulha e Trevo, em conformidade com as Leis nº 7.165/96 e 7.166/96. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 11 dez. 2.010.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal nº9.074, de 18 de Janeiro de 2.005. Dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo e de edificações no município de Belo Horizonte e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 11 ago. 2.010.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal nº9.078, de 19 de Janeiro de 2.005. Estabelece a Política da Pessoa com Deficiência para o Município de Belo Horizonte e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <<http://www.cmbh.mg.gov.br>>. Acesso em: 11 ago. 2.010.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal nº9.326, de 24 de Janeiro de 2.007, e alteração posterior. Dispõe sobre normas para adaptação e implantação de atividades específicas situadas no Hipercentro de Belo Horizonte e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 13 set. 2.010.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal nº9.563, de 30 de Maio de 2.008. Dispõe sobre a regulamentação da Área de Diretrizes Especiais da Cidade Jardim, instituída pela Lei nº 7.166/96. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 11 dez. 2.010.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal nº9.725, de 15 de Julho de 2.009, e alterações posteriores. Institui o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <<http://www.cmbh.mg.gov.br>>. Acesso em: 15 jan. 2.011.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal nº9.952, de 05 de Julho de 2.010. Institui a Operação Urbana de Estímulo ao Desenvolvimento da Infraestrutura de Saúde, de Turismo Cultural e de Negócios, visando atender às demandas da Copa do Mundo

FIFA Brasil 2014 no Município. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 01 ago. 2.010.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal nº9.959, de 20 de Julho de 2.010. Altera as leis nº 7.165/96 - que institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte - e nº 7.166/96 - que estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município -, estabelece normas e condições para a urbanização e a regularização fundiária das Zonas de Especial Interesse Social, dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo nas Áreas de Especial Interesse Social, e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 15 jan. 2.010.

Benévolo, L. **História da Cidade**, São Paulo, Ed. Perspectiva, 1.983.

BRASIL. Conselho Nacional de Meio Ambiente. Resolução nº237, de 19 de Dezembro de 1.997. Das definições de licenças ambientais, do procedimento de licenciamento ambiental e das definições de competências para licenciamento ambiental. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília. Disponível em: <<http://www.mma.gov.br/port/conama/res/res97/res23797.html>>. Acesso em: 14 jan. 2.011.

BRASIL. Decreto Federal nº5.296, de 02 de Dezembro de 2.004. Regulamenta as Leis nos 10.048, de 8 de novembro de 2000, que dá prioridade de atendimento às pessoas que especifica, e 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília. Disponível em: <<http://www3.dataprev.gov.br/SISLEX/paginas/23/2004/5296.htm>>. Acesso em: 11 ago. 2.010.

BRASIL. Lei Federal nº10.098, de 19 de Dezembro de 2.000. Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L10098.htm>. Acesso em: 11 ago. 2.010.

BRASIL. Lei Federal nº10.257, de 10 de Julho de 2.001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 22 set. 2.010.

BRASIL. Lei Federal nº6.766, de 19 de Dezembro de 1.979, e alterações posteriores. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm>. Acesso em: 22 set. 2.010.

Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.

Lemos, C. B. **Sylvio de Vasconcellos: textos reunidos: arquitetura, arte e cidade.** Belo Horizonte, Ed. BDMG Cultural, 2004.

Malard, M. L. **HBH – Habitar Belo Horizonte: Ocupando o Centro.** Relatório Técnico Final. Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 2007.

Monteiro, L. O. **Meio Urbano, suas Vocações e suas Regras: Atividades e Instrumentos de Organização em Busca do Desenvolvimento do Território de Belo Horizonte.** Dissertação de Mestrado. Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 2007.

Ponte, M. M. **Requalificação do Hipercentro de Belo Horizonte: Possibilidades de inserção do uso residencial.** Dissertação de Mestrado. Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Conselho Municipal de Meio Ambiente. Deliberação Normativa nº69, de 03 de set. 2.010. Estabelece normas para o plantio de árvores em logradouros públicos, em substituição à Deliberação Normativa nº 09, de 08 de julho de 1992. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 16 jan. 2.011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Conselho Municipal de Meio Ambiente. Deliberação Normativa nº42, de 05 de dez. 2.002. Regulamenta os procedimentos administrativos para o licenciamento ambiental dos empreendimentos de impacto a que se refere à Lei n.º 7.277, de 17/01/97 e demais normas

regulamentadoras e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: < www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 20 dez. 2.010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Conselho Municipal de Meio Ambiente. Deliberação Normativa nº48, de 05 de jul. Altera a redação dos artigos 2º, 4º, 5º e 6º da Deliberação Normativa n.º 42/02, de 18 de setembro de 2002, que dispõe sobre os procedimentos administrativos do licenciamento ambiental. 2.003. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 20 dez. 2.010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Conselho Municipal de Meio Ambiente. Deliberação Normativa nº65, de 25 de set. 2.009. Estabelece normas para o licenciamento ambiental simplificado dos empreendimentos hoteleiros que especifica. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 20 dez. 2.010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Conselho Municipal de Meio Ambiente. Deliberação Normativa nº66, de 29 de dez. 2.009. Institui o Programa de Certificação em Sustentabilidade Ambiental e estabelece medidas de sustentabilidade, combate às mudanças climáticas e gestão de emissões de gases de efeito estufa no âmbito da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 20 dez. 2.010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Conselho Municipal de Políticas Urbanas. Parecer nº62, de 23 set. 2.010 e publicado em 23 nov.2.010. Dos critérios para definição da atividade apart-hotel na legislação urbanística de Belo Horizonte - Leis nº 9.952/10 e 9.959/10. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 24 nov. 2.010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Secretaria Municipal de Políticas Urbanas. Instrução de Serviço nº01, de 04 de Janeiro de 2.011. Dispõe sobre o procedimento de licenciamento de empreendimentos de impacto no período anterior à regulamentação do processo de licenciamento urbanístico no Município.. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 04 jan. 2.011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Secretaria Municipal de Regulação Urbana. Instrução de Serviço nº04, de 26 de Abril de 2.002. Define procedimentos para análise de projetos de edificação, concessão de baixa de construção e habite-se para empreendimentos sujeitos ao previsto no Decreto 10.296 de 13/07/2000 e às normas técnicas estabelecidas nas Portarias SLU 82/2000 83/2000. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 24 nov. 2.010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Superintendência de Limpeza Urbana. Portaria nº82, de 25 de jul. 2.000. Aprova Norma Técnica que fixa a padronização de contenedor para o acondicionamento e procedimentos para o armazenamento de resíduo sólido de serviço de saúde - infectante e comum - e de resíduo comum. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 16 jan. 2.011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Superintendência de Limpeza Urbana. Portaria nº83, de 25 de jul. 2.000. Aprova Norma Técnica que estabelece as características de localização, construtivas e os procedimentos para uso do abrigo externo de armazenamento de resíduo sólido em edificações e em estabelecimentos de serviços de saúde. **Diário Oficial do Município**, Belo Horizonte. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 16 jan. 2.011.

Torres, F. P. T. **GUIA de acessibilidade em edificações: fácil acesso para todos**. Cartilha Técnica. Ed.Atual. Belo Horizonte: CREA-MG, 2.006.

ANEXO I – PANORAMA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA VIGENTE ESPECÍFICA PARA LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTOS DO SOLO NO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

Tem-se, a seguir, a sistematização dos serviços prestados pela PBH referentes a licenciamento e regularização de parcelamentos de solo.

- Fornecimento de Diretrizes para Parcelamento do Solo: fornecimento, pela PBH, de documento o qual define diretrizes para o uso do solo e para o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário.
 - Conforme o Decreto Municipal nº12.154, de 30 de Agosto de 2.005, parcelamentos vinculados, parcelamentos para condomínios e reparcelamentos que envolvam desafetação de áreas públicas, loteamentos e desmembramentos de grande porte devem atender às diretrizes para parcelamento do solo fornecidas pelo PBH;
 - Conforme o Decreto Municipal nº12.693, de 25 de Abril de 2.007, diretrizes para parcelamento do solo terão validade de 01 (um) ano, desde que não ocorra qualquer alteração na legislação em vigor;
 - Conforme o Decreto Municipal nº12.693, de 25 de Abril de 2.007, “para os desmembramentos que implicarem em parcelamento de área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), e para os parcelamentos vinculados, dever-se-á observar o disposto na Seção I deste Decreto”, a qual trata da aprovação de loteamentos em duas etapas: “Fornecimento de diretrizes para o parcelamento do solo” e “Exame e aprovação dos projetos urbanístico, geométrico e terraplenagem”;
 - Cabe observar, ainda, que:
 - Conforme o §4º do artigo 17 da LPUOS, “são admitidos lotes com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), observados os critérios estabelecidos para o parcelamento vinculado ou para o parcelamento para condomínio”;
 - Conforme o artigo 74-B da LPUOS, “os parcelamentos vinculados, na figura de desmembramento, que origem lote

com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou quarteirão com dimensão superior a 200 m (duzentos metros)” devem ser submetidos a licenciamento urbanístico pelo COMPUR”.

- Verificação de Cadastros de Plantas (CPs): serviço gratuito prestado pela PBH o qual consiste na verificação de informações constantes nos cadastros de plantas aprovados e publicados pela PBH. Por meio de requerimento, os cidadãos informam o motivo da verificação. Técnicos da PBH verificam os cadastros de planta pertinentes e corrigem ou não eventuais informações erradas (dimensões e formas de lotes e ruas, identificação de lotes e ruas, etc).
- Revalidação de Aprovação de Parcelamento do Solo: serviço gratuito prestado pela PBH o qual consiste na revalidação de aprovações de projetos de parcelamento (modificações de parcelamento, desmembramentos, loteamentos, etc).
 - Conforme a Lei Federal nº6.766, 19 de Dezembro de 1.979 e a LPUOS, as aprovações de projetos de parcelamento devem ser submetidas ao Registro Imobiliário (entenda-se “protocoladas em cartório de registro de imóveis”) em até 180 dias após o ato de aprovação. Caso este prazo não seja respeitado, a aprovação estará caracterizada como caduca, devendo ser revalidada para submissão ao Registro Imobiliário.
- Licenciamento ou Regularização de Loteamentos: serviço prestado pela PBH que consiste na análise para posterior aprovação ou indeferimento de projetos de loteamentos.
 - Conforme a LPUOS, considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação que implique a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.

- Conforme o decreto municipal nº12.154/05, loteamentos devem atender às diretrizes para parcelamento do solo fornecidas pelo PBH.
- Licenciamento ou Regularização de Desmembramentos: serviço prestado pela PBH que consiste na análise para posterior aprovação ou indeferimento de projetos de desmembramentos.
 - Conforme a LPUOS, considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes.
 - Conforme o decreto municipal nº12.154/05, desmembramentos de grande porte devem atender às diretrizes para parcelamento do solo fornecidas pelo PBH.
- Licenciamento de Parcelamento para Condomínios: serviço prestado pela PBH que consiste na análise para posterior aprovação ou indeferimento de projetos de parcelamentos para condomínios.
 - Conforme a LPUOS, considera-se que parcelamento para condomínios se destinam a abrigar um conjunto de edificações em lote único, dispondo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio.
 - Conforme o decreto municipal nº12.154/05, parcelamentos para condomínios devem atender às diretrizes para parcelamento do solo fornecidas pelo PBH.
- Licenciamento de Parcelamentos Vinculados: serviço prestado pela PBH que consiste na análise de projetos de parcelamentos e projetos de edificação (ou conjunto de edificações) para posterior aprovação ou indeferimento simultâneo destes.
 - A aprovação simultânea destes projetos se justifica em função da necessidade de análise e de estudos detalhados da repercussão do empreendimento sobre o meio urbano.

- Conforme o decreto municipal nº12.154/05, parcelamentos vinculados devem atender às diretrizes para parcelamento do solo fornecidas pelo PBH.
- Licenciamento ou Regularização de Modificações de Parcelamento: serviço prestado pela PBH que consiste na análise para posterior aprovação ou indeferimento de projetos de modificação de parcelamento do solo.
 - Conforme a LPUOS, considera-se modificação de parcelamento a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado, desde que esta alteração não modifique o sistema viário nem espaços livres de uso público ou destinados a equipamentos urbanos e comunitários.
- Licenciamento ou Regularização de Reparcelamentos: serviço prestado pela PBH que consiste na análise de projetos de redivisão de parte ou de todo o parcelamento, de modo que o sistema viário ou os espaços livres de uso público ou destinados a equipamentos urbanos e comunitários sejam alterados.
 - Conforme o decreto municipal nº12.154/05, reparcelamentos que envolvam desafetação de áreas públicas devem atender às diretrizes para parcelamento do solo fornecidas pelo PBH.
 - O reparcelamento é caracterizado como loteamento somente quando as alterações propostas abrangem modificação do sistema viário aprovado.