

LEI Nº 9.326, DE 24 DE JANEIRO DE 2007

Dispõe sobre normas para adaptação e implantação de atividades específicas situadas no Hipercentro de Belo Horizonte e dá outras providências.

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS NORMAS GERAIS

Art. 1º - A reforma e adaptação de edificação existente na área do Hipercentro de Belo Horizonte deverá atender ao disposto a seguir.

§ 1º - Considera-se Hipercentro, para efeito desta Lei, a área definida no § 1º do art. 7º da Lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996.

§ 2º - A adaptação de edificação referida no *caput* deste artigo somente poderá ser efetuada, nos termos desta Lei, para imóveis com destinação cultural e para os usos residencial e misto, estes dois últimos desde que, cumulativamente:

I - seja comprovada a existência da edificação anterior à data de publicação desta Lei;

II - não haja acréscimos de área líquida, exceto para os casos de que dispõe a Seção II do Capítulo II desta Lei.

Art. 2º - As edificações de destinação cultural poderão utilizar parâmetros diferenciados daqueles exigidos pela Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996, relacionados ao Coeficiente de Aproveitamento, Quota de Terreno por Unidade Habitacional, Taxa de Permeabilização e Áreas de Estacionamento, de acordo com o projeto de adaptação apresentado, que serão analisados e aprovados pelos COMFUR.

Parágrafo único - O Coeficiente de Aproveitamento para adaptação de edificações de uso cultural não poderá exceder o dobro do valor constante na Lei nº 7.166/96 para a Zona do Hipercentro.

Art. 3º - Nas adaptações de edificações, o número de unidades residenciais existente não poderá ser reduzido.

Art. 4º - As edificações adaptadas conforme os critérios desta Lei deverão respeitar as seguintes exigências:

I - manutenção e utilização dos fossos, caso existentes na edificação atual, como área para ventilação, podendo ser utilizados também para adequação da edificação às normas de prevenção e combate a incêndio;

II - apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART -, que ateste sobre a não-redução da eficiência do sistema de prevenção e combate a incêndio, conforme legislação pertinente;

III - apresentação de solução de sistema de armazenamento dos resíduos sólidos a ser analisada e aprovada pela Superintendência de Limpeza Urbana - SLU -, para as edificações que não atenderem às normas técnicas do Regimento de Limpeza Urbana.

Parágrafo único - A solução a que se refere o inciso III deste artigo deverá atender aspectos referentes ao acondicionamento e armazenamento dos resíduos sólidos, considerando a quantidade e o tipo de resíduos gerados, classificados em conformidade com a legislação pertinente.

Art. 5º - Para os casos de que dispõe esta Lei, serão aceitos parâmetros diferenciados daqueles exigidos pela Lei nº 7.166/96, e suas alterações posteriores, com relação a Coeficiente de Aproveitamento, Quota de Terreno por Unidade Habitacional, Taxa de Permeabilização e Áreas de Estacionamento, de acordo com o projeto de adaptação apresentado.

CAPÍTULO II DA ADAPTAÇÃO DE EDIFICAÇÃO PARA O USO RESIDENCIAL

Seção I Das Normas Gerais

Art. 6º - A adaptação de edificação para o uso residencial fica submetida às normas e critérios definidos nos Capítulos I e II desta Lei.

Parágrafo único - VETADO

Art. 7º - Nos casos de que dispõe este Capítulo, é obrigatório o respeito às seguintes exigências:

I - previsão de 01 (um) banheiro e 01 (um) cômodo de uso comum do condomínio;

II - previsão de espaço para uso comum do condomínio, com área mínima correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da área do pavimento-tipo, nas edificações destinadas ao uso residencial e que apresentarem mais de cinco pavimentos residenciais.

Art. 8º - Quanto às condições mínimas de segurança, conforto ambiental, higiene e salubridade, os empreendimentos deverão respeitar os seguintes critérios:

I - área útil interna da unidade habitacional de, no mínimo, 24m² (vinte e quatro metros quadrados), respeitando-se os cômodos e os parâmetros relativos ao mobiliário e circulação mínimos, constantes do Anexo I desta Lei;

II - profundidade máxima igual a três vezes a medida do pé-direito para que o compartimento seja considerado iluminado e ventilado;

III - total da superfície das aberturas para o exterior, em cada compartimento, não inferior a 1/8 (um oitavo) da superfície do piso, podendo ser utilizada exaustão mecânica nos compartimentos destinados a banheiro e área de serviço.

§ 1º - Os cômodos da unidade residencial poderão ocorrer em espaço sem compartimentação física, excetuado o banheiro.

§ 2º - Os equipamentos constantes do Anexo I para a Área de Serviço poderão estar previstos no compartimento do banheiro.

§ 3º - Em respeito aos parâmetros técnicos dispostos nos incisos I, II e III deste artigo, desconsideram-se, para os efeitos desta Lei, os capítulos VII e VIII do Regulamento de construções da Prefeitura de Belo Horizonte, aprovado pelo Decreto-Lei nº 84, de 21 de dezembro de 1940.

Art. 9º - Os edifícios com mais de 4 (quatro) pavimentos destinados ao uso residencial multifamiliar deverão apresentar unidades acessíveis às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida correspondentes a, pelo menos, 2% (dois por cento) do total das unidades residenciais de todo o empreendimento.

Parágrafo único - Para os casos dispostos no *caput* deste artigo não se aplica o disposto no art. 23 da Lei nº 9.078, de 19 de janeiro de 2005.

Art. 10 - Os empreendimentos adaptados nos termos desta Lei, enquadrados nos casos dispostos neste Capítulo, não serão considerados empreendimentos de impacto para efeitos de licenciamento.

Seção II Das Normas Específicas para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS

Art. 11 - Para efeito desta Lei, considera-se Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS - aquele vinculado ao atendimento de um dos programas de financiamento público subsidiado, bem como aquele que atende aos critérios da Lei nº 6.326, de 18 de janeiro de 1993, e da Resolução nº II do Conselho Municipal de Habitação - CMH -, de 1º de dezembro de 1994.

Art. 12 - A adaptação de edificação que resultar em unidades residenciais de Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS - deverá atender às normas definidas nos Capítulos I e II desta Lei.

§ 1º - Para os casos de que dispõe o *caput* deste artigo, poderá ser acrescida área líquida à edificação até o limite de 20% (vinte por cento) acima do coeficiente praticado, desde que a área acrescida se destine a unidades habitacionais de interesse social ou à área de uso comum do condomínio.

§ 2º - VETADO

Art. 13 - Para os casos de que dispõe esta Seção, o Executivo Municipal deverá definir procedimentos específicos para facilitar a aprovação de projetos.

Art. 14 - Não será cobrado preço público referente à aprovação de projeto de edificação no caso de Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS -, nos termos desta Lei.

Art. 15 - Fica cancelada multa decorrente da Lei nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005, incidente sobre edificação adaptada para EHIS, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

CAPÍTULO III DA ADAPTAÇÃO DE EDIFICAÇÃO PARA O USO MISTO

Art. 16 - Considera-se uso misto o exercício concomitante dos usos residencial e não residencial em uma mesma edificação.

Parágrafo único - Para efeito de aplicação desta Lei, considera-se uso misto quando, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área líquida da edificação for ocupada por unidades de uso residencial.

Art. 17 - Para os casos de que dispõe este Capítulo não se aplica o disposto no art. 68 da Lei nº 7.166/96.

Art. 18 - A parte residencial das edificações de uso misto fica submetida às normas e critérios definidos nos Capítulos I e II desta Lei.

Parágrafo único - A parte residencial dos empreendimentos de uso misto enquadrados nos casos de que dispõe este Capítulo não será considerada empreendimento de impacto para efeitos de licenciamento.

Art. 19 - A parte não residencial da edificação de uso misto, adaptada nos termos desta Lei, fica submetida às normas e critérios definidos no Capítulo I desta Lei, devendo atender às normas de acessibilidade previstas em lei federal.

Parágrafo único - Não se enquadra nesta exigência a parte não residencial da edificação cuja atividade já se encontrar instalada no momento do licenciamento da edificação e se a área ocupada pela atividade não for alterada.

Art. 20 - Na adaptação de edificação para uso misto, nos termos desta Lei, as vagas destinadas a estacionamento ou carga e descarga, quando existentes, deverão ser mantidas.

Art. 21 - O projeto de adaptação de edificação para uso misto deverá ser licenciado pela Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana.

Parágrafo único - Caberá ao Executivo Municipal definir, em Decreto, os procedimentos e critérios para facilitar o licenciamento das edificações de uso misto.

Art. 22 - O licenciamento de atividades somente será permitido após o licenciamento da edificação.

Art. 23 - No caso de adaptação de edificação para o uso misto em que a parte residencial ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) da área total da edificação e seja considerado EHIS, considera-se válido o disposto no art. 14 desta Lei.