



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NA RMBH

CARTILHA INFORMATIVA | DECRETO ESTADUAL Nº 48.254/2021

1ª Edição | Junho / 2022

O ORDENAMENTO TERRITORIAL NA RMBH



A Região Metropolitana de Belo Horizonte – RMBH –, criada pela Lei Complementar n. 14, de 8 de junho de 1973, é a terceira maior região metropolitana do Brasil, segundo dados populacionais divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE), integrada por 34 (trinta e quatro) municípios e por um Colar de entorno com outros 16 (dezesesseis) municípios atingidos pelo processo de metropolização.

Para gestão da RMBH, a Constituição Mineira de 1989 estabeleceu um arranjo composto pela Assembleia Metropolitana, pelo Conselho Deliberativo de Desenvolvimento Metropolitano e pela Agência de Desenvolvimento – Agência RMBH –, entidade que possui a nobre missão de apoiar tecnicamente o planejamento, a gestão e a execução das funções públicas de interesse comum no campo do desenvolvimento urbano, na perspectiva de uma governança compartilhada.

Nesse sentido, a Lei Complementar n. 89, de 12 de janeiro de 2006, define a necessidade de desenvolvimento de ações que repercutam além do âmbito municipal e que provoquem impacto em 12 (doze) eixos estruturantes de políticas públicas de abrangência metropolitana. Um desses eixos, classificado como “função pública de interesse comum”, é o “uso do solo metropolitano”, área temática de atuação finalística da Agência RMBH, executada pela Diretoria de Regulação Metropolitana, nas vertentes do poder de polícia administrativa, no tocante à regulação urbana metropolitana, e do licenciamento urbanístico.

Comprometida com a execução de seu feixe de competências legais e imbuída de sua vocação originária, herdada de quase 50 (cinquenta) anos de história da RMBH e do legado de consolidação do planejamento metropolitano, a Agência lança a “Cartilha Informativa sobre Parcelamento do Solo – Decreto Estadual n. 48.254/2021”, para subsidiar a atuação dos principais atores do licenciamento urbanístico metropolitano e aprimorar o procedimento compartilhado com os municípios.

A iniciativa busca ampliar o assessoramento técnico ofertado pela autarquia, qualificar a regulação urbana e estimular a consolidação de instrumentos de desenvolvimento integrado da RMBH, sempre em parceria com os municípios, em respeito à autonomia municipal e à construção conjunta de soluções qualificadas.

A gestão compartilhada é o caminho mais sólido para a pavimentação da consciência metropolitana, em especial, na terceira maior região metropolitana do Brasil, que sempre desempenhou papel de destaque no cenário nacional, dada sua relevância política e socioeconômica, mas, igualmente, em razão da modelagem técnico-jurídica que embasa a atuação do arranjo constitucional metropolitano desde a sua concepção, mediante compartilhamento de responsabilidades e adoção de ferramentas inovadoras de governança interfederativa.

Mila Batista Leite Corrêa da Costa
Diretora-Geral da ARMBH

O Governo de Minas atualizou as normas que regem o parcelamento do solo para fins urbanos no Estado para melhorar o fluxo processual, simplificar e modernizar a regulação urbana por meio da publicação dos Decretos nº 48.253 e 48.254, de 18 de agosto de 2021. As normas revogam o Decreto 44.646, de 2007, instituindo regras mais atualizadas e em consonância com a realidade de Minas.

O Decreto nº 48.254, de 2021, passou a reger o licenciamento urbanístico nos municípios integrantes das duas regiões metropolitanas existentes no Estado, a de Belo Horizonte e a do Vale do Aço, e, igualmente, de regiões metropolitanas que venham a ser criadas. O Decreto nº 48.253, de 2021, por seu turno, refere-se ao licenciamento nos demais municípios mineiros.

A edição dos novos decretos estaduais é um avanço para o desenvolvimento dos municípios mineiros, em sintonia com o programa Minas Livre para Crescer, que visa a melhorar o ambiente de investimentos e de estruturação de novos empreendimentos no Estado. Nessa linha, há um novo regramento para o Licenciamento Urbanístico Metropolitano, conduzido pelas Agências de Desenvolvimento Metropolitano do Estado, em consonância com parâmetros específicos da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

Em fevereiro de 2022, a Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte – Agência RMBH – estabeleceu ainda o detalhamento dos fluxos do Licenciamento Urbanístico Metropolitano, por meio da publicação da Portaria nº 54, de 02 de fevereiro de 2022. O procedimento passou a ser 100% digital, tramitado integralmente via SEI, sistema onde o interessado se torna o responsável por enviar à Agência RMBH toda a documentação necessária para o exame de processos de emissão de diretrizes e de anuências, após manifestação do município integrante da região metropolitana em que será licenciado o projeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

Para que todos os municípios estejam integrados às atualizações, a equipe da Gerência de Apoio à Ordenação Territorial vem realizando importantes ações, como workshops, assessoramento e a publicação desta cartilha.

O objetivo geral desta entrega é apresentar, de maneira didática, aos empreendedores, responsáveis técnicos e equipes das Prefeituras Municipais as inovações do Decreto Estadual nº 48.254, de 2021 e, além disso, auxiliar a elaboração dos projetos de parcelamento do solo na RMBH e, eventualmente, no Colar Metropolitano.

ARMBH
Coordenação
Equipe Técnica

Diretoria-Geral
Mila Batista Leite Corrêa da Costa

Diretoria de Regulação Metropolitana
Maria da Glória Pinheiro

Gerência de Apoio à Ordenação Territorial
Ananda Camargo – Arquiteta e Urbanista
Bárbara Jota – Arquiteta e Urbanista
Steffane Aguilar – Arquiteta e Urbanista
Sílvia Gramiscelli – Arquiteta e Urbanista
Viviane Cota – Arquiteta e Urbanista

SUMÁRIO

GESTÃO METROPOLITANA	5
PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS	8
Modalidades de Parcelamento	10
Requisitos Gerais	11
Áreas Públicas	13
Área Remanescente	14
Sistema Viário	15
Áreas Não-Edificáveis	17
Requisitos Específicos	18
Parâmetros Urbanísticos	20
O LICENCIAMENTO URBANÍSTICO METROPOLITANO	22
Diretrizes Urbanísticas	25
Anuência Metropolitana	27
Processo de Anuência Prévia para Loteamento	28
Processo de Anuência Prévia para Desmembramento	29
Processo de Regularização de Parcelamentos (Anuência Corretiva)	30
Áreas Limítrofes	31
Documentos Complementares	33
Outras informações	35

GESTÃO METROPOLITANA

O Licenciamento Urbanístico Metropolitano, como instrumento de gestão das regiões metropolitanas do Estado observará, nos termos do art. 4 da Lei Complementar 88/2006, os princípios da redução das desigualdades sociais e territoriais; da construção e o reconhecimento da identidade metropolitana; da subsidiariedade dos municípios em relação ao Estado quanto às funções públicas de interesse comum; de poder regulamentar próprio da região metropolitana, nos limites da lei; da transparência da gestão e controle social; da colaboração permanente entre o Estado e os municípios integrantes da região metropolitana.

1 GESTÃO METROPOLITANA

A Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (Agência RMBH), foi criada pela **Lei Complementar nº 107/2009**, na forma de autarquia territorial e especial, com caráter técnico e executivo, para fins de planejamento, assessoramento e regulação urbana e viabilização de instrumentos de desenvolvimento integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte

QUAIS AS COMPETÊNCIAS DA AGÊNCIA RMBH?

Promover o desenvolvimento integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte por meio da articulação dos atores na busca de soluções compartilhadas e solidárias. Compete ao Sistema de Gestão Metropolitana desenvolver as **FUNÇÕES PÚBLICAS DE INTERESSE COMUM** nas Regiões Metropolitanas de Minas Gerais por meio do Planejamento Metropolitano, articulação dos seus atores e Ordenamento Territorial.

- Elaborar o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e promover seus planos, programas e projetos;
- Propor estudos técnicos de interesse regional, compatibilizando-os com os interesses do Estado e dos Municípios integrantes da RMBH;
- Manter permanente avaliação e fiscalização da execução dos planos e programas aprovados para a RMBH;
- Articular-se com instituições públicas e privadas, nacionais e internacionais, para captação de recursos para a RMBH;
- **Articular-se com os Municípios integrantes da RMBH, com órgãos e entidades federais e estaduais e com organizações privadas, para o cumprimento de funções públicas de interesse comum;**
- **Assessorar tecnicamente os Municípios integrantes da RMBH;**

- Fornecer suporte técnico e administrativo à Assembleia Metropolitana e ao Conselho Deliberativo de Desenvolvimento Metropolitano;
- Promover diagnósticos da realidade socioeconômica local e de âmbito metropolitano;
- Constituir e manter banco de dados com informações atualizadas necessárias ao planejamento;
- Colaborar para o desenvolvimento institucional dos Municípios Metropolitanos;
- Exercer poder de polícia administrativa, em especial na regulação urbana metropolitana;
- **Apoiar a execução integrada das funções públicas de interesse comum.**

FUNÇÕES PÚBLICAS DE INTERESSE COMUM

Função pública de interesse comum (FPIC) é a política pública ou a ação nela inserida cuja realização por parte de um município, isoladamente, seja inviável ou cause impacto em municípios limítrofes, nos termos da Lei Federal nº 13.089, de 2015.



TRANSPORTE INTERMUNICIPAL



SISTEMA VIÁRIO METROPOLITANO



FUNÇÕES RELACIONADAS À DEFESA CONTRA SINISTRO E À DEFESA CIVIL



SANEAMENTO BÁSICO



USO DO SOLO METROPOLITANO



APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HÍDRICOS



GÁS CANALIZADO



CARTOGRAFIA E INFORMAÇÕES BÁSICAS



PRESERVAÇÃO E PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE



HABITAÇÃO



SISTEMA DE SAÚDE



DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO

Para o Licenciamento Urbanístico Metropolitano são utilizados os instrumentos da política metropolitana de ordenação territorial:

- o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI
- as diretrizes urbanísticas metropolitanas
- a anuência metropolitana

O **PDDI** será incorporado ao processo de Licenciamento Urbanístico Metropolitano **após sua conversão em lei.**



PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

O parcelamento do solo urbano, em linhas gerais, é a subdivisão da terra (gleba) em unidades independentes (lotes) para fins de urbanização e de ocupação do território, seja para habitação, lazer, comércio ou indústria.

2 PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

O parcelamento do solo urbano deve ser projetado e executado em conformidade com a **Lei Federal nº 6.766/1979**, com o **Decreto Estadual nº 48.254/2021** e com a legislação urbanística municipal.

No âmbito do ordenamento territorial, considera-se:

LOTE

Terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou pela lei municipal para a zona em que se situe, que pode ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes

GLEBA

Porção de terra que não foi submetida a parcelamento com fins urbanos. Quando parcelada regularmente, a gleba deixa de existir juridicamente e o imóvel parcelado passa a existir como lotes e/ou áreas públicas.

A **modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos** em áreas localizadas dentro do perímetro urbano é objeto de autorização do município, nos termos da legislação urbanística municipal.

A descaracterização do uso da propriedade rural para fins urbanos do imóvel objeto de exame pela ARMBH **não é um requisito** para o Licenciamento Urbanístico Metropolitano e sua averbação na matrícula será realizada no ato do registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.



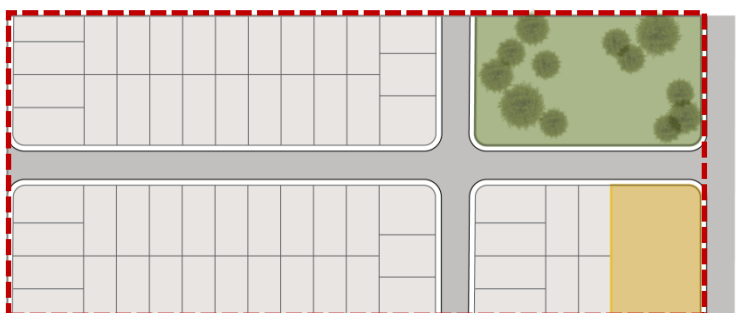
2 PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

MODALIDADES DE PARCELAMENTO

São modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos, nos termos do **Decreto Estadual nº 48.254/2021**:

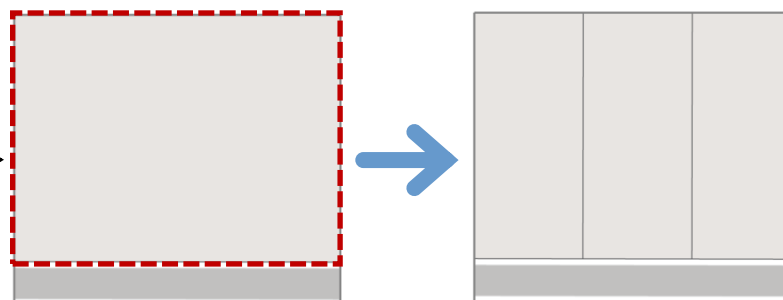
LOTEAMENTO

Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.



DESMEMBRAMENTO

Subdivisão de gleba em lotes, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e novos logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos já existentes.



No âmbito do licenciamento urbanístico metropolitano pode ser na forma de:

LOTEAMENTO ABERTO

Loteamento sem controle de acesso, cujas áreas públicas podem ser acessadas livremente.

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

O controle de acesso deve ser regulamentado por ato do poder público municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO

Modificação de parte ou de todo o parcelamento que implique mudança do sistema de circulação.

2 PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

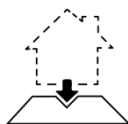
REQUISITOS GERAIS

Somente é admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específicas, definidas na legislação municipal vigente.

Os parcelamentos do solo para fins urbanos na RMBH deverão atender aos seguintes requisitos:



Atendimento à **legislação metropolitana** que estabelece as diretrizes do planejamento urbano regional, de modo a preservar o adequado ordenamento territorial metropolitano e a gestão das funções públicas de interesse comum



Atendimento às legislações urbanísticas que definem, para cada zona do território, os usos permitidos e os **parâmetros urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo**



A **implantação de infraestrutura urbana básica**, constituída pelos equipamentos públicos urbanos de escoamento das águas pluviais, de iluminação pública, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.



A destinação de áreas para implantação de **sistema viário** e de **áreas públicas**.

1 PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

REQUISITOS GERAIS

 Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em:

Terrenos **alagadiços sujeitos a inundações**, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas

Áreas de preservação ecológica ou onde a poluição não possibilite condições sanitárias suportáveis, até a sua correção

Terrenos com **declividade igual ou superior a 30%**, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes

A análise da declividade observará a **condição natural do terreno**, salvo nos casos em que já houver a aprovação prévia do projeto de terraplenagem pelo órgão competente.

Para os lotes cuja declividade média seja superior a 30%, deverá ser comprovada a estabilidade do solo por meio de **laudo geológico-geotécnico** emitido por responsável técnico habilitado.

Terrenos que tenham sido aterrados com **material nocivo à saúde pública**, sem que sejam previamente saneados

Terrenos onde as **condições geológicas não aconselham a edificação**

DECLIVIDADE MÉDIA

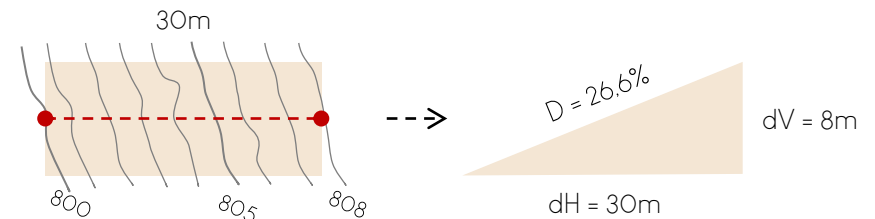
É verificada pelo cálculo de sua inclinação, dada pela fórmula
 $D(\%) = dV/dH \times 100$, em que:

D = declividade

dV = distância vertical entre as curvas de nível (desnível do terreno)

dH = distância horizontal entre as curvas de nível (linha de maior declive)

Exemplo: um terreno com 30 metros de lado e desnível de 8 metros possui declividade média de 26,6%



A aferição da inclinação do terreno no Licenciamento Urbanístico Metropolitano deverá considerar a **declividade média** do terreno contido em cada lote projetado.

2 PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS



ÁREAS PÚBLICAS

Os EUC devem ser previamente **indicados pelo município**, na fase de diretrizes, e localizar-se na porção do parcelamento que permita o seu uso público.

As áreas públicas integrarão o **patrimônio municipal** a partir do ato do registro do loteamento.

Os **EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS** e os **ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO** devem confrontar-se com pelo menos uma **via pública** oficial de uso veicular.

ELUP → 10%

espaços destinados a áreas verdes, praças, bosques, parques urbanos, parques lineares e similares.

SISTEMA VIÁRIO

EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO
Ex: ETE

O percentual de áreas públicas e de sistema viário deverá ser de no mínimo **35% DA ÁREA PARCELADA**

quando **não houver parâmetros** na legislação municipal

EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO

ÁREA INSTITUCIONAL → 5%

EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO

instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de escoamento das águas pluviais, de iluminação pública, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar

EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO

espaços destinados a equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares

Os **Equipamentos Públicos Comunitários** deverão:

Ter no mínimo **20 m de frente**;

Localizar-se em terrenos de **declividade média igual ou inferior a 30%**

2 PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS



ÁREA REMANESCENTE

O percentual de áreas públicas incide somente sobre a **ÁREA PARCELADA**

Quando a gleba não for integralmente parcelada, será constituída **ÁREA REMANESCENTE** da matrícula original

ÁREA PARCELADA

EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO
Ex: ETE

EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO

A área remanescente não poderá impedir a **continuidade do sistema viário** existente ou projetado;

Deverá ter **acesso por via pública oficial veicular** existente ou projetada, em caso de áreas urbanas;

Deverá **respeitar a fração mínima de parcelamento**, no caso de permanência como imóvel rural.

As **ÁREAS DE RESERVA LEGAL**, caso existentes, serão extintas concomitantemente ao registro loteamento e terão seu uso determinado pelo município na análise do projeto de parcelamento.

2 PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS



SISTEMA VIÁRIO

Quando o **ÚNICO ACESSO** ao parcelamento ocorrer em terreno limdeiro à rodovia, a **aprovação do acesso** será requisito para a anuência prévia.

O sistema viário integrará o patrimônio municipal a partir do ato do registro do loteamento.

As **vias públicas** deverão **articular-se com o sistema viário adjacente**, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e **garantir o acesso às áreas de uso público**.

Nos casos em que a praça de retorno desempenhar função de **previsão de ligações viárias**, para cômputo da extensão de quadra será considerado o **comprimento linear da via** somado à **metade comprimento da curvatura da praça de retorno**

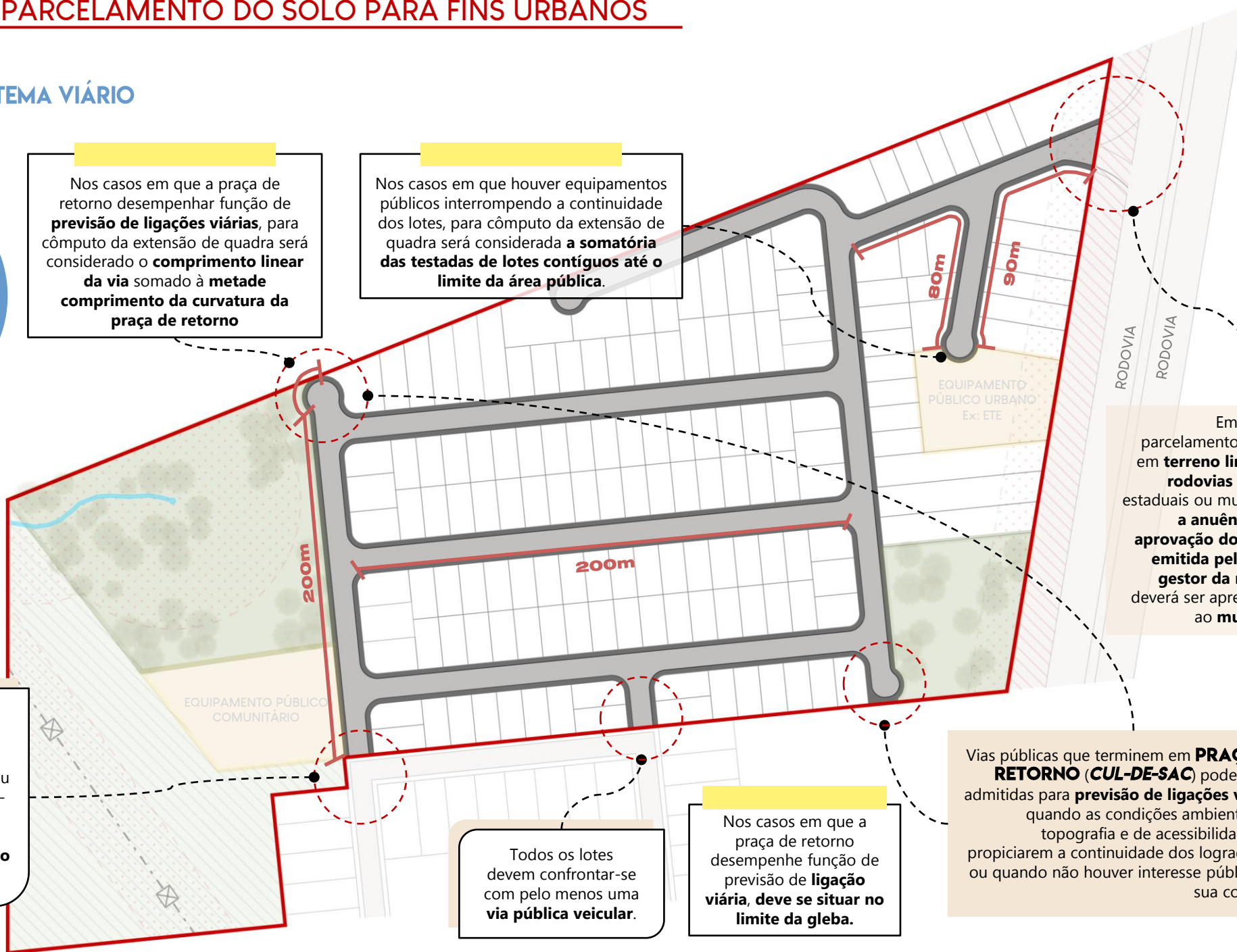
Nos casos em que houver equipamentos públicos interrompendo a continuidade dos lotes, para cômputo da extensão de quadra será considerada a **somatória das testadas de lotes contíguos até o limite da área pública**.

Todos os lotes devem confrontar-se com pelo menos uma **via pública veicular**.

Nos casos em que a praça de retorno desempenhe função de **previsão de ligação viária**, **deve se situar no limite da gleba**.

Vias públicas que terminem em **PRAÇA DE RETORNO (CUL-DE-SAC)** poderão ser admitidas para **previsão de ligações viárias**, quando as condições ambientais, de topografia e de acessibilidade não propiciarem a continuidade dos logradouros ou quando não houver interesse público em sua conexão.

Em caso de parcelamento do solo em **terreno limdeiro a rodovias** federais, estaduais ou municipais, a **anuência ou a aprovação do acesso**, emitida pelo **órgão gestor da rodovia**, deverá ser apresentada ao **município**.



2 PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS



SISTEMA VIÁRIO

As quadras cujos comprimentos excedem 200 metros deverão ser **justificadas pelo Responsável Técnico** do projeto no Memorial Descritivo

EXTENSÃO DE QUADRA

É a somatória das testadas de **lotes** contíguos compreendidos entre duas vias veiculares transversais

quando não houver parâmetros na legislação municipal

A máxima extensão de quadra deverá ser de **200 METROS**

Poderá ser superior aos 200 metros nos casos em que:

A **legislação municipal definir dimensões** para esse parâmetro ou houver deliberação dos órgãos licenciadores de processos de parcelamento do solo para adoção de dimensão diferenciada

Tratar-se de implantação de parcelamentos para fins industriais, nas **quadras destinadas a usos industriais ou a grandes equipamentos não residenciais** que exijam maiores dimensões de quadras, o que deverá ser justificado por laudo ou parecer técnico

Tratar-se de **desmembramento**

Houver a necessidade de preservação de **atributos ambientais relevantes**

Tratar-se de **quadra linceira a vias de trânsito rápido**

Houver **barreiras físicas, ocupações, parcelamentos consolidados ou condições ambientais que impeçam a continuidade do sistema viário**

200m

300m

255m

2 PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS



ÁREAS NÃO-EDIFICÁVEIS

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes; áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, dos reservatórios d'água artificiais, das nascentes e dos olhos d'água perenes; encostas com declividade superior a 45° (100%); entre outras. Devem ser observadas as disposições do **CÓDIGO FLORESTAL**

Deverão ser respeitados os impedimentos legais de uso e ocupação das APP, sendo **permitido seu cômputo na área mínima de ELUP** do loteamento

FAIXA DE SERVIDÃO DE LINHA DE TRANSMISSÃO

As APP e as faixas de servidão ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica **poderão ser destinadas como áreas públicas**, mediante autorização da autoridade competente.

EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO
Ex: ETE

EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO

RODOVIA
RODOVIA

FAIXA NÃO-EDIFICÁVEL

Ao longo das **FAIXAS DE DOMÍNIO** de rodovias e ferrovias

As áreas não edificáveis (faixa não edificável relativa à faixa de domínio, APP) poderão constituir parte integrante de **lotes**, de áreas destinadas a **equipamentos públicos urbanos** e **espaços livres de uso público**, observada a legislação municipal e devem ser identificadas na respectiva matrícula

2 PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

REQUISITOS ESPECÍFICOS

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

O **controle de acesso** poderá ser realizado para loteamentos novos ou existentes, para um determinado loteamento, ou para mais de um parcelamento em conjunto, e será regulamentado por ato do poder público municipal.

Para projetos de loteamento cujo controle de acesso é previsto, deverá ser observado, além dos requisitos gerais que lhe couberem:

- A possibilidade de realização do controle de acesso deverá ser avaliada nas **diretrizes definidas pelo município**, que indicará a eventual necessidade de sistema viário de contorno ao perímetro com controle de acesso;
- Deverá ser ofertada **alternativa de acesso a bairros adjacentes ou a outras regiões do município, por meio de via veicular**, que pode ser interna ou externa ao controle de acesso, franqueando condições de igualdade, tratamento e identificação a todos os residentes e usuários;
- As áreas públicas destinadas a EUC deverão ter acesso por via pública veicular e situar-se, preferencialmente, **fora do perímetro sujeito ao controle de acesso**.

DESMEMBRAMENTO

Para projetos de desmembramento deverá ser observado, além dos requisitos gerais que lhe couberem:

- A **implantação de via para acesso às rodovias e às vias de trânsito rápido** pode ser exigida como medida condicionante pelo órgão competente mediante aprovação do projeto pelo órgão responsável pela via;
- **Alargamentos ou melhorias de infraestrutura de vias** podem ser exigidos como medidas condicionantes pelo órgão competente, desde que as vias sejam comprovadamente públicas e oficiais;
- O parcelamento será enquadrado como desmembramento no caso da regularização de **gleba dividida por via pública oficializada, comprovadamente implantada ou mantida pelo poder público**, desde que não contemple a abertura de novas vias ou a alteração das vias existentes.

São consideradas vias públicas aquelas oficializadas, abertas ou mantidas pelo **poder público**.

2 PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

As áreas públicas destinadas a **equipamentos comunitários** deverão ter acesso por via pública veicular e situar-se, preferencialmente, **fora do perímetro sujeito ao controle de acesso.**

PERÍMETRO DA GLEBA

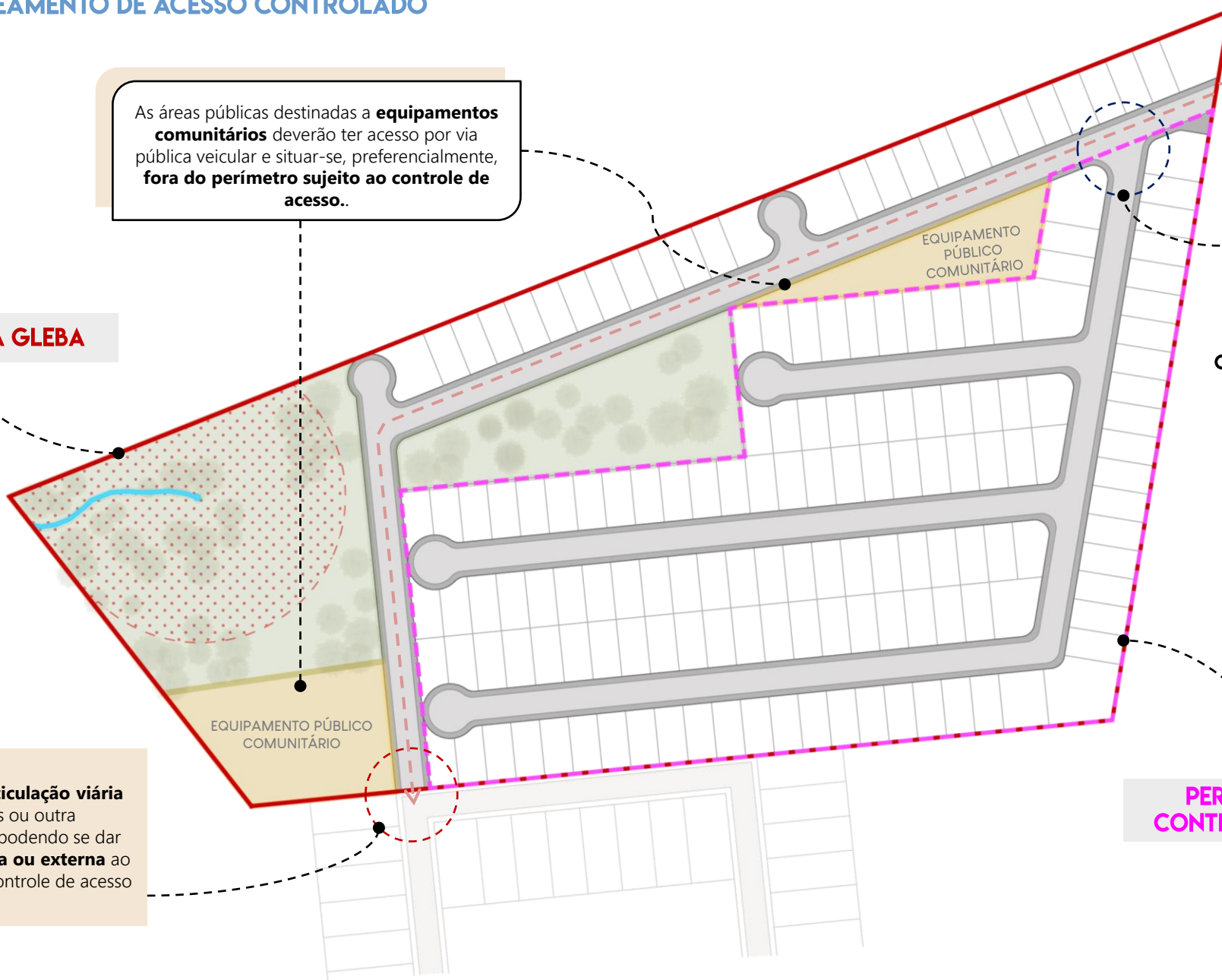
Previsão de locação do dispositivo de **CONTROLE DE ACESSO** (ex: portaria; guarita)

EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO

EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO

PERÍMETRO COM CONTROLE DE ACESSO

Deverá ser prevista **articulação viária** com bairros adjacentes ou outra regiões do município, podendo se dar por via veicular **interna ou externa** ao perímetro sujeito ao controle de acesso



2 PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

O exame do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos submetido ao Licenciamento Urbanístico Metropolitano aplicará primordialmente os **parâmetros urbanísticos previstos pela legislação municipal**, observada a conformidade com as políticas para o desenvolvimento urbano metropolitano, bem como o zoneamento municipal sobre o qual incide a porção da área a ser parcelada.

Nos casos em que houver mais de um zoneamento incidindo sobre a área a ser parcelada, **o município poderá optar pela incidência de apenas um dos tipos de zoneamento previstos, na fase de diretriz urbanística**, com o objetivo de harmonizar a produção do novo espaço urbano, ressalvados os casos em que o zoneamento apresente restrições ao parcelamento, ao uso e à ocupação do solo.

Nos casos em que a **legislação municipal for omissa**, os parâmetros urbanísticos supletivos previstos no **ANEXO I do Decreto Estadual nº 48.254/2021** orientarão o exame do projeto.

LOTES	Área mínima = 125m ²	PRAÇA DE RETORNO	Diâmetro mínimo = 15m	
	Frente mínima = 5m		10% ELUP	35%
EXTENSÃO DE QUADRA	Extensão máxima = 200m	% ÁREAS PÚBLICAS	5% EUC	
EUC	Frente mínima = 20m	GEOMETRIA DAS VIAS	Sistema Viário	
	Declividade ≤ 30%		Ver QUADRO I	

2 PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

QUADRO I – PARÂMETRO DE VIAS

TIPO DE VIA	LARGURA DA PISTA DE ROLAMENTO (M)	Nº PISTAS DE ROLAMENTO	PASSEIO* (M)	CANTEIRO CENTRAL (M)	ACOSTAMENTO/ ESTACIONAMENTO **	LARGURA TOTAL (M)	DECLIVIDADE MÁXIMA PERMITIDA	DECLIVIDADE MÁXIMA PERMISSÍVEL ***
Via de ligação regional	Definida pelo órgão gestor							
Via de trânsito rápido	Definida pelo órgão gestor							
Via arterial primária	3,5	4	5,0	3,0	3,5	34,0	10%	15%
Via arterial secundária	3,5	4	3,0	-	3,0	26,0	10%	15%
Via coletora primária	3,5	2	2,5	-	3,0	18,0	12%	18%
Via coletora secundária	3,0	2	2,0	-	2,5	15,0	12%	20%
Via local primária	3,0	2	1,75	-	2,5	12,0	15%	20%
Via local secundária	3,0	2	1,5	-	-	9,0	18%	30%
Via de pedestre	5,0	1	-	-	-	5,0	15%	-
Via Parque	5,0	1	-	-	-	5,0	15%	-
Ciclovía	2,0	1	-	-	-	2,0	12%	20%
*Passeio	Consideram-se dois passeios com a largura mínima determinada na tabela para cada tipo de via.							
**Acostamento	Para as vias arteriais e coletoras consideram-se dois acostamentos com a largura mínima determinada na tabela para cada tipo de via.							
***Declividade máxima permissível	Em rampas admissíveis em trechos de vias cuja declividade de terreno seja predominantemente maior que 30% (trinta por cento), o piso nesses trechos deverá ter acabamento em asfalto ou em concreto moldado in loco							



O LICENCIAMENTO URBANÍSTICO METROPOLITANO

O Licenciamento Urbanístico é um procedimento administrativo destinado ao exame obrigatório dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos, realizado pelas Agências de Desenvolvimento Metropolitano do Estado, previamente à aprovação do projeto pelos municípios integrantes das regiões metropolitanas.

3 O LICENCIAMENTO URBANÍSTICO METROPOLITANO

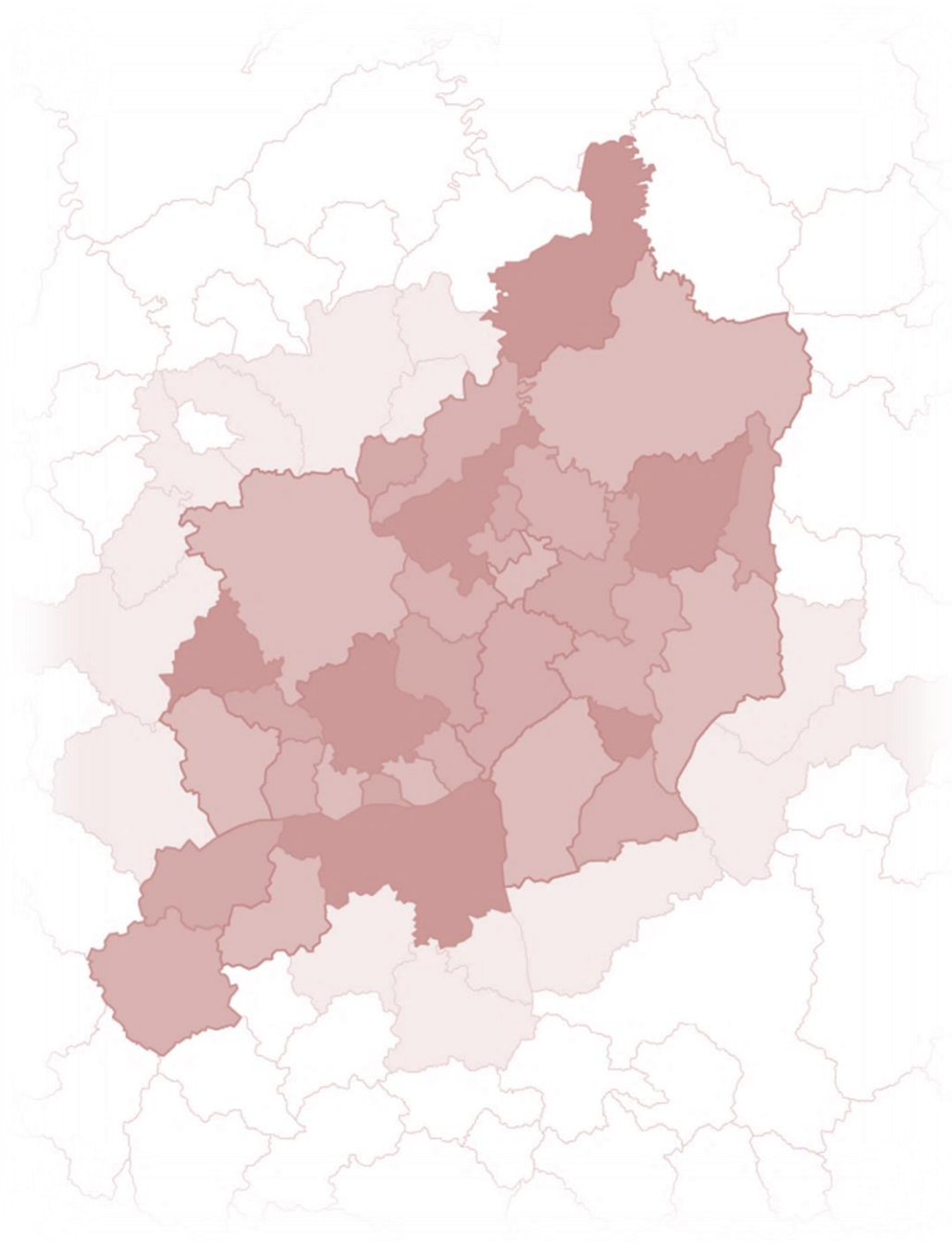
O Licenciamento Urbanístico Metropolitano é o procedimento administrativo no âmbito do poder executivo estadual destinado ao **exame obrigatório dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos**, previamente à aprovação pelo respectivo município da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

O Licenciamento Urbanístico Metropolitano é etapa intermediária do processo de aprovação das modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos previstas neste decreto, competindo aos municípios integrantes de região metropolitana a aprovação final dos projetos de parcelamento, observada a legislação vigente que disciplina a atividade.

Os projetos de parcelamento do solo para fins urbanos localizados em áreas de municípios integrantes do **colar metropolitano** não são passíveis de Licenciamento Urbanístico Metropolitano, exceto para os projetos cuja área a ser parcelada se encontre em área limítrofe ou ultrapasse o limite do território de município integrante da RMBH.

Os projetos de parcelamento do solo de áreas localizadas em **municípios integrantes da RMBH** que se enquadrem nas modalidades mencionadas anteriormente, previstas no Decreto Estadual nº 48.254/2021, são passíveis do Licenciamento Urbanístico Metropolitano.

O desmembramento de áreas urbanas de municípios da RMBH cuja área total da gleba originária seja **inferior a 20.000 m²** são dispensados do licenciamento urbanístico metropolitano, cabendo ao município a análise do atendimento às exigências da legislação federal, estadual e municipal.



3 O LICENCIAMENTO URBANÍSTICO METROPOLITANO

O Licenciamento Urbanístico Metropolitano é composto por duas fases:

1

Emissão das **DIRETRIZES URBANÍSTICAS**

2

Emissão da **ANUÊNCIA METROPOLITANA**

Nos termos do Decreto Estadual nº 48.254/2021, considera-se empreendedor o **responsável pela implantação de parcelamento do solo** para fins urbanos, que pode ser:

- o **proprietário** do imóvel a ser parcelado;
- o **compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro**, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
- o **ente da Administração Pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação**, com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;
- a **pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário** do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- a **cooperativa habitacional ou a associação de moradores**, quando autorizada pelo titular do domínio, ou da associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

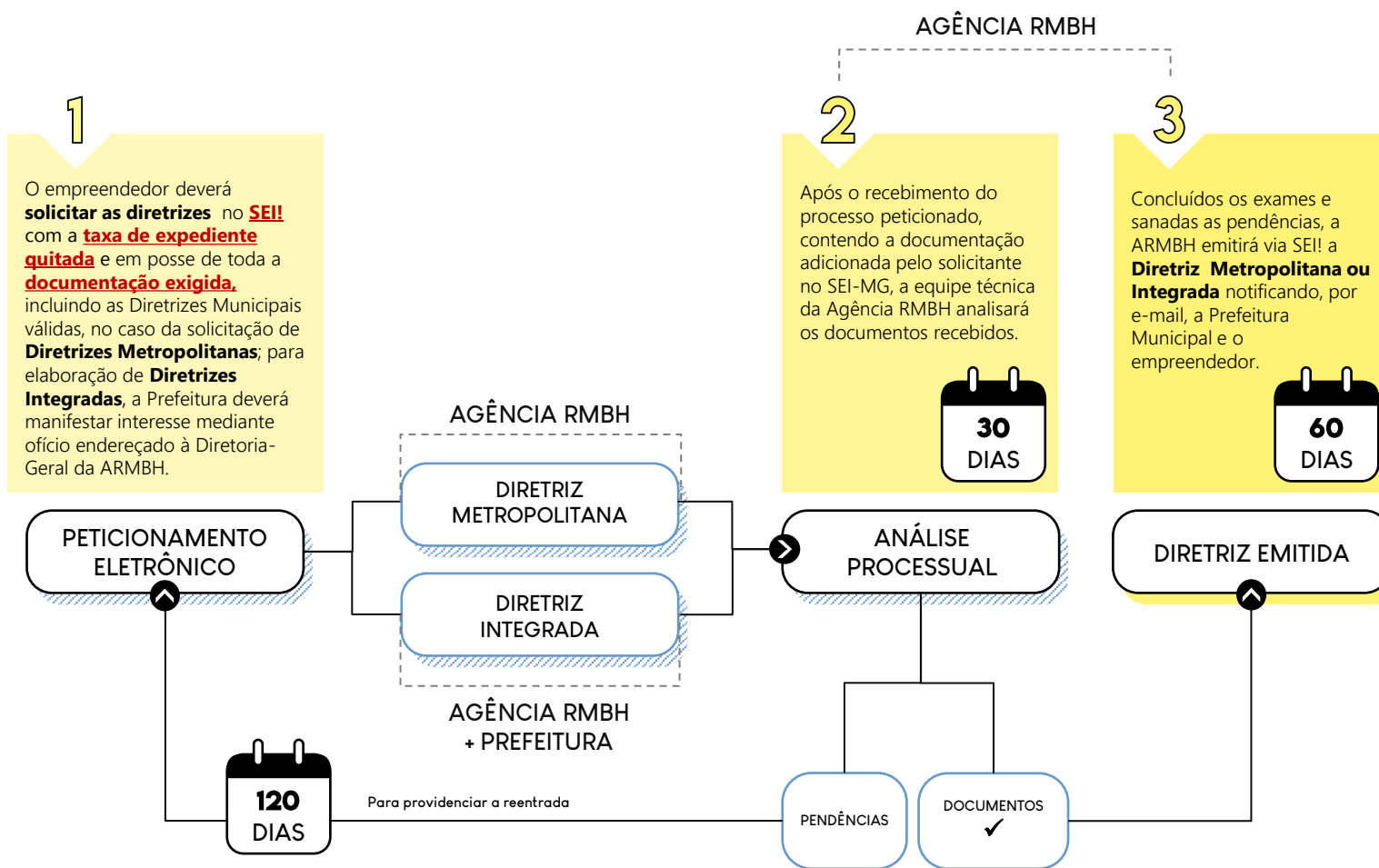
As diretrizes urbanísticas e a anuência metropolitana deverão ser solicitadas à Agência RMBH **pelo empreendedor** após manifestação do município integrante da região metropolitana em que será licenciado o projeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

3 O LICENCIAMENTO URBANÍSTICO METROPOLITANO

DIRETRIZES URBANÍSTICAS

A Diretriz Urbanística é um documento técnico que estabelece orientações e requisitos urbanísticos específicos para a elaboração dos projetos de **LOTEAMENTO** nos municípios da RMBH, destinado a garantir o atendimento à legislação em vigor aplicável para a observância do planejamento urbano correspondente.

Pode ser solicitada na modalidade **METROPOLITANA**, cujo documento técnico é emitido pela Agência RMBH, para observância do planejamento metropolitano e compatibilização com as funções públicas de interesse comum, e na modalidade **INTEGRADA**, cujo documento técnico é emitido conjuntamente pela Agência RMBH e pela Prefeitura do município do empreendimento, para observância do planejamento local e metropolitano e compatibilização com as funções públicas de interesse comum.



Para a elaboração das **Diretrizes Integradas**, a Prefeitura Municipal deverá formalizar pedido junto à Agência RMBH, para **definição do procedimento administrativo conjunto** e a compatibilização do exame e da emissão das diretrizes urbanísticas integradas com a legislação municipal e metropolitana.

As diretrizes urbanísticas integradas **substituirão** as diretrizes urbanísticas metropolitanas e as diretrizes urbanísticas municipais no Licenciamento Urbanístico Metropolitano.

3 O LICENCIAMENTO URBANÍSTICO METROPOLITANO

DIRETRIZES URBANÍSTICAS

FIQUE ATENTO!

- A **modificação da legislação urbanística** que venha a alterar parâmetros urbanísticos que orientaram a elaboração das diretrizes urbanísticas metropolitanas, desde que anterior à aprovação do projeto urbanístico pelo município, impõe a **CADUCIDADE** automática das diretrizes emitidas.
- A solicitação das diretrizes urbanísticas integradas não exige o empreendedor da quitação da **taxa de expediente referente à diretriz urbanística metropolitana**
- As diretrizes urbanísticas integradas e metropolitanas deverão observar os prazos e os procedimentos estabelecidos pela **PORTARIA ARMBH Nº 54/2022**
- O empreendedor poderá solicitar a **ALTERAÇÃO** ou a **REVALIDAÇÃO** das diretrizes emitidas, nas seguintes condições:

ALTERAÇÃO DE DIRETRIZES

- Para **inclusão** ou **exclusão de áreas** no projeto de loteamento;
- Deverá ser apresentada manifestação municipal favorável à alteração das diretrizes emitidas

REVALIDAÇÃO DE DIRETRIZES

- Quando **não houver alteração na legislação urbanística** que orientou os parâmetros urbanísticos aplicados na sua elaboração
- Deve ser solicitada **antes de encerrado o prazo de validade** da diretriz emitida

- O prazo de validade da diretriz urbanística metropolitana é de **QUATRO ANOS**, prorrogável por igual período, contado a partir da data de sua emissão, período em que o projeto de parcelamento do solo para fins urbanos deverá ser apresentado ao município, sob pena de caducidade.
- A emissão de Diretrizes Urbanísticas não se aplica aos processos de **Desmembramentos** e de **Anuência Corretiva para loteamentos**

As Diretrizes poderão ser mantidas desde que haja **DISPOSITIVO TRANSITÓRIO** na nova legislação que permita a utilização de parâmetros constantes na norma alterada ou revogada.

Para inclusão de novas áreas no processo de exame e de emissão da diretriz urbanística **deverá ser quitado o valor complementar** correspondente à taxa de expediente prevista, quando for o caso.

Não haverá cobrança de valor complementar da taxa de expediente paga para a revalidação das diretrizes.

3 O LICENCIAMENTO URBANÍSTICO METROPOLITANO

ANUÊNCIA METROPOLITANA

A segunda fase do processo de Licenciamento Urbanístico Metropolitano consiste no exame e na emissão da anuência metropolitana, requisito obrigatório para a aprovação municipal dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos na RMBH.

A anuência metropolitana é o atestado de conformidade dos projetos de parcelamento do solo, nas modalidades Loteamento e Desmembramento com a legislação em vigor e com as diretrizes para o desenvolvimento urbano metropolitano, emitido pela Agência RMBH na forma de certidão de anuência e de selo de anuência, podendo ser das seguintes formas:

ANUÊNCIA PRÉVIA

Para os casos de **novos parcelamentos**.

ANUÊNCIA PRÉVIA INTEGRADA

Para os casos de projetos de parcelamento do solo que abrangem **mais de um município**.

ANUÊNCIA CORRETIVA

Para **regularização de parcelamentos preexistentes** executados em desconformidade com a legislação em vigor.

→ A anuência metropolitana, uma vez concedida, **permanecerá válida até o registro do projeto de parcelamento** do solo para fins urbanos, independentemente de eventual revalidação da aprovação municipal, desde que lançada sobre planta que já contenha o selo de anuência metropolitana.

→ O empreendedor poderá solicitar a **ALTERAÇÃO** da anuência emitida nas seguintes condições:

- Para **inclusão** ou **exclusão de áreas** no projeto de loteamento;
- Para **alteração de informações ou do desenho proposto**, devendo ser apresentada, nesse caso, justificativa técnica ou legal
- Deverá ser apresentada **manifestação municipal favorável** à alteração pretendida.

A anuência metropolitana emitida terá seus **efeitos suspensos** a partir do protocolo do pedido de alteração na ARMBH.

Será cobrada a **complementação da taxa de expediente (DAE)** nos casos em que houver inclusão de áreas no projeto.

Em sede de licenciamento ou análise por outro órgão, **caso seja verificada a necessidade de alteração no projeto de parcelamento do solo para fins urbanos** que tenha sido objeto de anuência metropolitana, o projeto deverá ser submetido ao procedimento de alteração, nas condições estabelecidas acima.

→ Os processos de anuências metropolitanas deverão observar os prazos e os procedimentos estabelecidos pela **PORTARIA ARMBH Nº 54/2022**.

FIQUE ATENTO!

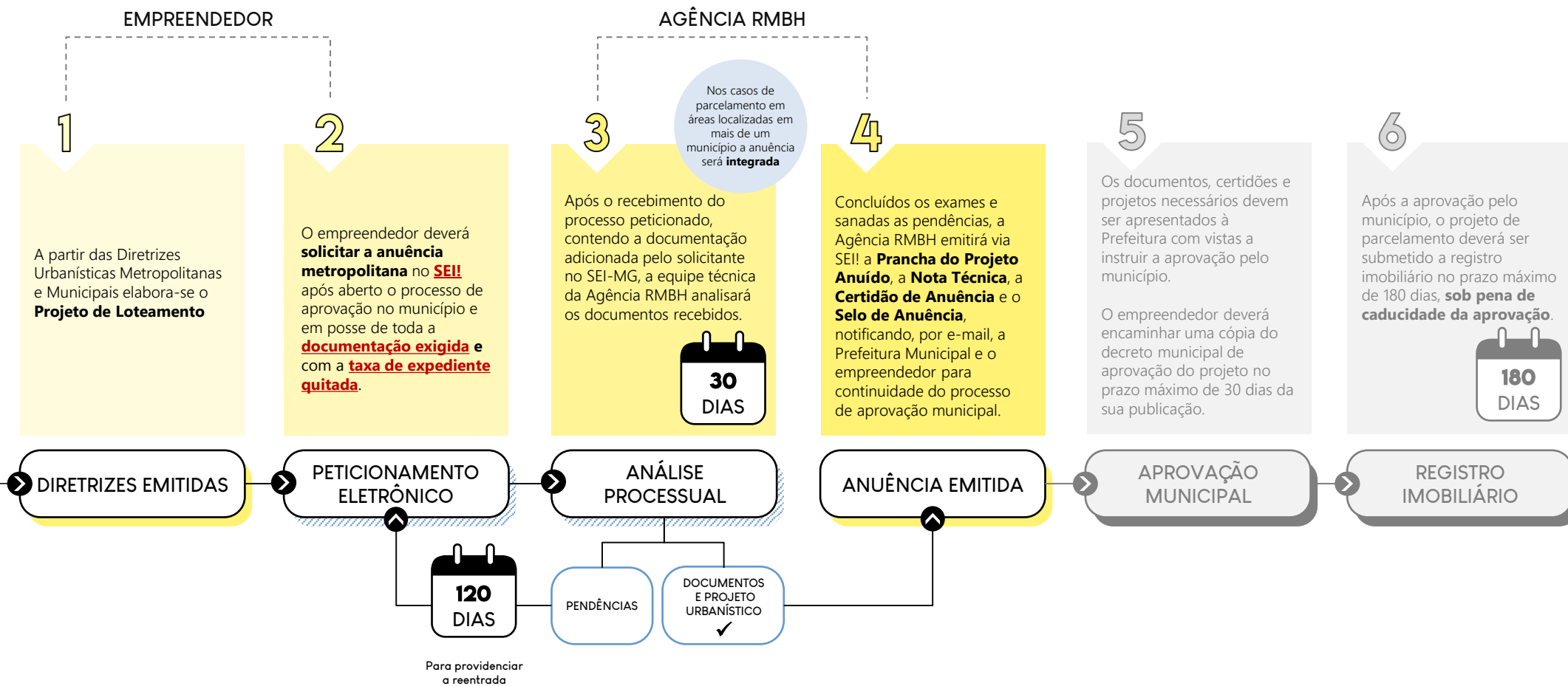
→ A **modificação da legislação urbanística** que promova alteração dos parâmetros urbanísticos que orientaram a emissão da anuência metropolitana impõe a **CADUCIDADE** automática da anuência emitida, desde que não se tenha concluído a aprovação do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos pelo município.

Na existência de **DISPOSITIVO TRANSITÓRIO** na nova legislação que permita a utilização de parâmetros urbanísticos constantes na norma alterada ou revogada, ensejará a manutenção da anuência metropolitana emitida.

3 O LICENCIAMENTO URBANÍSTICO METROPOLITANO

ANUÊNCIA METROPOLITANA

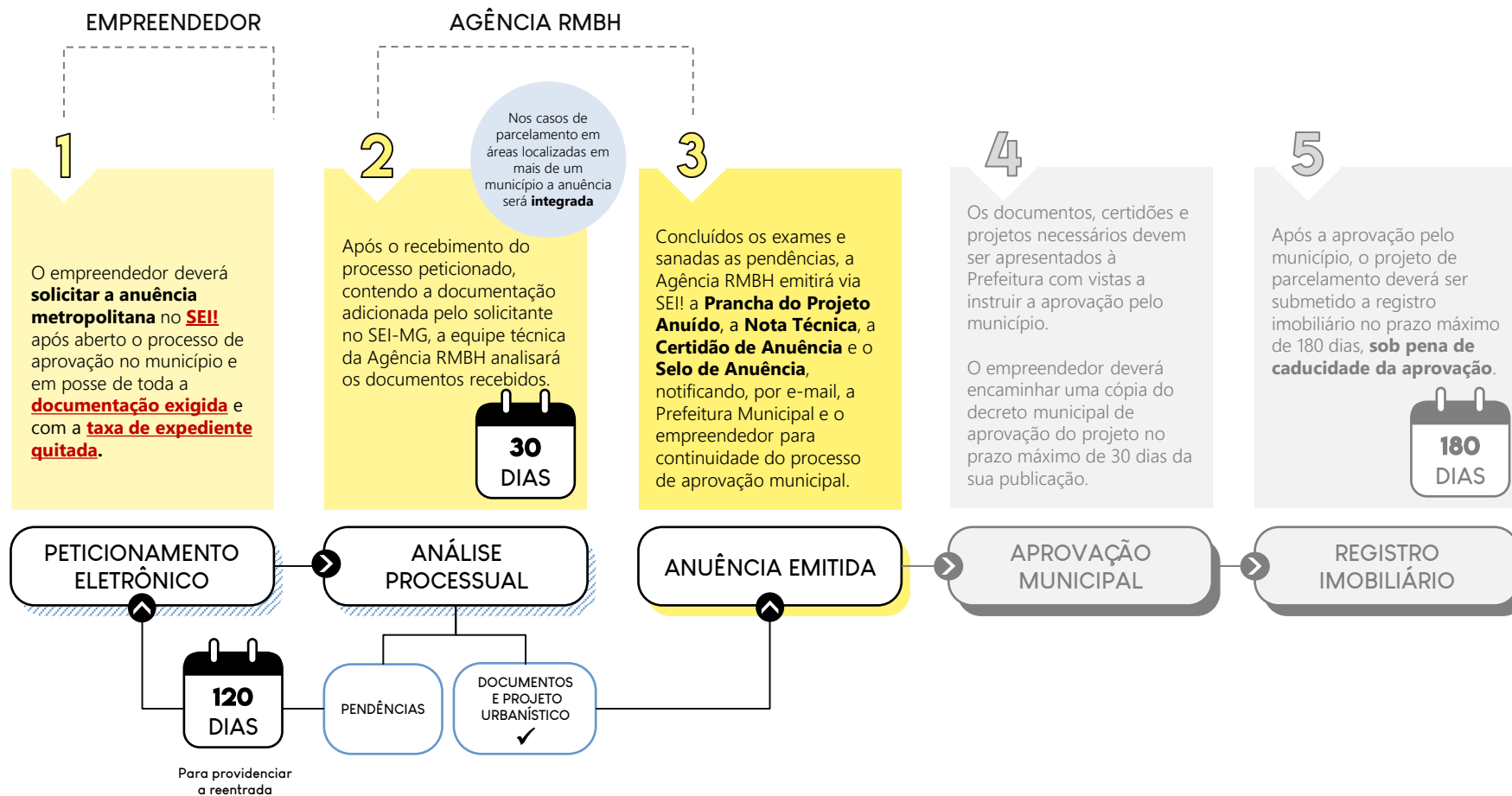
PROCESSO DE ANUÊNCIA PRÉVIA PARA LOTEAMENTO



3 O LICENCIAMENTO URBANÍSTICO METROPOLITANO

ANUÊNCIA METROPOLITANA

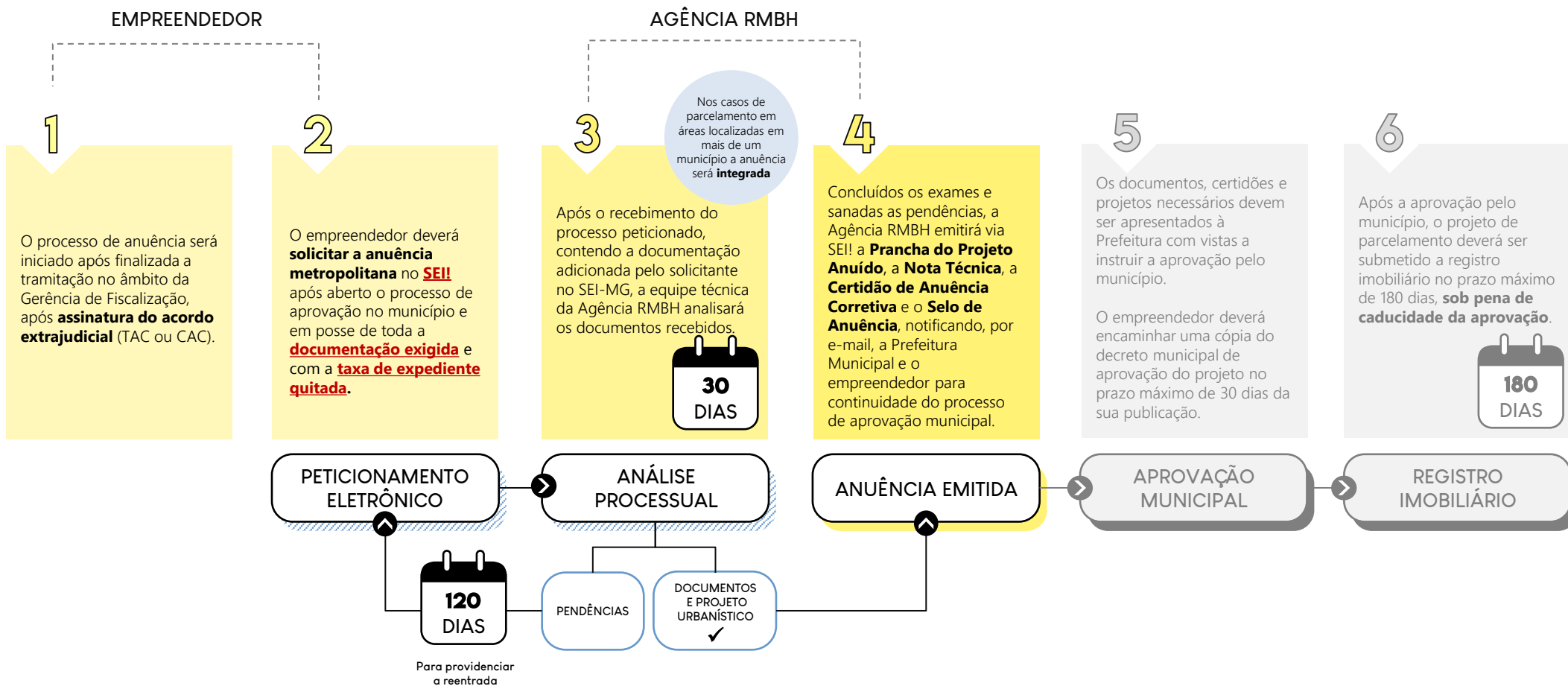
PROCESSO DE ANUÊNCIA PRÉVIA PARA DESMEMBRAMENTO



3 O LICENCIAMENTO URBANÍSTICO METROPOLITANO

ANUÊNCIA METROPOLITANA

PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS (ANUÊNCIA CORRETIVA)

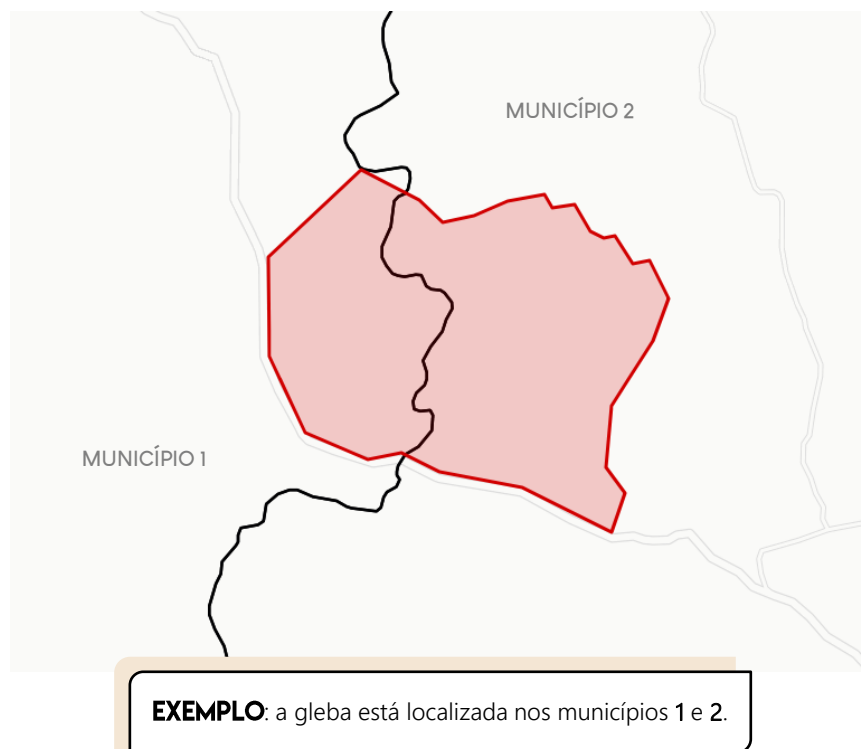


3 O LICENCIAMENTO URBANÍSTICO METROPOLITANO

ÁREAS LIMÍTROFES

Consideram-se áreas limítrofes as áreas localizadas a uma distância de até **500 METROS** do limite do território municipal.

Para os projetos de parcelamento do solo que estejam localizados integral ou parcialmente em áreas limítrofes ou que abranjam mais de um município, o Licenciamento Urbanístico Metropolitano deverá observar, primordialmente, o disposto na legislação municipal, podendo a legislação metropolitana prevalecer no caso de conflito entre o planejamento metropolitano e o local ou com a finalidade de compatibilizar o impacto do projeto sobre o território do município confrontante.



PROJETOS DE PARCELAMENTO DE ÁREAS LOCALIZADAS EM MAIS DE UM MUNICÍPIO

Nestes casos deverão ser observados os seguintes requisitos:

- os projetos deverão ser objeto de emissão de **diretrizes urbanísticas integradas** e de **anuência metropolitana integrada**;
- os projetos de parcelamento de solo para fins urbanos situados em município integrante do colar metropolitano, cuja área a ser parcelada esteja localizada também no território de município integrante da região metropolitana, também deverão ser objeto de emissão de diretrizes urbanísticas integradas e de anuência metropolitana integrada
- o Licenciamento Urbanístico Metropolitano adotará, primordialmente, os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo **zoneamento de cada município sobre o qual incide a porção da área a ser parcelada**;
- os municípios poderão, em comum acordo, no caso de existência de mais de um zoneamento incidindo sobre a área a ser parcelada, optar pela **incidência de apenas um dos tipos de zoneamento previstos**, com o objetivo de harmonizar a produção do novo espaço urbano, ressalvados os casos em que o zoneamento apresente restrições ao parcelamento, ao uso e à ocupação do solo;
- os municípios poderão, em comum acordo, definir a melhor localização das áreas públicas, do sistema viário e da infraestrutura do projeto de parcelamento do solo em análise;
- os **percentuais de áreas públicas** estipulados pelos municípios para as porções do parcelamento abrangidas por seu território deverão ser respeitados;
- as linhas definidoras dos limites municipais deverão incidir preferencialmente sobre as vias veiculares projetadas para o parcelamento, sendo **vedada a divisão das áreas de lotes e dos equipamentos públicos comunitários**.

3 O LICENCIAMENTO URBANÍSTICO METROPOLITANO

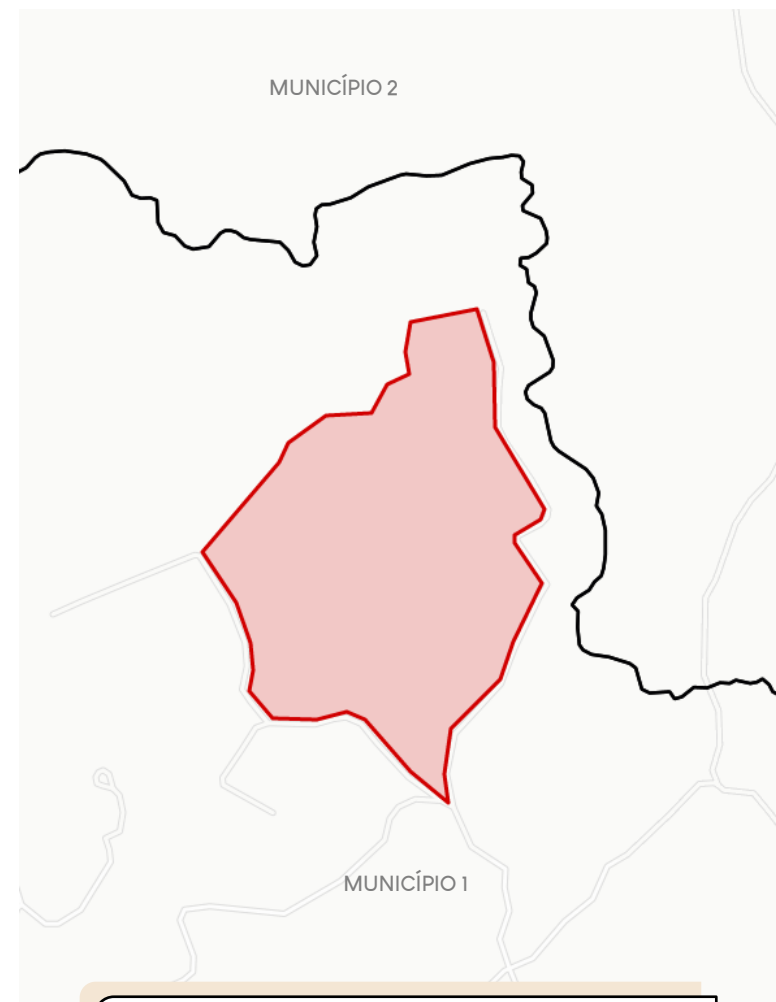
ÁREAS LÍMITROFES

PROJETOS DE PARCELAMENTO DE ÁREAS LOCALIZADAS EM ÁREAS LÍMITROFES

Nestes casos deverão ser observados os seguintes requisitos:

- a ARMBH deverá **consultar o município confrontante (limítrofe)** na fase de emissão das diretrizes urbanísticas para compatibilizar a execução do projeto de parcelamento do solo com o planejamento urbano de todos os entes afetados;
- o projeto de parcelamento de solo para fins urbanos situado em área limítrofe de **município integrante do colar metropolitano**, cujo terreno confronta com o território de município integrante da região metropolitana, será passível da diretriz urbanística metropolitana ou integrada;
- nos parcelamentos do solo cujo acesso principal se dê por via pública integrante de sistema viário do município confrontante, poderão ser estipuladas medidas mitigadoras no projeto, desde que, comprovadamente, o novo parcelamento tenha o potencial de, individualmente, prejudicar a mobilidade urbana do município confrontante.

Em caso de **dúvida sobre a localização da área a ser parcelada**, poderá ser exigida a **CERTIDÃO DE PERTENCIMENTO** emitida pelo órgão competente (Fundação João Pinheiro).



EXEMPLO: o Município 2 é limítrofe à gleba, que está situada integralmente no Município 1.

3 O LICENCIAMENTO URBANÍSTICO METROPOLITANO

DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

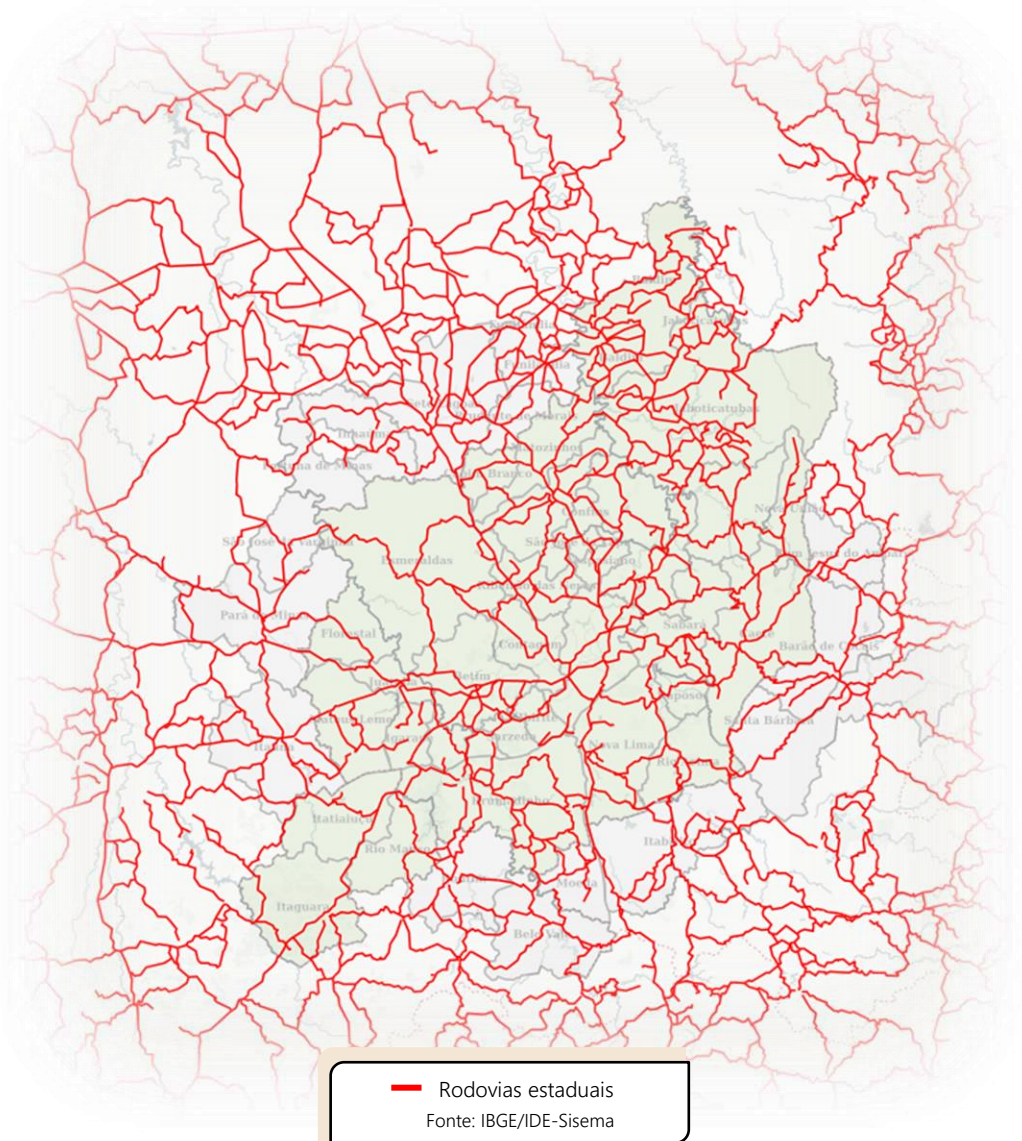
Os **PROJETOS COMPLEMENTARES** (Projeto Geométrico e Projeto de Drenagem) **não são objeto de anuência metropolitana**, cabendo à Agência RMBH sua análise como subsídio para o exame do projeto urbanístico, cuja aprovação compete ao município.

O Licenciamento Urbanístico Metropolitano não está condicionado ao **licenciamento prévio da atividade por outros órgãos ou outras entidades**. Caso necessário, a Agência RMBH poderá condicionar a anuência metropolitana à prévia manifestação de outros órgãos e entidades, competindo ao empreendedor a obtenção da documentação solicitada.

Exemplo: Nos casos de parcelamento em áreas lindeiras a ferrovias ou a rodovias municipais, estaduais ou federais, poderá ser solicitado **parecer do órgão gestor do trecho**.

Todavia, quando o **único acesso** ao parcelamento do solo ocorrer em terreno lindeiro a rodovias federais, estaduais ou municipais, a anuência ou a aprovação do acesso será requisito para o Licenciamento Urbanístico Metropolitano.

Ocorrendo a inércia injustificada dos órgãos ou das entidades por prazo superior a cento e vinte dias, contados do protocolo do pedido de manifestação, **a condicionante será reavaliada pela Agência RMBH**.



3 O LICENCIAMENTO URBANÍSTICO METROPOLITANO



OUTRAS INFORMAÇÕES

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

→ DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Checklist de documentação para processos de emissão de Diretrizes Urbanísticas

→ ANUÊNCIA METROPOLITANA - LOTEAMENTO

Checklist de documentação para processos de emissão de anuência metropolitana para loteamentos

→ ANUÊNCIA METROPOLITANA - DESMEMBRAMENTO

Checklist de documentação para processos de emissão de anuência metropolitana para desmembramentos

Demais informações úteis para os processos de licenciamento urbanístico como **acesso ao sistema, petições de processos, passo a passo para a solicitação dos serviços e modelos de documentos** podem ser encontrados no **SITE DA ARMBH**



DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO ESTADUAL (DAE)

→ SOLICITAR EMISSÃO DO DAE

Para a emissão do DAE (taxa de expediente) para o serviço solicitado, deverá ser preenchido o formulário de solicitação no site da ARMBH.

LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA

→ LEI FEDERAL Nº 6.766/1979

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

→ DECRETO ESTADUAL Nº 48.254/2021

Regulamenta o Licenciamento Urbanístico Metropolitan, pelas Agências de Desenvolvimento Metropolitan do Estado, para aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos localizados em municípios integrantes de região metropolitana.

→ PORTARIA AGÊNCIA RMBH Nº 54/2022

Regulamenta os procedimentos administrativos de Licenciamento Urbanístico Metropolitan e dá outras providências.

As informações constantes desta Cartilha não substituem as normas e regramentos previstos na legislação vigente.

Cidade Administrativa do Estado de Minas Gerais
Rodovia Papa João Paulo II, 4001
Prédio Gerais | 11º andar

(31) 3916-7668

agenciambh.mg.gov.br/anuencia-metropolitana

regulacao@agenciambh.mg.gov.br

@agenciambh



AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO
DA REGIÃO METROPOLITANA
DE BELO HORIZONTE



**MINAS
GERAIS**

GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.