

*M. J. J. J.*

*de*

Secretaria de  
Planejamento



*M. J. J. J.*

*Sobre Rio Claro.*

OFICIO Nº 0081/2018

Uberaba, 06 de abril de 2018.

Ao

**Ilmo. Sr. Dr. Carlos Alberto Valera**

Promotor de Justiça/ Coordenador Regional das Promotorias de  
Justiça do Meio Ambiente das Bacias dos Rios Paranaíba e Baixo  
Rio Grande

Rua: RUA CORONEL ANTÔNIO RIOS, 951.

Bairro: Santa Marta

CEP: 38061150

Uberaba-MG

ASSUNTO: Informação (PRESTA).

Senhor Promotor,

**CONSIDERANDO** que a última revisão do plano diretor de Uberaba foi no ano de 2006/07 e última alteração em 2013;

**CONSIDERANDO** que a Lei do plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos;

**CONSIDERANDO** que a Lei do plano diretor deve englobar todo o território do Município;

**CONSIDERANDO** a Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade), em seu art. 2º, inciso IV, que dá como diretriz o planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

**CONSIDERANDO** que o atual plano diretor de Uberaba prevê os eixos de desenvolvimento econômicos, com a largura de 1.000,00 m para cada lado a partir do eixo das rodovias estaduais e federais, onde podem ser implantados lotes industriais e de chácaras, exceto na a MG 190 – LMG 798;

**CONSIDERANDO** a necessidade de criação de novos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego, renda, lazer e direito a propriedade;

**CONSIDERANDO** a função social da propriedade;

Secretaria de  
Planejamento



**UBERABA**  
PARA O BEM DE NOSSA GENTE

**CONSIDERANDO** que não se aplica aos Imóveis rurais parcelamentos em dimensão inferior ao módulo (2 ha), fixado pelo órgão fundiário federal;

**CONSIDERANDO** a grande demanda para parcelamentos em forma de sítios de recreio e chacreamento no Município de Uberaba;

**CONSIDERANDO** que por falta de parâmetros permissivos e claros, o Município de Uberaba vem sofrendo com parcelamentos irregulares ou clandestinos em sua zona rural;

**CONSIDERANDO** que o Município de Uberaba possui a APA do Rio Uberaba, a qual tem, dentre seus objetivos, disciplinar a ocupação humana na área protegida;

**CONSIDERANDO** que a visão do Município é estabelecer condições para que o uso e ocupação do solo seja realizado de forma sustentável, organizada e monitorada, visando a promoção do desenvolvimento urbano, econômico e social harmônico com a proteção ambiental das bacias de contribuição ao Rio Uberaba;

**CONSIDERANDO** que na revisão do plano diretor de Uberaba, visamos ordenar o processo de adensamento populacional no eixo da rodovia MG 190 - LMG 798, dentro da APA e nas áreas adjacentes a estas de maneira que viabilize a ocupação para fins urbanos na forma de sítios de recreio e chacreamento, regularizando as ocupações já existentes, garantindo a preservação ambiental;

**CONSIDERANDO** que o conceito fundamental para a ampliação do perímetro urbano, nos eixos das rodovias estaduais e federais, é a retirada de parcelamentos em forma de sítios de recreio e chacreamento da malha urbana consolidada e da macrozona de transição da cidade-sede.

#### **EMBASAMENTO DA PROPOSTA**

Após essas considerações, vimos através deste ofício, explicitar a proposta de revisão do perímetro urbano de Uberaba.

Tendo em vista, a grande procura para a implantação de parcelamento em forma de sítios de recreio e chacreamento, indo de encontro à demanda para compra desse tipo de imóvel, nossa proposta visa ajustar o plano diretor para a possibilidade de atendimento a esse item.

Hoje o plano diretor vigente, delimita, como perímetro urbano, caracterizado como eixo de desenvolvimento - ZEMP 6B, 1.000,00 m de cada lado das rodovias, BR 050 e BR 262, conforme pode ser visualizado na figura 01. Nesse perímetro é permitido a implantação de loteamentos para fins empresariais com lotes de no mínimo 2.000,00m<sup>2</sup> e chacreamento de no mínimo

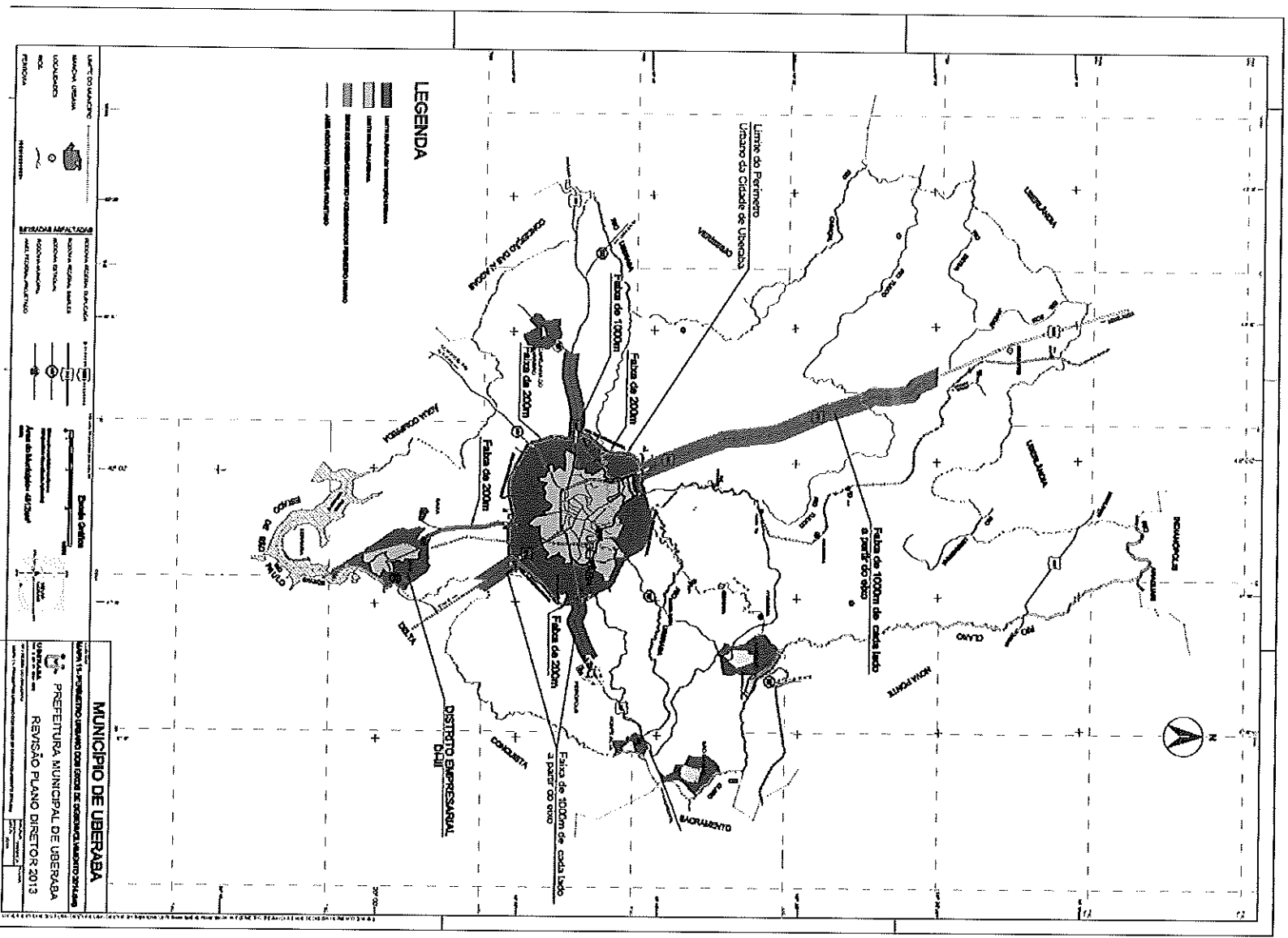


FIGURA 01: PERÍMETRO URBANO VIGENTE - LEI 359/07 E ALTERAÇÕES

Como a metragem de lote somada a toda infraestrutura a ser implantada pelo empreendedor está impedindo o avanço nos investimentos, hoje o Município de Uberaba vem sofrendo com os



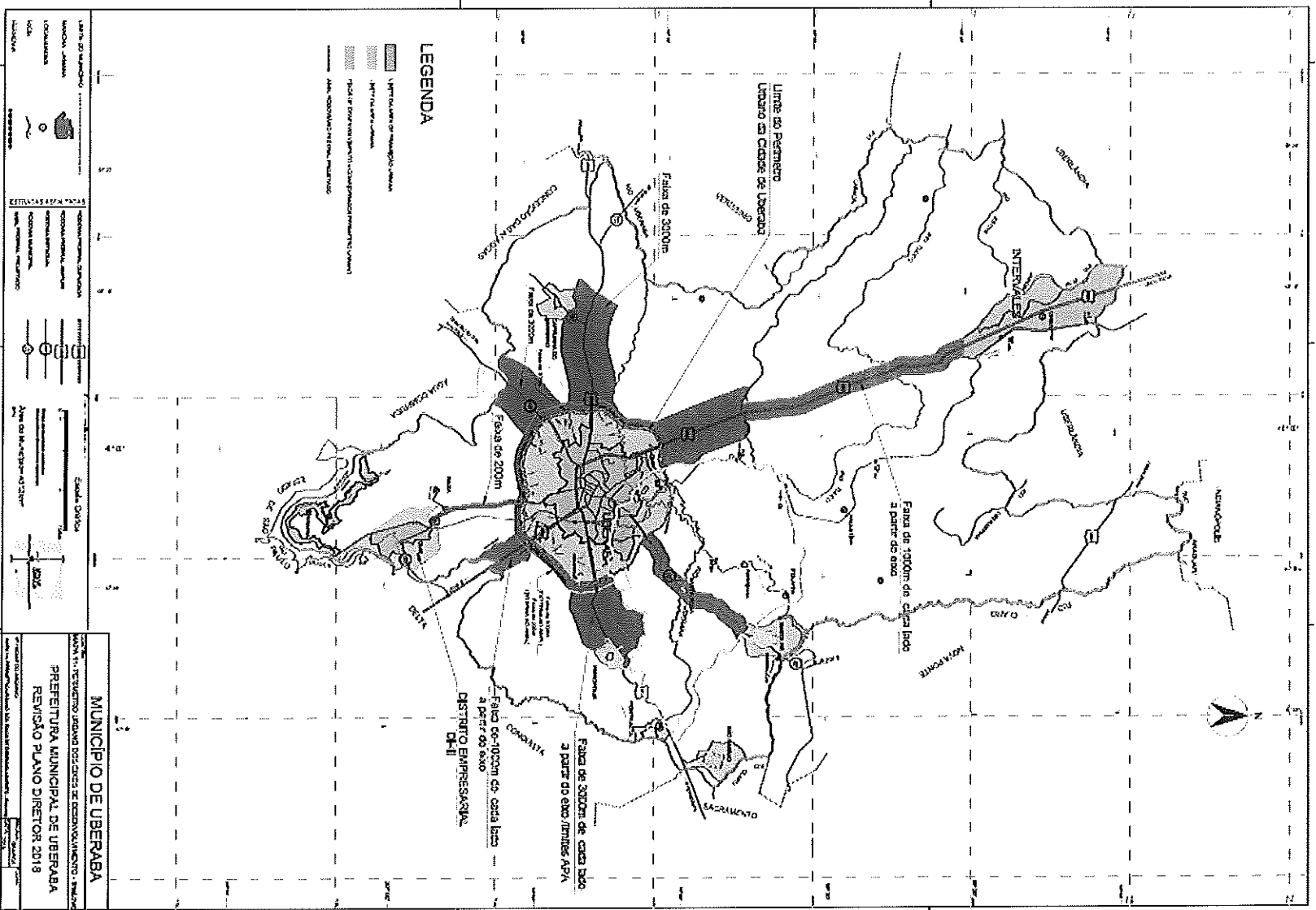


FIGURA 4: PERÍMETRO URBANO PROPOSTO

A proposta também prevê, como já citado, a proibição de parcelamento do solo do tipo sítios de recreio ou chácaras na macrozona de transição urbana, isto pois, a malha urbana consolidada quando avança os chacareamentos causa transtornos



Secretaria de  
Planejamento

para o poder público, tendo em vista a falta de infraestrutura e maior adensamento em uma área anteriormente planejada para ser menos densificada.

No eixo a ser criado na MG 190-LMG 798, os parâmetros urbanísticos para parcelamento serão mais protetivos, devendo a taxa de permeabilidade ser de 70%, taxa de ocupação 30% e coeficiente de aproveitamento máximo de 0.3 e o lote mínimo de 2.000,00m<sup>2</sup>. A infraestrutura dos empreendimentos deverão ser básicas, não podendo haver permeabilização do solo nas vias de acesso e de circulação interna.

Ainda, nesses novos empreendimentos, o Município sugere que as APP's, fiquem em nome do condomínio ou do proprietário do imóvel, sendo passível de estar dentro de lote ou fração ideal de condomínio.

Por fim, para a implementação desses empreendimentos, deverá ser exigido medidas compensatórias, normatizadas pelo Conselho de Planejamento e Gestão Urbana (em anexo). Isto para que a demanda de equipamentos públicos e comunitários sejam supridas conforme a implantação e demanda.

Isto posto, segue para conhecimento, análise e parecer quanto a proposta.

Atenciosamente,

**Arg. Daniel Felipe Rodrigues Pereira**  
Superintendente de Planejamento Urbano

**Arg. José Eurípedes dos Santos**  
Secretário Adjunto de Planejamento e Gestão Urbana

**Eng. Magib Galdino Facury**  
Secretário Interino de Planejamento e gestão Urbana