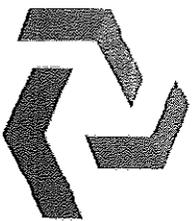


# **PROPOSTAS PARA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE UBERABA**



**SINDUSCONVALE**  
Sindicato da Indústria da Construção Civil do Vale do Rio Grande

Praça Frei Eugênio, 365  
Bairro São Benedito -  
CEP 38010-280 - Uberaba/MG



**SINDUSCONVALE**  
Sindicato da Indústria da Construção Civil do Vale do Rio Grande

## **Ao Secretário Interino de Planejamento e Gestão Urbana Sr. Nagib Galdino Farury,**

Vimos através deste documento, formalizar nossas sugestões para a revisão do Plano Diretor de Uberaba.

O foco do documento visa melhores aproveitamentos das áreas existentes na cidade para a criação de novos empreendimentos, tendo em vista a atual crise que nosso país está passando, nossas propostas vêm de encontro ao anseio dos empresários Uberabenses que têm como objetivo ofertar aos cidadãos dessa cidade, melhores condições.

A revisão do Plano Diretor de Uberaba é uma grande oportunidade de mudança e atualização. O que vemos, de maneira geral nos nossos municípios brasileiros é um distanciamento enorme entre a vida do cidadão e as práticas das Prefeituras. É como se as pessoas, o empresário, a iniciativa privada, vivessem em uma realidade e o poder público vivesse em outra. Essa dicotomia tem que acabar, esse abismo precisa ser transposto. E essa é horai

A Prefeitura de Uberaba precisa alinhar suas posturas no sentido de ter uma visão mais desenvolvimentista da cidade, sendo parceira da iniciativa privada, e não um entrave.

A Prefeitura de Uberaba precisa estimular os nos novos empreendimentos, ajudando a viabilizá-los através da clareza e agilidade dos seus processos de aprovação dos projetos das novas edificações. É importante ressaltar que a construção civil é um grande motor da economia do Município, impulsiona o desenvolvimento, gera empregos, traz novos tributos para a própria Prefeitura e, por fim, proporciona à população melhores condições de moradia e ainda fomenta o comércio e a indústria locais.

Arquivo 01, Visão macro das sugestões

Arquivos 02 ao 10 sugestões pontuais enviadas pelos loteadores e construtores.

Praça Frei Eugênio, 365  
Bairro São Benedito -  
CEP 38010-280 - Uberaba/MG



**SINDUSCONVALE**

Associação dos Empreendedores Comerciais e Industriais do Vale

## PROPOSTAS E SUGESTÕES

### LEI 359/06 E ALTERAÇÕES (PLANO DIRETOR)

Art. 7º - Deverão ser criados e implementados os seguintes programas:

(...)

V – programa de revitalização, estruturação e planejamento urbano do atual centro comercial de Uberaba. (NR=NOVA REDAÇÃO)

Art. 130 -

III – O Município deverá estabelecer eixos primários de mobilidade em seu perímetro urbano através de mapeamento e projetos; (AC=ACRESCENTADO)

Art. 260 – (...)

V – O uso e ocupação na área da APA Rio Uberaba, dentro do perímetro urbano, deverão seguir legislação específica; (NR=NOVA REDAÇÃO)

“Art. 275-A – (...)

(...)

IV – quando a ocupação ao longo do Eixo de Desenvolvimento, situado dentro dos limites do perímetro urbano da cidade de Uberaba se destinar a loteamento fechado, condomínio urbanístico, ou loteamento aberto padrão (parcelamento para fins residenciais não edificado e não classificado como Zona Especial de Interesse Social) conforme previsto na Lei do Parcelamento do Solo, os limites do Eixo de Desenvolvimento, mencionadas no inciso II poderão ser reduzidos, admitindo-se a dimensão mínima de 18,00 m (dezoito metros) nos limites do loteamento fechado ou condomínio urbanístico, destinada à implantação de acessos controlados e via paralela à rodovia. (NR=NOVA REDAÇÃO)

Art. 276 - São diretrizes para os Eixos de Desenvolvimento:

**Parágrafo único** - A área de amortecimento mencionada no inciso V deste artigo deverá ser urbanizada e mantida pelas empresas que estiverem ocupando o respectivo Eixo de Desenvolvimento, ou, no caso de confrontação com loteamentos padrão ou para fins sociais, fechados e condomínios

Praça Frei Eugênio, 365  
Bairro São Benedito -  
CEP 38010-280 - Uberaba/MG

 **SINDUSCONVALE**  
Sindicato da Indústria de Construção Civil do Vale do São Grande

Ver  
Quarta  
→

urbanísticos com fins residenciais, esta área poderá ser incorporada por estes empreendimentos como área verde e ser por eles mantida. (NR=NOVA REDAÇÃO)

“Art. 286 – (...)

(...)

VII – (...)

(...)

e) ao parcelamento para fins residenciais não edificadas, aberto (loteamento aberto padrão), e não classificado como Zona Especial de Interesse Social, desde que situado em área imediatamente contígua à malha urbana consolidada, e condicionado à implantação de equipamentos comunitários, em função do aumento no adensamento populacional, a serem definidos pelo Órgão responsável pelo planejamento e controle urbano, ouvidas as demais secretarias e órgãos da PMU, e o Conselho responsável pelo planejamento e controle urbano. (AC=ACRESCENTADO)

§ 1º - Na Macrozona de Transição Urbana dentro da APA do Rio Uberaba, deverá ser permitido os usos e atividades previstas no Plano de Manejo da APA e legislação específica, ouvidos se necessário, o Conselho Gestor da APA e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana. (NR=NOVA REDAÇÃO) ← ~~OK~~

§ 2º - As destinações especificadas nas alíneas “b”, “c”, “d” e “e” ~~deste~~ não se aplicam à Macrozona de Transição Urbana do Núcleo de Desenvolvimento da Baixa; sendo permitida apenas a instalação de sítios de lazer e atividades rurais de baixo impacto ambiental. (NR=NOVA REDAÇÃO) OK

Art. 313 - São diretrizes para a Macrozona de Transição Urbana, exceto para a Macrozona de Transição Urbana dentro da APA do Rio Uberaba, que deve seguir legislação específica, e da Macrozona de Transição Urbana do Núcleo de Desenvolvimento da Baixa: (NR=NOVA REDAÇÃO)

(...)

IV – incentivo à implantação de atividades rurais voltadas para o abastecimento da Cidade, especialmente de hortifrutigranjeiros, em sítios e chácaras de lazer com lotes de no mínimo 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) e atividades rurais de baixo impacto ambiental; (NR=NOVA REDAÇÃO)

(...)

VI – permissão para parcelamento com fins residenciais, visando a implantação de programa habitacional de interesse social unifamiliar edificado aberto, integrante do programa em parceria com os Governos Federal, Estadual ou

Praça Frei Eugênio, 365

Bairro São Benedito -

CEP 38010-280 - Uberaba/MG



SINDUSCONVALE

Sindicato da Indústria de Construção Civil do Vale do São Grande

Municipal, classificado como Zona Especial de Interesse Social 2 A (ZEIS 2 A), desde que situado em área imediatamente contígua à malha urbana consolidada, e condicionada à execução pelo empreendedor de medidas compensatórias a serem definidas no processo de diretrizes para parcelamento do solo, em função do aumento no adensamento populacional, seguindo normativa do Conselho responsável pelo controle e planejamento urbano; **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

VII – permissão para parcelamento para fins residenciais, visando a implantação de loteamentos fechados e condomínios urbanísticos, não classificados como Zona Especial de Interesse Social, independente de sua localização na Macrozona de Transição Urbana, condicionado à execução pelo empreendedor, além das demais exigências previstas na legislação pertinente, de ligações viárias indispensáveis, para garantir o acesso seguro à área, e condicionada à execução pelo empreendedor de medidas compensatórias a serem definidas no processo de diretrizes para parcelamento do solo, em função do aumento no adensamento populacional, seguindo normativa do Conselho responsável pelo controle e planejamento urbano; **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

#### VIII- (...)

§ 1º - Os empreendimentos mencionados <sup>me</sup> inciso VI deste artigo não podem ser do tipo condomínio urbanístico vertical, conforme definido na Lei de Parcelamento do Solo. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

#### § 2º - REVOGADO

#### § 3º - REVOGADO

§ 4º - Os empreendimentos mencionados <sup>NR</sup> do inciso VII deste artigo só serão aceitos se forem constituídos por no mínimo 50% de sua área vendável destinada a lotes unifamiliares ou condomínio urbanístico horizontal, com área de lotes ou áreas privativas das unidades autônomas iguais ou superiores a 250 m<sup>2</sup>, podendo os outros 50% da área vendável se destinar a lotes iguais ou superiores a 450,00 m<sup>2</sup>, destinados ao uso multifamiliar vertical, ou a condomínio urbanístico vertical, desde que suas edificações possuam áreas privativas das unidades autônomas iguais ou superiores a 50,00 m<sup>2</sup>, exceto áreas de garagens, sendo o zoneamento definido no fornecimento das diretrizes urbanísticas. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

(...)

IX – permissão para parcelamento para fins residenciais não edificado, aberto (loteamento aberto padrão), e não classificado como Zona Especial de Interesse Social, desde que situado em área imediatamente contígua à malha urbana consolidada, e condicionado à implantação de equipamentos comunitários,

Praça Frei Eugênio, 365

Bairro São Benedito -

CEP 38010-280 - Uberaba/MG

 **SINDUSCONVALE**

Sindicato da Indústria de Construção Civil da Vale do Rio Grande

em função do aumento no adensamento populacional, a serem definidos pela Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana, ouvidas as demais secretarias e órgãos da <sup>M. Município</sup> PMU, e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana (AC=ACESCENTADO)

Art. 313-A - Na Macrozona de Transição Urbana dentro da APA do Rio Uberaba as medidas e dimensões de áreas permitidas em parcelamento serão definidas de acordo com as determinações do Plano de Manejo da APA do Rio Uberaba e em legislação específica. (NR=NOVA REDAÇÃO) <sup>OK</sup>

### LEI 374/07 E ALTERAÇÕES (PERÍMETRO URBANO)

#### Art. 18-A – (...)

I - no trecho da Rodovia BR-050:

a) ao norte, faixa de 2000,00 m (dois mil metros) de cada lado, medidos do eixo da Rodovia BR-050, iniciando a partir do perímetro urbano da cidade de Uberaba, seguindo paralela à Rodovia BR-050, sentido Uberaba – Uberlândia, até encontrar linha imaginária que define o limite da área do manancial do ribeirão Bom Jardim; (NR)

b) ao sul, faixa de 2000,00 m (dois mil metros) de cada lado, medidos do eixo da Rodovia BR-050 iniciando a partir do perímetro urbano da cidade de Uberaba, seguindo paralela à Rodovia BR-050, sentido Uberaba - São Paulo, até encontrar o limite do município de Delta; (NR=NOVA REDAÇÃO)

II - no trecho da Rodovia BR-262:

a) a oeste, faixa de 2000,00 m (dois mil metros) de cada lado, medidos do eixo da Rodovia BR-262 iniciando a partir do perímetro urbano da cidade de Uberaba, seguindo paralela à Rodovia BR-262, sentido Uberaba – Campo Florido, até encontrar o acesso à Capelinha do Barreiro - URA 371; (NR=NOVA REDAÇÃO)

b) a leste, faixa de 2000,00 m (dois mil metros) de cada lado, medidos do eixo da Rodovia BR-262 iniciando a partir do perímetro urbano da cidade de Uberaba, seguindo paralela à Rodovia BR-262, sentido Uberaba – Belo Horizonte, até encontrar o limite do perímetro urbano de Peirópolis; (NR=NOVA REDAÇÃO)

(...)

Praça Frei Eugênio, 365  
Bairro São Benedito -  
CEP 38010-280 - Uberaba/MG

 **SINDUSCONVALE**  
Associação da Indústria da Construção Civil do Vale do Rio Grande

## LEI 375/07 E ALTERAÇÕES (PARCELAMENTO DO SOLO)

(...)

Art. 4º-A - Para a Macrozona de Transição Urbana, exceto para a Macrozona de Transição Urbana dentro da APA do Rio Uberaba, que também deve seguir legislação específica, e a Macrozona de Transição Urbana do Núcleo de Desenvolvimento da Baixa, além do previsto no artigo anterior, deverão ser atendidas as exigências mencionadas neste artigo. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

(...)

§ 2º - O parcelamento para fins residenciais, visando a implantação de loteamentos fechados e condomínios urbanísticos, não classificados como Zona Especial de Interesse Social, poderá ser implantado independentemente de sua localização na Macrozona de Transição Urbana, não se submetendo aos parâmetros de contiguidade, condicionado, entretanto à execução pelo empreendedor, além das demais exigências previstas na legislação pertinente, de ligações viárias indispensáveis, dotadas de infraestrutura conforme previsto no Art.4º desta Lei, para garantir o acesso seguro à área, e execução de medidas compensatórias, a serem definidos pela Secretaria de Planejamento, ouvidas as demais secretarias e órgãos da PMU, e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

(...)

§ 4º - O parcelamento para implantação de chácaras com área mínima de 1.500,00 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados), poderá ser implantado independentemente de sua localização na Macrozona de Transição Urbana, não se submetendo aos parâmetros de contiguidade, condicionado, entretanto, à execução pelo empreendedor, além das demais exigências previstas na legislação pertinente, de ligações viárias indispensáveis, dotadas de infraestrutura conforme previsto no art. 4º desta Lei, para garantir o acesso seguro à área. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

Art. 11 –

(...)

XXVIII - loteamento de chácaras – loteamento cujos lotes possuem área mínima que varia de 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) a 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e testada mínima que varia de 20m (vinte metros) a 50,00 m (cinquenta metros), respectivamente; **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

(...)

Praça Frei Eugênio, 365  
Bairro São Benedito -  
CEP 38010-280 - Uberaba/MG

**Art. 17 -** As diretrizes urbanísticas expedidas pela Prefeitura Municipal vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, prorrogável por 2 (dois) anos, mediante análise do setor competente durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo para o parcelamento ou condomínio urbanístico. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

(...)

**Art. 20 -** Para a aprovação do projeto de loteamento deverão ser apresentados:

- I – (...)
- II – (...)
- III – (...)

**IV -** outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido, de acordo com o previsto nesta Lei, deverão ser apresentados no ato da emissão do habite-se ou recebimento do empreendimento por parte da Prefeitura de Uberaba; (NR)

V – (...)

VI – (...)

VII – (...)

VIII – (...)

**IX – REVOGADO**

**Art. 24 – (...)**

**VIII -** outros projetos ou indicações técnicas que eventualmente tenham sido solicitados por ocasião da emissão das diretrizes urbanísticas, a serem apresentados antes da emissão do habite-se; **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

(...)

**Art. 29 -** Para aprovação de loteamentos, condomínios urbanísticos e desmembramentos deverão ser apresentados junto aos projetos básicos, os projetos referentes ao esgotamento sanitário e pluvial, abastecimento de água, energia elétrica e iluminação pública ou das áreas comuns nos condomínios urbanísticos, bem como outros exigíveis, previamente aprovados nas respectivas concessionárias de serviços públicos. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

Praça Frei Eugênio, 365  
Bairro São Benedito -  
CEP 38010-280 - Uberaba/MG

**Parágrafo único** – Poderá ser dispensada, pelo Setor responsável pela aprovação de projetos, os projetos complementares que neste caso, deverá ser exigido ao menos a ART/RRT, ficando condicionada a apresentação daqueles, para a emissão do habite-se. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

**Art. 30** – No ato da emissão do habite-se ou recebimento de loteamentos e de condomínios urbanísticos será exigida a apresentação de projeto de arborização de vias, ou das áreas comuns destinadas à circulação interna e lazer, aprovado pela Secretaria de Meio Ambiente, com sua respectiva ART/RRT do responsável técnico pelo projeto.

**Art. 36-A** - No caso de aprovação do parcelamento e não registro dos lotes, em cartório, no prazo estabelecido, mas com diretrizes ainda válidas, deverá ser providenciado novo processo de aprovação. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

**Art. 49 -**

(..)

**VIII** – pavimento de pilotis, com área construída equivalente a até 50% (trinta por cento) da área construída do pavimento tipo, destinado a lazer e de uso comum, em imóveis de uso residencial multifamiliar vertical; **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

**IX** - pavimento de cobertura, com área construída fechada equivalente a até 50%(trinta por cento) da área construída do pavimento tipo, destinado a lazer e de uso comum, em imóveis de uso residencial multifamiliar vertical; **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

(..)

**Art. 55-A –**

(..)

**§ 3º** - Para a cobrança de medidas compensatórias, a Secretaria responsável pelo controle e planejamento urbana, deverá seguir normativa aplicável. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

**Art. 57** - Será admitida execução parcial do parcelamento, a pedido do interessado, desde que se mantenha inalterado o prazo total de 2 (dois) anos prorrogáveis por mais 2(dois) anos, para a execução total da obra, atendidas as seguintes condições: **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

(..)

Praça Frei Eugênio, 365  
Baixo São Benedito -  
CEP 38010-280 - Uberaba/MG

## CAPÍTULO VII

### DOS LOTEAMENTOS DE CHÁCARAS

Art. 149 – (...)

Art. 150 – (...)

I - demarcação cravada ao solo, em concreto, contendo a indicação de lotes, quadras e áreas públicas;

II - abertura de vias com pavimentação não impermeabilizante, podendo ser permeabilizantes ou sistemas alternativos, no último caso, devendo o projeto ser aprovado pelo Departamento Responsável; **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

III - abertura e terraplenagem das vias públicas;  
**(NR=NOVA REDAÇÃO)**

IV – (...)

V - implantação de redes de abastecimento de água com derivações domiciliares, inclusive em frente às áreas destinadas a equipamentos comunitários e às áreas verdes, com derivações domiciliares ou prevista solução alternativa de abastecimento, devidamente aprovada pela concessionária do serviço;  
**(NR=NOVA REDAÇÃO)**

VI - sistema de tratamento de esgotos através de fossa séptica ou tecnologia compatível e sustentável, conforme orientação técnica do órgão competente da Prefeitura Municipal, inclusive em frente às áreas destinadas aos equipamentos comunitários e às áreas verdes, ou solução de esgotamento sanitário coletivo, devidamente aprovado pela concessionária do serviço;  
**(NR=NOVA REDAÇÃO)**

VII – (...)

VIII – (...)

IX – (...)

X – (...)

XI - (...)

§ 1º - Revogado.

(...)

Praça Frei Eugênio, 365  
Bairro São Benedito -  
CEP 38010-280 - Uberaba/MG

**Art. 169 -** Poderão ser constituídos loteamentos residenciais fechados nas Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS2), e demais áreas que se caracterizarem concomitantes à malha urbana consolidada, atendidas as disposições deste Capítulo e as pertinentes do Capítulo VI desta Lei. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

**Art. 169-A -** Ficam declarados como de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 2, os locais onde serão implantados os empreendimentos habitacionais no âmbito de programas habitacionais municipais, estaduais ou federais, que visem contemplar a população com renda familiar de até 06 (seis) salários mínimos. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

**§ 1º - (...)**

**§ 2º - REVOGADO**

**§ 3º - REVOGADO**

**§ 4º -** Os lotes destinados a programas habitacionais de interesse social, faixa 1 (zero a três salários mínimos), deverão ser edificados, podendo sua comercialização feita diretamente entre o proprietário do loteamento e o órgão financiador. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

**§ 5º -** Os lotes destinados a programas habitacionais de interesse social, faixa 2 (três a seis salários mínimos), deverão ser igualmente edificados, podendo sua comercialização feita diretamente entre o proprietário do loteamento e o órgão financiador ou entre o proprietário do loteamento e a empresa responsável pela implantação das edificações, desde que as obrigações de edificar nos lotes integrantes do programa sejam transferidas à empresa, devendo estar contidas no contrato de compra e venda ou permuta dos lotes. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

**§ 6º -** No caso previsto no parágrafo 5º, a transferência para pessoa física só poderá ser efetivada com a apresentação de contrato entre a empresa, o órgão financiador e o mutuário, se neste caso, houver participação do órgão financiador. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

**§ 7º -** Deverão constar no decreto de aprovação e no registro do parcelamento os lotes que integram programas habitacionais de interesse social, sendo que o Município somente poderá emitir a guia de ITBI referente à transmissão dos imóveis integrantes do programa mediante comprovação. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

Praça Frei Eugênio, 365  
Bairro São Benedito -  
CEP 38010-280 - Uberaba/MG



**SINDUSCONVALE**

Sindicato da Indústria de Construção Civil do Vale do São Grande

## LEI 376/07 E ALTERAÇÕES (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO)

Art. 27 – (...)

VII – quando a ocupação ao longo do Eixo de Desenvolvimento, situado dentro dos limites do perímetro urbano da cidade de Uberaba se destinar à implantação de programa habitacional de interesse social edificado, em parceria com os Governos Federal, Estadual ou Municipal, os limites do Eixo de Desenvolvimento mencionados no inciso VI poderão ser reduzidos, admitindo-se a dimensão mínima de 18,00m (setenta metros) nos limites do parcelamento destinado ao programa habitacional mencionado, sendo proibido o uso residencial no eixo de desenvolvimento. (NR=NOVA REDAÇÃO)

(...)

“ANEXO II – QUADRO DOS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO DO TERRENO”

	Aproveitamento do terreno			
	Mínimo	Básico	Máximo (1)	
MACROZONAS URBANAS		Lotes até 250m <sup>2</sup>	Lotes entre 250m <sup>2</sup> e 450m <sup>2</sup>	Lotes acima de 450m <sup>2</sup>
7 - Macrozona de Transição Urbana				
(...)				
“7.6 – Parcelamento para fins residenciais não edificado, aberto (loteamento aberto padrão), e não classificado como Zona Especial de Interesse Social, desde que situados em área contigua à malha urbana consolidada” (AC= ACRESCENTADO)	0,2 (AC)	2,0 (AC)	3,0 (AC)	3,0 (AC)
				--- (AC)

Art. 31 - Zonas Especiais 3 (ZESP 3) são áreas definidas como Macrozona de Desenvolvimento Econômico, prevista na Lei do Plano Diretor

Praça Frei Eugênio, 365

Bairro São Benedito -

CEP 38010-280 - Uberaba/MG

 **SINDUSCONVALE**

Sindicato da Indústria de Construção Civil do Vale do Rio Grande

de Uberaba, situadas no Parque Tecnológico, destinadas a usos diversificados, com parâmetros para intensidade de ocupação dependente de projetos específicos.

**§1º - (...)**

**§ 2º -** Os recursos obtidos com a instalação do empreendimento, a ser idealizado pela Prefeitura de Uberaba, constante deste artigo devem ser destinados ao Fundo de Ciência, Tecnologia e Inovação, de modo a resguardar os objetivos do Parque. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

**§ 3º -**Nas áreas não contempladas no Plano de diretrizes urbanísticas do Parque Tecnológico, poderão haver ocupações e empreendimentos imobiliários, mediante análise do Gerente do Parque Tecnológico. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

**QUADRO 1 ANEXO II**

	Residencial	De acordo com os parâmetros específicos da zona limítrofe à ZEN						
ZEMP 6A	comercial e de serviços	450	15	5 após complementação do passeio conforme artigo 65B parágrafo único	2	80%	4	Ve no Il c Lei

**Art. 63 – (...)**

**IX -** áreas de lazer isoladas, de apenas 1 (um) pavimento, desde que com área coberta de até 50% do recuo considerado. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

**Subseção VI**

**Da Taxa de Permeabilidade Mínima do Terreno**

Praça Frei Eugênio, 365  
Bairro São Benedito -  
CEP 38010-280 - Uberaba/MG

exigida será de:

Art. 75 - A taxa de permeabilidade do terreno mínima

I – 15% (quinze por cento) de área livre. (NR=NOVA

REDAÇÃO)

II – REVOGADO

(...)

### Seção II

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 102 – (...)

V - Ip = índice de planejamento (variável de 0,35).

(NR=NOVA REDAÇÃO)

(...)

### ANEXO I

#### PARÂMETROS PARA DIMENSIONAMENTO DE QUADRAS E LOTES

Quadro 1 - Dimensionamento de Quadras e Lotes

ZONAS (*)	DIMENSÕES		
	Quadra	Lote	Testada
	Comprimento máximo (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )	mínima (m)
Zona Residencial 1 (ZR 1)	300	450	15
Zona Residencial 1A (ZR 1A)	300	1500	20
Zona Especial 1 – ZESP 1	250		10
Zona Comércio e Serviços 1 (ZCS 1)	250	250	
Zona Residencial 2 (ZR 2)			
Zona Residencial 3 (ZR 3)			
Zona Mista 2 (ZM 2)		250	
Zona Mista 1 (ZM 1)	250	250	10
Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2)		250	

Praça Frei Eugênio, 365  
Bairro São Benedito -  
CEP 38010-280 - Uberaba/MG

Zona Especial 2 (ZESP 2)			
Zona de Chácaras 3 (ZCH 3)		2.500	25
Zona de Chácaras 2 (ZCH 2)	600	5.000	50
Zona Empresarial 1 (ZEMP 1)	500	1.000	20
Zona Empresarial 2 (ZEMP 2)	500 / ** p/ ZPE	2.000/** p/ ZPE	20/** p/ ZPE
Zona Empresarial 3 (ZEMP 3)	1.000	3.000	20
Zona Empresarial 4 (ZEMP 4)	450	450	15
Zona Empresarial 5 (ZEMP 5)	500	1000	20
Zona Empresarial 6A (ZEMP 6A)	450(NR)	500	15
Zona Empresarial 6B (ZEMP 6B)	600	1.500(NR)	20
Zona Especial 3 (ZESP 3)	**	**	**
Zona Especial 4 (ZESP 4)	Conforme legislação específica	Conforme legislação específica	Conforme legislação específica
Zona de Chácaras 1 (ZCH 1)	600	5000	50
Zona de Chácaras 4 (ZCH 4) – APA (NR)	1000	20000	50
Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1)	***	125	5
Zona Especial de Interesse Social 2A (ZEIS 2A)	250	200	10
Zona Especial de Interesse Social 2B (ZEIS 2B)	250	200	10

(\*) Previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Uberaba

(\*\*) Mediante consulta à Secretaria responsável pelo desenvolvimento econômico

(\*\*\*) Conforme projeto de parcelamento aprovado



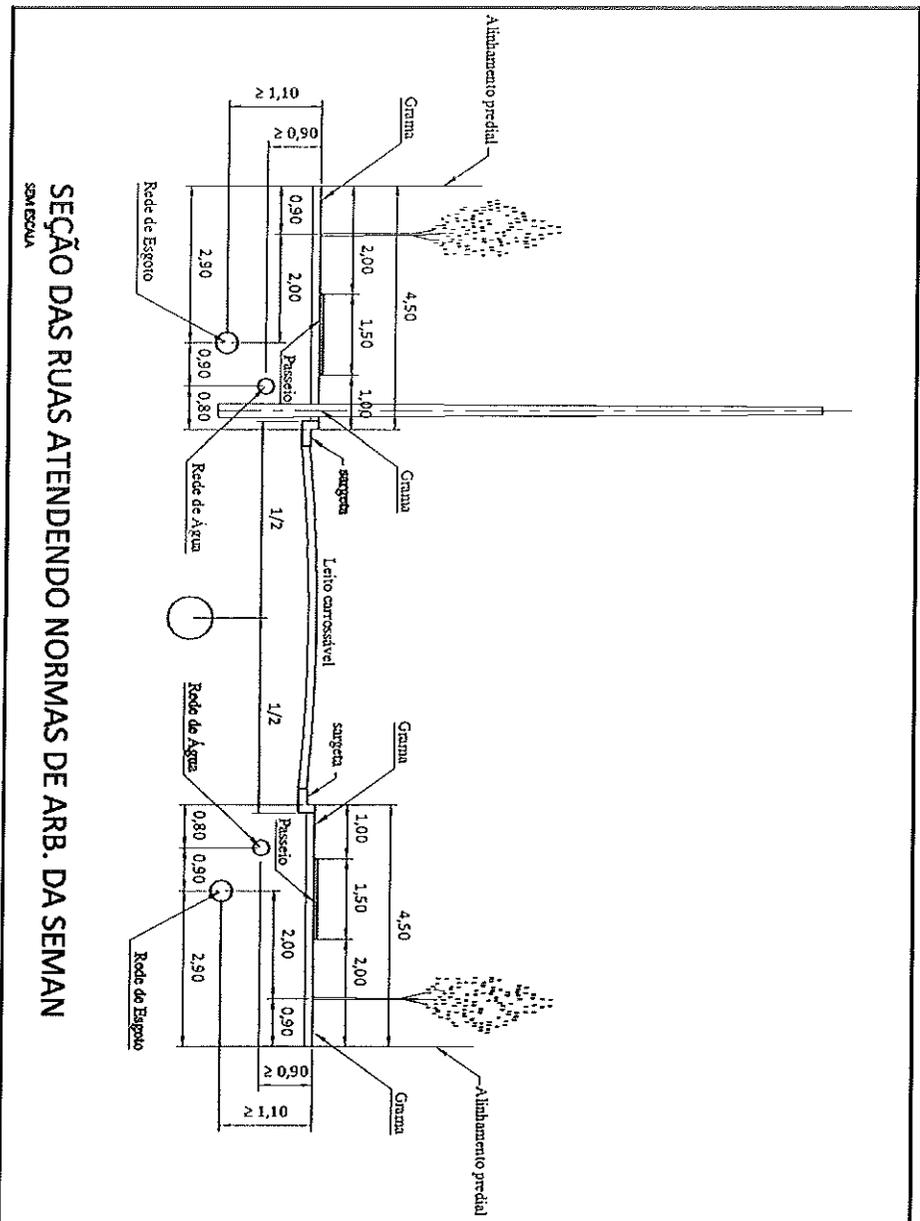
**SINDUSCONVALE**

Associação da Indústria da Construção Civil do Vale do Rio Grande

Praça Frei Eugênio, 365  
 Bairro São Benedito -  
 CEP 38010-280 - Uberaba/MG

# NOVA LARGURA PARA CALÇADAS

USAR O DA  
ANPA  
4,0 m



## SEÇÃO DAS RUAS ATENDENDO NORMAS DE ARB. DA SEMAN

SEM ESCALA

### PARÂMETROS PARA DESTINAÇÃO DE ÁREAS DE USO PÚBLICO

Praça Frei Eugênio, 365  
Bairro São Benedito -  
CEP 38010-280 - Uberaba/MG



SINDUSCONVALE  
Sindicato da Indústria de Construção Civil do Vale do São Grande

**Quadro 2**  
Destinação de Áreas de Uso Público

MACROZONAS (*)	ZONAS (**)	PERCENTUAL MÍNIMO PARA ÁREAS DE USO PÚBLICO (***)		
		Destinadas a equipamentos comunitários	destinadas às áreas verdes	contrapartidas para loteamento fechado
de Adensamento Controlado	Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS 1)	5%	15%	REVOGADO
	Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2)			
	Zona Residencial 1 (ZR1)			
	Zona Residencial 2 (ZR 2)			
	Zona Residencial 3 (ZR 3)			
	Zona Mista 1 (ZM 1)			
de Consolidação Urbana	Zona Mista 2 (ZM 2)	5%	10%	REVOGADO
	Zona Residencial 1(ZR1)			
	Zona Residencial 1A(ZR1A)			
	Zona Residencial 2 (ZR 2)			
	Zona Residencial 3 (ZR 3)			
Zona Mista 1 (ZM 1)				
	Zona Mista 2 (ZM2)			

Praça Frei Eugênio, 365  
 Bairro São Benedito -  
 CEP 38010-280 - Uberaba/MG

de	Zona Residencial 1(ZR1)	5%	10%	
	Zona Residencial 1A(ZR1A)			
Estruturação Urbana	Zona Residencial 2 (ZR 2)	5%	10%	
	Zona Residencial 3 (ZR 3)			
de	Zona Mista 1 (ZM 1)	5%	10%	
	Zona Mista 2 (ZM 2)			
Estruturação Urbana	Zona de Chácaras 2 (ZCH2)	5%	5%	isento
	Zona de Chácaras 3 (ZCH3)			
de	Zona Especial 2 (ZESP 2)	5%	10%	
	Zona Especial 1 (ZESP 1)			
de Ocupação Restrita	Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2)	5%	15%	
	Zona Residencial 2 (ZR 2)			
	Zona Mista 1 (ZM 1)	5%	10%	
	Zona Residencial 1			
de Regularização Especial	Zona de Chácaras 3 (ZCH 3)	5%	5%	isento
	Zona de Chácaras 2 (ZCH 2)			

**REVOGADO**

Praça Frei Eugênio, 365  
 Bairro São Benedito -  
 CEP 38010-280 - Uberaba/MG



de Transição Urbana dentro da APA - Rio Uberaba	Zona de Chácaras 4 (ZCH 4)		-	isento
de Transição Urbana	Zona de Chácaras 1 (ZCH 1)	5%	-	isento
de Transição Urbana	Zona Residencial 1 (ZR1)			
Urbana	Zona Residencial 1A (ZR1A)			
(1)	Zona Residencial 2 (ZR 2)			
	Zona Residencial 3 (ZR 3)	5%	10%	<b>REVOGADO</b>
	Zona Mista 1 (ZM 1)			
	Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2)			

Praça Frei Eugênio, 365  
 Bairro São Benedito -  
 CEP 38010-280 - Uberaba/MG

de Urbana	Transição	Zona Especial de Interesse Social 2A (ZEIS 2A)			
	de Urbana	Zona Residencial 2 (ZR 2) Zona Mista 1 (ZM 1) Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2) Zona Empresarial 6A (ZEMP 6A)	8%	10%	
de Urbana	Transição	Zona Empresarial 2 (ZEMP 2) <sup>(3)</sup>	5%	3%	
		Zona Empresarial 4 (ZEMP 4)	5% (para áreas superiores a 5.000m <sup>2</sup> )		
		Zona Empresarial 1 (ZEMP 1)			
		Zona Empresarial 2 (ZEMP 2)	5%	10%	
de Desenvolvimento Econômico		Zona Empresarial 3 (ZEMP 3)			<b>REVOGADO</b>
		Zona Empresarial 4 (ZEMP 4)	5% (para áreas superiores a 5.000m <sup>2</sup> )	3%	

Praça Frei Eugênio, 365  
 Bairro São Benedito -  
 CEP 38010-280 - Uberaba/MG



SINDUSCONVALE  
 Sindicato da Indústria da Construção Civil do Vale do Rio Grande

	Zona Empresarial 5 (ZEMP 5)	5%	10%	
	Zona Empresarial 6A (ZEMP 6A)	5%	10%	<b>REVOGADO</b>
	Zona Empresarial 6B (ZEMP 6B)	3%	5%	<b>REVOGADO</b>
	Zona Especial 3 (ZESP 3)	A ser definido pelo órgão municipal responsável pelo desenvolvimento econômico		
Zona de Chácaras 1 (ZCH 1) <sup>(4)</sup>	5%	-	Isento	
Núcleo de Desenvolvimento	Zona Residencial 2 (ZR 2)			
	Zona Especial 4 (ZESP 4)	5%	10%	<b>REVOGADO</b>

Praça Frei Eugênio, 365  
 Bairro São Benedito -  
 CEP 38010-280 - Uberaba/MG

Núcleo de Desenvolvimento	Zona de Chácaras 2 (ZCH 2)	5%	5%	isento
	Zona de Chácaras 3 (ZCH 3)			
*****	Zona Especial de Interesse Social 2A (ZEIS 2A)	8%	10%	<b>REVOGADO</b>
	Zona Especial de Interesse Social 2B (ZEIS 2B)			

Uberaba, 20 de novembro de 2017.

**Roberto Lopes Velludo**  
Presidente

**Lei 376-07 e alterações**

(...)

**Art. 27** - Zonas Empresariais 6A (ZEMP 6A) são áreas definidas como Eixos de Desenvolvimento, conforme Lei do Plano Diretor de Uberaba, situadas na Área Urbana definida na Lei do Perímetro Urbano, ao longo das rodovias BR-050, BR-262, MG-427, Avenida Filomena Cartafina (URA-030) e Rodovia Municipal – URA 355, destinadas a usos diversificados, com as seguintes diretrizes: (NR – LEI COMP. 475/2014)

IV – o trecho do Anel Rodoviário Federal – entre a Rodovia URA-090, cruzando a BR – 050, depois a BR-262, MG-427, Avenida Filomena Cartafina, BR-050, BR-262 e URA-030, também é considerado como Zona Empresarial 6A (ZEMP 6A), na largura de 200,00 metros medidos a partir do eixo do Anel Rodoviário, sendo proibido o uso residencial: (AC – LEI COMP. 475/2014)

VI – nas áreas não parceladas, situadas dentro dos limites do perímetro urbano da cidade de Uberaba, os limites do Eixo de Desenvolvimento serão de 200,00 m (duzentos metros) de cada lado, medidos a partir do eixo das rodovias e do Anel Rodoviário Federal, sendo proibido o uso residencial: (AC – LEI COMP. 475/2014)

**PONDERAÇÃO**

Julgo que tal determinação da lei 376-07, inciso IV e VI gera um entrave no desenvolvimento imobiliário de Uberaba, pois a mesma gera uma quantidade exorbitante de lotes exclusivamente comerciais que, infelizmente, não será absorvido pelo mercado (tamanho a extensão e profundidade determinadas), muitas vezes inviabilizando projetos de loteamento em áreas as margens destas avenidas/rodovias e gerando verdadeiros canteiros abandonados gerando insegurança, desinteresse e atraso em tais regiões.

**PROPOSTA**

Ajustar a lei de forma que se exija a profundidade necessária para atender as exigências de aplicação de marginais e afins e se considerando a partir destas a possibilidade de aplicação de lotes mistos (comercial ou residencial).

## Proposta de alterações do PLANO DIRETOR com relação à implantação de loteamentos na cidade de Uberaba.

### Reivindicação 01:

Trata-se de projeto de lei que visa alteração no corpo da lei complementar n°374, de 13 de junho de 2007, que dispões sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Uberaba, Estado de Minas Gerais.

Esta alteração do Plano Diretor mais propriamente dito, na lei de Ocupação do Solo, baseia-se na possibilidade de se permitir outros usos na Zona Empresarial (ZEMP 6A) nos eixos de desenvolvimento, inclusive para uso residencial.

Esclarecemos que na legislação atual vigente, exige que os empreendimentos a serem implantados ao longo dos EIXOS DE DESENVOLVIMENTO (ZEMP 6A), deveram manter uma faixa de 200,00m ao longo de toda sua testada; sendo proibido o uso residencial, permitindo a redução desta faixa, somente para implantação de loteamentos fechados.

A proposta amplia a possibilitada também para loteamentos abertos, deixando assim, a critério do empreendedor ampliar ou não a utilização da faixa. Propõem se que seja mantida a exigências da marginal com largura de 18,00m (dezoito metros), implantação de lotes Industriais com área mínima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) com uma Cortina Verde nos fundos com largura mínima de 15,00m e posteriormente a esta Cortina Verde, poderá ser implantados lotes residenciais conforme mostra a figura 01.

Cabe ressaltar que, a implantação de alguns loteamentos recentemente, tais como: JARDIM ESPANHA, SUELI MARAJÓ E PARQUE DAS LARANJEIRAS, atendendo às diretrizes municipais, destinou-se os lotes empresariais obrigatórios por lei, porém constatou se que não houve a demanda esperada, pois uma faixa de 200,00m (duzentos metros) resultou em um grande número de lotes para fins EMPRESARIAIS, transformando-se em uma grande área desocupada, (sem interesse comercial) gerando vazios urbanos.

Só para se ter uma ideia da proporcionalidade da oferta de LOTES EMPRESARIAIS, que serão gerados com o cumprimento da lei Ocupação do Solo atual vigente, faz-se uma demonstração através das Planilhas abaixo:

Demonstrativo atendendo a lei de Ocupação do Solo atual.

<b>QUADRO DEMONSTRATIVO COM CAUCULO DAS ÁREAS PREVISITAS PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTES INDUSTRIAIS NOS EIXOS DE DESENVOLVIMENTO CONFORME LEI ATUAL</b>	
--	--

ITEM	DESCRIÇÃO	ÁREA m²	ÁREA TOTAL m²	TOTAL DE LOTES IMPLANTADOS
RODOV IA BR- 050	TRECHO 01 ENTRE LOTEAMENTO JARDIM MARACANÃ E DIVISA DO FUTURO ANEL VIÁRIO, SENTIDO UBERABA UBERLÂNDIA.	4.097.710,30	7.569.566,91	
	TRECHO 02 ENTRE LOTEAMENTO JARDIM MARACANÃ E DIVISA DO FUTURO ANEL VIÁRIO, SENTIDO UBERABA SÃO PAULO.	3.471.856,61		
RODOV IA BR- 262	TRECHO 01 ENTRE LOTEAMENTO JOKEY PARQUE E DIVISA DO FUTURO ANEL VIÁRIO, SENTIDO UBERABA CAMPO FLORIDO.	1.480.778,17	3.687.854,57	
	TRECHO 02 ENTRE LOTEAMENTO RESIDENCIAL 2000 E DIVISA DO FUTURO ANEL VIÁRIO, SENTIDO UBERABA ARAXÁ.	2.207.076,40		
RODOV IA MG- 427	TRECHO ENTRE LOTEAMENTO RESIDENCIAL LARANJEIRAS E DIVISA DO FUTURO ANEL VIÁRIO, SENTIDO UBERABA CONCEIÇÃO DAS ALAGOAS.	2.105.265,88	2.105.265,88	
ÁREA TOTAL DO EIXO DE DESENVOLVIMENTO (ZEMP 6A) NOS TRECHOS URBANOS			13.362.687,36	
<b>QUADRO DEMONSTRATIVO SIMULANDO A QUANTIDADE DE LOTES INDUSTRIAIS A SEREM IMPLANTADOS NOS EIXOS DE DESENVOLVIMENTO COM BASE NA LEI ATUAL.</b>				
	DESCRIÇÃO	% DE INFRAESTRUT URA	ÁREA TOTAL m²	TOTAL DE LOTES IMPLANTADOS
	QUANTIDADE DE LOTES COM ÁREA IGUAL A 500,00m² PREVISTO EM LEI JÁ DESCONTADO ÁREAS DE INFRAESTRUTURA.	13,00%	11.625.538,00	23.251 UNIDADES

Demonstrativo conforme proposta de mudança proposta na lei de Ocupação do Solo atual.

<b>QUADRO DEMONSTRATIVO COM CAUCULO DAS ÁREAS PREVISTAS PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTES INDUSTRIAIS NOS EIXOS DE DESENVOLVIMENTO CONFORME PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA LEI ATUAL</b>				
ITEM	DESCRIÇÃO	ÁREA m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL m <sup>2</sup>	
RODOV IA BR- 050	TRECHO 01 ENTRE LOTEAMENTO JARDIM MARACANÃ E DIVISA DO FUTURO ANEL VIÁRIO, SENTIDO UBERABA UBERLÂNDIA.	1.639.084,12	3.027.826,76	
	TRECHO 02 ENTRE LOTEAMENTO JARDIM MARACANÃ E DIVISA DO FUTURO ANEL VIÁRIO, SENTIDO UBERABA SÃO PAULO.	1.388.742,64		
RODOV IA BR- 262	TRECHO 01 ENTRE LOTEAMENTO JOKEY PARQUE E DIVISA DO FUTURO ANEL VIÁRIO, SENTIDO UBERABA CAMPO FLORIDO.	592.311,27	1.475.141,80	
	TRECHO 02 ENTRE LOTEAMENTO RESIDENCIAL 2000 E DIVISA DO FUTURO ANEL VIÁRIO, SENTIDO UBERABA ARAXÁ.	882.830,53		
RODOV IA MG- 427	TRECHO ENTRE LOTEAMENTO RESIDENCIAL LARANJEIRAS E DIVISA DO FUTURO ANEL VIÁRIO, SENTIDO UBERABA CONCEIÇÃO DAS ALAGOAS.	842.106,35	842.106,35	
<b>AREA TOTAL DO EIXO DE DESENVOLVIMENTO (ZEMP 6A) NOS TRECHOS URBANOS</b>			5.345.074,91	
<b>QUADRO DEMONSTRATIVO SIMULANDO A QUANTIDADE DE LOTES INDUSTRIAIS A SEREM IMPLANTADOS NOS EIXOS DE DESENVOLVIMENTO COM A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO NA LEI ATUAL.</b>				

DESCRIÇÃO	% DE INFRAESTRUTURA	ÁREA TOTAL m <sup>2</sup>	TOTAL DE LOTES IMPLANTADOS
QUANTIDADE DE LOTES COM ÁREA IGUAL A 500,00m <sup>2</sup> PREVISTO EM LEI JÁ DESCONTADO AREAS DE INFRAESTRUTURA.	13,00%	4.650.215,17	9.300 UNIDADES

**Reivindicação 02:**

Trata-se de projeto de lei que visa alteração no corpo da lei complementar n°374, de 13 de junho de 2007, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Uberaba, Estado de Minas Gerais.

Esta alteração do Plano Diretor mais propriamente dito, na lei de Ocupação do Solo, baseia-se na possibilidade de se permitir outros usos na Macrozona de Transição Urbana – Eixo de Desenvolvimento, na Zona Empresarial 6B – ZEMP 6B e parte na zona Rural, devendo o imóvel ser desmembrado.

Esclarecemos que na legislação atual vigente, exige que os empreendimentos a serem implantados ao longo dos **EIXOS DE DESENVOLVIMENTO (ZEMP 6B)**, devam implantar lotes Empresariais numa faixa de 200,00m (duzentos metros) ao longo de toda sua testada; sendo proibido o uso residencial e na faixa de 800,00 (oitocentos metros), poderá ser implantada Chácaras de 5.000,00m<sup>2</sup> totalizando uma faixa edificável de 1.000,00m (mil metros) a partir do eixo da rodovia.

Consta também na lei que os lotes implantados ao longo dos Eixos de Desenvolvimento, devem ser dotados de total infraestrutura, ou seja: Rede de Água Potável, Rede de Esgoto Sanitário, Drenagem, Rede de distribuição Elétrica, Asfalto e Meio fio.

A proposta é que após o **EIXOS DE DESENVOLVIMENTO (ZEMP 6B)** haja a possibilidade de implantar chácaras atendendo o zoneamento de chácaras ZCH 3, passando as existências abaixo descritas.

- 1 - demarcação cravada ao solo, em concreto, contendo a indicação de lotes, quadras e áreas públicas;
- 2 - via de acesso encascalhada;
- 3 - abertura e terraplenagem das vias públicas;

- 4 - provisão de elementos de drenagem superficial que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;
- 5 - solução de abastecimento e distribuição de água potável;
- 6 - solução para esgotamento sanitário;
- 7 - instalação de sistema de distribuição de energia elétrica;
- 8 - construção de pontes e pontilhões, quando for o caso;
- 9 - contenção de encostas, quando necessário.
- 10 - vias não pavimentadas, devendo ser gramadas, e dispor de canaletas laterais triangulares gramadas, distantes entre si de 8,00m (oito metros);
- 11 - declividade das vias e sua inclinação transversal de modo a que o percurso máximo da água sobre a via, em direção à canaleta lateral, será igual à largura da via, e a velocidade máxima da água no canaleta seja compatível com as disposições de normas técnicas atualizadas;
- 12 - solução de esgotamento sanitário individual, com a utilização de fossa séptica equipada com filtro anaeróbio, e encaminhamento do efluente do filtro para valas de infiltração (trincheira);
- 13 - solução de tratamento e descarte de resíduos gerados por exploração e criação animal aprovada pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente;
- 14 - condução das águas pluviais e das águas de lavagem de pisos das áreas impermeáveis para poços absorventes executados quando da edificação, dentro de cada lote, devendo os excessos ser conduzidos para as canaletas gramadas situadas nas vias de circulação.

## 2.1

Ainda na Zemp 6B, desta vez, fora do perímetro urbano (portanto, fora de anel viário), sugerimos a PMU, permitir chácaras de 2000 metros quadrados abaixo dos lotes empresariais, (que deverão, conforme nossa sugestão, opcional, ou seja, cabe ao empreendedor fazer os lotes... as empresariais ou não), uma vez que maior do que isso, ela se torna mais onerosa e muitas das vezes inviável comercialmente. Isso, levando em consideração que as áreas de beira de rodovia são mais valorizadas. Caso o cliente queira área maior que os 2000m<sup>2</sup> e tenha disponibilidade financeira, daí ele compra 2 ou mais chácaras.

**Parágrafo Primeiro:** Considerando que essas chácaras estarão fora do eixo de desenvolvimento (Ou seja), fora do anel viário, a PMU, não precisa temer que futuramente proprietários das mesmas, queira subdividi-las em lotes urbanos (onerando assim, o município com infra estrutura) até porque, estando fora do perímetro urbano nunca poderá se tornar urbano.

## 2.2

Com relação as chácaras de lazer, que hoje pode ser feitas dentro do eixo de desenvolvimento, (perímetro urbano):

Atualmente, a PMU, exige que elas tenham, praticamente a mesma infra-estrutura de loteamento urbano, isso para que a PMU, não venha a ter ônus com possíveis “redivisões futuras”.

Sendo assim, a gente propõe, que não seja mais permitida loteamento de chácaras dentro do eixo de desenvolvimento; (anel viário).

Desta forma, permitindo chácaras apenas fora do perímetro urbano, elas nunca poderão ser subdivididas e neste caso, a PMU pode deixar de cobrar infra-estrutura completa. Até porque, quem quer chácaras que andar na terra, quer ter sua cisterna ou poço semi artesiano, quer ter sua fossa séptica. Portanto exigir apenas rede de luz e arruamento cascalhado.

Além destas mudanças acima mencionadas, pede-se que seja alterada a faixa de 1000,00m (um mil metros) para 2.000m (dois mil metros) a partir do eixo da pista, pois os 800,00m disponíveis para implantar chácaras de 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) é muito pouco. Além do mais, na maioria dos casos, os proprietários das terras objeto do parcelamento, acabem ter de dividir suas terras a fim de atender a faixa atual de 1000,00m (um mil metros) estabelecida na lei vigente.

### Reivindicação 03:

Alteração na largura das ruas a fim para tornar possível a elaboração e execução do projeto de paisagismo e arborização das ruas e avenidas imposto nas diretrizes fornecidas pela SEPLAN.

Hoje se torna impossível a execução de um projeto de paisagismo e plantio de árvores no modelo de sistema viário adotado pela SEPLAN, assim como as diretrizes fornecidas pelo CODAU para implantação do sistema de abastecimento de água potável e rede de esgoto sanitário.

O CODAU adota como diretrizes, a implantação de todas as redes de água e esgoto no passeio conforme mostra a figura 02.

A norma estabelecida pelo CODAU menciona que não se pode plantar árvore a menos de 2,00m (dois metros) de distância de qualquer tubulação, seja de água potável ou esgoto sanitário. Visto assim, seria impossível elaborar um projeto de paisagismo para que seja implantado em um passeio de apenas 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.

A proposta é que seja alterado a largura das vias de 12,00m (doze metros) para 16,00m (dezesseis metros), aumentando somente a largura dos passeios para que seja possível elaboração e implantação de um projeto de paisagismo, o leito carroçável continuará com a largura de 7,00m (sete metros).

Lembrando que esta proposta somente se tornará justa, se a área de 4,00m (quatro metros) acrescida nas calçadas, forem computadas como **ÁREA VERDE DO LOTEAMENTO** conforme mostra a figura 03.

**Reivindicação 04:**

Trata-se das diretrizes fornecidas pelo CODAU.

Como se tem visto, o CODAU fornece suas diretrizes sempre individualizando os empreendimentos com relação ao abastecimento de água e destinação do esgoto, inviabilizando a implantação de alguns empreendimentos.

A proposta sugerida é que sejam traçados os eixos de desenvolvimento definindo os pontos estratégicos para implantação de estações de tratamento de esgoto compatível com a sua bacia de abrangência. Que seja construído emissários dimensionados de acordo com as áreas de abrangência a cada estação de tratamento, distribuídos ao longo dos valos de escoamento natural, definindo assim setores de saneamento definidos.

Tem se visto casos de dois três ou até mais loteamentos em fase de implantação, todos com diretrizes pedindo que se busque água e que se lance esgoto para um mesmo ponto, todos individualmente, tornando assim um emaranhado de emissários e adutoras separadas percorrendo um mesmo caminho. Como nem sempre os empreendedores se acertam a fim de resolver em conjunto seus objetivos em comum, alegando que o tempo de um não é o mesmo do outro, pede-se que estude a possibilidade de definir e executar estas adutoras e emissários já de imediato nas regiões onde já se depara com as situações, cobrando a contrapartida justa a cada empreendedor. Veja também a possibilidade de implantação de reservatórios independentes em cada empreendimento se necessário, melhorando em muito a reservação de água desafogando as adutoras do CODAU.

ITENS RELEVANTES PARA DISCUSSÃO

04

**PARCELAMENTO DO SOLO (LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS)**

1. Hoje a legislação urbanística prevê o pagamento de 5% sobre o valor da gleba bruta para o fechamento de loteamentos;
2. Quando o loteamento faz divisa com APP é obrigatório uma via parque de 20,00 - 15 metros com ciclovia. Porque não colocar a ciclovia em uma faixa de área verde contígua à APP e deixar a rua com 12,00 metros? - 15
3. Incentivo de melhoramento urbano ambiental próximo às residências. Destinar parte da porcentagem de doação das áreas verdes para o alargamento dos canteiros centrais e calçadas;
4. Permitir que rótulas, interconexões viárias e demais partes do sistema viário em que haja a possibilidade de se planar árvores façam parte da porcentagem de doação de área verde;
5. Criação de dispositivos que permitam o parcelamento de chacreamento e sítios de lazer na zona rural;
6. Retirar da lei a obrigatoriedade de se asfaltar o parcelamento em forma de chacreamento e sítios de lazer na zona rural;
7. Permitir loteamentos aberto concomitante a malha urbana consolidada junto a outros que tenham infraestrutura e se não tiverem que obrigue o empreendedor a fazer até sua área;
8. Menor restrição de colocar áreas institucionais coladas às áreas verdes;
9. Aumentar a quadra mínima de 250 metros para 300 metros em loteamentos fechados e condomínios;
10. Permitir que a quadra tenha 300 metros de comprimento em Zona Mista 1 e em Zona de Comércio e Serviços 2; *e*
11. Permitir que em áreas de uso público seja implantado equipamentos de infraestrutura básica (ETE's, passagem de adutoras e emissários); *Adotar Se Aplicável*
12. Criação de equipe técnica multidisciplinar que tenha contato direto com os empreendedores para melhor negociação na implantação de infraestruturas (emissários e adutoras);
13. Aumentar a delimitação da malha urbana consolidada e diminuir a macrozona de transição urbana, a qual obriga a destinação de medidas compensatórias;
14. Permitir que a área privativa em condomínios urbanísticos horizontais, que possuam vias internas, seja em até 70% do valor da zona em que esteja situado, ou seja, em uma zona residencial que o lote é 250 m<sup>2</sup> a fração ideal do imóvel no condomínio será de 175 m<sup>2</sup>;
15. Incentivar casas geminadas;
16. Estabelecer novos critérios para parcelamento de fins sociais, retirando o termo Minha casa, minha vida e generalizando, pois poderão haver outros tipos de programas;

17. Para desdobramentos de regularização, mudar de 2011 para 2015, ou seja, lotes que possuam duas ou mais construções que estejam edificadas anteriormente a 2015, poderão ser regularizadas como lote de até 125 m<sup>2</sup>;
18. Isentar áreas que possuam em sua totalidade mais de 50% de APP, entretanto, aumente a porcentagem de doação de área institucional em até 1%; *farão*
19. Reduzir a porcentagem de 8% de doação de áreas públicas em ZEIS (Zona de Interesse Social) para 6%;
20. Permitir que o loteador nomeie as ruas do empreendimento em até 80%, hoje só pode ser 20%; *no loteamento de terreno no lot*
21. Alterar a data de validade do decreto de aprovação do loteamento de 180 dias para 365 dias; *Lei 509m*
22. Viabilizar a retirada da execução de passeios para o recebimento do loteamento;
23. Alterar o prazo de validade das diretrizes urbanísticas de 2 anos para 3 anos prorrogáveis por mais 1 ano, de acordo com a legislação federal;
24. Eliminar o item 60% e 40% em programas habitacionais.

## CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS VERTICAIS, EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

1. Incentivar e viabilizar estacionamentos no centro da cidade;
2. Incentivar estacionamentos em edifícios, permitindo que o subsolo e até o 4º pavimento, sendo garagem, não sejam computados na taxa de ocupação;
3. Permitir que Zonas Mistas e de Comércio e Serviços, empresariais, etc. Que galpões possam usar 100% do lote desde que façam o destino da água pluvial em modo de infiltração e que sua iluminação e ventilação sejam zenitais;
4. Mudar para 60% que em pavimento de pilotis, com área construída fechada equivalente hoje na legislação, é de até 30% da área construída do pavimento tipo, destinado a lazer e de uso comum, em imóveis de uso residencial multifamiliar vertical; *de 50m*
5. Mudar para 50% que em pavimento de cobertura, com área construída fechada equivalente, hoje na legislação, é de até 30% da área construída do pavimento tipo, destinado a lazer e de uso comum, imóveis de uso residencial multifamiliar vertical;
6. Remodelar o quadro de vagas de veículos a serem destinados em todos os tipos de empreendimentos;
7. Mudar a obrigatoriedade de apresentação de Estatuto de Impacto de Vizinhança para empreendimentos com área superior a 15.000,00 m<sup>2</sup>, onde a lei exige que empreendimentos com área total de construção superior a 10.000 m<sup>2</sup>, excetuando as áreas não computáveis para cálculo de coeficiente de aproveitamento do terreno;
8. Para o cálculo de outorga onerosa estabelecer que o índice de planejamento seja 0,35, pois hoje é variável entre 0,3 e 0,5;

9. Usar para o cálculo do valor das áreas a planta de valores e não o método comparativo;
10. Rever alguns coeficientes de aproveitamento e áreas descentralizadas, incentivando a verticalização da cidade e novos centros residenciais, comerciais e de serviços.

Uberaba, 03 de outubro de 2017

Plano Diretor (ALT.)

- 1) Fim da outorga onerosa
- 2) Mudanças dos coeficientes das zonas para maior
- 3) Alguns tipos de projetos não precisam passar no Codau:  
A ser edificado em área urbana já servida de Infra Estrutura de Saneamento, etc.
  - a) Habitações familiares, verticais e horizontais.
  - b) Comercio de pequeno e médio porte.
  - c) O CODAU nestes casos irá apenas fiscalizar para liberação do habite-se

Porque a aprovação no CODAU é sem utilidade: pois quando da solicitação do habite-se, seus fiscais vão e verificam tudo sem ao menos utilizar os projetos.

Eles apenas fiscalizam: Ex.: Caixa de Gordura, Ventilação da rede de esgoto, separador atmosférico de piscina/ofuro, ralos para águas pluviais, volume da caixa d'água.

- 4) Liberação para qualquer quantidade de Pavimento de garagem sem entrarem no cálculo do coeficiente de ocupação.
- 5) Rever metragem quadrada para chacreamento por unidade.
- 6) Poder fornecer tanto o alvará de construção quanto o habite-se com condicionante (podendo instituir até a multa)
- 7) Projeto para determinar os eixos de desenvolvimento para expansão da cidade.
  - a) Projetos definidos as futuras avenidas, acessos e interligações.
  - b) Projeto de infra – rede elétrica, saneamento, equipamentos e etc.
  - c) Quando necessário projeto de saneamento macro com adutoras, emissários, ETE's, o que for preciso.

OBS:

  - a) Quando necessário este projeto será executado pelo CODAU para ser rateado pelos empreendedores que necessitam dele e pelo CODAU.
  - b) Os que não usarem naquele momento pagarão sua cota/parte quando da aprovação de seu projeto com valores atualizados.
- 8) Revitalização do centro:
  - a) Instituir procedimentos para que imóveis abandonados e inacabados sejam intimados e ou repassados para que sejam finalizados e utilizados.
  - b) Pensar em uma maneira para que os imóveis tombados, tenham aproveitamento e utilidade para que os mesmos não deterioreem. Ex.:



fazendo uma edificação ao lado e ou ao fundo, etc., e ficariam responsáveis e usariam os mesmos tendo vantagem na edificação nova.

- 9) Dar vantagem como índices de aproveitamento e coeficientes maiores para aproveitamento das áreas centrais (vazios urbanos), com tempo limitado para uso das mesmas.
- 10) Eliminar a cobrança de 5% para fazer condomínio fechado.
- 11) Simplificar a apresentação de documentos para retirar alvará de construção (ex.: CEI-insc. INSS, etc)
- 12) Quando da liberação do habite-se ver qual a obrigatoriedade de apresentação do AVCB.