

PROPOSTAS DE ALTERAÇÕES DAS

05

LEIS DO PLANO DIRETOR,

PERÍMETRO URBANO,

PARCELAMENTO DO SOLO E

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

DO MUNICÍPIO DE UBERABA - MG

AGOSTO/2017

MENSAGEM N° DE 2017.

Exmos. Vereadores,

Encaminhamos anexo Projeto de Lei que modifica a Lei Complementar n° 359/2006 e suas alterações, que "Institui o Plano Diretor do Município de Uberaba, e dá outras providências".

Na referida lei está previsto que na **Macrozona de Transição Urbana** somente serão permitidos empreendimentos habitacionais do tipo: sítios de lazer e atividades rurais de baixo impacto ambiental; parcelamento para fins residenciais de programa habitacional de interesse social unifamiliar edificado aberto, classificado como Zona Especial de Interesse Social 2A; loteamentos fechados e condomínios urbanísticos para fins residenciais, não classificados como Zona Especial de Interesse Social, e parcelamento com fins empresariais e industriais preferencialmente ao longo das rodovias e Anel Rodoviário Federal, bem como na área contígua à ZPE.

Neste momento, a administração pretende com este Projeto de Lei flexibilizar esta exigência, sem, contudo, comprometer a qualidade de vida dos cidadãos. A proposta é que sejam permitidos também parcelamentos para fins residenciais não edificados, abertos, e não classificados como Zona Especial de Interesse Social, desde que situados em área imediatamente contígua à malha urbana consolidada, e que não seja imperativo a implantação de eixos de desenvolvimento ao longo de rodovias, no caso de implantação desses loteamentos, a exemplo do que já ocorre quando são implantados loteamentos fechados e condomínios urbanísticos.

Desta forma, além de promover novas oportunidades de moradia para a população, estaremos promovendo oportunidades de loteamentos e estaremos também movimentando a economia local, dando chance a empresas do ramo a implementarem novos loteamentos na cidade e também aumentarem a oferta de empregos.

Considerando o evidente interesse público que se reveste a matéria, solicitamos a aprovação do presente projeto.

Prefeitura Municipal de Uberaba (MG), de 2017.

Em anexo encontram-se o Projeto de Lei Complementar nº _____/2017.

Altera a Lei Complementar n° 359/2006, que "Institui o Plano Diretor do Município de Uberaba, e dá outras providências"

O Povo do Município de Uberaba, Estado de Minas Gerais, por seus representantes da Câmara Municipal, aprova, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - A Lei Complementar nº 359, de ..., que "Institui o Plano Diretor no Município de Uberaba, e dá outras providências", alterada pelas Leis Complementares nº....., passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 286 – (...)

(...)

VII – (...)

(...)

e) ao 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, em função do aumento no adensamento populacional, a serem definidos pela Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana, ouvidas as demais secretarias e órgãos da PMU, e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana (AC=ACRESCENTADO)

(...)

§ 2º - As destinações especificadas nas alíneas "b", "c" e "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)**

"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. 313 – (...)”

(...)

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 contigua à malha urbana consolidada, e condicionado à implantação de equipamentos comunitários, em função do aumento no adensamento populacional, a serem definidos pela Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana, ouvidas as demais secretarias e órgãos da PMU, e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana (AC=ACRESCENTADO)

(...)

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

Daniel verifcar!

	Aproveitamento do terreno			
	Mínimo	Básico		Máximo (1)
MACROZONAS URBANAS		Lotes até 250m ²	Lotes entre 250m ² e 450m ²	Lotes acima de 450m ²
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. 2º - Revoga-se as disposições em contrário.

Art. 3º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Uberaba, de 2017.

PAULO PIAU NOGUEIRA

Prefeito Municipal de Uberaba

MESSAGEM Nº ... DE 2017.

Exmos. Vereadores,

Encaminhamos anexo Projeto de Lei que modifica a Lei Complementar nº 374/2007 e suas alterações, que “**Dispõe sobre o perímetro urbano no Município de Uberaba e dá outras providências**”.

Esta alteração acompanha a alteração proposta para a Lei do Plano Diretor, que encaminhamos em conjunto para a análise dessa Egrégia Câmara. As leis complementares à Lei do Plano Diretor têm que estar em consonância; caso contrário, inviabilizaria sua aplicabilidade.

Da mesma forma, a proposta é que sejam permitidos na Macrozona de Transição Urbana também parcelamentos para fins residenciais não edificadas, abertos, e não classificados como Zona Especial de Interesse Social, desde que situados em área imediatamente contígua à malha urbana consolidada, e que não seja imperativo a implantação de eixos de desenvolvimento ao longo de rodovias, no caso de implantação desses loteamentos, a exemplo do que já ocorre quando são implantados loteamentos fechados e condomínios urbanísticos.

Neste momento, a administração pretende com este Projeto de Lei flexibilizar esta exigência, sem, contudo, comprometer a qualidade de vida dos cidadãos.

Desta forma, além de promover novas oportunidades de moradia para a população, estaremos promovendo oportunidades de loteamento e estaremos também movimentando a economia local. Dando chance a empresas do ramo a implantarem novos loteamentos na cidade e também aumentarem a oferta de empregos.

Considerando o evidente interesse público que se reveste a matéria, solicitamos a aprovação do presente projeto.

Prefeitura Municipal de Uberaba (MG), de 2017.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____/2017.

Altera a Lei Complementar nº 374/2007, que “Dispõe sobre o perímetro urbano no Município de Uberaba e dá outras providências”

O Povo do Município de Uberaba, Estado de Minas Gerais, por seus representantes da Câmara Municipal, aprova, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - A Lei Complementar no 374, de/2007, que “Dispõe sobre o perímetro urbano no Município de Uberaba e dá outras

providências”, alterada pelas Leis Complementares n°, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art.18 – (...)

(...)

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 o parcelamento para fins residenciais, visando a implantação de loteamentos abertos padrão, não classificados como Zona Especial de Interesse Social, desde que situado em área contígua à malha urbana consolidada 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. **(NR=NOVA REDAÇÃO)**

Art. 2° - Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 3° - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Uberaba, de 2017.

PAULO PIAU NOGUEIRA

Prefeito Municipal de Uberaba

MENSAGEM N° DE 2017.

Exmos. Vereadores,

Encaminhamos anexo Projeto de Lei que modifica a Lei Complementar n° 375/2007 e suas alterações, que “Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e os condomínios urbanísticos no Município de Uberaba”.

Esta alteração acompanha a alteração proposta para a Lei do Plano Diretor, que encaminhamos em conjunto para a análise dessa Egrégia Câmara. As leis complementares à Lei do Plano Diretor têm que estar em consonância; caso contrário, inviabilizaria sua aplicabilidade.

Da mesma forma, a proposta é que sejam permitidos na Macrozona de Transição Urbana também parcelamentos para fins residenciais não edificadas, abertos, e não classificados como Zona Especial de Interesse Social, desde que situados em área imediatamente contígua à malha urbana consolidada, e que não seja imperativo a implantação de eixos de desenvolvimento ao longo de rodovias, no caso de implantação

desses loteamentos, a exemplo do que já ocorre quando são implantados loteamentos fechados e condomínios urbanísticos.

Neste momento, a administração pretende com este Projeto de Lei flexibilizar esta exigência, sem, contudo, comprometer a qualidade de vida dos cidadãos.

Desta forma, além de promover novas oportunidades de moradia para a população, estaremos promovendo oportunidades de loteamentos e estaremos também movimentando a economia local, dando chance a empresas do ramo a implantarem a oferta de empregos.

Considerando o evidente interesse público que se reveste a matéria, solicitamos a aprovação do presente projeto.

Prefeitura Municipal de Uberaba (MG), de 2017.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº ____/2017

Altera a Lei Complementar nº 375/2007, que “Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e os condomínios urbanísticos no Município de Uberaba”

O Povo do Município de Uberaba, Estado de Minas Gerais, por seus representantes da Câmara Municipal, aprova, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - A Lei Complementar nº 375, de .../.../2007, que “Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e os condomínios urbanísticos no Município de Uberaba”, alterada pelas Leis Complementares nº, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º-A – (....)

(....)

VII – (....)

(....)

§ 7º - O parcelamento para fins residenciais, visando a implantação de loteamentos abertos padrão, não classificados como Zona Especial de Interesse Social, poderá ser implantado na Macrozona de Transição Urbana, desde que situado em área contígua à malha urbana consolidada, conforme previsto neste artigo e seus incisos, condicionado à implantação de equipamentos comunitários, em função do aumento no adensamento populacional, a serem definidos pela Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana, ouvidas as demais secretarias e órgãos

da PMU, e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana.
(AC=ACRESCENTADO)

§ 8º - O parcelamento para fins residenciais, visando a implantação de loteamentos abertos com fins sociais, classificados como Zona Especial de Interesse Social, poderá ser implantado na Macrozona de Transição Urbana, desde que situado em área contígua à malha urbana consolidada, conforme previsto neste artigo e seus incisos, condicionado à implantação de equipamentos comunitários, em função do aumento no adensamento populacional, a serem definidos pela Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana, ouvidas as demais secretarias e órgãos da PMU, e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana.
(AC=ACRESCENTADO)

Art. 55-A - A implantação de parcelamento com fins residenciais, visando a implantação de programa habitacional de interesse social unifamiliar edificado aberto classificado como Zona Especial de Interesse Social 2 A (ZEIS 2 A), em parceria com os Governos Federal, Estadual ou Municipal, bem como o parcelamento para fins residenciais, visando a implantação de loteamentos fechados e condomínios urbanísticos, não classificados como Zona Especial de Interesse Social, ou parcelamento para fins residências, visando a implementação de loteamentos abertos padrão, não classificados como Zona Especial de Interesse Social, na Macrozona de Transição Urbana, conforme previsto no Art. 4º A desta Lei, ficará condicionada à execução pelo empreendedor de medidas compensatórias a serem definidas no processo de diretrizes para parcelamento, em função do aumento no adensamento populacional, devendo atender além das exigências previstas nesta Seção, as seguintes: (NR=NOVA REDAÇÃO)

Art. 206-B – (...)

(...)

V – permissão para parcelamento para fins residenciais, visando a implantação de loteamentos abertos padrão, não classificados como Zona Especial de Interesse Social, poderá ser implantado na Macrozona de Transição Urbana, desde que situado em área contígua à malha urbana consolidada, conforme previsto no Art. 4º e seus incisos desta Lei, condicionado à implantação de equipamentos comunitários, em função do aumento no adensamento populacional, a serem definidos pela Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana, ouvidas as demais secretarias e órgãos da PMU, e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana. (AC=ACRESCENTADO)

ANEXO II (NR – LEI COMP. 474/2014)

PAULO PIAU NOGUEIRA

Prefeito Municipal de Uberaba

MENSAGEM Nº DE 2017.

Exmos. Vereadores,

Encaminhamos anexo Projeto de Lei que modifica a Lei Complementar nº 376/2007 e suas alterações, que “Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Uberaba, Estado de Minas Gerais, e dá outras providências”.

Esta alteração acompanha a alteração proposta para a Lei do Plano Diretor, e para a Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios Urbanísticos, que encaminhamos em conjunto para a análise dessa Egrégia Câmara. As leis complementares à Lei do Plano Diretor têm que estar em consonância; caso contrário, inviabilizaria sua aplicabilidade.

A proposta é que sejam permitidos na Macrozona de Transição Urbana também parcelamentos para fins residenciais não edificadas, abertos, e não classificados como Zona Especial de Interesse Social, desde que situados em área imediatamente contígua à malha urbana consolidada, e que não seja imperativo a implantação de eixos de desenvolvimento ao longo de rodovias, no caso de implantação desses loteamentos, a exemplo do que já ocorre quando são implantados loteamentos fechados e condomínios urbanísticos. Neste projeto de lei estão estabelecidos os parâmetros de zoneamento a serem permitidos para estes novos loteamentos.

Neste momento, a administração pretende com este Projeto de Lei flexibilizar esta exigência, sem, contudo, compreender a qualidade de vida dos cidadãos.

Desta forma, além de promover novos oportunidades de moradia para a população, estaremos promovendo oportunidades de loteamentos e estaremos também movimentando a economia local, dando chance a empresas do ramo a implantarem novos loteamentos na cidade e também aumentarem a oferta de empregos.

Considerando o evidente interesse público que se reveste a matéria, solicitamos a aprovação do presente projeto.

Prefeitura Municipal de Uberaba (MG), de 2017.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº ____/2017.

Altera a Lei Complementar nº 376/2007, que “Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Uberaba, Estados de Minas Gerais, e dá outras providências”

O Povo do Município de Uberaba, Estado de Minas Gerais, por seus representantes da Câmara Municipal, aprova, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - A Lei Complementar nº 376, de .../.../2007, que “Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Uberaba, Estado de Minas Gerais” alterada pelas Leis Complementares nº, passa a vigorar com a seguinte redação:

“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 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 mencionados no inciso VI deverão 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. 127 – B – (...)

(...)

V – Zona Residencial 1 (ZR1), Zona Residencial 1ª (ZR1 A), Zona Residencial 2 (ZR2), Zona Residencial 3 (ZR 3), destinadas à implantação de loteamentos abertos padrão, não classificados como Zona Especial de Interesse Social, desde que situados em área contígua à malha urbana consolidada, conforme previsto na lei de parcelamento do solo urbano, 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 implantação de equipamentos comunitários, em função do aumento no adensamento populacional, a serem definidos pela Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana, ouvidas as demais secretarias e órgãos da PMU, e o Conselho

16

Uberaba/MG, 19 de Outubro de 2017.

Ref. Plano Diretor PMU.

A/C Presidente Sind. Ind. Const. Civil de Uberaba/MG.

Presidente,

Vimos por meio desta nos posicionar de forma contrária ao plano diretor, no que se refere ao lançamento de edificações verticais e multifamiliar. Pois bem, o zoneamento e a cobrança de outorga onerosa, é um retrocesso ao município. Vários terrenos vazios se acumularam, várias casas abandonadas em setores onde já existem equipamentos comunitários.

Exemplo ocorrido com a nossa construtora em 02 casas na rua Benjamin Constant no bairro do Abadia, que formam um terreno de 20x44, ou seja, com 880m²e na consulta prévia só aceitam 07 pavimentos, com 04 apartamentos por andar, e os donos exigem 04 apartamentos para permutarem, sendo assim o negócio não foi adiante deixando de gerar empregos, movimentando o comércio local e, em um futuro próximo novos 40 ITBI's e 40 IPTU's, além de melhorar a vizinhança. Não podemos pagar mais que 12% em permutas, isto é fato.

Outro ponto é a demora com a liberação de alvará para a construção, no último prédio nosso prazo superou 1 ano, uma vez que, tivemos que membrar e retificar a área.

Medidas urgentes terão de serem tomadas, pois quem perde é o município em vários setores.

Sem mais para o momento e certo que alguém com experiência no campo executivo de obras possa orientar melhor as diretrizes da cidade.

SUGESTÕES PARA O NOVO PLANO DIRETOR DE UBERABA – VIA SINDUSCON-MG

No âmbito dos Novos Empreendimentos e da Construção Civil:

Introdução

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 hora!

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 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 a população melhores condições de moradia e ainda fomenta o comércio e a indústria locais.

Na área de projetos de novas edificações:

- Consolidar o conceito em que os profissionais sejam os responsáveis técnicos e que atestem que seus projetos cumpram as normativas específicas, não ficando assim a Prefeitura responsável pela análise minuciosa dos projetos, o que agilizará o processo e já é uma tendência em outras cidades como Belo Horizonte.
- Projetos de edificações em áreas consolidadas não precisariam passar pela aprovação prévia do CODAU.
- Fazer com que a aprovação do projeto arquitetônico seja suficiente para a emissão do alvará de construção, uma vez que o mesmo é exigido para o registro da incorporação nos cartórios. Acabar com essa prática não oficial de alvará com condicionante. É preciso levar-se em consideração que, nesta etapa o incorporador ainda está na fase de viabilidade do novo empreendimento, o qual somente seguirá adiante se tiver sucesso de mercado. Dentro da mesma premissa não faz sentido que os projetos complementares (estrutural e instalações) sejam exigidos nesta etapa, o que só atrasa e onera a construtora. Além disso, a Prefeitura não possui corpo técnico (e nem deveria) para analisar estes projetos e o que sempre acontece é que os mesmos sofrerem alterações, ajustes e as burocracias decorrem da obra. A Prefeitura acaba ficando com os projetos desatualizados, perdendo, portanto, sua principal importância que é o **aprovamento do que foi realmente construído. Para isso, os projetos complementares seriam exigidos no momento da conclusão da obra para a emissão do habite-se.**

- É abusiva a aplicação de contrapartidas e medidas compensatórias para as novas edificações. O que a Prefeitura alega é que esta é uma forma de minimizar o impacto negativo das novas edificações. Isso é totalmente contraditório à Lei de Uso e Ocupação do Solo, que afinal de contas dispõe sobre **ocupação do solo**! Já não estão previstos estes impactos na formulação dos parâmetros urbanísticos, do coeficiente de aproveitamento, da taxa de ocupação, etc? Mais uma vez recai sobre a iniciativa privada o ônus de resolver problemas da cidade que são da alçada da Prefeitura. Isso tem que acabar.
- Estudo de Impacto de Vizinhança EIV. Voltamos à mesma questão, esse impacto já não está previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo? Além disso, na prática, a Prefeitura despreza os relatórios de EIV elaborados corretamente e com a missão da ART de profissional competente, aplicando impositivamente as medidas compensatórias mesmo que o relatório de impacto de vizinhança seja favorável à nova edificação. O empresário fica compelido a assinar TACs para conseguir dar continuidade ao processo de aprovação. Isso tem que acabar.
- IPTU progressivo para terrenos vazios, a taxa está exagerada!
- Extinguir a outorga onerosa e aumentar em 0,5 pontos os coeficientes de aproveitamento atuais, uma vez que Uberaba ainda tem total condição de maior adensamento urbano.
- Áreas computáveis, não considerar as áreas destinadas a garagens (sem limite máximo) uma vez que isso é benéfico para a população porque alivia as vagas de estacionamento nas vias públicas. Não considerar também: circulação vertical, vazios de elevadores, áreas comuns dos edifícios (sem limite máximo), e outras. O conceito seria considerar computáveis apenas as áreas privativas.
- Tornar obrigatórias as caixas de infiltração e/ou caixas de retardo nas novas edificações para aliviar as redes pluviais públicas em dias de grandes chuvas. O que seria verificado na vistoria final pela Prefeitura e não pelo CODAU.
- Por consequência diminuir as áreas permeáveis exigidas para 15%.

Na área ambiental:

- Atenção constante às áreas de preservação dos mananciais.
- Criação de programas de recuperação das nascentes e afluentes do Rio Uberaba.
- Programa de arborização orientado para as ruas.
- Educação ambiental constante nas escolas e na comunicação institucional da Prefeitura.
- Coleta seletiva.
- Nas áreas urbanas é preciso haver um entendimento claro de que o meio-ambiente urbano é diferente do meio-ambiente natural. A cidade possui hoje áreas ditas de preservação que estão totalmente inseridas na malha urbana, muitas vezes áreas pequenas e ainda assim seguem as mesmas premissas de preservação de um ambiente natural. São simplesmente cercadas e isoladas, o que na prática não acontece. Acabam se tornando ambientes degradados, focos de doenças e recantos de marginalidade. Seria muito mais interessante a transformação destas áreas em parques urbanos,

abertos ao uso da população. As questões de segurança e de conservação destes espaços têm que ser consideradas, é preciso haver presença da guarda municipal, mas também é preciso fazer com que as pessoas gostem desses espaços. Ações educativas feitas por escolas, eventos de música, teatro em parceria com a Fundação Cultural, eventos gastronômicos no entorno com foodtrucks são mecanismos que ajudam a conservar e manter esses espaços, e que atraem o interesse e a participação do empesariado local. Funciona em todo local do mundo, mas precisa ser feito direito. Há inúmeros exemplos como em Medellin na Colômbia, por exemplo.

Outras ideias:

- IPTU inteligente, concedendo incentivo ao plantio e conservação de árvores, conservação das calçadas, limpeza e fechamento dos terrenos, etc.
- Atenção aos vazios urbanos, praças, rotatórias, etc. É importante que esses espaços permaneçam vazios para que a cidade possa “respirar”. A ideia de construir em praças quiosques ou outros equipamentos agride nossos espaços públicos que já são poucos. Por outro lado, conceder a concessão temporária de espaços públicos com decks, etc, ao uso dos comerciantes locais é interessante, mas as compensações devem ser fiscalizadas e cumpridas.
- Fomentar o turismo e lazer locais nas nossas praças e parques, principalmente Peirópolis que tem um potencial enorme.
- As ruas locais dos bairros têm mão dupla e estacionamento dos dois lados, o que não cabe. Seria interessante um programa gradativo de transformar as vias locais em mão única.
- BRT precisa de revisão.

Sugestão para alterações na legislação municipal

08

LEI COMPLEMENTAR N.º 375/07

1) Seção II

Do Projeto de Parcelamento e Condomínio Urbanístico

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

IV - outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infra-estrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido, de acordo com o previsto nesta Lei;

OBS: Sugerimos a revogação ou alteração deste inciso.

- Pois o fato do empreendimento estar aprovado pela municipalidade não significa que ira ser registrado ou averbado a incorporação em cartório e se isso não ocorrer o empreendedor ficará a cargo de enorme prejuízo antecipando a contratação desses projetos.
 - Assim sugerimos que:
 - Para aprovação do empreendimento, o empreendedor tem que se atentar em seus projetos com as diretrizes expedidas pela SEPLAM.
 - Os projetos complementares exigidos na atual legislação deverão ser apresentados no ato da emissão do Alvará ou autorização para execução do loteamento se for o caso.

2) CAPÍTULO IX

DOS LOTEAMENTOS EM ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 169-A - Ficam declarados como de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 2, os locais onde serão implantados os empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida – PMCMV” que visem contemplar a população com renda familiar de até 06 (seis) salários mínimos, conforme previsto na Lei Complementar 405 e alterações. **(AC – LEI COMP. 474/2014)**

§ 2º - O parcelamento admitirá no mínimo 60% da área vendável destinada a lotes edificados integrantes do Programa “Minha Casa, Minha Vida – PMCMV”, podendo os restantes 40% de área vendável serem destinados a outros fins, em conformidade com as diretrizes fornecidas e com a Lei de Uso e Ocupação do Solo. **(AC – LEI COMP. 474/2014)**

OBS: Sugerimos a revogação ou alteração deste paragrafo

- Devido a atual situação do mercado entendemos que a municipalidade deva se ADEQUAR a realidade e dificuldades com relação ao crédito, atualmente a CAIXA esta dosando a contratação dos empreendimentos destinados ao PMCMV.
 - Assim sugerimos que:
 - Seja liberado a comercialização para qualquer pessoa, sem gravame na matrícula do imóvel, pois neste caso o empreendedor já esta sendo penalizado com a doação de 3% a mais (8%) na doação de área verde com relação a outros loteamentos (5%).

3) CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Seção II

Do Dimensionamento dos Lotes

Art. 84 - Os lotes terão área e testada mínima definidas no Anexo I desta Lei, em conformidade com as zonas urbanas definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, não podendo ter área inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada menor que 10 m (dez metros), exceto nas Zonas Especiais de Interesse Social.

- Sugerimos que o poder publico, permita que os empreendedores apresentem seus produtos ao mercado, onde ficará a mercê de sua aceitação pelos clientes.
 - A Lei Federal 6766/79 permite lotes com no mínimo 125m²,
 - Sugerimos que a metragem mínima sejam alterada sendo:
 - Lotes com no mínimo 125m² para loteamentos fechados
 - Lotes com no mino 150m² para loteamentos abertos.

4) CAPÍTULO VI DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 131 - Além do atendimento às exigências previstas nesta Lei e na legislação pertinente para loteamentos padrão, são condições para o fechamento dos loteamentos:

VIII – além das áreas de uso público, destinar ao Município, como contrapartida, valor monetário correspondente à área inserida no perímetro a ser fechado, conforme percentual estabelecido no Quadro 2 do Anexo II (5%) desta Lei, de acordo com a Zona Urbana em que se situar, a ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, sendo que: **(NR – LEI COMP. 474/2014)**

OBS: Sugerimos a revogação deste paragrafo

- O Loteamento fechado só tem a contribuir com o poder publico, uma vez que toda manutenção, segurança, se torna de sua responsabilidade, não onerando em nada o município e beneficiando a qualidade de vida dos adquirentes.
- Após pesquisas não achamos nenhum município exigindo está contrapartida.

5) LEI COMPLEMENTAR N.º 376

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 Catafina (URA-030) e Rodovia Municipal – URA 355, destinadas a usos diversificados, com as seguintes diretrizes: (NR – LEI COMP. 475/2014)

Comprimento máximo (m)	Área mínima(m ²)	Testada mínima(m)
450(NR)	500	15(NR)

OBS: Sugerimos a revogação deste paragrafo

- Devido o município doar áreas nos distritos para pequenos empreendedores, causou grande dificuldade e inviabilizou qualquer comercialização desses lotes nas marginais dos empreendimentos implantados.
- Sugerimos que permitam a alteração de ocupação desses lotes, para Residenciais ou mistos, e que sua metragem seja reduzida para no mínimo 200m².

6) COMPLEMENTAR N.º 389

Institui O Código do Meio Ambiente do Município de Uberaba, e dá outras providências.

Art. 164 - Todos os projetos de loteamento, condomínios, conjuntos habitacionais de interesse social, distritos industriais e arruamentos deverão incluir o projeto de arborização urbana e tratamento paisagístico das áreas verdes e de lazer, bem como, a arborização das vias de toda a gleba parcelada, a ser submetido à aprovação da Secretaria do Meio Ambiente.

§ 3º - O empreendedor será responsável pela manutenção da arborização e tratamento paisagístico por período não inferior a 05 (cinco) anos, devendo apresentar, anualmente, à Secretaria do Meio Ambiente relatório técnico e fotográfico contendo as informações referentes à manutenção e conservação das áreas referidas no caput desse artigo e deixando em caução, através de carta de fiança bancária em nome da Secretaria do Meio Ambiente, o valor correspondente à manutenção do projeto implantado.

OBS: Sugerimos a revogação deste paragrafo

- O empreendedor não tem como prever os custos dessa manutenção e não tem como incluir no custo do imóvel a ser repassado para os adquirentes,
- O dever de zelar pelas coisas públicas é do poder público ou de alguém representante do bairro que irá usufruir do bem entregue.

HALLITE

ARQUITETURA E URBANISMO

ARQ. CARLOS EDUARDO HALLITE
CAU: A 7325-3

AV. DR. ABEL REIS, 18 – UBERABA MG.
TEL: (34) 3321.7966 e 3321.7371
hallite@hallite.com.br

Ao
Sinduscon Uberaba.
A/c. Irizon Amaral de Arantes
Data: 14/11/2017
Ref.: Proposta para adequações no Plano Diretor de Uberaba-MG.

1 – SOBRE NÚMERO DE PAVIMENTOS:

1.1– Permitir melhor adensamento na ocupação das áreas dentro do perímetro urbano, não limitando o número de pavimentos para edificações verticais, revendo a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento.

Obs.: Manter afastamentos mínimos a serem atendidos.

2 – SOBRE USOS:

2.1– Permitir usos = residencial, comercial, serviços e institucional para todas as zonas urbanas. Estabelecer restrições apenas para o uso industrial que possa causar impacto inconveniente na vizinhança.

3 – SOBRE USOS E OCUPAÇÕES:

3.1– Permitir maior flexibilidade para aprovações de projetos, promovendo análise e eventualmente aprovação de casos/projetos não previstos/enquadrados na legislação, desta forma tomando a legislação mais dinâmica.

4 – SOBRE USOS E OCUPAÇÕES:

4.1– Reprogramar usos e ocupações para a Zona Especial 3 (área da univerdade, etc.) promovendo melhor ocupação da área, permitindo outros usos além do institucional.

5 – SOBRE USOS E OCUPAÇÕES:

4.1– Criar incentivos para melhor aproveitamento das edificações (existentes e novas) na área central da cidade, buscando otimização da infraestrutura existente e revitalização dos usos de comércio, serviços e residenciais. Ex: IPTU e ISS diferenciados, incentivos para criação de áreas públicas e privadas para estacionamento de veículos, fomento da utilização da área central para eventos e comércio no período entre às 18:00 e 24:00 h.

Atenciosamente

Arquiteto Carlos Eduardo Hallite
CAU: A 7325-3
Av. Dr. Abel Reis, 18 – Uberaba/MG.
Tel. (34) 3321-7966 e (34) 9 9960 3783
Email: hallite@hallite.com.br

10

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERABA – SECRETARIA
MUNICIPAL DE GOVERNO

**SUGESTÕES POR HERMANY ANDRADE JÚNIOR PARA
MUDANÇA DO PLANO DIRETOR.**

LEI COMPLEMENTAR Nº. 474/2014 – ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº. 375/2007, que “Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e os condomínios urbanísticos no Município de Uberaba” e dá outras providências.

ART. 4º - Acrescentar mencionar imóveis de frente aos eixos de desenvolvimento.

ART. 4º A - § 2º - Para cumprimento da demanda social o empreendedor paga 3% dos lotes destinados a PMU.

ART. 14 – SUPPRIMIR O § 2º em virtude dos 3% do ART. 4º A - § 2º.

ART. 20 § 5º - Poderá ser renovado desde que o empreendedor apresente a nota de devolução do cartório, neste caso poderá proceder a regularização

determinada pelo Cartório e após este procedimento será republicado por mais 180 dias.

ART. 36 A – Somente nos casos em que o loteamento não foi registrado. Em caso de loteamento aprovado não poderão os projetos sofrerem qualquer alteração uma vez que já foram garantidos.

ART. 40 – (FALTA LEITURA CONSULTAR O AURÉLIO)

Regulamentar cada item:

Procedimento para aceitar Carta de Fiança: garantia por pessoa física ou por Banco, podendo ser pessoal ou da empresa loteadora, alguém com capacidade financeira;

Fiança particular devidamente aceita pela PMU desde que o fiado tenha condições avaliadas pelo setor jurídico.

Fiança bancária: realizada pelos bancos;

Esclarecer a previsão de correção;

Significado de Seguro Garantia, a favor de quem.

Seguro Garantia que garante a execução da obra, devidamente registrado na SUSEP.

Caso o loteador opte pelo seguro ou fiança bancária 90 dias antes do vencimento terá que apresentar renovação tudo em conformidade e previsto na LEI 6.766.

Em caso de vencer o prazo para elaboração das obras loteadoras e ocorrendo a conclusão de 70% das obras deverá ser revalidado enquanto as garantias permanecerem vigentes.

ART. 55 Garantia de acordo com as normas da ABNT.

ART. 55 A - Suprimir com base nos 3% já previstos.

Suprimir os incisos IV, V, VI, parágrafos 1º e 2º tudo em virtude dos 3% dos lotes ou da área útil para vender/lotear.

ART. 60 - Regularizar novamente Carta Fiança, o seguro garantia ou documento bancário como sugerido no art. 40

ART. 62 – Regulamentação por proporção : a garantia se reduz de acordo com a execução proporcional do loteamento.

ART. 82 - quadro 2 anexo II – pegar quadro.

Art. 87 - quadro anexo 1 anexo II – pegar quadro.

ART. 96 - § 2º poderão ser compensados pelos 3% previstos pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, podendo ser feito através de áreas desapropriadas do próprio proprietário. Em caso de já ter pego 5% de área automaticamente fica compensado.

ART. 98

§1º em contradição com o parágrafo único do art. 92 A.

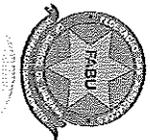
ART. 123 A – Alterar para 200,00m².

ART. 131 inciso VIII – item c) e d) compensação dos 3%.

ART. 165 - compensação dos 3%.

ART. 172 – compensação dos 3%.

ART. 187 – inciso V - do total 3% do total.



FABU - FEDERAÇÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE BAIRROS DE UBERABA

Ofício n.º: 113/2017

Uberaba-MG, 29 de Novembro de 2017

Ilmo. Sr.
Nagib Facyry
DD. Secretário de Planejamento
Nesta,

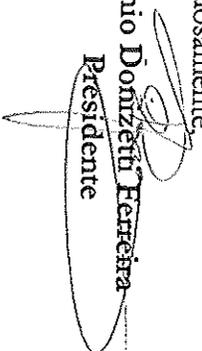
Sr. Secretário,

Na qualidade de presidente da Federação de Associação de Bairro de Uberaba – “FABU”, vem pela presente informar que conforme reunião com as associações de bairro de Uberaba, quanto ao Plano Diretor ficou constando o seguinte:

- a) Aberta a reunião o Presidente da sessão agradeceu o Prefeito Paulo Piau e o Secretário Nagib Facyry pela iniciativa.
- b) Acrescentou que o Plano Diretor faz necessárias as adequações uma vez que o mesmo se encontra desatualizado, e analisando o mesmo verificou que foram feitas algumas pontuações acertadamente.
- c) Denominação das ruas vez que traz um grande transtorno para população no recebimento de suas correspondências, principalmente nos bairros novos.
- d) Uma solução para os terrenos vagos do centro da cidade.
- e) Liberação dos pontos turísticos que se encontram paralisados sem que a população possa frequentar.
- f) Que seja implantado o sistema de protocolo no site da Prefeitura para agilizar os processos e facilitar a vida da população bem como seu deslocamento.
- g) Busca uma alternativa para as queimadas, a fim de proteger e preservar o meio ambiente.

Na oportunidade, colocamo-nos as pontuações acima para que possa ser analisada inserida no Plano Diretor, renovo nossos protestos de estima consideração, subscrevemo-nos.

Atenciosamente


Antonio Donizeti Ferreira
Presidente