



Câmara Municipal de Uberaba
O progresso passa por aqui

LEI COMPLEMENTAR N.º 376

Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Uberaba, Estado de Minas Gerais, e dá outras providências.

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

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - As normas estabelecidas nesta Lei têm como pressuposto o atendimento às disposições previstas na Lei do Plano Diretor de Uberaba e à legislação municipal, estadual e federal aplicáveis, tendo como diretrizes:

I - restrição à ocupação urbana nas áreas de maior fragilidade ambiental;

II - estímulo ao adensamento das áreas consolidadas, com melhores condições de infra-estrutura urbana;

III - estímulo à instalação de empreendimentos e atividades nas áreas de desenvolvimento econômico previstas na Lei do Plano Diretor de Uberaba;

IV - definição de critérios e parâmetros que garantam o conforto térmico de unidades residenciais;

V - incentivo à dinamização dos centros de comércio e serviços nos bairros, com incentivo à instalação de atividades comerciais e de serviços nas vias coletoras e arteriais, atendidas as exigências para estacionamento e carga e descarga de veículos;

VI - flexibilização de usos e atividades de apoio à moradia, integrando o uso residencial às atividades de comércio e serviços, desde que não gerem impacto ambiental significativo e não provoquem riscos à segurança ou incômodo à vizinhança;

VII - submissão de empreendimentos e atividades que provoquem impacto ambiental significativo ou geração de tráfego, a análises especiais;

VIII - exigência de medidas compensatórias e atenuantes para empreendimentos e atividades geradores de impacto ambiental ou incômodo à vida urbana;

IX - definição de áreas específicas para implantação das atividades industriais, de comércio e serviços de médio e alto potencial poluidor;



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 2)

X – controle da permeabilidade do solo nos imóveis urbanos, a fim de facilitar a infiltração das águas pluviais.

Art. 2º - Os dispositivos contidos nesta Lei aplicam-se às Áreas Urbanas e de Transição Urbana previstas na Lei do Perímetro Urbano do Município de Uberaba.

Art. 3º - São partes integrantes desta Lei:

I - Anexo I - Mapas de Zoneamento Urbano:

- a) Mapa 1 - Zoneamento da Cidade de Uberaba;
- b) Mapa 2 - Zoneamento de Peirópolis;
- c) Mapa 3 - Zoneamento de Ponte Alta;
- d) Mapa 4 - Zoneamento da Baixa;
- e) Mapa 5 - Zoneamento da Capelinha do Barreiro;
- f) Mapa 6 - Zoneamento de São Basílio;
- g) Mapa 7 - Zoneamento de Santa Fé;
- h) **REVOGADO (LC 529/16)**
- i) Mapa 9 - Zoneamento de Santa Rosa;
- j) Mapa 10 – Zoneamento das Chácaras Praia do Rio Claro;
- k) Mapa 11 - Zoneamento dos Eixos de Desenvolvimento;
- l) Mapa 12 - Zoneamento do Distrito Empresarial - Distrito Industrial III;

II - Anexo II – Quadros:

- a) Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo;
- b) Quadro de Enquadramento das Atividades nas Zonas Urbanas;
- c) Quadro de Afastamentos Mínimos nas Zonas de Comércio e Serviços, Mistas e Residenciais;
- d) Quadro de Vagas para Veículos por usos e atividades;
- e) Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 3)

(Anexo II da Lei n.º 359/2006);

III – Anexo III – Glossário.

Art. 4º - A observância das normas dispostas nesta Lei se dará no licenciamento de atividades econômicas a serem exercidas e no licenciamento das obras e edificações, conforme previsto no Código de Obras e Edificações de Uberaba.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO URBANO

Seção I Da Conceituação e Composição

Art. 5º - Zonas Urbanas são os compartimentos territoriais que agregam áreas urbanas contínuas e homogêneas, caracterizadas pelo uso predominante ou por sua condição de excepcionalidade, destinadas à regulamentação do uso e ocupação do solo, incluídas em uma das Macrozonas Urbanas ou de Transição Urbana, e nos Núcleos de Desenvolvimento, previstos na Lei do Plano Diretor de Uberaba.

§ 1º - Para fins de aplicação das normas de uso e ocupação do solo, as áreas inseridas no perímetro urbano de Uberaba subdividem-se nas seguintes Zonas Urbanas: **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

I – Zonas de Chácaras, subdivididas em Zonas de Chácaras 1, 2, 3 e 4; **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

II – Zonas Residenciais, subdivididas em Zonas Residenciais 1, 1A, 2 e 3;

III – Zonas de Comércio e Serviços, subdivididas em Zonas de Comércio e Serviços 1 e 2;

IV – Zonas Mistas, subdivididas em Zonas Mistas 1 e 2;

V – Zonas Empresariais, subdivididas em Zonas Empresariais 1, 2, 3, 4, 5, 6A e 6B;

VI – Zonas Especiais, subdivididas em Zonas Especiais 1, 2, 3 e 4;

VII – Zonas Especiais de Interesse Social, subdivididas em Zonas Especiais de Interesse Social 1, 2A e 2B.

§ 2º - Na Macrozona de Transição Urbana, exceto na Macrozona de Transição Urbana dentro da APA do Rio Uberaba, onde já existe zoneamento definido (ZCH4), e na Macrozona de Transição Urbana do Núcleo de Desenvolvimento da Baixa, onde o zoneamento é de Zona de Chácaras 1 (ZCH1) as zonas urbanas serão definidas por ocasião do fornecimento de diretrizes urbanísticas quando do parcelamento do solo, em conformidade com



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 4)

o Capítulo VI desta lei. (AC – LEI COMP. 475/2014)

Art. 6º - Os limites das Zonas Urbanas estão representados graficamente nos Mapas de Zoneamento Urbano, no Anexo I desta Lei.

Art. 7º - Serão considerados limites das Zonas Urbanas, a testada dos lotes lindeiros à via mencionada como referência na sua delimitação.

§ 1º - Os lotes confrontantes com ambos os lados do logradouro público definido como Zona de Comércio e Serviços 1 e 2 (ZCS 1 e ZCS 2) e Zona Mista 1 e 2 (ZM 1 e ZM 2), obedecerão os parâmetros para uso e ocupação do solo e intensidade estabelecidos para a zona urbana mais permissiva. (NR - LC 387/08)

§ 2º – REVOGADO. (LC 387/08)

§ 3º - Os lotes confrontantes com ambos os lados do logradouro público, que for divisa de zonas, obedecerão os parâmetros para zona mais permissiva, exceto nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Zonas de Chácaras (ZCH), Zonas Especiais (ZESP), ZEMP 1, 2, 3, 5, 6A e 6B e Áreas de Interesse Cultural (AEIC), em que deverão ser obedecidos os parâmetros específicos para cada zona. (AC – LC 387/08)

Art. 8º - Os parâmetros para o uso e a ocupação do solo nas Zonas Urbanas estão apresentados no Quadro 1, do Anexo II desta Lei.

§1º - Para as Zonas Urbanas situadas no interior da Área de Proteção Ambiental - APA do Rio Uberaba, exceto para as áreas já urbanizadas situadas na Macrozona de Ocupação Restrita, além dos parâmetros para o uso e a ocupação do solo contidos no Quadro 1, do Anexo II desta Lei, deverá ser feita consulta ao Conselho Gestor da APA do Rio Uberaba. (NR = LC 542/16)

§ 2º - Para as Zonas Urbanas situadas no interior da Área de Proteção Ambiental - APA do Rio Uberaba, exceto para as áreas já urbanizadas situadas na Macrozona de Ocupação Restrita, a permissão de instalação de empreendimentos cujas atividades estão contidos no Quadro 2, do Anexo II desta Lei, deverá ser feita mediante análise do Conselho Gestor da APA do Rio Uberaba, a critério da SEMAM. (AC = LC 542/16)

Art. 9º - O Município poderá criar e delimitar outras Zonas Urbanas, bem como fazer alterações na delimitação das zonas urbanas propostas nesta Lei, sempre que houver interesse público, ouvido o Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana.

Seção II Das Zonas Urbanas

Subseção I Das Zonas de Chácaras



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 5)

Art. 10 - Zonas de Chácaras 1 (ZCH 1) são as áreas situadas nas Macrozonas de Transição Urbana, conforme previsto na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas ao uso residencial e às atividades agropecuárias, de extrativismo ou atividades afins, com as seguintes diretrizes: **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

I – potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006);

II – uso residencial unifamiliar ou multifamiliar horizontal; **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

III – atividades comerciais, de serviços e industriais associadas ao uso agropecuário, de extrativismo ou atividades afins, e de turismo e lazer, incluindo clubes e casas de festa, e clínicas de recuperação de saúde, sendo proibida a monocultura, especialmente a de cana-de-açúcar. **(NR – 387/08)**

IV – Hospitais. **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

§ 1º - REVOGADO (LEI COMP. 475/2014)

§ 2º - REVOGADO (LEI COMP. 475/2014)

I – REVOGADO (LEI COMP. 475/2014)

II – REVOGADO (LEI COMP. 475/2014)

III – REVOGADO (LEI COMP. 475/2014)

IV – REVOGADO (LEI COMP. 475/2014)

V – REVOGADO (LEI COMP. 475/2014)

VI – REVOGADO (LEI COMP. 475/2014)

§ 3º - REVOGADO (LEI COMP. 475/2014)

§ 4º - REVOGADO (LEI COMP. 475/2014)

§ 5º - REVOGADO (LEI COMP. 475/2014)

Art. 11 - Zonas de Chácaras 2 (ZCH 2) são as áreas situadas nas Macrozonas de Estruturação Urbana e Regularização Especial ou nos Núcleos de Desenvolvimento, previstos na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas ao uso residencial e atividades agropecuárias, de extrativismo ou atividades afins, com as seguintes diretrizes: **(NR – 387/08)**

I – potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 6)

que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006);

II - baixo potencial construtivo nos Núcleos de Desenvolvimento;

III – uso residencial unifamiliar ou multifamiliar horizontal, exceto para a Macrozona de Regularização Especial e Núcleo de Desenvolvimento Praias do Rio Claro, onde somente será permitido o uso unifamiliar; **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

IV – atividades comerciais, de serviços e industriais associadas ao uso agropecuário, de extrativismo ou atividades afins, de turismo e lazer, incluindo clubes e casas de festas e clínicas de recuperação de saúde; **(NR – LC 387/08)**;

V – maiores restrições quanto à intensidade de ocupação quando situadas em áreas no interior da APA do Rio Uberaba.

Art. 12 - Zonas de Chácaras 3 (ZCH 3) são as áreas situadas nas Macrozonas de Estruturação Urbana e Ocupação Restrita ou nos Núcleos de Desenvolvimento, previstos na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas ao uso residencial e atividades agropecuárias, de extrativismo ou atividades afins, com as seguintes diretrizes:

I – potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006);

II - baixo potencial construtivo nos Núcleos de Desenvolvimento;

III - uso residencial unifamiliar ou multifamiliar horizontal; **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

IV - atividades comerciais, de serviços e industriais associadas ao uso agropecuário, de extrativismo ou atividades afins, e de turismo e lazer, incluindo clubes, casas de festa e clínicas de recuperação de saúde; **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

V - maiores restrições quanto à intensidade de ocupação quando inseridas na APA do Rio Uberaba.

Art. 12-A - REVOGADO (LC 539/2016)

I - REVOGADO (LC 539/2016)

II - REVOGADO (LC 539/2016)

III - REVOGADO (LC 539/2016)

IV - REVOGADO (LC 539/2016)



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 7)

Subseção II Das Zonas Residenciais

Art. 13 - Zonas Residenciais 1 (ZR 1) são as áreas situadas nas Macrozonas de Adensamento Controlado, Consolidação Urbana, Estruturação Urbana, Ocupação Restrita e Macrozona de Transição Urbana, previstas na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas ao uso residencial, com as seguintes diretrizes: **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

I – potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006);

II – uso residencial unifamiliar ou multifamiliar horizontal desde que a área privativa da unidade autônoma de terreno seja igual ao lote mínimo exigido para a Zona em que se situe; **(NR – LC 387/08)**

III – permissão de instalação de empresa com atividade externa e da atividade do profissional liberal e permissão de instalação de micro e pequenas empresas e micro empreendedor individual, desde que não causem barulhos, poluição e grandes impactos no trânsito, ouvidos o GTE - Grupo Técnico Executivo do Plano Diretor e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana; **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

IV – permissão para instalação de associação de moradores e atividade de administração de condomínio; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

V – para atividades desenvolvidas no interior de loteamentos fechados ou condomínios urbanísticos, deverá ser apresentada anuência do síndico ou da respectiva Associação. **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

Art. 14 - Zonas Residenciais 1A (ZR 1A) são as áreas situadas na Macrozona de Estruturação Urbana, de Consolidação Urbana e Macrozona de Transição Urbana prevista na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas ao uso residencial, com as seguintes diretrizes: **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

I – potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006);

II – uso residencial unifamiliar ou multifamiliar horizontal desde que a área privativa da unidade autônoma de terreno seja igual ao lote mínimo exigido para a Zona em que se situe; **(NR – LC 387/08)**

III – permissão de instalação de empresa com endereço fiscal na residência do proprietário e com atividade externa, e da atividade do profissional liberal e permissão de instalação de micro e pequenas empresas e micro empreendedor individual, desde que não causem barulhos, poluição e grandes impactos no trânsito, ouvido o GTE - Grupo Técnico Executivo do Plano Diretor e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana; **(NR – LEI COMP. 475/2014)**



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 8)

COMP. 475/2014)

IV – permissão para instalação de associação de moradores e atividade de administração de condomínio. **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

V – para atividades desenvolvidas no interior de loteamentos fechados ou condomínios urbanísticos, deverá ser apresentada anuência do síndico ou da respectiva Associação. **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

Art. 15 - Zonas Residenciais 2 (ZR 2) são as áreas situadas nas Macrozonas de Adensamento Controlado, Consolidação Urbana, Estruturação Urbana, Ocupação Restrita e nos Núcleos de Desenvolvimento, previstos na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas predominantemente ao uso residencial e sendo permitido a instalação de micro e pequenas empresas e micro empreendedor individual, desde que não causem barulhos, poluição e grandes impactos no trânsito, ouvido o GTE - Grupo Técnico Executivo do Plano Diretor e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana, com as seguintes diretrizes: **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

I – potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006);

II – uso residencial unifamiliar, multifamiliar horizontal ou vertical com no máximo 4 (quatro) pavimentos, obedecidas as disposições específicas para a Macrozona de Transição Urbana, contidas no Capítulo V-A desta Lei, quando nela inseridas; **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

III - atividades de comércio e serviços preferencialmente de pequeno e médio porte, de baixo impacto ambiental e baixo incômodo à vizinhança, voltadas para o atendimento local;

IV – atividades industriais de pequeno porte, baixo impacto ambiental e baixo incômodo à vizinhança.

Art. 16 - Zonas Residenciais 3 (ZR 3) são as áreas situadas na Macrozona de Adensamento Controlado, de Consolidação Urbana, de Estruturação Urbana e na Macrozona de Transição Urbana prevista na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas predominantemente ao uso residencial, com as seguintes diretrizes: **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

I – potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006); **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

II – uso residencial unifamiliar, multifamiliar horizontal ou vertical;

III - atividades de comércio e serviços, preferencialmente, de pequeno e médio porte, de baixo impacto ambiental, e baixo incômodo à vizinhança, voltadas para o atendimento local, apoio às micro e pequenas empresas e micro empreendedor individual na sua instalação, ouvido o GTE - Grupo Técnico Executivo do Plano Diretor e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana. **(NR – LEI COMP. 475/2014)**



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 9)

IV – atividades industriais de pequeno porte, baixo impacto ambiental e baixo incômodo à vizinhança;

V – número de pavimentos dependente do tamanho do lote e dos demais parâmetros urbanísticos para ocupação. **(NR – LC 387/08)**

Subseção III

Das Zonas de Comércio e Serviços

Art. 17 - Zonas de Comércio e Serviços 1 (ZCS 1), são áreas situadas na Macrozona de Adensamento Controlado prevista no Plano Diretor de Uberaba, destinadas aos usos e às atividades diversificadas, com as seguintes diretrizes:

I – potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006); **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

II – uso residencial unifamiliar ou multifamiliar horizontal ou vertical;

III - atividades comerciais e de serviços de pequeno, médio e grande porte e de baixo impacto ambiental;

IV – atividades industriais de pequeno porte e de baixo impacto ambiental;

V – número de pavimentos dependente do tamanho do lote e dos demais parâmetros urbanísticos para ocupação. **(NR – LC 387/08)**

VI – definição de altura máxima para edificações, situadas nas Áreas Especiais de Interesse Cultural;

VII – incentivo ao comércio e aos serviços nos imóveis tombados ou inventariados com a conservação das edificações, mediante flexibilização nas exigências para estacionamento de veículos;

VIII – REVOGADO. (LC 387/08)

Parágrafo único - REVOGADO. (LC 387/08)

Art. 18 - Zonas de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2) são áreas ou lotes situados ao longo das vias coletoras nas Macrozonas de Adensamento Controlado, Consolidação Urbana, Estruturação Urbana, Ocupação Restrita, e Transição Urbana, destinadas aos usos e às atividades diversificadas, não sendo considerados como Zonas de Comércio e Serviço 2 os lotes situados ao longo das vias coletoras nas Zonas de Chácaras, Zonas Empresariais e Zonas Especiais 1 e 3, com as seguintes diretrizes: **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

I - potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 10)

Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006); **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

II - uso residencial unifamiliar, multifamiliar horizontal ou vertical, obedecidas as disposições específicas para a Macrozona de Transição Urbana, contidas no Capítulo V-A desta Lei, quando nela inseridas; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

III - atividades comerciais e de serviços de pequeno, médio e grande porte e de baixo impacto ambiental; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

IV - atividades industriais de pequeno e médio porte e de baixo impacto ambiental; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

V - número de pavimentos dependente do tamanho do lote e dos demais parâmetros urbanísticos para ocupação, exceto para as vias coletoras inseridas em Zona Residencial 1 (ZR 1) e Zona Residencial 1A (ZR 1A), onde é proibido o uso residencial multifamiliar vertical; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

VI - maior taxa de ocupação do terreno para usos comercial, de serviços e industrial, na Macrozona de Consolidação Urbana (exceto nas áreas de saturação viária) e na Macrozona de Estruturação Urbana; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

VII - maiores exigências para estacionamento e carga e descarga de veículos nas áreas de saturação viária. **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

§ 1º - Quando as vias coletoras consideradas Zonas de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2) cruzarem ou estiverem contidas na Zona Especial 2 (ZESP 2 – aeroporto), deverão ser considerados os parâmetros de uso para Zona Especial 2 (ZESP 2) e os parâmetros de intensidade para Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2), desde que obedecidos os limites máximos de altura definidos na legislação aeroportuária. **(AC – LC 387/08)**

§ 2º - Quando a via coletora considerada Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2) cruzar ou estiver contida nas Zonas Residenciais 1 e 1A (ZR 1 e ZR 1A), deverão ser considerados os parâmetros de uso e ocupação da Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2), exceto para o uso residencial multifamiliar vertical, enquanto que para os parâmetros de intensidade deverão ser consideradas as Zonas Residenciais 1 e 1A (ZR 1 e 1A). **(AC – LC 387/08)**

§ 3º - Quando a via coletora considerada Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2) cruzar ou estiver contida nas Áreas de Especial Interesse Cultural (AEIC), deverão ser considerados os parâmetros de uso e ocupação da Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2), enquanto para os parâmetros de intensidade deverá ser consultado o CONPHAU, obedecidas as demais normas em vigor. **(AC – LC 387/08)**

§ 4º – REVOGADO (LC 542/16)

§ 5º – Na aprovação dos novos loteamentos, as vias coletoras automaticamente serão classificadas como Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2). **(AC – LC 456/11)**



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 11)

Subseção IV Das Zonas Mistas

Art. 19 - Zonas Mistas 1 (ZM 1) são áreas ou lotes situados ao longo das vias arteriais nas Macrozonas de Adensamento Controlado, Consolidação Urbana, Estruturação Urbana, Ocupação Restrita, e Transição Urbana, destinadas aos usos e às atividades diversificadas, não sendo considerados como Zona Mista 1 (ZM 1) os lotes situados ao longo das vias arteriais nas Zonas de Chácaras, Zonas Empresariais e Zonas Especiais 1 e 3, com as seguintes diretrizes: **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

I – potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006); **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

II – uso residencial unifamiliar, multifamiliar horizontal ou vertical, obedecidas as disposições específicas para a Macrozona de Transição Urbana, contidas no Capítulo VI desta Lei, quando nela inseridas; **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

III - atividades comerciais e de serviços de pequeno, médio e grande porte e de baixo ou médio impacto ambiental;

IV – atividades industriais de pequeno e médio porte e de baixo ou médio impacto ambiental;

V – número de pavimentos dependente do tamanho do lote e dos demais parâmetros urbanísticos para ocupação, exceto para as vias arteriais inseridas em Zona Residencial 1 (ZR 1) e Zona Residencial 1A (ZR 1A), onde é proibido o uso residencial multifamiliar vertical. **(NR – LC 387/08)**

VI – maior taxa de ocupação do terreno para usos comercial, de serviços e industrial, na Macrozona de Consolidação Urbana (exceto nas áreas de saturação viária) e na Macrozona de Estruturação Urbana;

VII – REVOGADO. (LC 387/08)

§ 1º - REVOGADO. (LC 387/08)

§ 2º - REVOGADO. (LC 387/08)

§ 3º - Quando as vias arteriais consideradas Zonas Mistas 1 (ZM 1) cruzarem ou estiverem contidas na Zona Especial 2 (ZESP 2 – aeroporto), deverão ser considerados os parâmetros de uso para Zona Especial 2 (ZESP 2) e os parâmetros de intensidade para Zona Mista 1 (ZM 1), desde que obedecidos os limites máximos de altura definidos na legislação aeroportuária. **(AC – LC 387/08)**

§ 4º - Quando a via arterial considerada Zona Mista 1 (ZM 1) cruzar ou estiver contida nas Zonas Residenciais 1 e 1A (ZR 1 e ZR 1A), deverão ser



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 12)

considerados os parâmetros de uso e ocupação da Zona Mista 1 (ZM 1), exceto para o uso residencial multifamiliar vertical, enquanto que para os parâmetros de intensidade deverão ser consideradas as Zonas Residenciais 1 e 1A (ZR 1 e 1A). (AC – LC 387/08)

§ 5º - Quando a via arterial considerada Zona Mista 1 (ZM 1) cruzar ou estiver contida nas Áreas de Especial Interesse Cultural (AEIC), deverão ser considerados os parâmetros de uso e ocupação da Zona Mista 1 (ZM 1), enquanto para os parâmetros de intensidade deverá ser consultado o CONPHAU, obedecidas as demais normas em vigor. (AC – LC 387/08)

§ 6º – REVOGADO (LC 542/16)

§ 7º – Na aprovação dos novos loteamentos, as vias arteriais automaticamente serão classificadas como Zona Mista 1 (ZM 1). (NR – LEI COMP. 475/2014)

Art. 20 - Zonas Mistas 2 (ZM 2), são áreas situadas nas Macrozonas de Adensamento Controlado, Consolidação Urbana, Estruturação Urbana e Ocupação Restrita, previstas na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas aos usos diversificados, com as seguintes diretrizes:

I – potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006); (NR – LEI COMP. 475/2014)

II – uso residencial unifamiliar, multifamiliar horizontal ou vertical;

III - atividades comerciais e de serviços de pequeno, médio e grande porte e de baixo impacto ambiental;

IV – atividades industriais de pequeno, médio e grande porte e de baixo impacto ambiental; (NR – LC 387/08)

V – número de pavimentos dependente do tamanho do lote e demais parâmetros urbanísticos para ocupação, exceto na Macrozona de Ocupação Restrita, nas Zonas de Chácaras e nas Zonas Especiais de Interesse Social. (NR – LC 387/08)

VI – maior taxa de ocupação do terreno para usos comercial, de serviços e industrial, na Macrozona de Consolidação Urbana (exceto nas áreas de saturação viária) e na Macrozona de Estruturação Urbana;

VII – REVOGADO. (LC 387/08)

Subseção V Das Zonas Empresariais

Art. 21 - Zonas Empresariais 1 (ZEMP 1) são áreas situadas no Distrito Industrial I, destinadas ao uso industrial de médio e grande porte com baixo índice de



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 13)

poluição ambiental e para comércio e serviços complementares à atividade industrial, sendo proibido o uso residencial.

Art. 22 – Zonas Empresariais 2 (ZEMP 2) são áreas situadas no Distrito Industrial II, IV, ZPE e áreas não loteadas no seu entorno, conforme Mapa do Anexo I, destinadas ao uso industrial de médio e grande porte com baixo índice de poluição ambiental, e para comércio e serviços complementares à atividade industrial, sendo proibido o uso residencial. (NR – LEI COMP. 475/2014)

§ 1º - A instalação de atividades em lotes situados na zona mencionada no caput deste artigo onde não existirem redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário para atendimento à demanda industrial, estas devem ser providas às expensas do requerente. (NR – LC 542/16)

§ 2º - Na Macrozona de Transição Urbana será permitida a implantação de Zonas Empresariais 2 (ZEMP 2) na área contígua à ZPE, conforme previsto na Lei do Plano Diretor. (AC – LEI COMP. 475/2014)

Art. 23 - Zonas Empresariais 3 (ZEMP 3) são áreas situadas no Distrito Industrial III, destinadas ao uso industrial de médio e grande porte e para comércio e serviços complementares à atividade industrial, sendo proibido o uso residencial.

Art. 24 – REVOGADO (LC 542/16)

Art. 25 - Zonas Empresariais 4 (ZEMP 4) são áreas definidas como miniparques empresariais, situadas na Macrozona de Desenvolvimento Econômico e na Macrozona de Transição Urbana, prevista na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas aos usos comercial, de serviços e industrial, de pequeno, médio porte e grande porte, sendo o uso residencial sujeito à análise do Órgão responsável pelo Desenvolvimento e Turismo. (NR – LEI COMP. 475/2014)

Art. 26 - Zonas Empresariais 5 (ZEMP 5) são áreas definidas como parques empresariais, situadas na Macrozona de Desenvolvimento Econômico prevista na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas aos usos comercial, de serviços e industrial, de médio e grande porte, sendo proibido o uso residencial.

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)

I – prioridade para instalação de atividades comerciais, de serviço e industriais de pequeno e médio porte; (NR – LEI COMP. 475/2014)

II – médio potencial construtivo;

III – alta taxa de ocupação do terreno.



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 14)

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)**

V – nas áreas já parceladas, situadas dentro dos limites do perímetro urbano da cidade de Uberaba, os limites do Eixo de Desenvolvimento deverão obedecer às delimitações a serem definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, sendo permitido o uso residencial equivalente aos parâmetros de Zona Residencial 2 (ZR 2); **(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)**

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 70,00m (setenta metros) nos limites do parcelamento destinado ao programa habitacional mencionado, sendo proibido o uso residencial no eixo de desenvolvimento; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

VIII – 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 e condomínio urbanístico, conforme previsto na Lei do Parcelamento do Solo, os limites do Eixo de Desenvolvimento mencionados no inciso VI 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; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

IX - As faixas mencionadas nos incisos VI, VII e VIII acima poderão ser ampliadas em função de intervenções viárias necessárias para viabilizar acessos, em conformidade com determinações do DNIT ou DER. **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

§ 1º - Nos eixos de desenvolvimento onde for proibido o uso residencial, deverá ser providenciado gravame nas escrituras dos lotes por ocasião da aprovação do parcelamento do solo. **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

I – (REVOGADO) - LEI COMP. 475/2014

II – (REVOGADO) - LEI COMP. 475/2014

III – (REVOGADO) - LEI COMP. 475/2014



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 15)

§ 2º - (REVOGADO) - LEI COMP. 475/2014

Art. 28 - Zonas Empresariais 6B (ZEMP 6B) são áreas definidas como Eixos de Desenvolvimento, conforme Lei do Plano Diretor de Uberaba, confrontantes com a zona rural, ao longo das rodovias BR-050, BR-262, Avenida Filomena Cartafina, e Anel Rodoviário Federal, destinadas a usos diversificados, com as seguintes diretrizes: **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

I – instalação de atividades comerciais, de serviço e industriais de médio e grande porte; **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

II – uso agrícola associado ao agronegócio;

III – baixo potencial construtivo;

IV – baixa taxa de ocupação do terreno.

V - no trecho da Rodovia BR-050, ao norte, faixa de 1000,00 m (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 e ao sul, faixa de 1000,00 m (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; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

VI - no trecho da Rodovia BR-262, à oeste, faixa de 1000,00 m (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 e à leste, faixa de 1000,00 m (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; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

VII - no trecho da Avenida Filomena Cartafina, faixa de 200,00 m (duzentos metros), medidos de cada lado do eixo da Avenida Filomena Cartafina, iniciando a partir do limite do perímetro urbano da Cidade de Uberaba, seguindo paralela à avenida Filomena Cartafina, até atingir o limite do perímetro urbano do Distrito Empresarial – Distrito Industrial III, sendo proibido o uso residencial; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

VIII - no trecho do Anel Rodoviário Federal, faixa de 200,00 m (duzentos metros), medidos a partir do eixo do Anel Viário, fora dos limites do perímetro urbano da cidade de Uberaba, iniciando a partir da Rodovia URA-090, cruzando a BR – 050, depois a BR-262, MG 427, Avenida Filomena Cartafina, BR-050, BR-262, até atingir a URA-030, sendo esta faixa considerada Eixo de Desenvolvimento somente a partir da implantação do Anel



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 16)

Rodoviário Federal, sendo proibido o uso residencial; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

§ 1º - Nas faixas mencionadas nos incisos V e VI deste artigo, no mínimo os 200,00 m (duzentos metros) imediatamente confrontantes com as rodovias deverão obrigatoriamente se destinar à implantação de atividades de biotecnologia, turismo, agronegócios e serviços, com incentivo para instalação de atividades empresariais, e indústrias de baixo impacto ambiental, sendo proibido o uso residencial, podendo no restante do Eixo de Desenvolvimento ser instalados parcelamentos destinados à chácaras e sítios de recreio, classificadas com Zona de Chácaras 1 (ZCH 1), em conformidade com o disposto na Lei de Parcelamento do Solo e nesta Lei. **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

§2º – REVOGADO (LC 542/16)

Subseção VI Das Zonas Especiais

Art. 29 - Zonas Especiais 1 (ZESP 1) são áreas definidas como Macrozona de Ocupação Restrita, prevista na Lei do Plano Diretor de Uberaba e situadas no entorno das Estações de Tratamento de Esgoto – ETE's existentes e a serem implantadas em Uberaba, na Área Urbana ou de Transição Urbana prevista na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas aos usos diversificados, com as seguintes diretrizes: **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

I – instalação de atividades comerciais, de serviço e industriais de pequeno, médio e grande porte, especialmente depósitos, mediante consulta e análise da concessionária de água e esgoto de Uberaba, sendo proibido o uso residencial; **(NR – LC 387/08)**

II – médio potencial construtivo;

III – média taxa de ocupação do terreno.

Parágrafo Único - As dimensões e limites das Zonas Especiais 1 (ZESP 1) deverão ser definidos pela concessionária de águas e esgotos de Uberaba, ouvido o Conselho do Plano Diretor e Gestão Urbana. **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

Art. 30 - Zonas Especiais 2 (ZESP 2) são áreas situadas no cone de ruído do Aeroporto de Uberaba, na Macrozona de Ocupação Restrita prevista na Lei do Plano Diretor de Uberaba, com a instalação de usos e atividades sujeitos às determinações do órgão responsável pela normatização do uso e ocupação do solo no entorno dos aeroportos, com as seguintes diretrizes:

I – médio potencial construtivo;

II – parâmetros para afastamento frontal, lateral e de fundos de acordo com a classificação das vias onde se situem, conforme Quadro 3 do Anexo II desta Lei, e de intensidade de ocupação iguais aos previstos para a Zona em que se situem, exceto no que as normas do órgão responsável pela normatização do uso e ocupação do solo no entorno dos aeroportos dispuserem em contrário. **(NR – LC 387/08)**



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 17)

Art. 31 - Zonas Especiais 3 (ZESP 3) são áreas definidas como Macrozona de Desenvolvimento Econômico, prevista na Lei do Plano Diretor de Uberaba, situadas no Parque Tecnológico, destinadas a usos diversificados, com parâmetros para intensidade de ocupação dependente de projetos específicos.

§1º - A ocupação na ZESP 3 se dará mediante análise do Gerente do Parque Tecnológico. **(NR – LC 542/16)**

§ 2º - Os recursos obtidos com a instalação do empreendimento constante deste artigo devem ser destinados ao Fundo de Ciência, Tecnologia e Inovação, de modo a resguardar os objetivos do Parque. **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

Art. 32 - Zonas Especiais 4 (ZESP 4) são áreas situadas em Peirópolis, entre a área protegida pelo tombamento e o anel viário de contorno projetado, com parâmetros para o uso e a ocupação previstos na Lei Complementar nº 186/2000, exceto no que esta Lei dispuser em contrário.

Subseção VII

Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 33 - Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1) são assentamentos já existentes ocupados por população em situação de vulnerabilidade social, ou aqueles ocupados em situação irregular do ponto de vista urbanístico e fundiário, previstas na Lei do Plano Diretor de Uberaba, cujos parâmetros para uso e intensidade de ocupação serão específicos e diferenciados, e definidos quando da sua regularização. **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

§ 1º - Compete ao Executivo Municipal delimitar as áreas de cada uma das ZEIS 1, para regulamentar o uso e ocupação do solo, quando da elaboração dos projetos para a sua regularização urbanística e fundiária.

§ 2º - Os requisitos para a regularização urbanística e fundiária das ZEIS 1 encontram-se na Lei de Parcelamento do Solo Urbano de Uberaba.

§ 3º - As áreas que porventura não foram delimitadas pela Lei do Plano Diretor de Uberaba (Lei Complementar n.º 359/2006) como ZEIS 1, poderão ser delimitadas a qualquer tempo por ato do Executivo Municipal, desde que se enquadrem na situação prevista no caput deste artigo, ouvido o Conselho do Bem Estar Social e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana.

Art. 34 - Zonas Especiais de Interesse Social 2A (ZEIS 2A) são áreas para promoção de habitação de interesse social, situadas nas Macrozonas de Adensamento Controlado, Consolidação Urbana, de Estruturação Urbana, de Ocupação Restrita, de Transição Urbana ou nos Núcleos de Desenvolvimento, previstos na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas predominantemente ao uso residencial, com as seguintes diretrizes: **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

§ 1º - Nas áreas transformadas em ZEIS 2A, conforme legislação específica, deverão ser considerados os parâmetros de intensidade e de uso e ocupação do solo



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 18)

previstos para Zona Residencial 2 (ZR 2), sendo que, para efeito de parcelamento, serão adotados os parâmetros de ZEIS 2 A. **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

§ 2º - Nas áreas transformadas em ZEIS 2 A na Macrozona de Transição Urbana não será permitido o uso residencial multifamiliar vertical, a não ser nas vias coletoras e arteriais previstas no parcelamento, conforme previsto nesta Lei e na Lei do Plano Diretor. **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

I – médio potencial construtivo;

II – uso residencial unifamiliar;

III - atividades de comércio e serviços preferencialmente de pequeno ou médio porte, voltados para o atendimento da vizinhança;

IV – atividades industriais de pequeno porte, de baixo impacto ambiental e baixo incômodo à vizinhança.

Art. 35 - Zonas Especiais de Interesse Social 2B (ZEIS 2B) são áreas para promoção de habitação de interesse social, situadas na Macrozona de Adensamento Controlado, Consolidação Urbana e de Estruturação Urbana previstas na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas predominantemente ao uso residencial, com as seguintes diretrizes: **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

I – médio potencial construtivo;

II – uso residencial unifamiliar e multifamiliar vertical; **(NR – LC 387/08)**

III - atividades de comércio e serviços preferencialmente de pequeno ou médio porte, voltados para o atendimento da vizinhança;

IV – atividades industriais de pequeno porte, de baixo impacto ambiental e baixo incômodo à vizinhança.

Art. 36 - Quando uma via arterial ou coletora cruzar uma Zona Especial de Interesse Social, prevalecerão os parâmetros para uso do solo e intensidade de ocupação previstos, respectivamente, para Zona Mista 1 (ZM 1) e Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2). **(NR – LC 387/08)**

Art. 36-A – REVOGADO (LC 542/16)

Seção III

Das Áreas de Proteção Ambiental

Art. 37 - As Áreas de Proteção Ambiental de Uberaba compreendem:

I- faixas marginais de proteção de rios e córregos,



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 19)

mencionadas na Lei do Parcelamento do Solo de Uberaba e outras estabelecidas pela legislação aplicável;

II - áreas de entorno de nascentes, de covaais e solos hidromórficos, estabelecidas pela legislação em vigor;

III - faixa marginal na largura de 30 (trinta) metros no entorno dos Distritos Industriais I, II e III, prevista na Lei do Parcelamento do Solo, a partir dos limites dos respectivos distritos;

IV - faixa na largura de 15,00m (quinze metros) no limite de fundos dos Eixos de Desenvolvimento, conforme previsto na Lei do Parcelamento do Solo; **(NR - LC 387/08)**

V - outros cinturões verdes que venham a ser exigidos e constituídos nas áreas urbanas;

VI - unidades de conservação instituídas e previstas pela Lei do Plano Diretor de Uberaba;

VII - outras unidades de conservação e bens imóveis históricos e culturais que venham a ser instituídos nas áreas urbanas;

VIII - outras áreas de interesse ambiental integrantes do Sistema Ambiental Urbano, consideradas patrimônio natural, previstas na Lei do Plano Diretor de Uberaba;

IX - bens imóveis históricos e culturais considerados como patrimônio cultural, especialmente os inseridos em Áreas e Unidades Especiais de Interesse Cultural previstas na Lei do Plano Diretor de Uberaba;

X - áreas verdes definidas nos loteamentos, conforme Lei do Parcelamento do Solo Urbano de Uberaba.

Art. 38 - As faixas marginais de proteção de rios e córregos, as áreas de entorno das nascentes, e as áreas de solos hidromórficos e covaais, citadas nos incisos I e II do artigo anterior desta Lei, serão consideradas áreas não edificantes, e as florestas e demais formas de vegetação natural nelas situadas serão consideradas de preservação permanente.

Art. 39 - São também consideradas não edificantes as faixas marginais aos Distritos Industriais I, II e III e as faixas no limite de fundos dos Eixos de Desenvolvimento, citados nos incisos III e IV do artigo 37 desta Lei, sendo admitido apenas o uso de reflorestamento.

Art. 40 - As unidades de conservação instituídas e a serem instituídas mencionadas nos incisos VI e VII do artigo 37 desta Lei, deverão ter os usos e a ocupação regulamentados nos planos de manejo que vierem a ser elaborados e implementados



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 20)

pelos órgãos tutelares das unidades.

Parágrafo único - Enquanto não forem elaborados e implementados os planos de manejo das unidades de conservação citadas no caput deste artigo, serão admitidas:

I – usos e atividades de recreação, lazer e reflorestamento, nas unidades de conservação de proteção integral, ficando proibida qualquer edificação que não se destine aos usos previstos, atendidos os planos de manejo e consultados os órgãos tutelares das unidades;

II - usos e atividades e parâmetros de intensidade de ocupação previstos para a Zona Urbana em que se situe, nas unidades de conservação de uso sustentável, consultado o Conselho Gestor da Unidade de Conservação.

Art. 41 - Nas áreas de interesse ambiental mencionadas no inciso VIII do artigo 37 desta Lei, serão admitidos usos e atividades de recreação, lazer e reflorestamento, ficando proibida qualquer edificação que não se destine aos usos previstos, atendidas as normas próprias de cada uma das áreas e consultados o órgão responsável pela proteção ambiental e o Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor.

Parágrafo único - Quando as áreas de interesse ambiental referidas no caput deste artigo, forem cobertas total ou parcialmente com vegetação natural ou possuírem nascentes, lagos, lagoas, reservatórios naturais ou artificiais ou cursos d'água, deverão ser atendidas às disposições previstas na legislação aplicável.

Art. 42 - O uso e a ocupação do solo nas Áreas e Unidades de Especial Interesse Cultural serão analisados conforme a zona urbana em que se situarem, sendo que os parâmetros de intensidade de ocupação deverão obedecer as normas e regulamentos previstos nesta Lei, bem como as normas determinadas pelos órgãos tutelares e pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico de Uberaba – CONPHAU. (NR – LC 387/08)

§ 1º - Qualquer modificação na edificação dos imóveis incluídos como Unidade Especial de Interesse Cultural na Lei do Plano Diretor de Uberaba ou considerados bens tombados ou inventariados pelos órgãos de proteção cultural, deverá ser submetida à apreciação especial pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico de Uberaba - CONPHAU. (NR – LC 387/08)

§ 2º - A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme previsto na Seção II do Capítulo IV desta Lei, deverá ser submetida aos órgãos tutelares e ao Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico de Uberaba - CONPHAU. (AC – LC 387/08)

§3º - Os parâmetros de uso e ocupação nas Áreas Especiais Interesse Cultural (AEIC), quando se tratarem de imóveis inventariados ou tombados, serão os da zona em que se situarem, devendo ser consultado o CONPHAU caso o solicitante pretenda promover alterações na estética, arquitetura e/ou estrutura dessas edificações através de processo administrativo específico encaminhado ao departamento responsável pela aprovação de projetos



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 21)

arquitetônicos. (NR – LC 542/16)

CAPÍTULO III DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I Dos Usos e Atividades

Art. 43 - Considera-se para aplicação das normas de uso e ocupação do solo nas Zonas Urbanas, os seguintes usos:

I – residencial, destinado à moradia de caráter permanente, podendo ser:

a) unifamiliar, quando na gleba ou no lote for implantada apenas 1 (uma) unidade residencial;

b) multifamiliar horizontal, quando na gleba ou no lote forem implantadas 2 (duas) ou mais unidades residenciais independentes, em edificações contíguas ou não, caracterizando um condomínio horizontal, com a área privativa da unidade autônoma igual ao lote mínimo permitido para a Zona em que se situe, aplicável para todas as Zonas de Uso previstas nesta Lei; **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

c) multifamiliar vertical, quando na gleba ou no lote forem implantadas 2 (duas) ou mais unidades residenciais independentes, em edificações superpostas e justapostas;

II – comercial, destinado à venda de mercadorias, compreendendo:

a) comércio varejista;

b) comércio atacadista;

III – de serviços, destinado à prestação de serviços e apoio às atividades comerciais e industriais, compreendendo:

a) atividades comunitárias e sociais;

b) auxiliares de atividades econômicas;

c) entidades de classe, sindicais e órgãos de previdência;

d) entidades desportivas e recreativas;

e) instituições científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas;



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 22)

- f) instituições de crédito, seguro, capitalização, comércio e administração de valores imobiliários e imóveis;
- g) instituições religiosas;
- h) organizações cívicas, políticas e de defesa do interesse coletivo;
- i) serviços de alojamento e alimentação;
- j) serviços de diversão e comunicação;
- k) serviços de educação;
- l) serviços de interesse público;
- m) serviços de reparação e conservação;
- n) serviços de saúde;
- o) serviços pessoais e domiciliares;
- p) serviços técnico-profissionais;
- q) outros serviços;

IV – misto, que agrupa em uma mesma edificação ou num conjunto integrado de edificações em um mesmo lote, 2 (duas) ou mais categorias de uso, sendo uma delas de uso residencial;

V – misto diversificado, que agrupa em uma mesma edificação atividades de usos diferenciados, exceto o uso residencial;

VI – industrial, destinado à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

VII – agropecuário, de extrativismo e atividades afins, destinado ao cultivo e à criação de animais desde que compatíveis com a área urbana.

§ 1º - As atividades de uso comercial, de serviços e industrial poderão ser:

I – de pequeno porte, quando a área total para desenvolvimento da atividade (área útil) for igual ou menor do que 350,00 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados); (NR - LC 456/11)

II – de médio porte, quando a área total para desenvolvimento da



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 23)

atividade (área útil) for maior que 350,00m² (trezentos e cinquenta metros quadrados) e igual ou menor que 525,00m² (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados); (NR – LC 456/11)

III – de grande porte, quando a área total para desenvolvimento da atividade (área útil) for maior do que 525,00 m² (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados). (NR – LC 456/11)

§ 2º - A instalação de atividade de uso industrial – de elevado potencial poluente - ocorrerá mediante autorização expedida pelo Conselho de Planejamento e Gestão Urbana, responsável pela análise da atividade, tendo como referência as disposições desta Lei e da legislação ambiental aplicável. (NR – LEI COMP. 475/2014)

Art. 44 - Os empreendimentos e atividades modificadoras do meio ambiente, segundo o porte e potencial poluidor, poderão estar sujeitos a licenciamento ambiental, em conformidade com o que determina a Deliberação Normativa n.º 74, de 09 de setembro de 2004, ou as que lhe sucederem.

Parágrafo único - Ainda que considerados de impacto ambiental não significativo, e não sujeitos ao licenciamento ambiental, caso enquadradas na referida Deliberação Normativa, as atividades se sujeitarão à autorização de funcionamento pelo órgão ambiental competente.

Art. 45 - Para efeito de localização nas Zonas Urbanas, as atividades dos usos comercial, de serviços e industrial serão enquadradas, de acordo com a zona para desenvolvimento da atividade e com a sua natureza, no Quadro 2 do Anexo II desta Lei.

§ 1º - O uso misto será admitido nas Zonas Urbanas em que seja permitido tanto implantar o uso residencial quanto instalar as atividades dos demais usos correspondentes.

§ 2º - O uso misto diversificado será admitido nas Zonas Urbanas em que seja permitida a instalação das atividades dos usos correspondentes.

§3º - Serão permitidas em quaisquer das zonas urbanas, a instalação de empresa com endereço fiscal na residência do proprietário e com atividade externa, e da atividade do profissional liberal, que resida no endereço da empresa, inclusive em loteamentos fechados, condomínios urbanísticos horizontais e verticais, e edificações multifamiliares, exceto para atividades de fabricação, desde que apresentem Termo de Responsabilidade, conforme Anexo IV desta Lei, assinado e com firma reconhecida, atestando que as atividades não provocarão impacto ambiental de qualquer natureza, nem incômodo à vizinhança. (NR – LC 542/16)

§ 4º - Será proibido o uso misto, quando agrupar atividades geradoras de impacto ambiental significativo.

§ 5º - Novas atividades que surgirem serão analisadas e enquadradas, conforme similaridade de funcionamento ou processo produtivo com aquelas previstas no Quadro 2 do Anexo II desta Lei, sendo ouvido o Grupo de Trabalho Executivo do



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 24)

Plano Diretor, previsto no Plano Diretor de Uberaba, quando não for possível verificar a citada similaridade.

§6º - Será admitido escritório administrativo na residência do proprietário em quaisquer das zonas urbanas para atividades comerciais, de serviços e industriais, desde que estas atividades sejam desenvolvidas em outras zonas onde seu uso seja permitido, devendo ser informado o local devidamente licenciado durante tramitação do processo administrativo. **(NR – LC 542/16)**

§ 7º - REVOGADO (LC 542/16)

§ 8º - REVOGADO (LC 542/16)

§9º – A instalação de atividades em imóveis fronteiros às praças respeitarão o zoneamento da via circundante mais permissível. **(AC – LC 542/16)**

§10 - Para imóveis onde seja possível comprovar a existência de mais de uma testada, poderá ser admitido o zoneamento mais permissível de uma das testadas desse imóvel. **(AC – LC 542/16)**

§11 – Fica dispensada a análise quanto ao uso e ocupação do solo e respectivo enquadramento de atividades conforme Quadro 2 do Anexo II desta Lei, para o exercício de atividades ambulantes, sendo essas analisadas pelo setor competente do Órgão responsável pelo Desenvolvimento Econômico do Município, quando solicitadas em Ficha de Consulta Prévia ou Consulta de Viabilidade. **(NR – LC 555/2017)**

Seção II

Da Intensidade de Ocupação

Subseção I

Dos Parâmetros Urbanísticos para Ocupação

Art. 46 - Consideram-se os seguintes parâmetros urbanísticos para o controle da intensidade da ocupação nas Zonas Urbanas de Uberaba:

I - área mínima do lote;

II – testada mínima do lote;

III - número máximo de pavimentos;

IV - altura máxima da edificação;

V - taxa de ocupação máxima do terreno;

VI - afastamentos mínimos da edificação, compreendendo:

a) afastamento frontal;



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 25)

- b) afastamentos laterais;
- c) afastamento de fundos;

VII - taxa de permeabilidade mínima do terreno;

VIII - coeficientes de aproveitamento do terreno, conforme definidos na Lei do Plano Diretor, correspondente a mínimo, básico e máximo.

Parágrafo único - Os parâmetros urbanísticos para controle da intensidade de ocupação para as Zonas Urbanas estão estabelecidos no Quadro 1, do Anexo II desta Lei.

Art. 47 - Para definição da área máxima a ser edificada por lote, será adotado o coeficiente máximo de aproveitamento, desde que atendida a taxa máxima de ocupação e demais parâmetros urbanísticos, conforme definido no Quadro 1 do Anexo II desta Lei. (NR – LC 387/08)

Art. 48 - A altura máxima da edificação será exigida nas seguintes situações:

I - para imóveis situados em Áreas ou Unidades Especiais de Interesse Cultural, previstas na Lei do Plano Diretor de Uberaba, deverá ser apresentada solução arquitetônica neutra, com número de pavimentos que não interfiram na visibilidade, na visão em perspectiva e na ambiência do bem tombado, ouvidos o Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor e o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Uberaba – CONPHAU;

II – REVOGADO. (LC 387/08)

III – para as áreas de aproximação do aeroporto, deverá ser obedecida a legislação aeroportuária em vigor. (AC – LC 387/08)

Parágrafo único - A altura máxima da edificação será contada a partir do nível mais alto da via de acesso à edificação em frente à testada do lote até o ápice do elemento mais elevado da edificação, exceto para os casos previstos no inciso III, onde deverá ser obedecida a legislação aeroportuária. (NR – LC 387/08)

Subseção II

Do Coeficiente de Aproveitamento do Terreno

Art. 49 - Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno considera-se a área total construída excetuando-se:

I – marquises, com a projeção máxima definida no Código de Obras e Edificações de Uberaba;

II - varandas abertas, com até 2,50m (dois metros e cinquenta



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 26)

centímetros) de largura, em todo o plano da fachada, desde que no mínimo 1,00m (um metro) esteja fora do corpo da edificação; **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

III - saliências, quebra-sóis e elementos decorativos, com largura de até 0,50m (cinquenta centímetros), desde que:

- a) sejam internas ao lote;
- b) não se projetem sobre logradouros públicos;

IV - rampas e escadas, desde que descobertas;

V - guaritas, muros e jardins;

VI – pérgolas e caramanchões; **(NR – LC 387/08)**

VII - pavimentos para garagem, exceto nos edifícios-garagem e nos imóveis de uso residencial unifamiliar; **(NR – LC 456/11)**

VIII – pavimento de pilotis, com área construída fechada equivalente a até 30% (trinta por cento) da área construída do pavimento tipo, destinado a lazer e de uso comum, em imóveis de uso residencial multifamiliar vertical;

IX - pavimento de cobertura, com área construída fechada equivalente a até 30% (trinta por cento) da área construída do pavimento tipo, destinado a lazer e de uso comum, em imóveis de uso residencial multifamiliar vertical;

X - subsolo, destinado a garagem ou área de serviços;

XI - locais para acondicionamento de lixo;

XII - locais para instalação de gás, instalação elétrica ou para outro tipo de instalação;

XIII - reservatório de água;

XIV – garagem coberta, isolada da edificação principal, com até 15,00m².

XV – pavimento de cobertura caracterizado como duplex com acesso exclusivo da última unidade. **(AC – LC 387/08)**

§ 1º - Será considerado incluído para o cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, o excedente às áreas mencionadas nos incisos I, III, VII, VIII e IX do caput deste artigo. **(NR – LC 387/08)**

§ 2º - Quando as áreas mencionadas nos incisos II e XIV forem excedentes ao mencionado no caput deste artigo, será considerado a área total para o cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno. **(AC – LC 387/08)**



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 27)

Art. 50 - Serão admitidos coeficientes de aproveitamento do terreno máximos com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir, de acordo com disposições previstas na Lei do Plano Diretor de Uberaba e nesta Lei, especialmente o contido no Quadro 5 do Anexo II. **(NR – LC 387/08)**

Art. 51 - Nas Zonas Urbanas definidas nesta Lei, os coeficientes de aproveitamento do terreno serão variáveis, de acordo com a Macrozona Urbana prevista na Lei do Plano Diretor de Uberaba, em que se situem, de acordo com as dimensões dos imóveis, e de acordo com os padrões de adensamento desejáveis para a Zona Urbana específica.

Subseção III

Do Número Máximo de Pavimentos

Art. 52 - Para os imóveis situados em zonas urbanas onde se admite mais de 4 (quatro) pavimentos na edificação, o número máximo de pavimentos será calculado em função do coeficiente máximo de aproveitamento, desde que atendida a taxa máxima de ocupação e demais parâmetros urbanísticos, conforme definido no Quadro 1 do Anexo II desta Lei. **(NR – LC 387/08)**

Art. 53 - Para o cálculo do número máximo de pavimentos, além das restrições contidas nesta Lei, deverão ser observadas as legislações aeroportuárias, os parâmetros urbanísticos definidos nas Áreas e Unidades de Especial Interesse Cultural e demais legislações pertinentes. **(NR – LC 387/08)**

I – REVOGADO (LC 387/08):

a) REVOGADO (LC 387/08);

b) REVOGADO (LC 387/08);

c) REVOGADO (LC 387/08).

II - REVOGADO (LC 387/08).

III - REVOGADO (LC 387/08).

IV - REVOGADO (LC 387/08).

V - REVOGADO (LC 387/08):

a) REVOGADO (LC 387/08);

b) REVOGADO (LC 387/08).

VI - REVOGADO (LC 387/08).



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 28)

Art. 54 - REVOGADO (LC 387/08).

Art. 55 - REVOGADO (LC 387/08).

Art. 56 - REVOGADO (LC 387/08).

Art. 57 - REVOGADO (LC 387/08).

Art. 58 - Para número de pavimentos da edificação igual ou inferior a 4 (quatro) pavimentos, exceto para Zonas Especiais de Interesse Social, serão exigidas: **(NR – LC 387/08)**

I - área mínima do lote de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - testada mínima do lote de 10,00m (dez metros).

Parágrafo único - Os parâmetros para edificação nas Zonas Especiais de Interesse Social estão definidos na Subseção VII do Capítulo III desta Lei. **(AC – LC 387/08)**

Art. 59 - Para número de pavimentos da edificação superior a 4 (quatro) pavimentos, serão exigidas:

I - área mínima do lote de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

II - testada mínima do lote de 10,00m (dez metros). **(NR – LC 387/08)**

Art. 60 - Nos lotes de esquina, nas interseções de vias com parâmetros diferenciados para o número máximo de pavimentos, prevalecem os parâmetros que permitem o maior número de pavimentos.

Art. 60-A - As edificações com testadas inferiores a 10,00m (dez metros) e/ou com áreas inferiores ao definido nos artigos 58 e 59 estarão sujeitas a análise do Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor - GTE quanto ao número de pavimentos a ser permitido. **(AC – LC 387/08)**

Subseção IV

Da Taxa de Ocupação Máxima do Terreno

Art. 61 - Não serão computados no cálculo da taxa de ocupação máxima do terreno:

I – beirais com até 1,00m (um metro) de largura;

II – marquises e elementos de fachada com largura inferior a 0,50m (cinquenta centímetros); **(NR – LC 387/08)**



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 29)

III – pergolados;

IV – piscinas. (NR – LC 387/08)

V - subsolo, para garagem e área de serviços, com solução técnica adequada para infiltração e escoamento das águas pluviais, devendo o projeto ser submetido ao Órgão competente e, neste caso, ser considerado a área da projeção horizontal do pavimento térreo, para cálculo da taxa de ocupação. (AC – LC 456/11)

VI - 2 (dois) pavimentos para garagem e área de serviços, acima do nível do terreno, com solução técnica adequada para infiltração e escoamento das águas pluviais, devendo o projeto ser submetido ao Órgão competente. (AC – LEI COMP. 475/2014)

Art. 62 - Nas Zonas de Comércio e Serviços e Mistas, situadas na Macrozona de Estruturação Urbana e na Macrozona de Consolidação Urbana, exceto nas áreas de saturação viária, serão permitidas taxas de ocupação máximas do terreno diferenciadas para os usos residenciais em relação aos demais usos.

Subseção V

Dos Afastamentos Mínimos da Edificação

Art. 63 - Desde que observadas as disposições da legislação vigente aplicável, será permitida a construção nos afastamentos frontal, laterais ou de fundos da edificação:

I – beirais, distanciados, pelo menos, 0,70m (setenta centímetros) das divisas do lote;

II - marquises e elementos de fachada com largura inferior a 0,50m (cinquenta centímetros);

III - varandas e sacadas afastadas, no mínimo 2,00m (dois metros) das divisas dos lotes, incluindo qualquer elemento ou partes do seu guarda-corpo. (NR – LC 387/08)

IV - subsolo, para garagem e área de serviços, com solução técnica adequada para infiltração e escoamento das águas pluviais, devendo o projeto ser submetido ao Órgão competente; (NR – LC 456/11)

V - guarita para segurança, desde que com área total construída inferior a 10,00m² (dez metros quadrados).

VI – caixa de escadas sem abertura de vãos; em caso de existências de vãos devem distar, no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote. (AC – LC 387/08)

VII – garagem coberta com largura máxima de 6,00m. (AC – LC 387/08)



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 30)

VIII - rampas para acesso aos níveis de garagem, cobertas ou não; (AC – LEI COMP. 475/2014)

IX - áreas de lazer isoladas, de apenas 1 (um) pavimento, desde que com área coberta de até 30% do recuo considerado. (AC – LEI COMP. 475/2014)

Art. 64 – REVOGADO (LC 387/08)

I - REVOGADO (LC 387/08);

II - REVOGADO (LC 387/08);

III – REVOGADO (LC 387/08).

Art. 65 - Nas Zonas de Comércio e Serviços 1 e 2 (ZCS 1 e 2), Zonas Mista 1 e 2 (ZM 1 e 2), Zona Residencial 2 e 3 (ZR 2 e 3), Área Especial de Interesse Cultural (AEIC), Zona Especial de Interesse Social 2A e 2B (ZEIS 2A e 2B) e Zona Especial 2 (ZESP 2), os afastamentos mínimos permitidos serão correspondentes ao número de pavimentos da edificação, tipo de uso e as classes viárias das vias em que situem, de acordo com o Quadro 3, no Anexo II, desta Lei.(NR – LC 387/08)

§ 1º – Para as demais zonas, exceto para Zona Especial de Interesse Social 1, os afastamentos mínimos permitidos serão correspondentes ao Quadro 1 do Anexo II desta Lei, independentemente das classe viárias.(AC – LC 387/08)

§ 2º – Para a Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1) os afastamentos mínimos permitidos serão específicos e diferenciados conforme disposto nos artigos 124 a 127 desta Lei.(AC – LC 387/08)

Art. 65-A - Para todos os imóveis, independente do uso e da zona em que se situem será exigido afastamento frontal para complementação da largura do passeio, com faixa não edificável, nas situações em que a medida for inferior ao exigido no Quadro 3 do Anexo II desta Lei, conforme definição das classes viárias.(AC – LC 387/08)

§ 1º - A área exigida para a complementação da largura do passeio poderá ser utilizada para acréscimo do coeficiente de aproveitamento. (AC – LC 387/08)

§ 2º - Será permitida somente a implantação de área verde, sendo proibida a edificação de muro, coberturas ou qualquer outro tipo de edificação. (AC – LC 387/08)

§ 3º - Poderá ser utilizada como parte da vaga de estacionamento, desde que descoberta, respeitada os limites da calçada existente. (AC – LC 387/08)

§ 4º - A área referida no caput deste artigo será mantida como particular e sua manutenção será de responsabilidade do proprietário. (AC – LC 387/08)



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 31)

§ 5º - É permitida à empresa de comércio, serviço ou indústria implantar área de estacionamento descoberta na testada de seu imóvel, no recuo frontal, desde que este tenha no mínimo 5,00 (cinco) metros, respeitado o acesso de pedestres ao imóvel. **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

§ 6º - Caso exista área disponível para a implantação de estacionamento nos imóveis mencionados no parágrafo anterior, deve ser dada preferência para área de manobra interna ao imóvel, com acesso de entrada e saída. **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

Art. 65-B – O afastamento frontal referente à complementação da largura do passeio, referido no artigo anterior, de imóveis localizados nas Zonas Residenciais 1, 1A, 2 e 3 (ZR2 e 3), Zonas de Comércio e Serviços 1 e 2 (ZCS 1 e 2), Zonas Mistas 1 e 2 (ZM1 e 2), Zona Especial 2 (ZESP 2), Zona Especial de Interesse Social 2A e 2B (ZEIS 2A e 2B), Zona Empresarial 4 (ZEMP 4) e Áreas Especiais de Interesse Cultural (AEIC) será de: **(AC – LC 387/08)**

a) vias locais: complementação da medida de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), contada a partir do meio-fio, exceto para a Zona de Comércio e Serviços 1 e nas áreas já consolidadas anteriormente à existência do primeiro Plano Diretor de Uberaba (1991), cuja complementação deverá ser de 2,00m (dois metros); **(AC – LC 387/08)**

b) vias coletoras: complementação da medida de 3,00m (três metros), contada a partir do meio-fio, exceto para a Zona de Comércio e Serviços 1 e nas áreas já consolidadas anteriormente à existência do primeiro Plano Diretor de Uberaba (1991), cuja complementação deverá ser de 2,00m (dois metros); **(AC – LC 387/08)**

c) vias arteriais: complementação da medida de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), contada a partir do meio-fio, exceto para a Zona de Comércio e Serviços 1 e nas áreas já consolidadas anteriormente à existência do primeiro Plano Diretor de Uberaba (1991), cuja complementação deverá ser de 3,00m (três metros). **(AC – LC 387/08)**

Parágrafo único - Para os imóveis localizados nas demais zonas, exceto para a Zona Especial de Interesse Social 1, independente da classe viária, quando o passeio for inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), será exigida a complementação da medida de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), contadas a partir do meio-fio. **(AC – LC 387/08)**

Art. 66 – REVOGADO. (LC 387/08)

§ 1º - REVOGADO. (LC 387/08)

§ 2º - REVOGADO. (LC 387/08)

Art. 67 – REVOGADO. (LC 387/08)

Parágrafo único – REVOGADO. (LC 387/08)

Art. 68 – REVOGADO. (LC 387/08)



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 32)

Parágrafo único – REVOGADO. (LC 387/08)

Art. 69 – REVOGADO. (LC 387/08)

Parágrafo único – REVOGADO. (LC 387/08)

Art. 70 – REVOGADO. (LC 387/08)

Parágrafo único – REVOGADO. (LC 387/08)

Art. 71 – REVOGADO. (LC 387/08)

Art. 72 – REVOGADO. (LC 387/08)

Art. 73 - Para os imóveis de uso misto, nos casos em que a atividade for associada ao uso residencial, as partes destinadas ao uso residencial terão os mesmos parâmetros para afastamentos mínimos previstos para as edificações de uso exclusivamente residencial e as partes destinadas aos demais usos atenderão os parâmetros previstos para a atividade específica. **(NR – LC 387/08)**

Art. 74 - O afastamento frontal mínimo em cada uma das edificações de unidade autônoma situada em condomínios urbanísticos deverá ser igual ao previsto para a Zona Urbana em que se situe, independentemente da unidade predial estar voltada para logradouro público ou para via de circulação interna.

Parágrafo único - Os afastamentos laterais e de fundos mínimos entre edificações de unidades autônomas distintas nos condomínios urbanísticos, obedecerá ao cálculo da soma dos afastamentos laterais e de fundos mínimos exigidos para 2 (dois) imóveis contíguos para a Zona Urbana em que se situe o empreendimento.

Subseção VI

Da Taxa de Permeabilidade Mínima do Terreno

Art. 75 - A taxa de permeabilidade do terreno mínima exigida será de:

I – 15% (quinze por cento) de área livre para imóveis com terreno com área igual ou inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados);

II - 20% (vinte por cento) de área livre para imóveis com terreno com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados).

Parágrafo único - Estarão isentos da taxa de permeabilidade do terreno mínima os imóveis que apresentarem solução técnica que viabilize a infiltração das águas pluviais, devidamente aprovado na concessionária responsável pelo abastecimento de água e esgoto, e conforme modelo a ser definido por regulamentação.



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 33)

Art. 76 - Para qualquer edificação, reforma, acréscimo ou regularização nos imóveis situados na Macrozona de Adensamento Controlado, prevista na Lei do Plano Diretor de Uberaba, será exigida a execução de poço de infiltração das águas pluviais, que poderá ser executado dentro do lote ou no passeio em frente ao lote, mediante consulta à concessionária responsável pelo abastecimento de água e esgoto.

Seção III Das Vagas para Veículos

Art. 77 - Serão exigidas vagas para veículos, nas novas edificações e naquelas onde houver mudança de uso, tendo sido reformadas ou não, segundo os usos e as atividades, de acordo com o Quadro 4, no Anexo II desta Lei.

§ 1º - Nos imóveis reformados sem mudança de uso, mas com acréscimo de área, as exigências de vagas para veículos deverão atender ao tipo de uso conforme o Quadro 4 do Anexo II desta Lei, sendo considerada a área total após o acréscimo. **(NR – LC 387/08)**

§ 2º - Os imóveis já existentes com área utilizada de até 100,00m² (cem metros quadrados) serão isentos da exigência de vagas para veículos. **(AC – LC 387/08)**

Art. 78 - Quando aplicáveis, as exigências de vagas para veículos deverão ser atendidas, no interior do lote considerado.

§ 1º - Admite-se o cumprimento das exigências de vagas para veículos externamente ao lote, distante, no máximo, 150m (cento e cinquenta metros) do imóvel, nas seguintes situações:

I - imóveis reformados sem mudança de uso, mas com acréscimo de área;

II - imóveis com mudança de uso, reformados ou não;

III - imóveis situados nas Áreas ou Unidades Especiais de Interesse Cultural, previstas na Lei do Plano Diretor de Uberaba.

§ 2º - Em virtude das características do logradouro e, com base em parecer técnico do Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor, essa distância poderá ser majorada.

§ 3º - O cumprimento da exigência mencionada no caput se dará em lote próprio ou arrendado, com duração do contrato pelo mesmo de duração da atividade do lote considerado.

§ 4º - Nas edificações existentes com área superior a 100,00m² (cem metros quadrados), onde houver mudança de uso, tendo sido reformadas ou não, quando não for possível o cumprimento das exigências da Lei, o Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor – GTE deverá ser consultado. **(AC – LC 387/08)**



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 34)

Art. 79 - As vagas para veículos poderão ser condominiais, sendo obrigatória a demarcação das vagas.

Art. 80 - Considera-se para dimensionamento das vagas para veículos, as áreas mínimas por veículo previstas no Código de Obras e Edificações de Uberaba.

Parágrafo único - No cálculo do dimensionamento das vagas para veículos deverão ser atendidas as exigências previstas pela legislação federal aplicável relativa à acessibilidade.

Art. 81 - Nos imóveis com 2 (duas) ou mais testadas, o acesso para as vagas dos veículos deverá ser feita pela via de menor nível hierárquico.

Art. 82 - Nos condomínios urbanísticos, o número de vagas para veículos para cada unidade autônoma será na proporção exigida para cada um dos imóveis situados na Zona Urbana em que se situem, e de acordo com os usos e atividades previstos no Quadro 4, no Anexo II desta Lei.

Parágrafo Único – Para os usos residenciais em condomínios urbanísticos horizontais ou verticais não se admitirá vaga presa, a não ser no caso de se tratar de vagas da mesma unidade habitacional. (AC – LEI COMP. 475/2014)

Seção IV

Das Instalações Especiais

Subseção I

Das Disposições Gerais

Art. 83 - Instalações especiais são equipamentos potencialmente causadores de interferência ambiental negativa e de risco ao bem-estar e à saúde da população, quer sejam públicas ou privadas.

Parágrafo único - Consideram-se instalações especiais:

I - estações de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações;

II - torres de transmissão de alta tensão.

Art. 84 - Para autorização de instalações especiais nas unidades de conservação e nas áreas de entorno de bens tombados e inventariados, deverão ser ouvidos os órgãos de tutela federal, estadual ou municipal competentes.

Art. 85 - A implantação das instalações especiais deverá ser feita em obediência aos princípios e normas federais, estaduais e municipais pertinentes à matéria.

CAPÍTULO IV



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 35)

DA APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I

Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Subseção I

Das Disposições Preliminares

Art. 86 - Para obter as licenças ou autorizações para construção, ampliação ou funcionamento, sujeitam-se ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), os seguintes empreendimentos e atividades:

I - comércio de produtos alimentícios, com área útil superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados); **(NR – LEI COMP. 555/2017)**

II - comércio atacadista e depósitos com área útil superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), em Zona Mista 1 (ZM 1), Zona Mista 2 (ZM 2), Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS 1) e Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2); **(NR – LEI COMP. 555/2017)**

III - comércio e reciclagem de sucata e ferro velho, exceto na Zona Especial 1 (ZESP 1) e nas Zonas Empresariais, cuja análise ficará a critério do GTE; **(NR – LEI COMP. 555/2017)**

IV - comércio de explosivos com armazenamento;

V - outros tipos de comércio e serviços com área útil superior a 4.500m² (quatro mil e quinhentos metros quadrados); **(NR – LEI COMP. 555/2017)**

VI - depósitos ou postos de revenda de gás com 3.000 (três mil) botijões ou mais ou 39.000kg (trinta e nove mil quilos) de peso em gás liquefeito de petróleo - GLP (classes 4 e 5);

VII - penitenciárias e cadeias públicas; **(NR – LC 387/08)**

VIII - **REVOGADO. (LEI COMP. 475/2014)**

IX - estabelecimentos de recreação e desportos com área útil superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

X - hospital;

XI - hotel com área útil superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados); **(NR – LEI COMP. 555/2017)**

XII - **REVOGADO. (LEI COMP. 555/2017) ;**



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 36)

XIII - REVOGADO. (LC 387/08)

XIV - REVOGADO. (LC 387/08)

XV - REVOGADO. (LC 387/08)

XVI - empreendimentos com área total de construção superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), excetuando as áreas não computáveis para cálculo de coeficiente de aproveitamento do terreno; (NR – LC 456/11)

XVII - REVOGADO. (LC 387/08)

XVIII - REVOGADO. (LC 387/08)

XIX - REVOGADO. (LC 387/08)

XX - REVOGADO. (LC 387/08)

XXI - REVOGADO. (LC 387/08)

XXII - REVOGADO. (LC 387/08)

XXIII - cemitério, terminais rodoviários, aéreos, ferroviários, de carga, de passageiros e demais terminais de transporte indicados no Quadro 2 do Anexo II desta Lei; (NR – LEI COMP. 555/2017)

XXIV - REVOGADO. (LEI COMP. 555/2017) ;

XXV - fabricação de sal mineralizado para gado, em Zonas Mistas, Zona Empresarial 4 (ZEMP 4) e Zona Empresarial 6A (ZEMP 6A). (AC – LEI COMP. 475/2014)

§ 1º - Os processos de renovação de licença das atividades constantes nos incisos I à XXV deste artigo serão submetidos à análise do Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor - GTE, que verificará a necessidade da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança. (NR – LEI COMP. 475/2014)

§ 2º - Nos processos de renovação de licença das demais atividades não constantes nos incisos I à XXV, em que forem constatados impactos ambientais de qualquer natureza e incômodo à vizinhança, poderá ser exigida a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, a critério do GTE. (NR – LEI COMP. 475/2014)

§ 3º - Para as atividades constantes nos incisos I à XXIII, quando situadas nas Zonas Empresariais, poderá ser exigida a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, a critério do GTE. (AC – LEI COMP. 475/2014)

Art. 87 - Sujeitam-se à análise do Grupo de Trabalho Executivo do



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 37)

Plano Diretor, que verificará a necessidade da apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), para obterem as licenças ou autorizações para construção, ampliação ou funcionamento, as seguintes atividades:

I - comércio atacadista e depósitos com área útil superior a 1.000m² (hum mil metros quadrados) e inferior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), em Zona Mista 1 (ZM 1), Zona Mista 2 (ZM 2), Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS 1) e Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2); (NR – LC 555/2017)

II - hotel ou alojamentos especializados e similares com área útil superior a 1.000m² (hum mil metros quadrados) e inferior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados); (NR – LC 555/2017)

III - Revogado. (LC 555/2017);

IV - Revogado. (LC 555/2017);

V - academias de ginástica, lutas, quadras de esportes e similares, com área útil superior a 350,00 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados); (NR – LC 555/2017)

VI - cinemas e teatros;

VII - Revogado. (LC 555/2017);

VIII - clubes esportivos e estádios;

IX - Revogado. (LC 555/2017);

X - Revogado. (LC 555/2017);

XI - outros tipos de estabelecimentos de comércio e serviços com área útil superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), exceto comércio de produtos alimentícios; (NR – LC 555/2017)

XII - Revogado. (LC 555/2017);

XIII - Revogado. (LC 555/2017);

XIV - parques de diversões e circos, exceto para itinerantes; (NR – LC 387/08)

XV - jardim botânico, zoológico, aquários; (NR – LC 555/2017)

XVI - edificações institucionais como prefeitura, centro administrativo, câmara municipal, unidades do poder judiciário, fóruns, tribunais, órgãos e entidades federais, estaduais e municipais, equipamentos municipais de saúde, educação,



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 38)

assistência social, lazer, dentre outros, com área útil superior a 525,00m² (quinhentos e vinte cinco metros quadrados); (NR – LC 555/2017)

XVII - lanchonetes, bares, restaurantes e similares, com área edificada superior à 150,00m² (cinquenta metros quadrados); (NR – LC 387/08)

XVIII - postos de abastecimento de combustíveis para veículos;
(NR – LC 456/11)

XIX - garagens e estacionamentos para mais de 50 (cinquenta) veículos, em Zona de Comércio e Serviços 1 e 2 (ZCS 1 e ZCS 2) e em Zonas Mistas 1 e 2 (ZM 1 e ZM 2); (AC – LC 387/08)

XX - edifícios-garagem comerciais; (AC – LC 387/08)

XXI - Revogado. (LC 555/2017);

XXII - estabelecimentos de ensino, e escolas especiais, com área útil superior a 525,00 m² (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados); (NR – LEI COMP. 555/2017)

XXIII - empreendimentos com área total de construção superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e inferior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), excetuando as áreas não computáveis para cálculo de coeficiente de aproveitamento do terreno; (NR – LC 456/11)

XXIV – casas noturnas, danceterias, casas de shows, casas de festas, eventos, espetáculos e boliche com área superior a 350,00m² (trezentos e cinquenta metros quadrados). (AC – LC 387/08)

XXV – funerária com salão para velórios; (AC – LC 387/08)

XXVI – Transporte dutoviário; (AC – LC 555/2017)

XXVII – Motéis com área útil superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados); (AC – LC 555/2017)

§ 1º - Na verificação da necessidade da apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, o Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor observará o potencial impacto causado pela implantação da atividade sujeita à análise, em relação a:

I – sobrecarga na infra-estrutura urbana;

II – diminuição do dinamismo das atividades produtivas locais;

III - alterações no ambiente urbano.

§ 2º - O prazo para deliberação sobre a necessidade da apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança será de 45 (quarenta e cinco) dias.



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 39)

§ 3º - Para as atividades sujeitas à apresentação de fluxograma, poderá ser exigido Estudo de Impacto de Vizinhança, a critério do GTE/PD. (AC – LC 555/2017)

Art. 88 - A exigência do EIV não elimina a necessidade do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), nem de qualquer outra análise ou licença ou autorização exigida para realização da atividade ou instalação do empreendimento.

Parágrafo único - As informações contidas no Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), quando exigido pelo órgão estadual competente, formulado para o mesmo empreendimento ou atividade será aceito pelo órgão municipal competente em relação aos pontos comuns exigidos pelo EIV.

Subseção II

Das Medidas Atenuantes e Compensatórias

Art. 89 - O Município poderá condicionar a expedição da licença ou autorização do empreendimento ou atividade sujeita ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança ao cumprimento de medidas atenuantes e compensatórias que minimizem os impactos urbanos.

Parágrafo único - A implantação e, conforme o caso, a manutenção das medidas atenuantes e compensatórias será feita às expensas do interessado no licenciamento, no prazo indicado no ato de aprovação, sob pena de:

I - não expedição da licença ou da autorização para funcionamento ou do habite-se, caso a implantação das medidas atenuantes e compensatórias seja condição prévia para esses atos;

II - multa aplicável simultaneamente a qualquer outra penalidade, cujo valor será equivalente ao valor cobrado pela infração correspondente à ausência de licença para construção;

III - embargo da obra, após 30 (trinta) dias do decurso do prazo exigido para cumprimento da medida compensatória ou atenuante;

IV - suspensão das atividades, após 30 (trinta) dias do decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida;

V - cassação da licença, após 60 (sessenta) dias do decurso do prazo para o cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida.

Art. 90 - No licenciamento ou na autorização de empreendimentos e atividades submetidas ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança poderão ser exigidas uma ou mais das seguintes medidas compensatórias, quando potencial causador de:

I – aumento no adensamento populacional:

a) implantação de praça ou área verde;

b) construção de creche;



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 40)

c) construção de escola de ensino fundamental;

d) construção de outro equipamento comunitário;

II – diminuição do dinamismo das atividades produtivas locais:

do empreendimento;

a) reserva de postos de trabalho para a população local dentro

de pessoas afetadas;

b) recolocação do profissional em postos de trabalho para

estabelecimento;

c) cota de produtos locais a serem comercializados no novo

d) reciclagem profissional para as pessoas afetadas;

III - sobrecarga na infra-estrutura urbana:

a) investimentos no sistema viário local (construção de obras-de-arte, abertura ou alargamento de vias);

b) facilitação na circulação de veículos e pedestres (melhorias na sinalização do trânsito, execução de abrigos em paradas de transportes coletivos, aumento no número de vagas para estacionamento e nas áreas para carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros);

c) reciclagem de resíduos sólidos;

IV - alterações no ambiente urbano:

a) diminuição na área construída permitida por esta Lei;

b) reserva de área verde ou coletiva no interior do empreendimento ou estabelecimento;

c) isolamento acústico;

d) recuos ou alterações na fachada frontal;

e) restrição da área de publicidade do estabelecimento;

f) manutenção de área permeável acima da taxa de permeabilidade mínima exigida;

g) restauração de prédios históricos.



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 41)

§ 1º - Outras medidas compensatórias poderão ser definidas para o empreendimento ou atividade sujeita ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

§ 2º - As construções e praças mencionadas no inciso I deste Artigo deverão ser doadas ao Município.

Art. 90-A – O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá ser protocolado através de processo administrativo, com versão impressa e digital, devendo ser analisado pelo Núcleo Permanente do Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor que, se julgar necessário, convocará demais membros do Grupo de acordo com a necessidade. **(AC – LC 387/08)**

Art. 91 - Após parecer prévio do Núcleo Permanente do Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor, o Estudo de Impacto de Vizinhança será submetido ao Conselho de Planejamento e Gestão Urbana sobre a concessão da licença e adoção de medidas atenuantes ou compensatórias. **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

Art. 92 - As medidas compensatórias não poderão ser utilizadas para flexibilizar parâmetros urbanísticos ou ambientais além do limite admitido pela legislação urbanística ou ambiental aplicável.

Subseção III

Da Elaboração e Apreciação do Estudo Prévio do Impacto de Vizinhança

Art. 93 - A elaboração e apreciação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, incluindo a fixação de medidas compensatórias e atenuantes, observarão:

I - diretrizes estabelecidas para a área de influência do empreendimento ou atividade;

II - programas e projetos governamentais, propostos e em implantação na área de influência do empreendimento ou atividade;

III - normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 94 - As informações e conclusões do EIV serão condensadas e escritas em linguagem objetiva e compreensível no Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

§ 1º - Entende-se por Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, o instrumento que reúne o conjunto de estudos e documentos destinados à identificação e à avaliação dos impactos negativos e positivos decorrentes da implantação de empreendimento ou de atividade em determinado local, e que visem, ao final, estabelecer medidas que propiciem a redução ou eliminação dos possíveis impactos negativos potenciais ou efetivos.

§ 2º - O RIV será elaborado por profissionais com habilitação pertinente aos trabalhos e levantamentos a serem realizados, cadastrado no órgão municipal responsável pelo planejamento e controle urbano. **(NR – LC 387/08)**

Art. 95 - O RIV deverá conter, no mínimo:



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 42)

I - caracterização do empreendimento ou atividade, contemplando:

- a)** localização e área de influência;
- b)** destinação e atendimento ao público, se for o caso;
- c)** normas federais, estaduais ou municipais incidentes;
- d)** equipamentos urbanos e comunitários e serviços públicos exigidos, sempre que possível, com quantificação;

II - caracterização da área de influência, analisando:

- a)** equipamentos urbanos e comunitários existentes e a serem utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;
- b)** serviços públicos oferecidos e a serem utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;
- c)** normas federais, estaduais ou municipais incidentes;
- d)** componentes dos sistemas de mobilidade e ambiental previstos na Lei do Plano Diretor de Uberaba.

III - avaliação do impacto potencial ou efetivo, considerando:

- a)** estimativa do aumento no número de residentes ou usuários na área de influência;
- b)** demanda adicional por equipamentos urbanos e comunitários ou serviços urbanos existentes na localidade, sempre que possível, quantificando-a, especialmente por infra-estrutura urbana e transporte público;
- c)** níveis de ruídos emitidos, se for o caso, com avaliação da poluição sonora provocada;
- d)** estimativa de geração e intensificação do tráfego, sempre que possível, quantificando-o, correspondentes ao impacto de tráfego gerado, se for o caso;
- e)** influência na ventilação e na iluminação naturais e no sombreamento sobre imóveis vizinhos, se for o caso;
- f)** estimativa de geração de empregos diretos e indiretos;
- g)** demais benefícios gerados pela implantação do empreendimento ou atividade;
- h)** alterações na paisagem urbana;



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 43)

i) efeitos relacionados com planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação na área de influência;

j) valorização ou desvalorização imobiliária decorrente do empreendimento ou atividade.

IV - proposição de medidas atenuantes e compensatórias, considerando todas as alternativas técnicas possíveis, estimando-se o custo e descrevendo-se os efeitos esperados da implantação.

Parágrafo único - Em razão dos tipos de impactos identificados e da localização do empreendimento ou atividade, o órgão municipal competente poderá exigir a análise de outros aspectos.

Art. 96 - O RIV apresentado, após aceito para análise pelo órgão municipal competente, deverá ficar à disposição para consulta por qualquer interessado pelo prazo mínimo de 15 (quinze) dias, após publicação de Edital que irá informar o protocolo do processo de Estudo de Impacto de Vizinhança. **(NR – LC 387/08)**

Art. 97 - Será designada uma audiência pública para discussão do RIV, quando houver solicitação de: **(NR – LC 387/08)**

I - pelo menos 15 (quinze) cidadãos, devidamente identificados;

II - pelo menos 3 (três) entidades da sociedade organizada com atuação em questões urbanas e ambientais;

III - qualquer órgão ou entidade federal, estadual ou municipal de controle urbano ou ambiental, incluindo-se o Ministério Público;

IV - Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor;

V – Secretaria responsável pelo planejamento e controle urbano;

VI – Câmara Técnica de Infra-Estrutura do COMAM – Conselho Municipal de Meio Ambiente;

VII - Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Urbana;

§ 1º - O prazo para solicitação de audiência pública é de 15 (quinze) dias contados a partir do fim do prazo para consulta previsto no artigo anterior desta Lei.

§ 2º - A audiência pública deverá ser marcada e divulgada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

Art. 98 - O prazo para expedição de licença ou autorização com a



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. **44**)

exigência de EIV-RIV é de:

I - 60 (sessenta) dias quando não for exigida audiência pública;

II - 60 (sessenta) dias acrescidos de 30 (trinta) dias para cada audiência pública.

Art. 99 - Caberá recurso ao Secretário Municipal responsável pelo planejamento e controle urbano, por solicitação do interessado, no prazo de 5 (cinco) dias úteis de sua publicação, a decisão que:

I - exigir a adequação da documentação apresentada ou complemento das informações no Relatório de Impacto de Vizinhança;

II – não aceitar o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança para fins de análise.

Seção II

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 100 - O direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento do terreno básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento do terreno máximo mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário nas seguintes áreas:

I - Macrozona de Consolidação Urbana;

II - Macrozona de Adensamento Controlado; (NR – LC 387/08)

a) **REVOGADO; (LC 387/08)**

b) **REVOGADO; (LC 387/08)**

c) **REVOGADO; (LC 387/08)**

§ 1º - Entende-se coeficiente de aproveitamento do terreno como a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º - Os coeficientes de aproveitamento do terreno básico e máximo para os imóveis situados nas Macrozonas de Consolidação Urbana e de Adensamento Controlado estão definidos no Quadro 5 do Anexo II desta Lei, em conformidade com a Lei do Plano Diretor (Lei Complementar nº 359/2006).

§ 3º - A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir na Macrozona de Adensamento Controlado está sujeita à utilização de solução tecnológica para a drenagem de águas pluviais. (NR – LEI COMP. 475/2014)

Art. 101 - O valor da contrapartida referente à aplicação da



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 45)

Outorga Onerosa do Direito de Construir prevista na Lei do Plano Diretor de Uberaba será correspondente ao benefício financeiro agregado ao imóvel, tendo por base o potencial construtivo adicional adquirido em relação à área total edificável.

Art. 102 - O cálculo do valor da contrapartida para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir será determinado pela equação $Bf = At \times Vm \times Cp \times Ip$, onde:

I - Bf = benefício financeiro com o aumento do potencial construtivo no imóvel;

II - At = área total do terreno;

III - Vm = valor do metro quadrado do terreno do imóvel submetido à aplicação da Outorga do Direito de Construir;

IV - Cp = diferença entre o coeficiente de aproveitamento pretendido e o coeficiente de aproveitamento básico permitido de acordo com a zona em que se situe o imóvel;

V - Ip = índice de planejamento (variável de 0,3 a 0,5).

§ 1º - O cálculo do valor do metro quadrado do terreno será feito pelo setor competente do Município, utilizando a avaliação do mercado pelo método comparativo ou a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de oferta do mercado. (NR – LC 456/11)

§ 2º - A decisão sobre o índice de planejamento a ser aplicado caberá ao Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor, observando: (NR – LC 387/08)

I – aumento no adensamento populacional;

II – capacidade suporte com acréscimo na demanda por equipamentos comunitários;

III - sobrecarga na infra-estrutura urbana relativa ao saneamento básico, sistema viário e de transportes;

IV - alterações no ambiente urbano;

V – aumento do dinamismo das atividades produtivas locais.

§ 3º - o pagamento do valor da outorga poderá ser realizado por pagamento à vista, com 20% (vinte por cento) de desconto ou parcelado em até 24 (vinte e quatro) meses, corrigido pelo índice adotado para correção dos débitos tributários com a Fazenda Pública Municipal. (AC – LC 456/11)(ADIN 1.0000.14.074144-8/000)

I – aumento no adensamento populacional;



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. **46**)

II – capacidade suporte com acréscimo na demanda por equipamentos comunitários;

III - sobrecarga na infra-estrutura urbana relativa ao saneamento básico, sistema viário e de transportes;

IV - alterações no ambiente urbano;

V – aumento do dinamismo das atividades produtivas locais.

Art. 103 - Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados exclusivamente para:

I – composição do Fundo de Bem Estar Social;

II – aquisição de áreas destinadas à promoção da habitação de interesse social;

III – execução de melhorias na infra-estrutura urbana nas áreas de maior carência.

Art. 104 - O pagamento do valor pecuniário da contrapartida na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser substituído, mediante outras contrapartidas prestadas pelo beneficiário de valor equivalente, tais como:

I – doação de terreno para promoção de habitação de interesse social;

II – construção de habitação de interesse social em imóveis públicos;

III – execução de obras de urbanização em Zonas Especiais de Interesse Social;

IV – execução de obras relacionadas ao saneamento básico, nas áreas de maior carência.

Art. 105 - A Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser efetivada pelo órgão municipal responsável pelo planejamento e controle urbano, com base em parecer técnico do Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor.

Parágrafo único - O parecer técnico referido no caput deste artigo deverá conter minimamente:

I - diretrizes urbanísticas que orientem a análise do pedido da outorga;

II - cálculo do valor da contrapartida a ser paga pelo beneficiário de acordo com as disposições indicadas nesta Lei.

Art. 106 - O pagamento da contrapartida não elimina a imposição de medidas atenuantes ou compensatórias quando o imóvel ou a atividade que nele for exercida



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 47)

estiver sujeito ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

Art. 107 - A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir só poderá se dar para imóveis situados em áreas onde haja previsão de coeficiente de aproveitamento do terreno máximo.

Art. 108 - Serão dispensados do pagamento de contrapartida na aplicação da Outorga do Direito de Construir os seguintes casos:

I - empreendimentos que integram programas de habitação de interesse social, nas Zonas Especiais de Interesse Social;

II - empreendimentos localizados em Unidades Especiais de Interesse Cultural previstas na Lei do Plano Diretor de Uberaba, quando necessário para promover a revitalização e a qualificação ambiental da unidade.

Art. 109 - As áreas objeto de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão ser sistematicamente monitoradas para avaliação dos impactos causados pela aplicação do instrumento sobre a Cidade de Uberaba.

§ 1º - A avaliação referida no caput deste artigo poderá determinar alterações nos critérios e procedimentos para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, mediante lei municipal específica.

§ 2º - A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser suspensa em toda a Cidade ou parte dela, por ato do Executivo Municipal, quando constatado efeito negativo sobre a qualidade ambiental e urbana de Uberaba.

Seção III

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 110 - O Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a transferir o direito de construir previsto na legislação municipal, para o referido imóvel, quando ele for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e sociais;

II - preservação do patrimônio histórico e cultural;

III – preservação do patrimônio ambiental natural;

IV – ampliação do Aeroporto de Uberaba;

V - implementação de programas de controle das enchentes nas áreas sujeitas a inundações localizadas na bacia do córrego das Lages.

§ 1º - Na transferência do direito de construir será deduzida a área



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 48)

construída e utilizada no imóvel previsto no caput deste artigo.

§ 2º - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que transferir ao Município a propriedade de seu imóvel para os fins previstos nos incisos I a V do caput deste artigo.

§ 3º - Na hipótese prevista no § 2º deste artigo será considerado, para fins da transferência, todo o potencial construtivo incidente sobre o imóvel, independentemente de haver edificação.

§ 4º - O proprietário receberá o certificado de potencial construtivo que poderá ser utilizado diretamente por ele ou alienado a terceiros, parcial ou totalmente, mediante escritura pública.

§ 5º - A transferência do direito de construir poderá ser instituída por ocasião do parcelamento do solo para fins urbanos nas seguintes situações:

I - quando forem necessárias áreas públicas em quantidade superior às exigidas pela lei de parcelamento do solo urbano;

II - quando forem necessárias áreas para implementação de programas de habitação de interesse social.

Art. 111 - O potencial construtivo passível de ser cedido na aplicação da Transferência do Direito de Construir prevista na Lei do Plano Diretor de Uberaba será correspondente à área de construção adicional em relação à área total construída existente, tendo por base o coeficiente de aproveitamento do terreno básico na Macrozona onde se situa o imóvel cedente.

Parágrafo único - O cálculo da área transferível pelo imóvel cedente é dado pela seguinte equação $Atc = (Cb \times At) - Ac$, onde:

I - Atc = área transferível do imóvel cedente, em m²;

II - Cb = coeficiente de aproveitamento do terreno básico na Macrozona onde se situa o imóvel cedente;

III - At = área total do terreno, em m²;

IV - Ac = área total construída, em m².

Art. 112 - Caso o valor do metro quadrado do terreno cedente do direito de construir seja igual ou maior do que o valor do metro quadrado do terreno receptor, a transferência da área poderá ser até igual à máxima admissível na Macrozona onde se situa o imóvel receptor, considerando o coeficiente máximo de aproveitamento.

Parágrafo único - Os valores do metro quadrado dos terrenos cedente e receptor do direito de construir serão medidos com base nos critérios utilizados na apuração do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis (ITBI).



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 49)

Art. 113 - No caso inverso do previsto no artigo anterior, sendo o valor do metro quadrado do terreno cedente do direito de construir inferior ao valor do metro quadrado do terreno receptor, a área transferida ao imóvel receptor deverá ser, no máximo, igual ao produto da área transferível do imóvel cedente pelo valor do metro quadrado do terreno cedente, dividido pelo valor do metro quadrado do terreno receptor.

Parágrafo único - O cálculo da área a ser transferida ao imóvel receptor correspondente ao disposto no caput deste artigo é apurado na fórmula $Atr \leq Atc \times \frac{Vmc}{Vmr}$, onde:

I - Atr = área transferida ao imóvel receptor;

II - Atc = área transferível do imóvel cedente;

III - Vmc = valor do metro quadrado do terreno cedente com base nos critérios utilizados na apuração do ITBI;

IV - Vmr = valor do metro quadrado do terreno receptor com base nos critérios utilizados na apuração do ITBI.

Art. 114 - Na Transferência do Direito de Construir, os imóveis receptores do potencial construtivo deverão se situar em Macrozonas Urbanas onde haja previsão de coeficiente de aproveitamento do terreno máximo.

Art. 115 - Os procedimentos para efetivar a Transferência do Direito de Construir terão início através de solicitação pelo proprietário de imóvel cedente para transferência do potencial construtivo, ao órgão municipal responsável pelo planejamento e controle urbano, tendo por base um parecer técnico do Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor.

Parágrafo único - O parecer técnico referido no caput deste artigo deverá conter minimamente:

I - diretrizes urbanísticas que orientam a análise do pedido da transferência do potencial construtivo;

II - cálculo do potencial construtivo passível de ser cedido a um imóvel receptor, de acordo com as disposições indicadas nesta Lei.

Art. 116 - Com o laudo favorável relativo à aplicação da Transferência do Direito de Construir, o órgão municipal responsável pelo controle urbano expedirá certificado, informando a área total do potencial construtivo do terreno passível de ser transferida.

Art. 117 - Para efetivação da Transferência do Direito de Construir, deverá ser feita solicitação por interessado em receber potencial construtivo adicional, ao órgão municipal responsável pelo controle urbano, tendo por base um parecer técnico do Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor.

Parágrafo único - Do parecer técnico mencionado no caput deste



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 50)

artigo constará a quantidade de área correspondente ao potencial construtivo a ser transferido, respeitado o limite máximo permitido na Macrozona onde se situa o imóvel receptor, considerando o coeficiente máximo de aproveitamento, e o saldo remanescente do potencial construtivo do terreno cedente, quando for o caso.

Art. 118 - Consumada a Transferência do Direito de Construir, o potencial construtivo transferido ficará vinculado ao imóvel receptor, sendo vedada nova transferência pelo imóvel cedente, exceto no caso de haver saldo remanescente.

Art. 119 - O Município deverá manter registro das transferências do direito de construir ocorridas, constando os imóveis cedentes e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

Parágrafo único - Deverão ser averbadas nos registros dos imóveis todas as transações efetuadas, tanto no imóvel cedente como no imóvel receptor.

CAPÍTULO V DA REGULARIZAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I Das Edificações e Atividades Desconformes

Art. 120 - Consideram-se edificações ou atividades desconformes aquelas preexistentes à vigência desta Lei, em desacordo com os parâmetros para intensidade de ocupação ou uso do solo previstos nesta Lei para as respectivas Zonas em que se situem.

§ 1º - Fica assegurada a renovação da licença de localização e funcionamento para os estabelecimentos cujas atividades sejam enquadradas nos casos previstos neste artigo, se estiverem regularizadas na data da aprovação da Lei, e desde que não haja alteração da atividade, podendo ser exigida a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, a critério do Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor. **(NR – LC 387/08)**

§ 2º - No caso de inscrição inicial em local onde for comprovado que já funcionou outra empresa com a mesma atividade, poderá ser concedida licença, após análise do Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor, que verificará a necessidade da apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança. **(AC – LC 387/08)**

§ 3º - As empresas estabelecidas em Zonas onde o seu uso atualmente não são permitidos, até a data da aprovação desta Lei, poderão ser regulamentadas para obtenção de alvará de funcionamento e localização. **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

§ 4º - A aplicação do parágrafo anterior está condicionada a comprovação de funcionamento, dentro do prazo supracitado, atendidas as exigências legais, inclusive a apresentação pelo interessado do Termo de Concordância dos vizinhos mais próximos, devendo prevalecer a opinião da maioria consultada, visando a compatibilização das micro e pequenas empresas e micro empreendedor individual, perante o GTE – Grupo Técnico Executivo do Plano Diretor e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana. **(AC – LEI COMP. 475/2014)**



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 51)

Art. 121 - As edificações ou atividades desconformes podem ser classificadas como compatíveis ou incompatíveis.

Art. 122 - Edificações ou atividades compatíveis são aquelas que apesar de não se enquadrarem entre as edificações ou atividades permitidas para a Zona onde se situam, apresentam condições relativas ao dimensionamento ou ao funcionamento que não a descaracterizam e não comprometem a saúde, a segurança e o bem-estar da vizinhança.

§ 1º - Fica assegurada a ampliação, reforma e funcionamento nas edificações compatíveis ou nos prédios que abriguem atividades compatíveis, desde que o setor municipal responsável pelo licenciamento, em conjunto com o Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor: **(NR – LC 387/08)**

I - proceda à avaliação dos níveis de incompatibilidade, com base nos parâmetros estabelecidos para a apreciação do Relatório de Impacto de Vizinhança, previsto nesta Lei;

II – solicite as providências de redução das incompatibilidades verificadas, ou adoção de medidas atenuantes ou compensatórias, resguardadas as peculiaridades da edificação ou atividade.

§ 2º - Poderá ser solicitado ao proprietário da edificação ou da atividade mencionada no caput deste artigo, o fornecimento de dados para análise do setor de licenciamento e do Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor, ou ainda, exigência de apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, conforme Seção I do Capítulo IV desta Lei. **(NR – LC 387/08)**

Art. 123 - Edificações ou atividades incompatíveis são aquelas que não se enquadram nos parâmetros de intensidade de ocupação ou de uso do solo permitidos para as respectivas Zonas em que se situam e que descaracterizam a área em que se encontram ou comprometem a segurança e o bem-estar da vizinhança.

Parágrafo único - Ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma nas edificações incompatíveis ou prédios que abriguem atividades incompatíveis, exceto referentes às obras de segurança e higiene das edificações exceto quando forem adotadas medidas atenuantes ou compensatórias de tal modo que as atividades possam ser consideradas compatíveis, mediante aplicação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

“Subseção I (AC – LC 482/14)

Da Regularização das Edificações Compatíveis

Art. 123-A - As edificações compatíveis conforme definidas no art. 122 desta Lei devem requerer suas regularizações, até 30 de junho de 2017, mediante o atendimento às medidas atenuantes e compensatórias, além do cumprimento das penalidades a serem definidas em regulamentação específica, desde que se enquadrem nas seguintes situações: **(NR – LC 528/16)**

I - excedam o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido para a Zona em que se situem, conforme previsto na Lei do Plano Diretor e nesta Lei; **(AC – LC**



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 52)

482/14)

II - apresentem taxa de ocupação maior que a permitida nesta Lei, para a Zona em que se situem; **(AC – LC 482/14)**

III - não tenham respeitado o número de pavimentos previsto nesta Lei; **(AC – LC 482/14)**

IV - não tenham respeitado os afastamentos mínimos previstos nesta Lei, respeitado o art. 1.301 do Código Civil (Lei Federal nº 10.406/2002); **(AC – LC 482/14)**

V - não tenham respeitado a taxa de permeabilidade mínima prevista nesta Lei; **(AC – LC 482/14)**

VI - não tenham destinado o número mínimo de vagas para veículos, e/ou área para carga, descarga, embarque e desembarque dentro do lote, conforme previsto nesta Lei; **(AC – LC 482/14)**

VII - possuam vãos de iluminação e ventilação menores que os previstos no Código de Edificações, respeitado o art. 1.301 do Código Civil (Lei Federal nº 10.406/2002); **(AC – LC 482/14)**

VIII – não tenham respeitado a área privativa da unidade autônoma igual ao lote mínimo permitido para a zona em que se situe; **(AC – LC 482/14)**

IX - apresentem riscos à estabilidade, à saúde, à segurança e ao bem estar dos ocupantes e da vizinhança. **(AC – LC 482/14)**

§ 1º - Não se enquadram na previsão de regularização deste artigo as edificações situadas em áreas públicas ou sem comprovação de título de propriedade. **(AC – LC 482/14)**

§ 2º - A regularização prevista neste artigo somente pode ocorrer após a comprovação de que a edificação tenha sido iniciada ou esteja concluída, até a data da publicação desta Lei, através de documentos, fotos datadas ou fiscalização competente. **(AC – LC 482/14)**

§ 3º - Considera-se iniciada a edificação que esteja com a fase de fundação, estrutura e alvenaria concluídas. **(AC – LC 482/14)**

§ 4º - A regularização das edificações previstas no inciso VIII, do caput deste artigo, não autoriza o desmembramento do lote. **(AC – LC 482/14)**

§ 5º - Outras desconformidades além das mencionadas nos incisos acima devem ser submetidas ao GTE (Grupo Técnico Executivo do Plano Diretor), que deve definir os critérios e possibilidades de regularização, ouvido o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana. **(AC – LC 482/14)**



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 53)

§ 6º - As edificações pertencentes às entidades assistenciais, declaradas de utilidade pública, são isentas do pagamento de multas, ressalvada a realização das compensações necessárias para sua regularização. **(AC – LC 482/14)**

§ 7º - Quando a infração for cometida em área considerada Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2), as multas e medidas compensatórias devem ser reduzidas pela metade e isentadas em Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1), em função de seu caráter de zona de regularização especial e vulnerabilidade social. **(AC – LC 487/15)**

§ 8º - O valor a ser recolhido em função das infrações pode obter desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o cálculo da penalidade e das medidas compensatórias, para os casos de denúncia espontânea do próprio contribuinte. **(AC – LC 487/15)**

§ 9º - O valor a ser recolhido em função das infrações pode obter desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o cálculo da penalidade e das medidas compensatórias, para o caso em que o proprietário do imóvel seja morador do mesmo ou faça sua exploração comercial, sendo este, o seu único imóvel. **(AC – LC 487/15)**

§10 - Caso o imóvel se enquadre em mais de uma hipótese de isenção previstas nos § 7º, 8º e 9º deste artigo, o proprietário deverá optar por apenas uma, não sendo as mesmas cumulativas”. **(AC – LC 487/15)**

Art. 123-B - Pode ser exigido Estudo de Impacto de Vizinhança, caso previsto nesta Lei, ou conforme decisão do Grupo Técnico Executivo do Plano Diretor, em função do grau de desconformidade e níveis de incompatibilidade identificados, devidamente justificado, para quaisquer situações previstas no art. 123-A. **(AC – LC 482/14)**

Art. 123-C - As edificações a serem regularizadas podem apresentar uma ou mais irregularidades previstas no art. 123-A, neste caso, as medidas atenuantes e compensatórias e penalidades aplicáveis são cumulativas. **(AC – LC 482/14)**

Art. 123-D - Os valores referentes às medidas atenuantes e compensatórias e penalidades, devem ser depositadas no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano. **(AC – LC 482/14)**

Art. 123-E - As edificações enquadradas nas condições de regularização previstas no artigo 123-A devem receber Certidão de Regularização, até que o procedimento de regularização seja totalmente concluído, para posterior expedição do “Habite-se”. **(AC – LC 482/14)**

§ 1º - Caso a obra a ser regularizada já tenha sido concluída, a Certidão de Regularização deve ser expedida junto com o “Habite-se”. **(AC – LC 482/14)**

§ 2º - Somente após a anexação de documento comprobatório do devido recolhimento dos valores referentes às medidas atenuantes e compensatórias e/ou o seu devido cumprimento, bem como dos valores referentes às penalidades aplicáveis, em favor do



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 54)

Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, a Prefeitura Municipal de Uberaba pode emitir o “Habite-se”. (AC – LC 482/14)

§ 3º - O recolhimento dos valores de que trata o § 2º, deste artigo, ocorrerá de forma à vista ou parcelado. (AC – LC 482/14)

Art. 123-F - Para a regularização das referidas edificações, o interessado deve protocolar a documentação pertinente, recolhendo aos cofres públicos as taxas devidas, devendo primeiramente ser feita a comprovação da existência da edificação, conforme previsto nos § 2º e 3º do art. 123-A, com posterior envio ao Grupo Técnico Executivo do Plano Diretor, para análise, e definição das medidas atenuantes e compensatórias, a serem definidas em regulamentação específica. (AC – LC 482/14)

Art. 123-G - Após as devidas análises e vistorias pelos órgãos municipais competentes, o setor municipal responsável pelo licenciamento, deve enviar o processo à Secretaria Municipal de Fazenda para que seja emitida a Guia de Arrecadação referente aos valores a serem recolhidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, conforme o caso.” (AC – LC 482/14)

Seção II

Dos Parâmetros para Zonas Especiais de Interesse Social 1

Art. 124 - Os parâmetros para o uso e a ocupação do solo de cada uma das Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1) serão definidos e aprovados, em conjunto com o projeto de parcelamento do solo da área, por ato do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único - Na definição dos parâmetros para o uso e a ocupação do solo das ZEIS 1 deverão ser observados os seguintes itens:

I – manutenção dos padrões de ocupação adotados no local, ajustados às condições mínimas de segurança e salubridade;

II - adequação das exigências de regulamentação do uso e ocupação do solo às condições físicas e geográficas específicas locais;

III - divulgação da legislação urbanística em formato simplificado para a população residente.

Art. 125 - O uso predominante nas ZEIS 1 será o residencial unifamiliar, sendo admitidos os usos misto e não residencial.

§1º – Para a admissão de atividades de uso misto e não residencial, deverão ser considerados os parâmetros de uso e ocupação do solo previstos para Zona Residencial 2 (ZR 2) conforme disposto no Quadro 2 no Anexo II desta Lei, e desde que atendam as seguintes condições: (NR – LC 542/16)

I - as características dos lotes e das edificações no interior das respectivas ZEIS 1 para o desenvolvimento das atividades permitam garantir a segurança e o



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 55)

bem-estar da população residente;

II - sejam adotadas medidas atenuantes para tornar as atividades compatíveis com o uso residencial, permitindo garantir a segurança e o bem-estar da população residente.

§ 2º – REVOGADO (LC 542/16)

§ 3º - A ampliação ou reforma nas edificações que abriguem usos não residencial já existentes nas ZEIS 1 somente será aprovada pela Prefeitura caso as atividades se compatibilizem com os parâmetros para o uso e a ocupação do solo aplicáveis no respectivo local, exceto referentes às obras de segurança e higiene das edificações.

Art. 126 - Deverão ser adotados nas novas edificações das ZEIS 1, pelo menos, os seguintes parâmetros relativos à intensidade de ocupação:

I – número máximo de pavimentos igual a 2 (dois);

II – afastamentos mínimos laterais e de fundos, quando houver abertura de vãos para iluminação e ventilação na fachada, iguais a 1,5m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único - Outros parâmetros relativos à intensidade de ocupação do solo poderão ser definidos quando da regularização de cada uma das ZEIS 1, tendo como referência os parâmetros previstos nesta Lei para a Macrozona em que se situe e as particularidades locais.

Art. 127 - A aprovação de projetos de edificação nas ZEIS 1 se dará mediante avaliação prévia do órgão responsável pela habitação. (NR – LC 542/16)

Seção III

Das Atividades Em Desacordo Com os Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo (AC – LC 387/08)

Art. 127-A - Consideram-se atividades em desacordo aquelas que não obedecem os parâmetros para uso e ocupação do solo, previstos no Quadro II do Anexo II desta Lei, para as respectivas Zonas em que se situem. (AC – LC 387/08)

§ 1º - As atividades referidas no caput deste artigo, não localizadas em zonas residenciais, bem como aquelas já existentes em zonas residenciais, desde que comprovadamente instaladas anteriormente à publicação desta Lei, poderão ser licenciadas, desde que o setor municipal responsável pelo licenciamento, em conjunto com o Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor: (NR – LEI COMP. 475/2014)

I - proceda à avaliação dos níveis de incompatibilidade, com base nos parâmetros estabelecidos para a apreciação do Relatório de Impacto de Vizinhança, previsto nesta Lei; (AC – LC 387/08)



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 56)

II - solicite as providências de redução das incompatibilidades verificadas, ou adoção de medidas atenuantes ou compensatórias, resguardadas as peculiaridades da edificação ou atividade. **(AC – LC 387/08)**

§ 2º - Será solicitado ao interessado da edificação ou da atividade mencionada no caput deste artigo, o fornecimento de dados para análise do setor de licenciamento e Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor, sendo para as atividades de grande porte obrigatória a apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança, conforme Seção I do Capítulo IV desta Lei. **(AC – LC 387/08)**

§ 3º - As atividades classificadas como de médio porte, ou seja, com área utilizada de até **525,00m²** (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados), poderão apresentar ao Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor, previamente, uma justificativa técnica, contendo relatório com descrição do processo de produção, do maquinário utilizado, geração de resíduos e ruídos, declaração de, no mínimo, dez vizinhos ao empreendimento constando que a atividade é compatível com o local, quanto ao comprometimento da saúde, segurança e bem-estar da vizinhança, bem como demais informações julgadas necessárias. **(NR – LEI COMP. 475/2014)**

§ 4º - No caso do parágrafo anterior, se aceita a justificativa técnica apresentada, o Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor poderá dispensar o Estudo de Impacto de Vizinhança. **(AC – LC 387/08)**

CAPÍTULO V-A

DO ZONEAMENTO NA MACROZONA DE TRANSIÇÃO URBANA (AC – LEI COMP. 475/2014)

Art. 127-B - Na Macrozona de Transição Urbana, exceto na Macrozona de Transição Urbana dentro da APA Rio Uberaba, e na Macrozona de Transição Urbana do Núcleo de Desenvolvimento da Baixa, serão permitidas as seguintes zonas urbanas, definidas por ocasião do fornecimento de diretrizes urbanísticas quando do parcelamento do solo, com uso e ocupação em conformidade com esta Lei; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

I - Zonas de Chácara 1 (ZCH 1), sendo que nas áreas ainda não parceladas situadas na Macrozona de Transição Urbana, este deve ser o zoneamento adotado para análise de uso e ocupação do solo; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

II – Zona Especial de Interesse Social 2 A (ZEIS 2 A), sendo que para os parâmetros de uso serão adotados os de Zona Residencial 2, visando a implantação de programa habitacional de interesse social unifamiliar edificado aberto, com as seguintes diretrizes: **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

a) potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006); **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

b) uso residencial unifamiliar, sendo proibido o uso multifamiliar vertical; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 57)

c) no mínimo 60% da área vendável integrante do programa em parceria com os Governos Federal, Estadual ou Municipal, 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; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

d) os 40% de área vendável remanescente, mencionados na alínea anterior poderão estar localizados nas vias arteriais, coletoras, e Eixos de Desenvolvimento, com dimensões e usos em conformidade com esta Lei, sendo proibido o condomínio urbanístico (horizontal ou vertical), conforme definido na Lei de Parcelamento do Solo; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

e) as vias arteriais e coletoras, mencionadas na alínea anterior, serão classificadas respectivamente como Zona Mista 1 (ZM 1) e Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2), e os Eixos de Desenvolvimento classificados como ZEMP 6 A, com dimensões e usos em conformidade com esta Lei; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

f) não poderão ser do tipo loteamento fechado nem condomínio urbanístico (vertical e horizontal), conforme definido na Lei de Parcelamento do Solo; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

g) poderão ser aceitos lotes classificados como Zona Especial de Interesse Social 2A – ZEIS 2 A, com dimensões e usos em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, inseridos no percentual de 40% de área vendável remanescente mencionados na alínea d), e não localizados nas vias arteriais, coletoras, e Eixos de Desenvolvimento, e não obrigatoriamente integrantes do programa em parceria com os Governos Federal, Estadual ou Municipal; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

h) considerando-se os 60% de área vendável mencionados na alínea c deste artigo, poderão existir lotes integrantes do PMCMV destinados à faixa 1 e à faixa 2, sendo que os lotes destinados à faixa 1 devem ser edificados e sua comercialização feita diretamente entre o proprietário do loteamento e o órgão financiador e os lotes destinados à faixa 2 devem ser edificados e 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; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

III – Zona Residencial 1 (ZR1), Zona Residencial 1 A (ZR1 A), Zona Residencial 2 (ZR2), Zona Residencial 3 (ZR3), destinadas somente à 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 implantação de equipamentos comunitários, em função do aumento no adensamento populacional, a serem definidos pela Secretaria de Planejamento, ouvidas as demais secretarias e órgãos da PMU, e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana, com as seguintes diretrizes: (AC – LEI COMP. 475/2014)



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 58)

a) potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006); **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

b) poderão ser reservadas áreas para usos comerciais e de serviços, nas vias arteriais e coletoras, que serão classificadas respectivamente como Zona Mista 1 (ZM 1) e Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2), conforme definido no processo de diretrizes e com dimensões e usos em conformidade com esta Lei; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

c) Os empreendimentos mencionados neste inciso 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 m², podendo os outros 50% da área vendável se destinar a lotes iguais ou superiores a 450,00 m², destinados ao uso multifamiliar vertical, ou a condomínio urbanístico vertical, desde que suas edificações possuam áreas privativas das unidades autônomas iguais ou superiores a 100 m², exceto áreas de garagens, sendo o zoneamento definido no fornecimento das diretrizes urbanísticas; **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

IV – Zona Empresarial 2 (ZEMP 2) e Zona Empresarial 4 (ZEMP 4), destinadas à implantação de parcelamento com fins empresariais e industriais independentemente de sua localização na Macrozona de Transição Urbana, e preferencialmente localizados ao longo das rodovias e do Anel Rodoviário Federal, bem como na área contígua à ZPE, mediante análise da SEDEC e do Conselho de Planejamento e Gestão Urbana, com as seguintes diretrizes: **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

a) potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006). **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

Art. 127-C – 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, na Macrozona de Transição Urbana, conforme previsto nos incisos II e III do parágrafo único do artigo anterior, 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 de infraestrutura previstas na Lei de Parcelamento do Solo, as seguintes: **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

I - investimentos no sistema viário local (construção de obras-de-arte, abertura ou alargamento de vias), em todos os eixos de acesso ao empreendimento, em função da sobrecarga na infraestrutura urbana, bem como facilitação na circulação de veículos e pedestres (melhorias na sinalização do trânsito, execução de abrigos em paradas de transportes coletivos); **(AC – LEI COMP. 475/2014)**



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 59)

II - implantação de praça ou área verde; (AC – LEI COMP. 475/2014)

III - procedimentos referentes à conservação e manutenção de APP's que existam na área; (AC – LEI COMP. 475/2014)

IV - construção de creche; (AC – LEI COMP. 475/2014)

V - construção de escola de ensino fundamental; (AC – LEI COMP. 475/2014)

VI - construção de equipamento de saúde ou outro equipamento comunitário. (AC – LEI COMP. 475/2014)

§ 1º - As secretarias envolvidas nas medidas compensatórias mencionadas acima deverão ser ouvidas para verificação da necessidade das mesmas, bem como o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana. (AC – LEI COMP. 475/2014)

§ 2º - A execução das medidas compensatórias pelo loteador é um dos itens a ser considerado para o recebimento final das obras e serviços de infraestrutura do loteamento. (AC – LEI COMP. 475/2014)

Art. 127-D – REVOGADO (LC 539/2016)

Art. 127-E – Na Macrozona de Transição Urbana do Núcleo de Desenvolvimento da Baixa será permitida exclusivamente a implantação de Zonas de Chácaras 1 (ZCH 1), sendo que nas áreas ainda não parceladas situadas na Macrozona de Transição Urbana, este deve ser o zoneamento adotado para análise de uso e ocupação do solo. (AC – LEI COMP. 475/2014)

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 128 - O Município, através de ato do Poder Executivo, terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação desta Lei, para efetuar a descrição dos limites das Zonas tratadas nesta Lei.

Art. 129 - Serão examinados de acordo com as exigências da legislação vigente à época da solicitação, os processos de licença para obras e edificações, bem como os de licença para localização e funcionamento.

Parágrafo único - No caso de projeto aprovado anteriormente à data de vigência desta Lei, e que:

I – não tenham obtido licença para construir: deverão se reanalisados, de acordo com os parâmetros desta Lei;

II – tenham obtido licença para construir, mas não deram início à



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 60)

construção: terão 01 (um) ano para dar início às obras e 1 (um) ano para término das mesmas, podendo este prazo ser majorado em função do porte da obra, desde que a obra não seja paralisada, e à critério do Conselho de Planejamento e Gestão Urbana; **(NR – LC 387/08)**

III – tenham obtido licença para construir, tenham dado início à construção, mas não tenham concluído as obras: os proprietários serão notificados e deverão apresentar justificativa, que será submetida ao Conselho de Planejamento e Gestão Urbana, que determinará o prazo para o término das mesmas; **(NR – LC 387/08)**

IV – tenham obtido licença para construir e tenham finalizado as obras à época de vigência desta lei, mas não tenham obtido o “habite-se”: terão direito a habite-se, desde que comprovada a edificação à época de vigência desta Lei, por meio de fotografia aérea oficial, datada, ou comprovantes de pagamento de impostos ou taxas.

Art. 130 - Serão objeto de lei as matérias que tratem de:

I - criação, modificação ou extinção de Zonas Urbanas;

II - alteração das normas de uso e ocupação do solo previstas nesta Lei, exceto a inclusão e exclusão de atividades enquadradas no Quadro 2 no Anexo II desta Lei;

III - alteração dos empreendimentos e das atividades considerados de impacto urbano e ambiental para efeito da aplicação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;

IV - revisão de parâmetros para vagas de veículos.

Art. 131 - Serão objeto de votação na Câmara Municipal, ouvidos o Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor e o Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, as matérias que tratem de:

I - ajustes nos limites das Zonas Urbanas;

II - alteração de atividades enquadradas nos usos, de acordo com o Quadro 2, no Anexo II desta Lei.

Art. 132 - Será estabelecida por regulamentação do Executivo a Ficha de Consulta Prévia ou a Consulta de Viabilidade para a instalação de atividade ou construção de edificação, sendo a Ficha de Consulta Prévia procedimento obrigatório para o início dos processos de licenciamento. **(NR – LC 542/16)**

Art. 132-A - Fica o Poder Executivo responsável por transferir para local apropriado, mediante autorização legislativa, as associações que tenham título de utilidade pública municipal e cujas atividades sejam incompatíveis com as Zonas Residenciais situadas nas Chácaras Bougainville. **(AC – LEI COMP. 475/2014)**

Parágrafo Único - As despesas de transporte e construção das dependências nos mesmos moldes correrão por conta do Município. **(AC – LEI COMP. 475/2014)**



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 61)

475/2014)

Art. 133 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 034 de janeiro de 1995 e suas alterações.

Uberaba (MG), 19 de junho de 2007.

Dr. Anderson Adauto Pereira

Prefeito Municipal

João Franco Filho

Secretário Municipal de Governo e Interino de Saúde

Publicada no Porta Voz nº 678, em 04 de agosto de 2007



Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

(Cont. da Lei Complementar n.º 376 – fls. 62)

ANEXO I

MAPAS DE ZONEAMENTO URBANO

- Mapa 1 - Zoneamento da Cidade de Uberaba
- Mapa 2 - Zoneamento de Peirópolis
- Mapa 3 - Zoneamento de Ponte Alta
- Mapa 4 - Zoneamento da Baixa
- Mapa 5 - Zoneamento da Capelinha do Barreiro
- Mapa 6 - Zoneamento de São Basílio
- Mapa 7 - Zoneamento de Santa Fé
- Mapa 8 - Zoneamento do Parque do Café
- Mapa 9 - Zoneamento de Santa Rosa
- Mapa 10 - Zoneamento das Chácaras Praia do Rio Claro
- Mapa 11 - Zoneamento dos Eixos de Desenvolvimento
- Mapa 12 - Zoneamento do Distrito Empresarial -
Distrito Industrial III