

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____/2017.

MINUTA PROJETO DE LEI

Institui o Plano Diretor de Zoneamento da Área de Proteção Ambiental Municipal da Bacia Hidrográfica do Rio Uberaba - APA Rio Uberaba 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 - Fica instituído o Plano Diretor de Zoneamento da Área de Proteção Ambiental Municipal da Bacia Hidrográfica do Rio Uberaba - APA Rio Uberaba, visando:

I - criar e normatizar o zoneamento da APA para regulamentar, permitir e estabelecer a setorização, condições de uso, ocupação do solo e proteção ambiental nos limites desta área do Município de Uberaba, criada pela Lei Municipal nº 9.892/2005 - APA Municipal do Rio Uberaba.

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

III - definir normas para preservação e proteção ambiental associada ao uso racional das áreas urbanas e rurais e dos recursos naturais e hídricos da APA, com o objetivo de promover a sua caracterização como setor especial e diferenciado do Município, com alta qualidade ambiental, com a proteção da biodiversidade, especialmente para garantia da qualidade e da quantidade das águas no ponto de captação e na represa para fornecimento ao público da cidade de Uberaba, uso múltiplo e manejo das águas da bacia para todos os interessados;

IV - ordenar o processo de adensamento populacional no Perímetro Urbano da área urbana da APA e nas áreas adjacentes a estas de maneira que viabilize a ocupação para fins urbanos, regularizando as ocupações já existentes, garantindo a preservação ambiental sem prejuízos à expansão urbana e evitando a criação de vazios urbanos;

V - definir o sistema viário principal a ser implantado, tendo por base o Sistema Rodoviário Municipal e Estadual com suas estradas municipais

e rodovias já existentes nesta área da APA e a sua integração como avenidas à malha urbana;

VI - definir as diretrizes para parcelamento do solo na APA com a manutenção das regras de implantação de infraestrutura e de compensação financeira nos casos previstos no Plano Diretor do Município em vigor, em sintonia com o novo zoneamento proposto, garantindo que os equipamentos urbanos e comunitários, a infraestrutura de transporte e os serviços públicos sejam adequados aos interesses e necessidades da nova população da área.

Art. 2º - À APA do Rio Uberaba aplicam-se os dispositivos estabelecidos nesta Lei e, subsidiariamente, os parâmetros e diretrizes do Plano de Manejo 2017 da APA Municipal do Rio Uberaba aprovado pelo Conselho Gestor da APA do Rio Uberaba e pelo Município de Uberaba.

CAPÍTULO II DOS LIMITES DAS ÁREAS

Art. 3º - A delimitação da APA Rio Uberaba está em acordo com a Lei Municipal nº 9.892 de 28 de dezembro de 2005 e com a Lei do Perímetro Urbano que estabelece o macrozoneamento do Município e o limite entre urbana e rural na APA.

Parágrafo Único - Os limites externos da área da APA estão descritos e representados no Anexo I, mapa I desta Lei. (mapa e memorial descritivo oficial da Lei)

Art. 4º - A APA Rio Uberaba é composta pela bacia hidrográfica do rio Uberaba acima da unidade de captação de água do Município, que inclui os seguintes cursos d'água principais com respectivas sub-bacias:

- I** - Rio Uberaba – acima da captação de água;
- II** - Córrego Lageado;
- III** - Córrego Água Santa;
- IV** - Córrego Lanhoso;
- V** - Ribeirão Saudade;
- VI** - Ribeirão dos Pintos;
- VII** - Córrego Buracão;
- VIII** - Córrego Alegria;
- IX** - Córrego da Vida;
- X** - Córrego Barreiro;
- XI** - Córrego do Limo;
- XII** - Córrego Mutum;
- XIII** - Córrego Sapecado;
- XIV** - Córrego do Inhame;
- XV** - Córrego Tatu;
- XVI** - Córrego Mangabeira;
- XVII** - Córrego Bocaina;
- XVIII** - Córrego Serafim.

Parágrafo Único - Os limites da bacia hidrográfica do rio Uberaba dentro da APA e das suas sub-bacias principais, situadas acima do ponto de captação de água, estão representados no Anexo I, mapa II desta lei.

Art. 5º - Os limites da área urbana e rural da APA estão representados no Anexo I, mapa III desta lei, seguindo a lei municipal que define o perímetro urbano da cidade de Uberaba.

Art. 6º - Para a área urbana da APA localizada na Macrozona de Ocupação Restrita, estabelecida pela Lei do Perímetro Urbano, não se aplicam os parâmetros estabelecidos nesta lei, sendo mantido o estabelecido pelas demais legislações urbanísticas em vigor, em especial a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único - Para as áreas localizadas na zona Rural da APA, em acordo com a lei de perímetro urbano vigente, não se aplicam os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei, devendo ser aplicadas as diretrizes do Plano de Manejo do Rio Uberaba 2017 específicas para a Zona Rural APA.

CAPÍTULO III
DIRETRIZES AO PARCELAMENTO DO SOLO
Seção I
Diretrizes Gerais

Art. 7º - São diretrizes gerais para a APA:

I – o Plano Diretor de Zoneamento da APA Municipal do Rio Uberaba estabelece as normas para parcelamento, uso e ocupação do solo para este setor do Município de Uberaba e, em conjunto com o Plano de Manejo 2017 da APA, compõe a política urbana e política ambiental do Município de Uberaba;

II - todo parcelamento do solo urbano a ser executado na APA deve atender ao disposto nesta lei e, no que esta for omissa, atender às demais diretrizes e orientações do Plano de Manejo 2017 da APA do Rio Uberaba, a legislação ambiental, de uso, de ocupação e de parcelamento do solo municipais e, no que couber, a demais legislação federal, estadual e municipal a ela relacionadas;

III – a ocupação das áreas da APA inseridas no Perímetro Urbano da cidade deve ser permitida sob o controle da legislação urbanística e de forma ambientalmente sustentável, evitando-se os processos de adensamento e expansão intensivos que comprometam a harmonização com as características de área de proteção ambiental e hídrica;

IV - as atividades e ocupações inseridas nas áreas consideradas como consolidadas no zoneamento devem, caso seja necessário, se submeterem a processo de regularização e legalização, obedecendo as legislações pertinentes;

V - deve ser incentivado uso sustentável e conservacionista das margens do Rio Uberaba e dos córregos das principais sub-bacias, evitando-se o uso intensivo para atividades humanas ou de animais, de maneira a não prejudicar a fauna e flora do local, bem como devem ser criados, pelo Município, mecanismos de controle efetivo de invasões e ocupações irregulares nas margens do Rio Uberaba e dos demais córregos;

VI - o parcelamento do solo para fins urbanos deve ser aprovado somente quando estiver interligado ao sistema viário urbano, através de via de acesso com toda a infraestrutura, atendendo às diretrizes urbanísticas da Prefeitura Municipal de Uberaba;

VII - a Prefeitura de Uberaba, através da Secretaria responsável pelo planejamento e controle urbano, deve desenvolver um Master Plan com previsão de rede de vias, que possa orientar as diretrizes para novos empreendimentos no setor urbano e de transição urbana da APA, com previsão dos principais eixos viários indutores do desenvolvimento, garantindo sua integração plena à cidade;

VIII - sugere-se que os empreendimentos inseridos na APA utilizem os princípios de construção sustentável, bioarquitetura, tecnologias que promovam a melhoria e sustentabilidade ambiental, passíveis de certificação ambiental ou sistema de controle similar;

IX - devem ser respeitadas, para casos omissos desta lei, as definições estabelecidas pela Parcelamento do Solo e as diretrizes do Plano de Manejo do Rio Uberaba 2017 ou documento que o substitua;

X - na solicitação de diretrizes para parcelamento do solo, o loteador deve informar expressamente a pretensão de fazer um loteamento do tipo fechado, concordando em se submeter ao processo de encaminhamento e aprovação do Município para este tipo de empreendimento.

Art. 8º - O zoneamento da APA cria subzonas urbanas com parâmetros urbanísticos específicos que regulamentam o seu parcelamento, uso e ocupação, podendo ser aplicado o Fator de Continuidade Urbana - FCU para uso de uma área circunvizinha como referência, com na base na Lei Parcelamento do Solo com suas alterações e itens específicos para o caso da APA estabelecidos por esta Lei.

§ 1º - Para aplicação do Fator de Contiguidade Urbana - FCU dentro dos limites da Zona Urbana da APA, devem ser obedecidos os seguintes parâmetros:

I - malha urbana consolidada considera-se a área situada na Área Urbana ou na Área de Transição Urbana, conforme definido na Lei do Perímetro Urbano, já parcelada, urbanizada e contígua, que dê sequência à área urbana, de tal forma a não criar vazios urbanos, e que possuir o mínimo de infraestrutura implantada, conforme estabelecido nesta Lei;

II - área contígua é aquela em que não haja vazios urbanos entre a malha urbana consolidada e a área a ser parcelada, devendo qualquer um de seus lados ser adjacente à malha urbana consolidada ou ser interligada por via coletora urbanizada, menor que 600 (seiscentos) metros de extensão, que possa ser usada para acesso ao novo empreendimento;

III - as áreas situadas em lados opostos de rodovias, rios e ferrovias, só devem ser consideradas como contíguas entre si se existirem vias marginais às rodovias, rios e ferrovias, bem como interconexões para transposição das mesmas. Neste caso, se a transposição for possível e autorizada, pode ser realizada pelo empreendedor às suas custas e sem qualquer ônus para o Município, passando a valer como fator para consideração da contiguidade;

IV - as áreas situadas em lados opostos de APP's de rios podem ser consideradas como contíguas entre si quando houver possibilidade de interligação entre as áreas, devidamente urbanizadas, com pavimentação e iluminação públicas, com a devida implantação da transposição da APP, devidamente aprovadas por órgão ambiental competente;

V - todos os projetos de utilizarem o parâmetro de contiguidade da malha urbana dentro da zona urbana e de transição urbana da APA devem ser objeto de análise do Grupo de Trabalho do Plano Diretor-GTE/PD que deve opinar sobre o enquadramento nos casos típicos mencionados, nos casos omissos e em casos de dúvida de interpretação.

§ 2º - Para fins de análise da contiguidade do parcelamento pretendido e enquadramento no Fator de Contiguidade Urbana – FCU, não se considera vazios urbanos a área inferior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados), não ocupada, situada entre a área da malha urbana consolidada (ou o empreendimento considerado) e a área a ser parcelada ou aquela área interligada ao novo empreendimento por via de acesso urbanizada com no máximo 600,00 m (seiscentos metros) de extensão.

§ 3º - Nas Zonas de Transição Urbana da APA – ZTA 1, 2 e 3, a autorização para a implantação de Loteamento Residencial Padrão ou Aberto deve ser possível somente em áreas contíguas à malha urbana consolidada e a parcelamentos implantados que estejam regularizados junto ao Município, que possuam infraestrutura básica mínima aprovada e em funcionamento, que permita a sua ampliação ou continuidade.

§ 4º - No caso de loteamentos de chácaras anteriores a esta lei, já implantados, aprovados e regularizados junto ao Município, localizados em áreas isoladas da malha urbana consolidada, estes somente podem ser usados para aplicação do Fator de Contiguidade Urbana - FCU se possuírem infraestrutura básica mínima aprovada, de acordo com a Lei Federal 6.766/79, e em funcionamento que permita a sua ampliação ou continuidade, bem como as demais exigências desta lei para enquadramento.

§ 5º - Para a aplicação do Fator de Contiguidade Urbana, o empreendedor pode realizar obras de correção que adequem o novo empreendimento às

exigências da legislação, com a utilização de área própria, pública ou de terceiros, desde que em acordo com diretrizes do Município, que não acarretem ônus não previstos ao Município e que possuam autorização e acordo com terceiros, quando necessário.

§ 6º - Caso o Loteamento Residencial Padrão ou Aberto seja contínuo a uma área sem infraestrutura, o loteamento somente deve ser autorizado mediante o cumprimento de diretrizes que prevejam a implantação de todas as condições necessárias ao novo empreendimento, mesmo que isto implique na passagem por áreas públicas ou de terceiros, desde que não acarretem ônus não previstos ao Município ou a terceiros.

Art. 9º – No caso de área existente, já previamente parcelada em qualquer tipologia, para ser caracterizada como consolidada, esta deve possuir vias de circulação pavimentadas, sistema de escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário aprovado e soluções para a energia elétrica pública/domiciliar e iluminação pública, devendo estas infraestruturas existentes serem devidamente aprovadas pelos órgãos competentes.

Art. 10 – Em qualquer tipologia de parcelamento, quando necessária a utilização de área de terceiros para ampliação, prolongamento e implantação de novas vias, estas devem ser autorizadas, negociadas e implantadas pelo loteador junto aos proprietários, sem quaisquer ônus ao Município, devendo ser repassadas à Prefeitura de Uberaba na forma de doação.

Art. 11 – O loteador deve implantar no loteamento contíguo, infraestrutura/alargamento em, pelo menos, uma via a ser classificada como coletora principal ou arterial.

§ 1º - Caso não exista uma via de ligação com largura compatível ao exigido em diretriz urbanística, esta deve ser implantada para que permita acesso ao novo empreendimento, com dimensões compatíveis ao exigido em lei específica.

§ 2º - Nas diretrizes, deve ser avaliada a necessidade de implantação dos seguintes itens no loteamento contíguo:

I - pavimentação das vias;

II - provisão de elementos de drenagem superficial ou subterrânea que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;

III - instalação de sistema de esgotamento sanitário, com redes duplas em todas as vias ou solução de esgotamento sanitário coletivo devidamente aprovado pela concessionária do serviço;

IV - instalação de sistema de abastecimento de água, com redes duplas em todas as vias, bem como sistema de adução se necessário, devidamente aprovado pela concessionária do serviço;

V - instalação das redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;

VI - solução para o tratamento e destinação final dos esgotos, em atendimento às exigências da concessionária do serviço.

§ 3º - A realização dessas adequações com sua aprovação pelo Município e empresas concessionárias devem permitir o reenquadramento de setores de urbanização antiga, previamente autorizados pelo Município, que podem ser implantados em outro tipo de parcelamento com outras exigências.

§ 4º - Nos casos de aplicação do Fator de Contiguidade Urbana – FCU, a critério do Município e com o acordo das concessionárias atingidas, outras vias da área a ser aceita como contínua podem ser eleitas para a implantação de infraestrutura além da via principal, podendo esta exigência ser complementar.

Seção II

Tipologias de Parcelamento do Solo na APA

Art. 12 - Na APA do Rio Uberaba são permitidos os seguintes tipos de parcelamentos do solo:

I - Loteamentos:

- a) Loteamento Padrão Aberto;
- b) Loteamento de Chácaras;
- c) Loteamento Residencial Fechado;
- d) Loteamento com Fins Sociais;

II - Condomínios Urbanísticos:

- a) Condomínio Residencial Urbanístico Horizontal;
- b) Condomínio Residencial Urbanístico Vertical;
- c) Condomínio de Chácaras de Lazer;

III - Desdobramento;

IV - Desmembramento;

V - Remembramento.

Parágrafo Único – Naquilo que esta lei complementar for omissa, devem ser respeitadas todas as definições, referentes aos tipos de parcelamento, previstas na Lei de Parcelamento do Solo.

Subseção I **Loteamentos**

Art. 13 - Na APA do Rio Uberaba, o Loteamento Residencial Padrão Aberto é permitido na Zona Urbana APA em qualquer setor, nas condições e parâmetros indicados por esta lei.

§ 1º - O Loteamento Residencial Padrão Aberto se caracteriza pela divisão da gleba em lotes particulares destinados à edificação, com aberturas de vias com

traçado contíguo a uma área urbana consolidada e com infraestrutura urbana, resultando na continuidade da malha urbana de forma integrada e de livre acesso, em que as vias de circulação podem ser novas, prolongamentos de logradouros públicos, modificação ou ampliação das vias já existentes e as demais áreas comuns são de uso público, sendo compostas basicamente por vias com passeios, áreas verdes e áreas institucionais.

§ 2º – O Loteamento Residencial Padrão Aberto autorizado na APA pode pleitear seu enquadramento como Loteamento Residencial Fechado nas condições estabelecidas por esta lei complementar e Plano Diretor.

Art. 14 - Em acordo com as regras do Plano Diretor e para demais casos previsto nesta lei, o Loteamento Residencial Fechado, além das Áreas de Uso Público, deve destinar como contrapartida ao Município, o valor monetário correspondente a **5%** (cinco por cento) do valor da área inserida no perímetro a ser fechado, a ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, sendo que:

I - a apuração do valor do loteamento, para fins de incidência da contrapartida, deve ser feita pelo setor competente do Município, utilizando o valor da gleba bruta, nua e sem benfeitorias, objeto do loteamento;

II - a contrapartida em questão pode ser realizada 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;

III - a critério do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, além das exigências já previstas nesta Lei, a contrapartida prevista pode ser aplicada em benfeitoria social ou obras adicionais ser executadas diretamente pelo empreendedor, desde que dentro dos limites do perímetro urbano da APA:

IV - a contrapartida resultante do parcelamento de área localizada no perímetro urbano da APA deve ser aplicada em benfeitoria social ou obras que resultem na melhoria da APA e que auxiliem para que seus objetivos sejam alcançados, vedada a utilização destes valores em áreas fora dos limites da unidade de conservação.

Art. 15 - Os Loteamentos de Interesse Social devem atender a todos os parâmetros da zona urbana ou de transição urbana, incluindo o parâmetro de lote mínimo e os percentuais de áreas públicas a serem doadas ao Município.

Subseção II **Condomínio**

Art. 16 – Na Zona Urbana da APA podem ser implantados os seguintes tipos de condomínio:

I - condomínio horizontal edificado – condomínio de unidades residenciais unifamiliares autônomas, térreas ou com até 3 pavimentos, onde a divisão de gleba ou lote corresponda a frações ideais que incluam as áreas de uso comum dos condôminos, com abertura de vias internas de domínio privado que não impliquem na abertura de logradouros públicos nem na modificação ou ampliação dos já existentes, devendo ser edificado pelo empreendedor concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

II - condomínio vertical edificado – condomínio de unidades residenciais multifamiliares, com até 6 pavimentos, onde a divisão de gleba ou lote corresponda a frações ideais que incluam as áreas de uso comum dos condôminos, com abertura de vias internas de domínio privado que não impliquem na abertura de logradouros públicos nem na modificação ou ampliação dos já existentes, devendo ser edificado pelo empreendedor concomitantemente à implantação de obras de urbanização.

§ 1º - Na Zona Urbana APA e na Zona de Transição Urbana APA do Rio Uberaba pode ser admitido o parcelamento de gleba na forma de condomínios urbanísticos horizontais e verticais residenciais, edificados, que devem atender além da legislação federal aplicável, especificamente a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, a legislação municipal que trata de condomínios, incluindo a Lei de Parcelamento do Solo e as disposições desta lei.

§ 2º - A divisão de gleba ou lote para extinção de condomínio entre duas ou mais pessoas físicas ou jurídicas deve sempre implicar primeiramente em desmembramento ou desdobramento, dependendo do caso, sendo que já deve ser estabelecido no momento da solicitação qual quinhão cabe a cada condômino, extinguindo-se o condomínio.

§ 3º - Com base na Lei de Parcelamento do Solo, seguem as diretrizes que deve ser atendida para a Zona Urbana e Zonas de Transição Urbana da APA:

I - as edificações construídas nas áreas privativas das unidades autônomas dos condomínios urbanísticos devem atender às disposições previstas na legislação específica do Município de Uberaba, devendo ser aprovadas e edificadas concomitantemente ao condomínio urbanístico;

II - os parâmetros urbanísticos a serem atendidos são específicos para a Zona Urbana ou Zona de Transição Urbana da APA onde estiver situado o condomínio urbanístico, conforme previsto nesta lei.

Art. 17 – As condições para implantação dos condomínios urbanísticos para a Zona Urbana e Zonas de Transição Urbana da APA são:

I – destinar Área de Lazer interna, com percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área da gleba, excluídas as áreas autorizadas pela Lei de Parcelamento do Solo, devendo estas Áreas de Lazer serem de uso comum do condomínio e estarem localizada no interior do condomínio urbanístico;

II – a Área de Lazer interna deve ser destinada à implantação de equipamentos de lazer, esportivos, de recreação e contemplação, devendo ser mantida, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) de área permeável, admitindo-se o uso de pérgolas e caramanchões descobertos;

III – deve ainda ser doada ao Município área externa ao condomínio, caracterizada como Área Institucional de uso público, no percentual de 5% (cinco por cento) da área da gleba, excluídas as áreas autorizadas pela Lei de Parcelamento do Solo;

IV - os condomínios urbanísticos que possuam área inferior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), desde que não contíguos a outros semelhantes, devem ser isentos da doação de área equivalente a 5% (cinco por cento) do total do terreno para Área Institucional, externa ao condomínio;

V – a área privativa de cada unidade autônoma do condomínio deve corresponder ao lote mínimo previsto nesta lei, de acordo com o zoneamento onde o empreendimento for enquadrado, conforme sua localização na Zona Urbana ou de Transição Urbana da APA.

Art. 18 – Os Condomínios Urbanísticos devem:

I – não provocar interrupção em vias arteriais ou coletoras existentes ou projetadas, em especial dos eixos estratégicos de interesse para a melhoria na urbanização da cidade;

II - a área do terreno para implantação de condomínio urbanístico para fins residenciais deve ter área total inferior a 400.000m² (quatrocentos mil metros quadrados) na Zona Urbana ou Zona de Transição Urbana da APA;

III - só pode ser permitida a implantação de condomínios com áreas superiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) em áreas que tenham seus acessos por vias coletoras ou arteriais, sendo que podem ser permitidas várias etapas, desde que cada etapa tenha acesso por vias coletoras;

IV - implantação de guarita, devendo ser obedecido o afastamento mínimo de 3,00m (três metros) do alinhamento predial existente, exceto para condomínios urbanísticos com áreas inferiores a 20.000,00m² (vinte metros quadrados), onde pode ser implantada no alinhamento predial;

V - em áreas superiores a 20.000,00m² (vinte metros quadrados), é obrigatória a implantação, pelo empreendedor, de equipamentos de lazer nas áreas internas dos condomínios urbanísticos contendo no mínimo: play-ground, quadra poliesportiva; guarita; muro de fechamento ou alternativa a ser avaliada; sanitários; salão de festas,

com área correspondente a no mínimo 0,20m² (vinte centímetros quadrados) por unidade autônoma;

VI - nenhuma unidade pode ter acessos nem mesmo ventilação voltada para vias públicas, sendo permitido apenas pelas áreas internas ao condomínio;

VII - são admitidas no máximo 720 (setecentos e vinte) unidades autônomas por cada perímetro fechado do tipo condomínio;

VIII - garantia de acessibilidade aos portadores de deficiência nas áreas comuns e espaços de lazer do condomínio, sendo sua manutenção de responsabilidade do empreendedor, até a entrega da obra; após esta, da associação dos moradores, em acordo com as leis federais e municipais que regulamentam a acessibilidade;

IX - em áreas superiores a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), é obrigatória a instalação de abrigo de ônibus na via principal de acesso ao condomínio, adjacente à sua entrada, conforme projeto padrão e em locais estabelecidos pelo setor municipal responsável.

Art. 19 - A critério do Conselho de Planejamento e Gestão Urbana, podem ser adotadas as seguintes alternativas à exigência prevista de doação:

I – doação de área para equipamentos comunitários equivalentes a 5% (cinco por cento) do total do terreno em área não adjacente ao condomínio, mediante estudo de demanda a ser apresentado pelo interessado e equivalente em valor à que seria doada no perímetro do condomínio urbanístico, desde que dentro dos limites do perímetro urbano da APA;

II – doação do valor monetário correspondente a 5% (cinco por cento) do total do terreno do condomínio urbanístico ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, valor que deve necessariamente ser utilizado dentro dos limites da APA;

III - aplicação em benfeitoria social ou obras adicionais, além das exigências já previstas nesta Lei, no valor monetário correspondente a 5% (cinco por cento) do total do terreno do condomínio urbanístico, podendo ser executadas diretamente pelo empreendedor, necessariamente dentro dos limites da APA.

Art. 20 - Sobre os parâmetros para as vias internas nos condomínios urbanísticos, estes devem obedecer ao previsto para o sistema viário dos loteamentos, estabelecido no Anexo III da Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 21 – Quando não houver uma via de acesso, esta deve ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo conter infraestrutura completa e em acordo com a Lei de Parcelamento do Solo, devendo a área utilizada para implantação desta via ser repassada na forma de doação, sem ônus, ao Município.

Art. 22- Nos Condomínios Urbanísticos Verticais com mais de 02 (duas) edificações multifamiliares, as vias internas devem conter pista de rolamento de no mínimo 6,00 m (seis metros), quando esta não incluir faixa de estacionamento de veículos, sendo que para a área referente aos passeios pode ser apresentada solução técnica para circulação de pedestres no interior do condomínio, que deve ser submetida à análise do Grupo de Trabalho Executivo.

Parágrafo Único - No caso de uso de ruas sem faixa de estacionamento, deve ser apresentada solução para o estacionamento de veículos dos moradores de forma que a distância a ser percorrida não seja superior a 100m e previsão de vagas para visitantes com vaga para deficientes.

Art. 23 - Condomínios de Chácaras de Lazer podem ser implantados na APA do Rio Uberaba, com lotes mínimos de 1200,00 m², no perfil de sítios urbanos, destinados ao uso residencial unifamiliar de lazer em que não vão ser desenvolvidas atividades agropecuárias produtivas de escala comercial, nem atividades geradoras de poluição ambiental de qualquer espécie, propiciando ambiente de baixa densidade e intensa arborização, devendo atender aos seguintes parâmetros:

I - os Condomínios de Chácaras de Lazer podem ser implantados em qualquer local da APA, mas devem prever a implantação de ligações viárias de acesso ao empreendimento dotadas de infraestrutura completa;

II - os empreendimentos de chácara não podem gerar interrupções ao crescimento da cidade e à continuidade da malha urbana, de forma imediata ou futura;

III - caso a localização do empreendimento gere potencial interrupção do acesso às suas áreas vizinhas ou às áreas posteriores, as diretrizes podem exigir a reserva de área correspondente à meia pista para a implantação de futura via de acesso, desde que o próprio empreendimento não necessite do uso desta via para seu acesso ou para acesso à área institucional a ser doada ao Município;

IV - a faixa reservada para uso futuro não é computada para fins de aplicação dos índices de áreas públicas a serem doadas e deve permanecer fora do empreendimento;

V - os passeios das áreas de chácaras podem ser predominantemente, formados por áreas permeáveis e ajardinadas, no modelo de calçada ecológica, com uma faixa mínima de 1,20 m de piso regular, que garanta a acessibilidade em acordo com as normas técnicas vigentes, federais e municipais, para acessibilidade;

VI - a faixa mínima de 1,20 m de piso regular dos passeios pode ser permeável ou impermeável desde que seja garantida a sua manutenção para uso pelos pedestres sem risco de ser dominado por plantas oportunistas;

VII - estas áreas ajardinadas não devem ser computadas como percentual de área verde mínima obrigatória do empreendimento;

VIII - o empreendimento deve apresentar plano de arborização das áreas comuns e se responsabilizar por sua manutenção.

Art. 24 - Os Condomínios de Chácaras de Lazer devem atender às seguintes diretrizes:

I – o empreendimento não pode provocar interrupção em vias arteriais ou coletoras existentes ou projetadas, em especial eixos estratégicos de interesse da melhoria na urbanização da cidade;

II - a área do terreno para implantação de Condomínio de Chácara de Lazer deve ter área total inferior a 400.000,00 m² (quatrocentos mil metros quadrados) nas Zonas de Transição Urbana 2 e 3 da APA;

III – o Condomínio de Chácara de Lazer em gleba com área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) deve ter seu acesso por via coletora ou arteriais, sendo que pode ser permitida a implantação em etapas, desde que cada etapa tenha seu acesso por via coletora;

IV – os Condomínios de Chácaras de Lazer devem implantar guarita, obedecendo ao afastamento mínimo de 3,00m (três metros) do alinhamento predial existente, exceto para condomínios com áreas inferiores a 20.000,00m² (vinte metros quadrados), que podem implantar no alinhamento predial;

V - em áreas superiores a 20.000,00m² (vinte metros quadrados), é obrigatória a implantação, pelo empreendedor, de equipamentos de lazer nas áreas internas do condomínio, contendo no mínimo: *play-ground*, quadra poliesportiva; guarita; muro de fechamento ou alternativa a ser avaliada; sanitários; salão de festas com área correspondente a no mínimo 0,20m² (vinte centímetros quadrados) por unidade autônoma;

VI - nenhuma unidade autônoma ou construção de uso comum pode ter acesso ou ventilação voltada diretamente para as vias públicas externas ao empreendimento, devendo ser usadas as vias internas ao condomínio;

VII - deve ser garantida aos portadores de deficiência física ou mobilidade reduzida a acessibilidade aos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, às edificações, aos transportes e aos sistemas e meios de comunicação, sendo que este dever é uma responsabilidade do empreendedor até a entrega da obra e, após esta, passa a ser de responsabilidade da associação dos moradores, conforme lei federal e municipal competentes;

VIII - em Condomínios de Chácaras de Lazer com chácaras individuais superiores a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), é obrigatória

a instalação de abrigo de ônibus na via principal de acesso ao condomínio, adjacente à entrada, conforme projeto padrão e locais estabelecidos pelo setor municipal responsável.

Subseção III

Desmembramentos e Remembramentos

Art. 25 - Todos os desmembramentos na APA devem atender os dispositivos da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em acordo com a Lei Federal 6.766/79.

Art. 26 - Nos desmembramentos, a doação de áreas para uso público deve observar os seguintes critérios:

I - quando a área total da gleba a desmembrar for igual ou inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) está isenta de doação de áreas públicas;

II - no caso de desmembramento de lotes, com área total superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e resultantes de loteamento ou de desmembramento efetuado sem a respectiva doação de áreas verdes ou destinadas a equipamentos comunitários, é exigida a doação ao Município de Área Institucional, equivalente a 5% (cinco por cento) do total dos lotes a desdobrar, para a implantação de equipamentos comunitários de interesse público;

III - quando os lotes resultantes de desmembramento forem maiores ou iguais a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), o desmembramento está isento de doação de áreas públicas;

IV - o desmembramento da gleba que resulte em lotes inferiores a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) deve doar ao Município 5% (cinco por cento) da área dos lotes resultantes do desmembramento, descontadas as áreas autorizadas pela Lei de Parcelamento do Solo, desde que a área remanescente do desmembramento seja superior a 20.000m²;

V - o desmembramento da gleba que resulte em lotes menores que 20.000m² (vinte mil metros quadrados), sendo os lotes remanescentes também menor que 20.000m² (vinte mil metros quadrados), devem doar ao Município área correspondente a 5% (cinco por cento) do total da gleba, descontadas as áreas autorizadas pela Lei de Parcelamento do Solo;

VI - quando a configuração da gleba a ser desmembrada dificultar o destaque de área com 5% (cinco por cento), este percentual pode ser doado em área externa ao desmembramento, com estudo de avaliação, devendo esta área ser compatível em valor à que seria doada no perímetro do desmembramento, com análise e aprovação do Conselho de Planejamento e Gestão Urbana), desde que dentro dos limites do perímetro urbano da APA;

VII - a doação também pode ser feita em valor monetário, destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, referente à área a ser doada ou através de aplicação em benfeitoria social no valor monetário correspondente, a critério do Conselho de Planejamento e Gestão Urbana, desde que seja garantida a aplicação em benefício da APA;

VIII – é proibido o desdobramento em lotes com área inferior à mínima exigida para a Zona Urbana e Zona de Transição Urbana da APA, mesmo que estejam situados em áreas de regularização fundiária, pois para sua aprovação e regularização, o parcelamento deve atender à nova legislação vigente, sem exceções;

IX - o desdobro de lotes somente deve ser admitido quando os lotes resultantes atenderem aos parâmetros de lote mínimo estabelecido para a zona em que se situe, conforme esta Lei;

X - as zonas urbanas e de transição da APA do Rio Uberaba não se enquadram no art. 174 da Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 27 - Todos os remembramentos na APA devem atender os dispositivos desta lei e, no que ela for omissa, na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em acordo com a lei Federal 6.766/79, atendendo às seguintes diretrizes:

I - o terreno resultante do remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel, pois passa a ter uma área distinta, ou seja, maior, formada pela soma das áreas dos terrenos remembrados, como também possuir limites e confrontações diferentes;

II - o novo terreno deve ter frente para uma rua ou via oficial já existente, não podendo o remembramento implicar na abertura de novas vias nem no prolongamento de ruas ou logradouros públicos, não podendo interferir na configuração das áreas públicas existentes.

Subseção IV **Loteamentos Clandestinos e Irregulares**

Art. 28 - Considera-se loteamento clandestino ou irregular na APA todo aquele que não tem autorização, seja porque os órgãos públicos competentes não têm conhecimento de sua existência ou, quando levado a seu conhecimento não adquire a aprovação para sua execução e comercialização, podendo ser de dois tipos:

I - loteamento irregular é aquele que possui algum tipo de registro no município seja porque o responsável fez consulta prévia ou deu entrada com parte da documentação, mas não chegou a aprovar o projeto, seja por ter projeto aprovado, mas não ter executado as obras previstas de forma correta ou completa, resultando em área com infraestrutura incompleta ou sem condições adequadas para ser habitada;

II - loteamento clandestino é aquele executado sem qualquer tipo de consulta ao Município, onde o loteador não respeitou as normas urbanísticas vigentes, sendo ou não o proprietário da área.

Art. 29 - Todos os parcelamentos irregulares ou clandestinos localizados na APA, mesmo em área originalmente considerada Área Rural, que estejam inseridos no perímetro urbano vigente, devem se submeter ao processo de regularização junto ao Município, de acordo com esta lei e, no que ela for omissa, com a Lei de Parcelamento do Solo em período de até 6 (seis) meses da aprovação desta norma sob pena de sofrerem as sanções cabíveis por ocupação irregular em área de proteção ambiental do Município.

Subseção V

Restrições ao Parcelamento do Solo

Art. 30 - Em acordo com o disposto na Lei Federal 6.766/79 e com a legislação municipal vigente, não é permitido o parcelamento do solo na APA do Rio Uberaba, nos seguintes casos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, onde as condições geológicas não aconselham a edificação antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em terrenos situados nas faixas marginais de proteção dos rios, constituídas como Áreas de Preservação Permanente, pelo Código Florestal, Lei 12.651/2012, suas alterações e outras legislações pertinentes;

VII - em terrenos que integrem Unidades de Conservação da Natureza de proteção integral de que trata a Lei Federal nº 9.985, Sistema Nacional de Unidades de Conservação, de 18 de junho de 2000, suas alterações e outras legislações pertinentes;

VIII - onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

IX - onde houver proibição para o tipo de empreendimento em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico ou paleontológico;

X – em áreas restritivas definidas nesta lei complementar e no Plano de Manejo 2017 da APA do Rio Uberaba.

Art. 31 - A aprovação e execução de qualquer tipo de parcelamento a montante da captação de água oficial do Município, dentro da área da APA Municipal do Rio Uberaba fica condicionada ao atendimento desta lei complementar e às demais normas urbanísticas vigentes no Município naquilo que ela for omissa; ao atendimento às diretrizes do Plano de Manejo 2017 da APA do Rio Uberaba naquilo que os demais documentos citados forem omissos; e ao aval do Conselho Gestor Municipal da Área de Proteção Ambiental – APA do Rio Uberaba.

Art. 32 - Na APA Municipal do Rio Uberaba, o loteamento e condomínio admitidos devem ser destinados a fins habitacionais e ser sempre urbanos, ou seja, localizados em uma das zonas do Perímetro Urbano: Zona Urbana APA e Zona de Transição Urbana APA.

§ 1º - Os loteamentos para Habitações de Interesse Social na APA, igualmente, devem ser instalados nos limites do Perímetro Urbano, não sendo admitida a sua instalação na Zona Rural APA.

§ 2º - Fica proibida a conversão de parte da Zona Rural APA em área urbana para fins de instalação de Loteamento para Habitações de Interesse Social fora das zonas do Perímetro Urbano: Zona Urbana APA e Zona de Transição Urbana APA.

§ 3º - Fica proibida a utilização do Fator de Continuidade para justificar a ocupação de parte da Zona Rural APA como área urbana para fins de instalação de Loteamento para Habitações de Interesse Social ou qualquer outro tipo de parcelamento do solo.

Art. 33 - Em áreas onde se fizerem necessárias a promoção de medidas corretivas a fim de adequá-las às tipologias de ocupação urbana previstas nesta lei, em acordo com a Lei de Parcelamento do Solo, para a aprovação de projeto de parcelamento do solo, devem ser adotados os seguintes procedimentos:

I - o empreendedor deve providenciar a correção das condições adversas da área a ser parcelada, conforme a Lei de Parcelamento do Solo, e apresentar os instrumentos comprobatórios das medidas adotadas, tais como laudos técnicos, pareceres e atestados;

II - os instrumentos técnicos apresentados devem comprovar que, com as medidas corretivas adotadas, a área a ser parcelada oferece plenas condições sanitárias, ambientais e de segurança para a ocupação urbana;

III - a aceitação dos instrumentos técnicos é condicionada à realização de vistoria a ser procedida por órgão competente do Município.

Art. 34 - Fica vedado ao empreendedor executar o desmatamento ou a raspagem predatória do solo, exceto nos limites necessários à abertura de vias e logradouros públicos e nos casos em que a legislação ambiental vigente permitir, sempre mediante autorização do órgão ambiental municipal competente, ouvido o Conselho Gestor da APA do Rio Uberaba.

CAPÍTULO IV
ZONEAMENTO URBANO
Seção I
Macrozoneamento Urbano e Rural

Art. 35 - Os limites do macrozoneamento da APA do Rio Uberaba estão definidos no mapa 11 – Macrozoneamento Urbano e no Mapa 09 – Macrozoneamento Municipal da Lei do Plano Diretor, estando dividido entre os seguintes setores:

I - Macrozona de Regularização Especial;

II - Macrozona de Ocupação Restrita – áreas não urbanizadas – definidas no mapa 11 – Macrozoneamento Urbano e no Mapa 09 – Macrozoneamento Municipal da Lei do Plano Diretor;

III - Macrozona de Transição Urbana;

IV - Zona Rural APA.

Parágrafo Único - A Zona Urbana Consolidada da APA é composta pelas áreas da Macrozona de Ocupação Restrita – Item 5.2- Áreas urbanizadas na APA do Rio Uberaba definidas no mapa 11 – Macrozoneamento Urbano da Lei do Plano Diretor, que não se submetem a estas Diretrizes, prevalecendo os parâmetros do Plano Diretor e suas alterações.

Seção II
Zoneamento Urbano e Rural

Art. 36 – O zoneamento urbano da APA que trata esta Lei abrange os limites estabelecidos pela Lei Municipal 9.892/2005 que cria a APA Municipal do Rio Uberaba.

Parágrafo Único - Os limites das Zonas Urbana e Rural da APA-MRU estão representados graficamente no Mapa de Zoneamento Urbano constante no Anexo I desta Lei.

Art. 37 - Para fins de aplicação das normas de uso e ocupação do solo nas áreas inseridas na APA do Rio Uberaba, deve ser considerado o macrozoneamento e plano de vias já existentes na Lei de Parcelamento do Solo, acrescentando-se as seguintes Zonas:

I - Zona Urbana APA – ZUA;

II - Zona de Transição Urbana APA 1 – ZTA 1;

III - Zona de Transição APA 2 – ZTA 2;

IV - Zona de Transição APA 3 – ZTA 3;

- V -** Zona de Proteção das Águas – ZPA;
- VI -** Zona Rural APA.

Parágrafo Único - Além das Zonas exclusivas da APA, em casos especiais, em acordo com os parâmetros estabelecidos por esta lei e, onde ela for omissa no zoneamento e plano de vias da Lei de Parcelamento do Solo podem ser aplicados os parâmetro das seguintes zonas:

- I -** Zona Mista - ZM APA - com restrições específicas para a APA;
- II -** ZEIS- APA – com restrições específicas para a APA;
- III -** ZCL- APA – Com restrições específicas para a APA.

Subseção I **Zona urbana APA – ZUA**

Art. 38 – A Zona Urbana APA – ZUA está situada dentro do Perímetro Urbano em acordo com a Lei de Perímetro Urbano, dentro dos limites da APA Municipal do Rio Uberaba, inserida em duas macrozonas, sendo, Macrozona de Ocupação Restrita – Áreas não urbanizadas e Macrozona de Regularização Especial.

Parágrafo Único - As Macrozonas estão representadas nos itens 5.1 e 4, respectivamente, do Mapa 11 Macrozoneamento Urbano da Lei do Plano Diretor.

Art. 39 - Na Zona Urbana APA – ZUA é concedida permissão para implantação dos seguintes tipos de usos:

- I -** residencial unifamiliar;
- II -** residencial multifamiliar: horizontal e vertical;
- III -** uso comercial e de serviços – Na área residencial é permitido apenas o registro de endereço fiscal de empresas sem atendimento direto ao público no local e atividade de profissional liberal;
- IV -** outros usos - podem ocorrer na existência ou criação de vias arteriais ou coletoras, conforme normativa específica para usos na APA.

§ 1º - São permitidos os seguintes tipos de parcelamentos:

- I -** loteamento residencial padrão/aberto;
- II -** loteamento residencial fechado;
- III -** loteamento com fins sociais;
- IV -** condomínio urbanístico horizontal;
- V -** condomínio urbanístico vertical.

§ 2º - No caso de Loteamentos Fechados, estes devem ser aprovados, primeiramente, como loteamento padrão aberto, ficando o empreendedor obrigado a solicitar, no prazo máximo de 180 dias, via processo administrativo, o fechamento do empreendimento, nos termos previstos na lei municipal vigente.

§ 3º - Para o fechamento de Loteamento Padrão Aberto aprovado e concessão do direito de uso das áreas públicas que ficam internas ao empreendimento, deve

ser cobrada taxa de 5% (cinco por cento) referente ao valor da gleba nua e crua, excluídas as áreas de APP e de servidão de concessionárias de serviços públicos.

§ 4º - No uso residencial multifamiliar horizontal a área privativa da unidade autônoma de terreno deve ser igual ao lote mínimo exigido para esta zona.

§ 5º - No caso de Loteamento Padrão Aberto e parcelamento contíguo que permita o enquadramento no Fator de Contiguidade Urbana - FCU, caso a infraestrutura não esteja implantada previamente ao pedido de diretrizes, esta infraestrutura deve ser executada pelo loteador interessado, atendendo as diretrizes dos órgãos competentes em acordo com a Lei de Parcelamento do Solo e esta lei complementar.

Art. 40 – Os índices urbanísticos a serem adotados para a ZONA URBANA APA - ZUA são:

I- lote mínimo e testada mínima = 300,00 m² com testada de 10 metros para o uso unifamiliar e 600,00 m² com testada de 20 metros para o uso multifamiliar;

II - tamanho máximo de quadra = 300,00 metros;

III - taxa de ocupação = 50%;

IV - taxa de permeabilidade = 50%;

V - número máximo de pavimentos = 2 para o uso unifamiliar e 4 para o uso multifamiliar;

VI - coeficiente de Aproveitamento = 1,0 para o uso unifamiliar e 2 para o uso multifamiliar;

VII - afastamentos: conforme esta lei complementar.

§ 1º - No caso de Loteamento Fechado, é admitida a quadra com comprimento máximo de 600m desde que prevista uma faixa intermediária de 12 m, no limite máximo de 300 m, para uso como área verde, sendo obrigatória a execução de passagem de pedestres e ciclovia.

§ 2º - Da área de 50% do lote que deve ser área permeável, 25% deve ser área ajardinada.

§ 3º - Os parâmetros indicados para uso unifamiliar valem para os usos comerciais e demais usos permitidos, exceto o uso multifamiliar.

Seção III **Zona de Transição Urbana APA – ZTA**

Art. 41 – As zonas urbanas situadas dentro da Área de Transição Urbana da Lei do Perímetro Urbano estão dentro dos limites da APA Municipal do Rio Uberaba, limitada entre o limite da Área Urbana, o córrego Lajeado e o rio Uberaba, conforme o Mapa de Zoneamento desta Lei.

Parágrafo Único – A Área de Transição Urbana da APA-MRU está dividida nas seguintes zonas:

- I** - Zona de Transição Urbana APA 1 – ZTA 1;
- II** - Zona de Transição APA 2 – ZTA 2;
- III** - Zona de Transição APA 3 – ZTA 3.

Subseção I
Zona de Transição APA 1 – ZTA 1

Art. 42 – Na **Zona de Transição APA 1 – ZTA1** é concedida permissão para implantação dos seguintes tipos de usos:

- I** - residencial unifamiliar;
- II** - residencial multifamiliar: horizontal e vertical;
- III** - uso comercial e de serviços – Na área residencial é permitido apenas o registro de endereço fiscal de empresas sem atendimento direto ao público no local e atividade de profissional liberal;
- IV** - outros usos - podem ocorrer na existência ou criação de vias arteriais ou coletoras, conforme normativa específica para usos na APA;
- V** - uso de sítios de lazer;
- VI** - uso agrossilvopastoril.

§ 1º - São permitidos os seguintes tipos de parcelamentos:

- I** - Loteamento residencial padrão/aberto;
- II** - Loteamento residencial fechado;
- III** - Loteamento com fins sociais;
- IV** - Condomínio urbanístico horizontal;
- V** - Condomínio urbanístico vertical.

§ 2º - Nas ZTAs 1, 2 e 3, o Loteamento Padrão Aberto somente é permitido quando contíguo à área urbana com infraestrutura urbana básica aprovada e em funcionamento.

§ 3º - Caso a infraestrutura urbana da área contígua não esteja implantada ou não for considerada adequada no pedido de diretrizes do novo empreendimento, esta deve ser executada pelo loteador interessado, atendendo as diretrizes dos órgãos competentes, em acordo com a Lei de Parcelamento do Solo e esta lei complementar.

§ 4º - O Loteamento Fechado deve ser aprovado, primeiramente, como Loteamento Padrão Aberto e o empreendedor tem a obrigação de informar sua intenção de fechar o empreendimento no pedido de diretrizes e após sua aprovação, solicitar via processo administrativo o fechamento do empreendimento, conforme previsto na lei municipal vigente.

§ 5º - Para o fechamento de Loteamento Padrão Aberto aprovado e concessão do direito de uso das áreas públicas que ficam internas ao empreendimento, deve ser cobrada taxa de 5% (cinco por cento) referente ao valor da gleba nua e crua, excluídas as áreas de APP e de servidão de concessionárias de serviços públicos.

§ 6º - Nas ZTAs 1, 2 e 3, o Loteamento Fechado para fins residenciais somente é permitido sob os seguintes condicionantes:

I - não ser classificado como Zona Especial de Interesse Social- ZEIS;

II - deve atender a todas as exigências de infraestrutura previstas na legislação urbanística de Uberaba que esteja em vigor;

III - não precisa se submeter aos parâmetros do Fator de Contiguidade Urbana – FCU;

IV - a expensas do loteador, devem ser executadas as ligações viárias indispensáveis para o acesso seguro à área;

V - submeter-se a medidas compensatórias de acordo com as normativas estabelecidas pela Secretaria e Conselho de Planejamento e Gestão Urbana.

Art. 43 - No Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal das ZTAs 1, 2 e 3, a área privativa da unidade autônoma de terreno deve ser igual ao lote mínimo exigido para a respectiva zona, independente dos demais índices de área comum.

Parágrafo Único - Devem ser respeitados os demais parâmetros e definições específicas previstas na Lei de Parcelamento do Solo e de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 44 – Os índices urbanísticos a serem adotados para a ZONA DE TRANSIÇÃO APA 1 – ZTA1 são:

I - lote mínimo e testada mínima = 300,00 m² com testada de 10 metros para o uso unifamiliar e 600,00 m² com testada de 20 metros para o uso multifamiliar;

II - tamanho máximo de quadra = 300,00 metros;

III - taxa de ocupação = 50%;

IV - taxa de permeabilidade = 50%;

V - número máximo de pavimentos = 2 para o uso unifamiliar e 4 para o uso multifamiliar;

VI - coeficiente de Aproveitamento = 1,0 para o uso unifamiliar e 2 para o uso multifamiliar;

VII - afastamentos: conforme esta lei complementar.

§ 1º - No caso Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal, é admitida a quadra com comprimento máximo de 600m desde que prevista uma faixa intermediária de 12 m, no limite máximo de 300 m, para uso como área verde, sendo obrigatória a execução de passagem de pedestres e ciclovia.

§ 2º - Da área de 50% do lote que deve ser área permeável, 25% deve ser área ajardinada.

§ 3º - Os parâmetros indicados para uso unifamiliar valem para os usos comerciais e demais usos.

Subseção II **Zona de Transição APA 2 – ZTA 2**

Art. 45 – A Zona de Transição APA 2 – ZTA 2 está situada na Área de Transição Urbana da Lei do Perímetro Urbano, dentro dos limites da APA Municipal do Rio Uberaba, limitada entre o córrego Lajeado, o Anel Viário Projetado e córrego a direita da URA-010, conforme Mapa de Zoneamento da APA.

Art. 46 - Na Zona de Transição APA 2 – ZTA2 é permitida a implantação dos seguintes tipos de usos:

I - residencial unifamiliar;

II - residencial multifamiliar: horizontal e vertical;

III - uso comercial e de serviços – permitido apenas o registro de endereço fiscal de empresas sem atendimento direto ao público no local e atividade de profissional liberal;
Outros usos - podem ocorrer na existência ou criação de vias arteriais ou coletoras, conforme normativa específica para usos na APA;

IV - uso de sítios e lazer;

V - uso agrossilvopastoril.

§ 1º - São permitidos os seguintes tipos de parcelamentos:

I - Loteamento residencial padrão/aberto;

II - Loteamento residencial fechado;

III - Loteamento com fins sociais;

IV - Condomínio urbanístico horizontal;

V - Condomínio urbanístico vertical;

VI - Condomínio de chácaras de lazer.

§ 2º - São condicionantes para a implantação de empreendimentos na ZONA DE TRANSIÇÃO APA 2 – ZTA 2:

I - no caso de Loteamento Fechado, este deve ser aprovado, primeiramente, como Loteamento Padrão Aberto;

II - para o fechamento de Loteamento Padrão Aberto aprovado e concessão do direito de uso das áreas públicas que ficam internas ao empreendimento, é cobrada taxa de 5% (cinco por cento) referente ao valor da gleba nua e crua, excluídas as áreas de APP e de servidão de concessionárias de serviços públicos;

III - no uso residencial multifamiliar horizontal a área privativa da unidade autônoma de terreno deve ser igual ao lote mínimo exigido para esta zona;

IV - nas ZTAs 1, 2 e 3, o Loteamento padrão/aberto somente é permitido quando contíguo à área urbana;

V - nos casos de loteamentos abertos e parcelamento contíguo, caso a infraestrutura não esteja implantada previamente ao pedido de diretrizes, esta infraestrutura deve ser executada pelo loteador interessado, atendendo as diretrizes dos órgãos competentes.

Art. 47 – Os índices urbanísticos a serem adotados para a ZONA DE TRANSIÇÃO APA 2 – ZTA2 são:

I - lote mínimo e testada mínima = 420,00 m² com testada de 12 metros para o uso unifamiliar e 600,00 m² com testada de 20 metros para o uso multifamiliar e 1.200,00 m² com testada de 20, 00 metros para o uso de chácaras;

II - tamanho máximo de quadra = 300,00 metros;

III - taxa de ocupação = 50%;

IV - taxa de permeabilidade = 50%;

V - número máximo de pavimentos = 2 para o uso unifamiliar e 4 para o uso multifamiliar e 3 para chácaras;

VI - coeficiente de Aproveitamento = 1,0 para o uso unifamiliar e 2 para o uso multifamiliar e 1,0 para chácaras;

VII - afastamentos: conforme esta lei complementar.

§ 1º - No caso de Loteamento Fechado, é admitida a quadra com comprimento máximo de 600m desde que prevista uma faixa intermediária de 12 m, no

limite máximo de 300 m, para uso como área verde, sendo obrigatória a execução de passagem de pedestres e ciclovia.

§ 2º - Da área de 50% do lote que deve ser área permeável, 25% deve ser área ajardinada.

§ 3º - Os parâmetros indicados para uso unifamiliar valem para os usos comerciais e demais usos.

Subseção III **Zona de Transição APA 3 – ZTA 3**

Art. 48 – A Zona de Transição APA 3 – ZTA 3 está situada dentro da Área de Transição Urbana da Lei do Perímetro Urbano, dentro dos limites da APA Municipal do Rio Uberaba, limitada entre o limite do Anel Viário projetado, o Córrego Lajeado e o rio Uberaba, conforme mapa de zoneamento da APA.

Art. 49 – Na Zona de Transição APA 3 – ZTA3 é concedida permissão para implantação dos seguintes usos:

- I** - residencial unifamiliar;
- II** - residencial multifamiliar: horizontal e vertical;
- III** - uso comercial e de serviços – permitido apenas o registro de endereço fiscal de empresas sem atendimento direto ao público no local e atividade de profissional liberal;
- IV** - outros usos - podem ocorrer na existência ou criação de vias arteriais ou coletoras, conforme normativa específica para usos na APA;
- V** - uso de sítios de lazer;
- VI** - uso agrossilvopastoril (exceto uso exclusivo dentro de condomínio).

§ 1º - São permitidos os seguintes tipos de parcelamentos:

- I** - Loteamento residencial padrão ou Loteamento residencial aberto;
- II** - Loteamento residencial fechado;
- III** - Loteamento com fins sociais;
- IV** - Condomínio urbanístico horizontal;
- V** - Condomínio urbanístico vertical;
- VI** - Condomínio de chácaras de lazer.

§ 2º - São condicionantes para a implantação de empreendimentos na Zona de Transição APA 3 – ZTA 3:

- I** - no caso de Loteamentos Fechados estes devem ser aprovados, primeiramente, como loteamento padrão/aberto;
- II** - para o fechamento dos loteamentos abertos, é cobrada taxa de 5% do valor total da gleba nua e crua, exceto APP, para o direito de concessão das áreas públicas que ficam internas ao empreendimento;

III - no uso residencial multifamiliar horizontal a área privativa da unidade autônoma de terreno deve ser igual ao lote mínimo exigido para esta zona;

IV - nas ZTAs 1, 2 e 3, o Loteamento padrão aberto somente é permitido quando contíguo à área urbana;

V - infraestrutura: Nos casos de loteamentos abertos e parcelamento contíguo, caso a infraestrutura não esteja implantada previamente ao pedido de diretrizes, esta infraestrutura deve ser executada pelo loteador interessado, atendendo as diretrizes dos órgãos competentes.

Art. 50 – Os índices urbanísticos a serem adotados para a na Zona de Transição APA 3 – ZTA 3 são:

I - lote mínimo e testada mínima = 420,00 m² com testada de 12 metros para o uso unifamiliar e 600,00 m² com testada de 20 metros para o uso multifamiliar e 1.200,00 m² com testada de 20, 00 metros para o uso de chácaras;

II - tamanho máximo de quadra = 300,00 metros;

III - taxa de ocupação = 50%;

IV - taxa de permeabilidade = 50%;

V - número máximo de pavimentos = 2 para o uso unifamiliar e 4 para o uso multifamiliar e 3 para chácaras;

VI - coeficiente de Aproveitamento = 1,0 para o uso unifamiliar e 2,0 para o uso multifamiliar e 1,0 para chácaras.

VII - afastamentos: conforme esta lei complementar.

§ 1º - No caso de Loteamento Fechado, é admitida a quadra com comprimento máximo de 600m desde que prevista uma faixa intermediária de 12 m, no limite máximo de 300 m, para uso como área verde, sendo obrigatória a execução de passagem de pedestres e ciclovia.

§ 2º - Da área de 50% do lote que deve ser área permeável, 25% deve ser área ajardinada.

§ 3º - Os parâmetros indicados para uso unifamiliar valem para os usos comerciais e demais usos.

Subseção IV **Zona de Proteção das Águas – ZPA**

Art. 51 – A Zona de Proteção das Águas – ZPA é uma zona de proteção ambiental que abrange todos os cursos d'água da parte urbana e da parte rural da APA, que cumpre o objetivo principal da APA do Rio Uberaba de proteger este rio e sua bacia

hidrográfica da degradação ambiental ocasionada pelo uso inadequado das áreas limítrofes aos cursos d'água, prevenindo a futura inviabilidade de uso do Rio Uberaba como principal fonte de abastecimento da cidade;

§ 1º - A Zona de Proteção das Águas – ZPA é composta por faixas laterais aos cursos d'água da APA com larguras variadas conforme a seguir:

I – rio Uberaba: largura de 100m de cada margem a partir da calha principal;

II – cursos d'água principais das sub-bacias- córrego Lageado; córrego Água Santa; córrego Lanhoso; ribeirão Saudade; ribeirão dos Pintos; córrego Buracão; córrego Alegria; córrego da Vida; córrego Barreiro; córrego do Limo; córrego Mutum; córrego Sapecado e córrego do Inhame, Serafim, Tatu, Mangabeira e Bocaina: largura de 100m de cada margem a partir da calha principal;

III – Represa da Prainha destinada ao abastecimento da cidade: largura de 100m ao longo de todas as margens a partir do limite de cheia;

IV – demais cursos d'água e nascentes cadastradas no Plano de Manejo 1017: medidas de proteção previstas no Código Florestal Mineiro.

§ 2º - Todas as áreas da ZPA são "Non Aedificandi" e incluem as Áreas de Preservação Permanente – APP estabelecidas pelo Código Florestal Mineiro.

§ 3º - Por ser faixa "Non Aedificandi", nas áreas da ZPA não são permitidas a implantação de residências, indústrias, comércio e serviços, nem edificações de qualquer espécie, exceto nos casos de interesse público, desde que aprovados pelos órgãos técnicos responsáveis e competentes no Município, ou órgão técnico de concessionária responsável, ouvido do Conselho Gestor da APA.

§ 4º - Os casos de interesse público incluem a instalação de equipamentos urbanos relativos ao abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário, estações de tratamento de esgoto, rede de coleta de águas pluviais, rede de distribuição de energia elétrica, rede de telefonia e rede de gás canalizado, sendo vedada a geração de poluição de qualquer natureza, em especial poluição das águas pluviais geradas por estas instalações.

§ 5º - Ao longo das faixas marginais da Represa da Prainha no rio Uberaba, projetada para ser a principal reserva e manancial de água in natura para consumo da cidade de Uberaba, é obrigatória a reserva de uma faixa não edificável na largura de 100m (cem metros), medidos a partir das respectivas cotas máximas das cheias da represa, devendo ser ainda obedecidas as demais exigências que venha ser estabelecidas quando a Represa entrar em funcionamento, valendo sobre quaisquer outros, o interesse público e da coletividade, sem descumprimento dos direitos dos proprietários vizinhos a acesso à água, sendo vedada a geração de poluição de qualquer natureza, em especial poluição das águas pluviais geradas por instalações externas à faixa.

§ 6º - Na Zona de Proteção das Águas – ZPA, devem ser atendidas as seguintes diretrizes:

I - a demarcação da calha regular do córrego, ribeirão ou a calha do rio Uberaba deve ser realizada por profissional habilitado, com base em estudo que garanta a exclusão de áreas inundáveis para qualquer tipo de uso urbano ou que coloque em risco a vida humana ou animal;

II - todas as faixas não edificáveis da ZPA devem ser objeto de regulação complementar quanto ao controle de uso, de forma a preservar os mananciais de usos indevidos e de potencial poluente, que onerem o serviço de limpeza da água do rio Uberaba para consumo humano e animal;

III - nos locais onde são encontrados covaais e solos hidromórficos devem ser observadas disposições da legislação ambiental pertinente.

§ 9º- Todas as áreas da ZPA se submetem ao Código Florestal quanto a proibições de alterações antrópicas, ou interferências do homem sobre o meio ambiente, incluindo desmatamento e novas construções, além do estabelecido por esta lei complementar e pela legislação ambiental Municipal de forma complementar.

§ 10 - A partir de estudos técnicos complementares do Plano de Manejo que estabeleceu as sub-bacias principais do Rio Uberaba na APA, outros cursos d'água podem ser incluídos na ZPA, ouvido o Conselho Gestor da APA do Rio Uberaba, vedada a exclusão de qualquer dos cursos d'água principais das sub-bacias.

Subseção V Zona Rural da APA

Art. 52 - A parte da atual Área Rural do Município de Uberaba situada entre o Anel Viário Projetado e os limites da Lei Municipal nº 9.892 de 28 de dezembro de 2005 da APA Municipal constitui a Zona Rural APA na qual se aplica os disposto nesta lei complementar e no Plano de Manejo 2017.

Parágrafo Único - Em acordo com o caput do art. 3º da Lei Federal 6.766/79, o parcelamento do solo na Zona Rural da APA é permitido somente dentro dos módulos mínimos permitidos pelo INCRA, não sendo permitida a implantação de loteamento ou condomínios em qualquer tipo de parcelamento para fins urbanos, mesmo que destinados exclusivamente a residência, comércio, serviço ou indústria não poluente, estando incluídos os empreendimentos para fins sociais e as chácaras.

CAPÍTULO V PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Seção I

Dimensionamento dos Lotes e Quadras

Art. 53 - As normas para dimensionamento dos lotes e quadras na APA devem atender às seguintes diretrizes:

I - os lotes devem ter área e testada mínima definidas nos parâmetros para cada zona, não podendo ter área inferior a 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e testada menor que 10 m (dez metros), mesmo nas Zonas Especiais de Interesse Social;

II - os parâmetros para dimensionamento dos lotes definidos nesta lei para cada zona aplicam-se a todas as modalidades de parcelamento, e correspondem ao dimensionamento das unidades autônomas nos condomínios urbanísticos horizontais edificados;

III - os lotes devem ter obrigatoriamente testada voltada para via ou logradouro público, e para vias de circulação interna, no caso de condomínios urbanísticos horizontais edificados;

IV - os lotes, ou as áreas privativas nas unidades autônomas, de esquina devem ter canto chanfrado, conforme previsto no Código de Obras e Edificações de Uberaba, podendo ter área inferior à mínima prevista para a zona urbana, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, desde que esta redução seja equivalente à área subtraída pelo chanfro da esquina;

V - as quadras devem ter comprimento máximo conforme definido conforme a zona em que o empreendimento está localizado e sua tipologia de parcelamento;

VI - os limites máximos estabelecidos para o comprimento da quadra podem ser alterados, a ser analisado pelo GTE/PD, quando se tratar de gleba localizada em área onde o sistema viário, existente ou projetado, determinar quadra de comprimento superior ou quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental, histórico e paleontológico desaconselhar a abertura ou o prolongamento de vias públicas, sua modificação ou ampliação.

Seção II **Área Verdes**

Art. 54 - De acordo com a Lei de Parcelamento do Solo, nas áreas urbanas da APA, podem ser consideradas como áreas verdes:

I - áreas de bosque;

II - matas, inclusive ciliares, fora dos limites de Área de Preservação Permanente (APP), conforme legislação pertinente;

III - as faixas marginais, caracterizadas como não edificáveis, ao longo do Rio Uberaba e demais cursos d'água que integram a bacia do Rio Uberaba a montante da captação, exceto as APP's;

IV - as faixas marginais ao Rio Uberaba, exceto as áreas definidas como APP's ao longo deste rio;

V - as faixas não edificáveis, situadas ao longo das faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão, em acordo com a Lei de Parcelamento do Solo, podem ser consideradas áreas verdes,

em função de configurações urbanas específicas, a critério do GTE – Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor – GTE/PD;

VI - a parte ajardinada e arborizada de canteiros centrais de avenidas desde que apresente largura mínima de 10,00 (dez) metros;

VII - O espaço livre decorrente da confluência de vias de circulação só é computado como Área Verde quando possuir um raio de, no mínimo, 15 metros e apresentar declividade inferior a 15% (quinze por cento);

VIII – a parte ajardinada e arborizada das calçadas, desde que a largura mínima da calçada seja 4 m, a área computada não exceda 10% do total de área verde obrigatória, seja prevista faixa mínima transitável para pedestres de 1,5m, que sejam atendidos os parâmetros de acessibilidade e que cada lote possua acesso para garagem com mínimo de 3m não computável.

Art. 55 - As normas para as áreas verdes e de lazer dos parcelamentos na APA devem atender às seguintes diretrizes:

I - de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo, na aprovação de loteamentos e de condomínios urbanísticos é exigida a apresentação de projeto de arborização de vias, ou das áreas comuns destinadas à circulação interna e lazer, aprovado pela Secretaria de Meio Ambiente;

II - na APA do Rio Uberaba, para destinação de áreas de uso público, incluindo as áreas verdes, além do atendimento às disposições previstas na legislação pertinente, deve ser obedecido o Plano de Manejo;

III - não devem ser computados para o cálculo das áreas verdes e de lazer as áreas consideradas faixas de domínio sobre os dutos e sob as linhas de transmissão da CEMIG, e as APPs - Áreas de Preservação Permanente, de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo;

IV - podem ser aplicados **10%** das áreas verdes obrigatórias do empreendimento nos canteiros centrais de vias, faixas verdes de calçadas com no mínimo de 4 metros de largura obrigatoriamente **ajardinadas e** arborizadas, as rótulas viárias ou similares;

V - as áreas verdes e de lazer devem, sempre que possível, ser contíguas, evitando a fragmentação da cobertura vegetal existente e projetada;

VI - as áreas verdes e de lazer não podem ser contíguas a lotes, exceto em casos especiais, como em loteamentos fechados e condomínios urbanísticos, casos em que deve ser ouvido o Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor – GTE;

VII - podem ser seguidos os critérios da Lei de Parcelamento do Solo para urbanização e arborização das vias e áreas verdes e de lazer ou

substituídos com base em estudo específico para a APA do Rio Uberaba que considera as características e fragilidades ambientais desta área;

VIII - nas praças, deve ser mantido o uso paisagístico, devendo ser garantida, pelo menos, metade de sua área total livre de pavimentação impermeabilizante;

IX - para facilitar a manutenção de áreas verdes e de lazer, deve ser incentivada a parceria público-privada;

X - as áreas institucionais ou destinadas a equipamentos comunitários ainda não urbanizaas, exceto aquelas caracterizadas como não edificantes ou como áreas verdes obrigatórias, podem ter seu uso e destinação alterados, quando de interesse público e/ou pleiteados pela comunidade do bairro, devendo ser ouvido o Conselho Gestor da APA;

XI - o empreendedor durante o período de obras deve se responsabilizar pelas áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários e Áreas de Preservação Permanente (APP), preservando-as do ponto de vista ambiental e contra ocupações irregulares, cercando-as até seu repasse definitivo para a Prefeitura Municipal Uberaba;

XII - As Áreas de Preservação Permanente (APP) deverão ser entregues ao município conforme estipulado no Plano Diretor do Município.

Seção III Permeabilidade do Solo

Art. 56 - Quando ao **Índice de Permeabilidade Geral**, para todos os casos de parcelamento, 25% das áreas de todo o empreendimento devem ser permeáveis, podendo o índice ser aplicado em qualquer parte do empreendimento, seja áreas públicas ou privadas, desde que passíveis de controle ou fiscalização.

Parágrafo Único - A qualquer tempo, o Município pode exigir o cumprimento dos índices de permeabilidade, em especial se for considerado fator relevante para a melhoria na disponibilidade de água nas sub-bacias do Rio Uberaba da APA.

Art. 57 - Quando ao **Índice de Permeabilidade das Áreas Verdes e de Lazer**, estas áreas verdes se destinam à implantação de praças, parques, bosques e cinturões verdes, áreas de recreação e lazer, devendo ser mantida 50% (cinquenta por cento) da área livre de pavimentação impermeabilizante.

Seção IV Áreas Públicas

Art. 58 – As normas para as áreas públicas na APA devem atender às seguintes diretrizes:

I - os parâmetros para destinação de áreas públicas previstas para a zona urbana da APA aplicam-se aos loteamentos independentemente de sua localização na zona urbana ou de transição urbana;

II - os parâmetros e porcentagens de doação de áreas públicas para os casos de desmembramento e desdobramento independem da zona urbana em que se situem, devendo obedecer, em casos omissos, aos parâmetros definidos na Lei de Parcelamento do Solo;

III - quando a gleba a ser parcelada contiver Áreas de Preservação Permanente APP's, estas podem ser descontadas para o cálculo da destinação das áreas públicas;

IV - quando a gleba a ser parcelada contiver faixas de servidão em função da existência de dutos, estas áreas podem ser descontadas para o cálculo da destinação das áreas públicas;

V - quando a gleba a ser parcelada contiver faixas de servidão em função da existência de linhas de transmissão de energia elétrica, e estas não forem utilizadas para implantação de sistema viário, conforme descrito na Lei de Parcelamento do Solo, as áreas definidas como faixas de servidão podem ser descontadas para o cálculo da destinação das áreas públicas;

VI - quando a gleba a ser parcelada contiver áreas com declividade igual superior a 30%, que não são parceláveis, conforme determina a Lei Federal 6.766/79, estas áreas podem ser descontadas do cálculo da destinação de áreas públicas.

Art. 59 – As áreas de uso público dentro da APA devem destinar-se a:

I - vias de circulação, no caso de loteamentos;

II - implantação de infraestrutura necessária ao provimento de equipamentos urbanos:

- a) abastecimento de água potável;
- b) energia elétrica pública e domiciliar;
- c) recolhimento e tratamento de esgotos;
- d) escoamento das águas pluviais;
- e) rede de telefonia;
- f) gás canalizado;

III - equipamentos comunitários referentes a:

- a) escola;
- b) creche;
- c) posto de saúde;
- d) abrigos de ônibus;
- e) quadras de esportes;
- f) equipamentos de ginástica;

g) outros, em consulta ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 60 – A localização das áreas de uso público deve ser definida pela Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana, por ocasião da emissão de diretrizes urbanísticas.

Parágrafo Único - A localização das áreas destinadas a equipamentos comunitários deve ser nas vias coletoras ou arteriais eventualmente previstas para a área objeto das diretrizes urbanísticas.

Art. 61 – A destinação das áreas mínimas obrigatórias de uso público e de uso comum interna para implantação de loteamentos e condomínios corresponde aos seguintes percentuais:

I - 5% (cinco por cento) da área total da gleba a ser parcelada, para equipamentos comunitários; quando se tratar de condomínio urbanístico ou loteamento fechado, está deve ter acesso direto para uma via, externo ao empreendimento;

II - 10% (dez por cento) da área total da gleba a ser parcelada, para áreas verdes ou área de lazer interna.

Seção V

Sistema Viário Principal

Art. 62 - O Sistema Viário previsto para a APA do Rio Uberaba considera o disposto na Lei de Parcelamento do Solo que prevê as seguintes tipologias de vias:

I - Vias arteriais são aquelas que desempenham funções de distribuição geral e estabelecem ligações entre as principais áreas urbanas e subdividem em primárias e secundárias;

II - Vias coletoras são aquelas que desempenham a função de penetração e estabelecem a interligação da malha viária local com o sistema de vias arteriais;

III - Vias locais são aquelas que atendem as áreas restritas e desempenham a função de circulação local e abrangem as vias para pedestres, as vias sem saída, as vias de acesso às residências, e as vias ao longo de APP's – Áreas de Preservação Permanente;

IV – Ciclovias são aquelas destinadas especialmente ao tráfego de bicicletas, preferencialmente acopladas a vias arteriais, coletoras e locais.

Parágrafo Único - Para fins de aplicação desta Lei complementar, define-se que vias são superfícies por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central.

Art. 63 - Para o Sistema Viário da APA do Rio Uberaba, considera o disposto na Lei de Parcelamento do Solo com as seguintes diretrizes:

I - os passeios das vias devem seguir as normas e dimensionamento previsto em lei, devendo ser incentivado o passeio ecológico;

II - nos novos parcelamentos, devem ser previstas vias coletoras a cada 600,00 m (seiscentos metros), inclusive para loteamentos fechado;

III - após os limites das APP's – Áreas de Preservação Permanente, e eventuais áreas públicas contíguas, deve ser prevista a implantação de via parque com a largura de 15,00 m (quinze metros) que contempla a implantação de ciclovia;

IV - a critério da Secretaria responsável pelo planejamento pode ser proposto pelo empreendedor a implantação da ciclovia dentro de área verde paralela a via, permitindo a redução dessa via parque para 12,00 m (doze metros);

V - os parâmetros para sistema viário, previstos no Anexo III da Lei de Parcelamento do Solo, aplicam-se a loteamentos e nos casos de condomínios urbanísticos, às vias de circulação interna;

VI - complementam os parâmetros definidos nesta Lei as normas técnicas brasileiras;

VII - não são exigidos percentuais mínimos de áreas públicas destinadas à implantação de sistema viário, ficando este percentual na dependência do projeto urbanístico e do atendimento aos parâmetros da legislação municipal;

VIII - nos loteamentos, as novas vias devem estar articuladas ao sistema viário adjacente, existente ou projetado, dando, sempre que possível, prosseguimento à malha viária já implantada, harmonizando-se com a topografia local e observando as diretrizes urbanísticas específicas fornecidas pela Secretaria de Planejamento;

IX - as vias de circulação podem terminar nas divisas da gleba a arrear, devendo-se, neste caso, adotar os parâmetros para retorno em via sem saída, indicados na Figura 7, no Anexo III da Lei de Parcelamento do Solo;

X - o comprimento das vias arrematadas em praça de retorno, incluindo a mesma, não deve exceder ao máximo da quadra previsto para a zona em que se situe, conforme indicado nos quadros de cada zona no item 5 destas diretrizes.

Parágrafo Único - O Anexo desta lei complementar apresenta os perfis com os parâmetros para sistema viário e o Dimensionamento das Seções Transversais

das Vias e das Faixas de Domínio, em acordo com a Lei de Parcelamento do Solo, aplicável em todas as áreas urbanizáveis da APA.

Art. 64 - O parcelamento do solo para fins urbanos é aprovado somente quando estiver interligado ao sistema Rodoviário Municipal conforme Portaria nº 1491/99 do DER, ou a estrada vicinal, através de via de acesso com pavimentação drenante, implantação de meios-fios e sarjetas, e/ou com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica, atendendo às diretrizes urbanísticas do Município, sendo que sua abertura, implantação e manutenção faz parte das exigências de infraestrutura mencionada nesta lei complementar.

Art. 65 - Os parâmetros para a implantação do Sistema Viário na APA são:

I - as estradas municipais (URA's) que compõem o Sistema Rodoviário Municipal aprovado através da Portaria nº 1491/99 do DER, devem ser caracterizadas como vias arteriais primárias;

II - devem ser adotadas a seções transversais previstas na Lei de Parcelamento do Solo vigente;

III - as vias vicinais e estradas rurais já existentes devem se adequar às dimensões previstas na Lei de Parcelamento do Solo conforme as diretrizes urbanísticas a serem fornecidas pela Secretaria responsável pelo Planejamento e Controle Urbano.

Art. 66 - As Estradas Municipais – URAS - inseridas dentro da APA Municipal do Rio Uberaba constantes do Sistema Rodoviário Municipal, representadas no mapa de zoneamento desta Lei, devem ser alargadas com medida mínima de 30 metros e serem urbanizadas conforme seção transversal típica para via arterial secundária por ocasião do parcelamento do solo das suas áreas limítrofes, devendo ser atendido:

I - a implantação deve respeitar o eixo da estrada nas diretrizes e uma faixa de 15m para cada lado;

II - os traçados das estradas podem ser confirmados ou retificados nas diretrizes com o fim de propiciar a harmonização da configuração do desenho urbanístico resultante;

III - nos casos em que a estrada for limitante a uma área consolidada em um dos lados, o eixo deve ser alterado conforme diretrizes, de forma a manter a medida mínima de 30 metros.

Art. 67 - Ao longo das faixas de domínio das rodovias inseridas dentro da APA Municipal do Rio Uberaba devem ser implantadas vias marginais de largura de 18 metros conforme seção definida na Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 68 - Ao longo das redes ferroviárias ativas e do ramal ferroviário desativado que se interliga ao Distrito Industrial 2 deve ser reservada uma faixa não edificável de 15 m de largura para cada lado a partir da faixa de domínio, de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 69 - Sobre as linhas de alta tensão da concessionária de energia elétrica, devem ser atendidos os parâmetros da Lei de Parcelamento do Solo, sendo que, quando a área conter linhas de alta tensão, o empreendedor deve requerer previamente diretrizes, a ser emitida pela concessionária de energia.

Seção VI

Faixas de Domínio de Rodovias

Art. 70 - De acordo com a Lei de Parcelamento do Solo, para as glebas situadas ao longo de rodovias, destinadas a empreendimentos, o acesso à gleba a ser parcelada deve ser feito por via marginal à rodovia, ligando a área a ser parcelada à malha urbana consolidada.

§ 1º - Em casos excepcionais o acesso pode ser feito diretamente pela rodovia, com interconexão aprovada pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT) ou Departamento de Estrada de Rodagem do Estado de Minas Gerais (DER-MG), mediante consulta ao Conselho de Planejamento e Gestão Urbana.

§ 2º - As Faixas de Domínio são consideradas as áreas de terras determinadas legalmente por decreto de Utilidades Públicas para uso rodoviário sendo ou não desapropriadas, cujos limites foram estabelecidos em conformidade com a necessidade prevista no projeto de engenharia rodoviária.

§ 3º - Nas áreas de rodovia em perímetro urbano deve ser respeitado o duplo gerenciamento deste segmento, sendo que o Estado gerencia a rodovia e a concessão de acesso às propriedades privadas à rodovia de competência exclusiva do órgão rodoviário/concessionárias e o Município gerencia as áreas lindeiras, sendo responsável pelo alvará e liberação para construção.

Seção VII

Faixas Não Edificáveis

Art. 71 - De acordo com a Lei de Parcelamento do Solo e as diretrizes específicas para a APA do Rio Uberaba são consideradas faixas não edificáveis as descritas a seguir:

I - faixas previstas ao longo dos cursos d'água conforme diretrizes ambientais e previsão nesta lei;

II - a faixa de domínio, sob as linhas de transmissão da concessionária de serviços de fornecimento de energia elétrica, na largura especificada pela concessionária e faixas de 15,00m (quinze metros), de cada lado, medidos a partir dos limites da faixa de domínio;

III - as faixas de 15,00m (quinze metros), ao longo da faixa de domínio acima mencionadas podem ser utilizadas para implantação de vias de tráfego ou áreas verdes, o que deve ser definido por ocasião das diretrizes urbanísticas;

IV - deve ser possível a implantação de pista de rolamento sobre a faixa de domínio mencionada, a critério da concessionária, que deve se manifestar por ocasião do fornecimento das diretrizes, sendo proibida a implantação de passeios, ciclovias e faixas de estacionamento sobre esta faixa de domínio, bem como de quaisquer outros usos que estimulem a permanência de pessoas;

V - caso permitido pela concessionária, a partir do limite de utilização para pista de rolamento mencionado no inciso IV deste artigo, deve ser complementada a largura mínima de 15,00 m (quinze metros), de cada lado;

VI - qualquer cruzamento viário sob as linhas de transmissão da concessionária de serviços de fornecimento de energia elétrica deve ser previamente a ela submetido;

VII - se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias é exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental e das diretrizes urbanísticas, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes;

VIII - ao longo das rodovias e do Anel Rodoviário Federal, projetado e atual limite do perímetro urbano dentro da APA, é obrigatória a reserva de uma faixa não edificável na largura de 18,00 m (dezoito metros) de cada lado, a partir das respectivas faixas de domínio, destinada à implantação de via, sendo os seus acessos aprovados pelos respectivos órgãos ou concessionários responsáveis pela rodovia, podendo esta largura ser ampliada em função de intervenções viárias necessárias para viabilizar acessos;

IX - ao longo das faixas de domínio das ferrovias é obrigatória a reserva de uma faixa não edificável, na largura de 15m (quinze metros), medidos a partir de cada um dos limites das respectivas áreas de domínio, salvo se faixa maior for determinada em legislação federal ou estadual ou em instrução técnica específica emanada pelas autoridades responsáveis pela instalação dos referidos equipamentos, destinada à implantação de via, sendo suas transposições aprovados pelos órgãos ou concessionários responsáveis;

X - faixas com a largura mínima de 15,00m (quinze metros) de cada lado das estradas municipais (URA's) que compõem o Sistema Rodoviário Municipal aprovado através da Portaria nº 1491/99 do DER, medidas a partir do eixo da estrada existente, destinadas à regularização e ampliação do leito das estradas;

XI - quaisquer retificações e parcelamentos de áreas lindeiras às estradas municipais devem prever a reserva destas faixas, devendo constar gravame nas escrituras das áreas;

XII - seguindo o já disposto na Lei de Parcelamento do Solo, excepcionalmente, as faixas não edificáveis, situadas ao longo das faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão, mencionadas podem ser consideradas áreas verdes, em função de configurações urbanas específicas, a critério do GTE – Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor – GTE/PD;

XIII - A Prefeitura Municipal pode exigir a reserva de faixas não edificantes complementares, para viabilizar a implantação de equipamentos urbanos relativos ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, distribuição de energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede de telefonia e gás canalizado.

Seção VIII **Infraestrutura Urbana**

Art. 72 - Nos diversos tipos de parcelamentos permitidos na área urbana da APA, devem ser atendidas todas as exigências de infraestrutura previstas nos artigos 46 a 49 da Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 73 - Os projetos de infraestrutura básica de saneamento, compreendidos os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, abastecimento de água potável e esgotamento sanitário de novos parcelamentos de solo no perímetro urbano da APA do Rio Uberaba devem ser analisados e aprovados pela área competente do Centro Operacional de Desenvolvimento e Saneamento de Uberaba – CODAU, ou empresa responsável pelo saneamento no Município, que deve emitir diretrizes específicas para cada empreendimento, considerando as seguintes diretrizes gerais.

Parágrafo Único - De acordo com a Lei de Parcelamento do Solo, para aprovação de loteamentos, condomínios urbanísticos e desmembramentos devem ser apresentados junto aos projetos básicos do empreendimento, os projetos referentes ao esgotamento sanitário e pluvial, abastecimento de água, energia elétrica e iluminação pública ou das áreas comuns nos condomínios urbanísticos, bem como outros exigíveis, previamente aprovados nas respectivas concessionárias de serviços públicos.

Art. 74 - As instalações para abastecimento de água de loteamento, e de condomínios residenciais devem ser executadas pelo interessado, às suas expensas e de acordo com projeto previamente aprovado pelo CODAU, utilizando-se materiais que obedeçam as especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo essas instalações incorporadas ao patrimônio da autarquia, considerando as seguintes diretrizes:

I - as diretrizes para o abastecimento de água potável o empreendimento devem considerar a situação da rede alimentadora da região do empreendimento, dentro do planejamento estratégico de saneamento do Município. Sendo necessária a construção reservatório elevado de água, as despesas com a execução das obras podem correr por conta do interessado, sem ônus para o CODAU e conforme suas diretrizes;

II - os esgotos sanitários devem ser coletados e conduzidos a uma ETE do CODAU ou pode ser construída ETE, cuja saída do efluente

tratado esteja a jusante da captação de água para abastecimento público ou outra forma aprovada pelo CODAU, que deve receber em doação no prazo de 4 anos;

III - as águas pluviais devem ser objeto de projeto específico;

IV - as águas pluviais devem ser coletadas e conduzidas até bolsões tipo lagoa de decantação ou interligados aos córregos através de dissipadores, conforme estudos técnicos específicos a serem elaborados pelo empreendedor que comprovem a correta solução para os resíduos das águas pluviais.

Art. 75 - Deve ser elaborado pelo Município um plano global de saneamento para a área da APA, que crie diretrizes gerais para implantação de redes de água e esgoto (emissários, adutoras, reservatórios, estações de tratamento, dentre outros), que atenda toda a região passível de ser loteada pela legislação Municipal.

Parágrafo Único- podem ser implantadas soluções na forma de consórcio imobiliário, conforme previsto na Lei do Plano Diretor e no Estatuto da Cidade, sob condições aprovadas pelo CODAU ou empresa responsável pelo saneamento no Município, compreendendo-se o consórcio imobiliário como a forma de viabilizar a urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, em acordo com a legislação vigente no Município.

Seção IX **Usos Não Residenciais na APA**

Art. 76 – Os parâmetros da Zona de Comércio e Serviços 2- ZCS2 1 e Zona Mista 1-ZM1 constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo são válidas para a APA do Rio Uberaba, desde que atendam a parâmetros ambientais compatíveis com a características específicas desta área, mediante aval do órgão de gestão ambiental do Município.

Art. 77 – Os usos não residenciais que não se enquadrem no previsto pela Lei de Parcelamento do Solo devem ser objeto de lei específica que estabelece as normas e diretrizes de usos não residenciais no prazo de 3 meses a partir da aprovação desta lei complementar.

Art. 78 – Para efeito do estabelecimento de normas de uso e ocupação do solo aplicáveis às zonas urbanas estabelecidas para a APA, devem ser definidas as seguintes categorias de controle:

I - Usos Permitidos - categorias de uso e ocupação do solo, compatíveis com as funções e diretrizes da zona urbana considerada;

II - Usos Tolerados - categorias de uso e ocupação do solo, já existentes na APA, mas incompatíveis com as funções e diretrizes da zona ambiental considerada e sujeitas ao cumprimento de medidas quanto à redução de sua desconformidade;

III - Usos Proibidos - são categorias de uso e ocupação do solo incompatíveis com as funções e diretrizes da zona urbana considerada, cuja instalação ou viabilização não é aprovada em hipótese alguma.

Seção X

Processo Administrativo para Diretrizes Urbanísticas

Art. 79 - O interessado em promover qualquer tipo de parcelamento do solo urbano a ser executado na APA do Rio Uberaba, deve requerer através de processo administrativo específico, diretrizes para parcelamento do solo, conforme procedimento previsto na Lei de Parcelamento do Solo, a ser analisados pela Secretaria responsável pelo planejamento e gestão urbana, e pelos demais órgãos de gestão da APA do Rio Uberaba, além das determinações específicas da Lei que regulamentar o zoneamento da APA.

Parágrafo Único - Diretrizes urbanísticas são o conjunto de orientações concedido pelo órgão ou setor municipal responsável pela aprovação e licenciamento dos parcelamentos e condomínios urbanísticos, previamente ao encaminhamento da documentação definitiva para análise, contendo os parâmetros específicos para a Zona Urbana em que se situa o empreendimento, o sistema viário previsto ou projetado para a área, as orientações sobre as legislações urbanísticas e ambientais pertinentes e as condições especiais que porventura sejam necessárias para o caso.

Art. 80 - Em acordo com os procedimentos estabelecidos pela Lei de Parcelamento do Solo, para a expedição das diretrizes urbanísticas na APA devem ser consultados os órgãos ou entidades municipais responsáveis pelos seguintes setores:

- I**- planejamento urbano;
- II** - proteção do meio ambiente;
- III** - saneamento;
- IV** – sistema viário;
- V** - habitação, quando for o caso;

§ 1º - Para emissão dos pareceres, os órgãos municipais competentes devem vistoriar os locais pretendidos para implantação do parcelamento.

§ 2º - Quando necessário em acordo com a legislação Municipal, devem ser consultado aos órgãos responsáveis pela saúde, educação, esporte e lazer, desenvolvimento social e econômico, que devem se manifestar sobre a necessidade de implantação de equipamentos comunitários.

§ 3º- Para a expedição de diretrizes para loteamento fechado ou condomínio urbanístico, é analisado o impacto urbanístico ambiental e viário que possa vir a causar sobre a estrutura urbana, podendo não ser permitido o fechamento do loteamento ou implantação de condomínio urbanístico, se houver comprometimento da fluidez do tráfego e das ligações viárias essenciais, especialmente se previstas no Sistema de Mobilidade Urbana da Lei do Plano Diretor.

§ 4º- A resposta à solicitação de diretrizes urbanísticas, quando admitida a viabilidade do parcelamento ou condomínio urbanístico, deve conter as orientações para adequar o respectivo parcelamento às legislações urbanísticas e ambientais pertinentes.

§ 5º - No caso de loteamento, as orientações referidas no caput deste artigo devem conter, no mínimo:

I - critérios para o uso e ocupação do solo, segundo o tipo de parcelamento e sua localização em zonas urbanas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Uberaba;

II - classe funcional das vias no entorno do parcelamento pretendido, bem como a identificação dos eixos de interligação ao parcelamento e os prolongamentos das vias arteriais e coletoras no interior da gleba ou terreno a ser parcelado, com respectivas seções transversais exigidas;

III - especificação e localização aproximada das áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes e faixas não edificáveis;

IV - indicação de solução técnica para escoamento das águas pluviais;

V - identificação da Unidade de Planejamento e Gestão Urbana – UPG, prevista na Lei do Plano Diretor, na qual se insere o parcelamento;

VI - necessidade de autorização ou de licenciamento ambiental, conforme legislação ambiental pertinente;

VII - outras exigências específicas em função da localização e do tipo do empreendimento;

VIII - especificação para arborização de vias, praças e áreas verdes.

Art. 81 – Devem ser exigidos Estudos Prévios de Impacto de Vizinhança nos casos previstos na Lei de Parcelamento do Solo.

CAPÍTULO VI DIRETRIZES AMBIENTAIS

Seção I Diretrizes Ambientais Gerais

Art. 82 – Naquilo que esta lei for omissa, as diretrizes ambientais para a APA do Rio Uberaba devem atender ao disposto no Plano de Manejo 2017.

Art. 83 - São diretrizes ambientais gerais para o uso e ocupação do solo na APA-MRU:

I – o uso e ocupação do solo na APA-MRU deve considerar sua regulamentação como unidade de conservação de uso sustentável legalmente instituída e protegida por lei Municipal, incluindo seu espaço territorial, seus recursos ambientais e as águas jurisdicionais com características naturais relevantes;

II - deve ser assegurado, por políticas públicas e pela gestão da entidade gestora da APA do Rio Uberaba, o uso sustentável do solo desta parcela do Município com a exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável;

III – a definição das zonas na APA-MRU tem como propósito setorizar os espaços segundo critérios urbanísticos e ambientais que proporcionem os meios e as condições para que todos os objetivos da unidade possam ser alcançados de forma harmônica e eficaz com sua característica fundiária predominante privada;

IV – os principais objetivos ambientais dos zoneamentos urbano e ambiental da APA-MRU a serem assegurados são:

V - a recuperação, preservação e conservação do Rio Uberaba e de sua bacia hidrográfica acima da captação de água da cidade de Uberaba;

VI - disciplinar e normatizar da ocupação humana na zona urbana e na zona rural com índices que permitam a promoção do desenvolvimento sem o desrespeito à sua característica de unidade de conservação e relevância para a garantia de água às futuras gerações da cidade;

VII - a promoção do uso sustentado dos recursos naturais desta região do Município, buscando o equilíbrio entre uso e preservação, com a criação de incentivos ao uso de técnicas conservacionistas de manejo da água e solo dentro da APA;

VIII - a proteção dos recursos hídricos, dos remanescentes da vegetação nativa do cerrado, da biodiversidade e do patrimônio cultural;

IX - a promoção da melhoria da qualidade de vida das populações que ali residem com incremento da infraestrutura urbana, de serviços e social;

X - a melhoria e manutenção da área rural da região da APA-MRU com suas características, em equilíbrio com a recuperação ambiental das áreas degradadas, sendo vedado o uso urbano intenso;

XI - proteção e busca da melhoria da qualidade ambiental das áreas da APA-MRU, beneficiando as suas áreas circunvizinhas;

XII - normatização que garanta a exigência de recuperação das áreas degradadas pela ação humana, em especial as Áreas de Preservação Permanente (APPs) conforme a legislação pertinente;

XIII - controle do fracionamento do solo e ocupações irregulares, coibindo o avanço desenfreado e sem planejamento da área urbana;

XIV - incentivo à averbação e a consolidação das reserva legais e áreas verdes das propriedades, buscando, quando possível, a conexão espacial entre elas, visando a formação de corredores naturais ecológicos;

XV - criação de normas que promovam a realização de ações e técnicas ligadas à atividade rural sustentável, como fator de uso e ocupação do solo conservacionista e como estratégia de proteção aos mananciais presentes dentro da área da APA.

Art. 84 - Na APA Rio Uberaba deve ser fomentado:

I – o uso de práticas que atendam à Política Nacional de Agroecologia e Produção Orgânica e à Política Nacional da Agricultura Familiar;

II – o turismo rural e ecoturismo, com incentivo à criação de pontos de visitação e trilhas na área da APA;

III – a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPNs);

IV – a agricultura urbana de subsistência na porção urbana da APA;

V – a agricultura familiar.

Art. 85 - Na APA Rio Uberaba, dentro dos princípios constitucionais que regem o direito de propriedade, não são permitidos:

I - o parcelamento para fins urbanos na zona rural, fora da área urbana regulamentada por esta Lei;

II - o exercício de atividades produtivas capazes de provocar acelerada erosão do solo e/ou acentuado assoreamento dos recursos hídricos;

III - a instalação de indústrias ou outras atividades potencialmente poluidoras que não comprovem o atendimento de parâmetros ambientais compatíveis com as características especiais da APA;

IV - o exercício de atividades que ameacem extinguir as espécies raras da biota regional;

V - a construção de represas ou lagos artificiais, **no rio Uberaba e nos cursos principais das sub-bacias principais**, excetuando aquelas para uso exclusivo de abastecimento público do município;

VI - o desmatamento de vegetação nativa em áreas naturais, mesmo degradadas e em qualquer estágio de regeneração, dentro da ZPA, excetuando aquelas para uso exclusivo de saneamento básico e abastecimento público do município;

VII - a exploração florestal de áreas de reflorestamento sem a autorização da entidade competente;

VIII - a extração de cascalho em áreas de recarga de aquífero, conforme mapeamento dessas áreas no Plano de Manejo 2017, visto que essa atividade específica de mineração impacta negativamente o objetivo principal da APA do Rio Uberaba.

Art. 86 - Na APA Rio Uberaba, as atividades agrícolas ou pecuárias comerciais devem ser restritas à Zona Rural da APA nas quais devem ser proibidos ou regulados os usos ou práticas capazes de causar significativa degradação do meio ambiente.

Art. 87 - Na Zona Rural da APA, o cultivo da terra deve ser feito de acordo com as práticas de manejo e conservação de solo recomendadas por técnicas apropriadas, conforme orientação técnica de instituição habilitada, devendo ser combatido dentro dos limites de APA:

I - o pastoreio extensivo na ZPA e nas APPs, considerando-se como tal aquele capaz de acelerar sensivelmente os processos de erosão;

II - o uso de agrotóxicos ou outros biocidas que ofereçam riscos ambientais sérios na sua utilização, inclusive no que se refere ao seu poder residual em alimentos, devendo ser atendidas as normativas da ANVISA quanto às proibições de substâncias, sendo vedada, em qualquer hipótese, a pulverização na área da APA com qualquer substância, exceto para fins de emergência ambiental;

III - a utilização de queimadas como forma de limpeza de terrenos ou para renovação de pastagens;

IV - a queima de palha de cana-de-açúcar existente ou que venha a existir.

Art. 88 - Qualquer atividade econômica que gere impacto na quantidade e qualidade da água destinada ao consumo no município de Uberaba por meio do seu sistema de abastecimento público deve ser regulamentada e pode ser objeto de readequação em vista do caráter prioritário de uso da água para o bem comum e público do Município, que é o objetivo principal da APA Rio Uberaba.

Art. 89 - Deve ser realizado licenciamento ambiental de todas as atividades agrossilvopastoris a serem desenvolvidas na APA, conforme legislação pertinente.

Art. 90 - Cabe ao Conselho Gestor da APA opinar sobre casos omissos e avocar a si exame sobre quaisquer assuntos de importância para o processo de uso e

ocupação do solo na área da APA, especialmente emitindo pareceres sobre processos de concessão de licenças e aplicação de penalidades previstas nas leis municipais, auxiliando o Executivo Municipal, sem prejuízo da autonomia dos poderes municipais, estaduais e federais constituídos, na observância das normas contidas na legislação urbanística e de proteção ambiental.

Art. 91 – Em acordo com o Plano de Manejo 2017, devem ser elaborados e implementados programas de gestão e controle ambiental que auxiliem no monitoramento da qualidade ambiental da APA, criem incentivos à recuperação/reabilitação de áreas degradadas, APPs e nascentes e auxiliem na implementação de soluções sustentáveis de saneamento rural, bem como programa de educação ambiental voltado especialmente à população residente na APA, com previsão de responsabilidades e fontes de recursos.

Seção II

Zoneamento Ambiental APA

Art. 92 - O Zoneamento Ambiental da APA utilizou os limites do macrozoneamento do Plano Diretor de Uberaba, que estabeleceu o novo anel viário projetado como separação entre área urbana e área rural da APA do Rio Uberaba, criando duas macrozonas ambientais:

I - Macrozona Ambiental Urbana APA: corresponde à parcela da APA totalmente inserida na área urbana da cidade de acordo com o limite da Lei do Perímetro Urbano;

II - Macrozona Ambiental Rural APA (ZR-APA): a área de maior extensão, que abriga um conjunto variado de formas de relevo, solos, vegetação e usos distintos, com predominância de uso da pecuária, e que, com vista a subsidiar melhor as técnicas de conservação do solo e a água, fica dividida nas seguintes zonas ambientais:

- a) ZR-APA- 1;
- b) ZR-APA- 2; e
- c) ZR-APA-3.

Art. 93 – Os objetivos centrais do planejamento e gestão ambiental da APA do Rio Uberaba que devem ser alcançados para a ZR-APA como um todo são:

I - assegurar a conservação dos recursos hídricos e a proteção das APPs, em especial as nascentes, encontrados dentro da ZR-APA através do cumprimento da legislação ambiental pelos proprietários e usuários da área, sob a supervisão, monitoramento, orientação e fiscalização do órgão gestor da APA;

II - proteger remanescentes de vegetação natural do bioma e suas fitofisionomias através de programas públicos de incentivo à práticas ambientais conservacionistas em parceria com o Ministério Público para aplicação de fundos ambientais com recursos advindos da própria APA;

III - consolidar-se como área prioritária de promoção à recuperação ou revegetação onde for aplicável/orientado nas áreas degradadas em APP's;

IV - cobrar a aplicação de técnicas que viabilizem o manejo conservacionista do solo e água nas bacias hidrográficas dentro desta ZR-APA;

V - garantir a manutenção das características do ambiente rural com limitações à crescente expansão de atividades agropecuárias comerciais intensivas.

Art. 94 – As premissas para emissão de diretrizes ambientais na ZR-APA devem considerar as particularidades dos ambientes identificados nas diferentes zonas ambientais desta região.

§ 1º - Para as diretrizes na ZR-APA-1:

I - deve-se levar em consideração a morfologia associada às maiores classes de declividade;

II - a abertura de novas estradas vicinais, manejo de pastagem e construções devem ter orientação técnica para adoção de práticas adequadas ao terreno;

III - as vertentes mais íngremes e topos mais aguçados merecem atenção quanto à aprovação de usos, pois, ao serem desmatados e trabalhados de forma incorreta, sem supervisão técnica, essas superfícies geram escoamentos superficiais carreadores de sedimentos para o fundo de vale e canais fluviais, contribuindo para a erosão do solo e assoreamento de corpos d'água.

§ 2º - Para as diretrizes na ZR-APA-2:

I - compreende uma região muito sensível, pois concentra um quantitativo importante de nascentes de vários afluentes do Rio Uberaba;

II - encontra-se nesse ambiente, ainda, cobertura vegetal natural do Cerrado que deve ser preservada, pois as implicações ambientais decorrentes de desmatamento em áreas de nascentes causariam problemas intensos e com proporções negativas para a manutenção das mesmas.

§ 3º - Para as diretrizes na ZR-APA-3:

I - área em que se destaca a maior ocupação com as atividades de pecuária e agricultura;

II - ambiente em que as formas de relevo são preenchidas por uma condição morfológica convexa, vertentes amplas e com declividade

suave a moderada configurando assim, um ambiente favorável às práticas já adotadas de agricultura e pecuária;

III - deve-se exigir, conforme legislação pertinente somada às orientações dadas pelo plano de manejo, que o produtor faça uso de técnicas conservacionistas para orientar a forma de ocupação do solo dentro da zona ambiental de forma sustentável;

IV – atividades minerárias como a extração de cascalho e areia, especialmente em áreas de recarga de aquífero, bem como a extração de basalto para produção de seus derivados utilizados no ramo da construção devem ser coibidas na APA ou autorizadas mediante comprovação da mitigação dos danos para os cursos d’água;

V – Atividades minerárias previamente autorizadas pelo Município devem ser reavaliadas no prazo de 2 anos da emissão desta lei pelo órgão ambiental municipal, devendo ser observado o cumprimento da obrigação de recuperação do meio ambiente degradado, de acordo com solução técnica exigida pelo órgão público competente, na forma da lei;

VII - as ações de preservação e recuperação das áreas de APP’s deve ser orientada, monitorada e fiscalizada, principalmente nos casos de intervenções ligadas às atividades de agricultura e/ou a pecuária de pequenas ou grandes propriedades, além do extrativismo e silvicultura (plantio de eucalipto), sob pena dos interventores responderem perante a Lei por conta dos impactos ambientais gerados ou pelo não cumprimento das normas gerais aqui dispostas.

Art. 95 – Como normas gerais de uso para toda a ZR-APA, deve-se coibir:

I - desmatamento de mata ciliar, mata de galeria, remanescentes de vegetação nativa e no entorno de nascentes;

II - implantação de Aterros sanitários ou lixões;

III - lançamento de efluentes líquidos e de resíduos sólidos diretamente nos solos e/ou mananciais;

IV - suinocultura e avicultura em escala industrial sem as devidas autorizações ambientais e sanitárias;

V - instalação de atividades industriais de alto poder poluidor;

VI - uso abusivo e não regulamentado pela ANVISA de agrotóxicos e disposição de vasilhames de agrotóxico vazios a céu aberto;

VII - despejo a céu aberto de resíduos da construção civil;

VIII - instalação de postos de combustível na ZPA;

IX - realizar atividade extrativista mineral na ZPA, seja na área urbana ou rural;

X - parcelamento do solo com fins residenciais ou para formação de setores industriais.

Art. 96 – Os usos e ações permitidos na ZR-APA são:

I - práticas agrícolas e de silvicultura apoiadas em técnicas de manejo e conservação de solo e água;

II - priorizar a recuperação de vegetação em APP e em área de reserva legal;

III - construção da infraestrutura agrícola, desde que seja orientada por especialista com a devida responsabilidade técnica;

IV - pesquisa científica e aulas de campo;

V - sistemas agroflorestais, agroecológicos e agricultura orgânica;

VI - atividades ligadas ao ecoturismo ou turismo rural;

VII - suinocultura e avicultura para subsistência com a devida orientação técnica do Município da EMATER-MG;

VIII - atividades de educação socioambiental com a comunidade.

Seção III

Diretrizes Ambientais Complementares para a ZR-APA

Art. 97 – Na ZR-APA devem ser implantadas sinalizações especiais que devem ser previstas nas diretrizes de parcelamentos ou obras de reforma nos seguintes casos:

I - os locais onde as estradas (rodovias e vicinais) cruzam as drenagens (rios e córregos) são pontos potenciais de risco de acidentes e devem receber sinalização vertical adequada;

II - devem ser previstos e implantados redutores de velocidade próximos ao fundo de vale nos dois sentidos da via (perfeitamente sinalizados);

III - a sinalização vertical, se possível luminosa, deve indicar que o tráfego dentro da área da APA deve ser realizado para promover cautela e respeito à velocidade;

IV - deve ser previsto sistema de comunicação de emergência com números de telefone ou linha específica para comunicar acidentes à uma central de proteção da APA;

V - sobre a ferrovia que passa dentro da área da APA, deve ser providenciada maior sinalização nos pontos com alto risco de acidentes, principalmente se linha de transporte de produtos químicos.

Art. 98 – Todas as atividades de exploração minerária dentro da APA devem ser coibidas pelo seu alto poder impactante, devendo ser realocadas para áreas fora do perímetro da APA.

§ 1º - As atividades de exploração minerária regulamentadas e já autorizadas dentro da APA, em especial, no baixo curso do córrego Lajeado, devem ser fiscalizadas regularmente pelo órgão ambiental competente gestor da APA e devem receber supervisão ambiental com orientação para que suas atribuições não comprometam a qualidade da água e do ar na bacia, em função da poeira levada à baixa atmosfera nas áreas de bairros adjacentes.

§ 2º - As atividades de exploração minerária regulamentadas devem implementar barreiras verdes ou outra medida eficaz que proporcione a redução do material particulado em suspensão (poeira) oriunda da atividade à áreas circunvizinhas.

§ 3º - Devem ser levantadas todas as atividades minerárias legais dentro da área da APA, o seu grau de recuperação/reabilitação e os responsáveis por tal exploração, relacioná-los e identificá-los junto à entidades gestora da APA, em forma de cadastro e cobrar pela execução dos Planos de Recuperação de Áreas Degradadas (PRADs) relativos a cada empreendimento minerário, conforme legislação pertinente, no prazo de um ano da aprovação desta lei.

§ 4º - Todos os empreendimentos de exploração minerária devem ser objeto de avaliação do Conselho Gestor da APA para deliberações e análise, sendo que este, quando entender pertinente, pode exigir garantias além da legislação, por se tratar de uma área de especial atenção para o município.

Art. 99 – Todas as áreas parceladas ou com utilização típica urbana dentro da APA devem ser incluídas nas rotinas de coleta de lixo, incluindo as área da ZR-APA, devendo ser criados ecopontos estratégicos com base em estudo técnico que comprove sua adequação ambiental e dentro de um plano global de destinação de resíduos para a área da APA.

Art. 100 – Deve ser criado pelo órgão gestor da APA designado pelo Município um plano de gerenciamento do risco de incêndio que trate do potencial avanço de queimadas na área da APA em época de estiagem, com a criação de uma patrulha e brigada da APA, equipamentos, capacitação dos moradores da região e plano de ações emergenciais para combate efetivo às queimadas.

Art. 101 – Deve ser feita a identificação de falhas nas Áreas de Preservação Permanente no que tange a sua adequação à legislação pertinente, em especial as matas ciliares, de galeria e nascentes, e a recuperação destas, conforme legislação pertinente e devidamente planejada por profissional da área com sua devida responsabilidade técnica.

Art. 102 – Todos os imóveis rurais localizados na ZR-APA devem ser inscritos no Cadastro Ambiental Rural (CAR), conforme legislação pertinente.

Art. 103 - O Poder Executivo fica autorizado a regulamentar a presente Lei, no que couber.

Art. 104 - Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 105 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Uberaba(MG), 17 de Outubro de 2017.

PAULO PIAU NOGUEIRA
Prefeito Municipal

ANTÔNIO SEBASTIÃO DE OLIVEIRA
Secretário Municipal de Governo

ANEXO I RESUMO DE CONCEITOS

Segue um resumo dos principais conceitos utilizados nas Diretrizes Urbanas utilizadas do Plano de Manejo com explicações complementares:

I – APA do Rio Uberaba no Plano Diretor

Corresponde à área da Lei do Perímetro Urbano que esta definida como APA, possuindo duas partes, uma Área Urbana e uma Área de Transição Urbana.

II – Área de Proteção Ambiental

Tipo de unidade de conservação de uso sustentável previsto na Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000 - Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC- compreendida como área em geral extensa, com certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas. A APA deve ter como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais;

III - Área de Proteção Ambiental Estadual do Rio Uberaba

A área da APA do Rio Uberaba foi criada pela Lei nº 13.183 de 20 de janeiro de 1999 e representa a primeira definição e delimitação desta unidade de conservação. Continua em vigor e sob a responsabilidade do Estado de Minas Gerais.

IV - Área de Proteção Ambiental Municipal de Uberaba - APA do Rio Uberaba

Foi criada e delimitada pela Lei Municipal nº 9.892 de 28/12/2005 por ser uma área que reúne formas de vegetação natural, mananciais de importância regional, por **ser o principal manancial de captação d'água para a população de Uberaba**, rica fauna e por ser uma área de potencial interesse turístico, nas suas diversas formas. De acordo com esta lei, os objetivos da APA são a recuperação, preservação e conservação do Rio Uberaba, promover o uso sustentável dos recursos naturais, proteger a biodiversidade, proteger os recursos hídricos e os remanescentes da vegetação do cerrado, proteger o patrimônio cultural, promover a melhoria da qualidade de vida das populações que ali residem, manter o caráter rural da região e disciplinar à ocupação humana na área protegida;

V – Código Florestal Mineiro

Lei Estadual nº 20.922 de 16/10/2013, que estabelece a política florestal e de proteção à biodiversidade no Estado de Minas Gerais. Suas definições incluem os parâmetros das Áreas de Preservação Permanente – APPs aplicados às áreas da APA do Rio Uberaba;

VI - Conselho Gestor da APA do Rio Uberaba

Conselho municipal responsável pela aprovação do Plano de Manejo da APA e pelas diretrizes de utilização sustentável das áreas inseridas nos limites desta unidade de conservação;

VII - Conservação da natureza

Manejo do uso humano da natureza, compreendendo a preservação, a manutenção, a utilização sustentável, a restauração e a recuperação do ambiente natural, para que possa produzir o maior benefício, em bases sustentáveis, às atuais gerações, mantendo seu

potencial de satisfazer as necessidades e aspirações das gerações futuras, e garantindo a sobrevivência dos seres vivos em geral.

VIII – Córregos Principais das Sub bacias

Córregos que dão nomes às sub bacias, dentro da APA Municipal do Rio Uberaba.

IX - Desenvolvimento sustentável

O conceito de desenvolvimento sustentável adotado pelo art. 225 da Constituição Federal, segundo o qual o interesse das gerações futuras deve ser protegido em face das atividades significativamente degradadoras desenvolvidas no presente. O objetivo disso é fazer com que “as gerações futuras possam encontrar recursos naturais utilizáveis, que não tenham sido esgotados, corrompidos ou poluídos pelas gerações presentes”. Tal política de desenvolvimento procura aliar a proteção ambiental, o desenvolvimento social e a eficiência econômica, e pode ser traduzida como a promoção da harmonia dos seres humanos entre si e dos seres humanos em relação à natureza, ou como a melhora da qualidade de vida humana dentro dos limites de capacidade dos ecossistemas.

X – Malha urbana consolidada

Considera-se malha urbana consolidada as áreas situadas nos limites da Área Urbana de Uberaba, conforme definida na Lei do Perímetro Urbano, já parceladas e urbanizadas, ou situadas na Área de Transição Urbana da cidade, contíguas a outros empreendimentos já implantados, que deem sequência à Área Urbana, de tal forma a não criar vazios urbanos, e que possuir o mínimo exigido de infraestrutura implantada;

XII - Novo Código Florestal Nacional

Lei Federal nº 12.651, de 25/05/2012 – que estabelece a política florestal federal com normas gerais sobre a proteção da vegetação, áreas de Preservação Permanente e as áreas de Reserva Legal; a exploração florestal, o suprimento de matéria-prima florestal, o controle da origem dos produtos florestais e o controle e prevenção dos incêndios florestais, e prevê instrumentos econômicos e financeiros para o alcance de seus objetivos;

XIII - Ocupação antrópica consolidada em área urbana

O uso do solo é considerado como consolidado quando a ocupação de uma Área de Preservação Permanente – APP ou de uma área dentro dos limites da APA do Rio Uberaba ocorreu antes de 22 de julho de 2008, em acordo com os conceitos e limites estabelecidos pela Lei MG nº 20.922/2013 - Código Florestal Mineiro, que permite esta ocupação com edificações, benfeitorias ou parcelamento do solo, sendo estas definições aplicável às áreas inseridas dentro da Área Urbana ou de Transição Urbana, pelo zoneamento do Plano Diretor de Uberaba - Lei do Perímetro Urbano;

XIV – Plano de Manejo

Documento técnico que estabelece o zoneamento da APA e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais. A Lei nº 9.985/2000, que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, regulamentada pelo Decreto nº 4.340 de agosto de 2002, define o Plano de Manejo como o documento orientador de todas as atividades a serem desenvolvidas nas Unidades de Conservação;

XV - Plano de Manejo Rio Uberaba 2017

Documento oficial da APA Municipal do Rio Uberaba aprovado pelo Conselho Gestor da APA e que substitui os documentos anteriores a partir de 2017;

XIV – Represa da Prainha

Infraestrutura pública destinada à contenção de água do rio Uberaba para fins de preservação e uso como reserva para abastecimento de água, projetada e em fase de aprovação, que é administrada pelo órgão responsável pelo saneamento do Município de Uberaba.

XV - SNUC

A Lei nº 9.985/2000 institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC e estabelece critérios e normas para a criação, implantação e gestão das unidades de conservação.

XV - Unidade de conservação

Espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;

XVII - Uso sustentável

Exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável;

XVII – Zoneamento da APA

Definição de setores ou zonas em uma unidade de conservação com objetivos de manejo e normas específicos, com o propósito de proporcionar os meios e as condições para que todos os objetivos da unidade possam ser alcançados de forma harmônica e eficaz;

ANEXO II RESUMO DE DEFINIÇÕES

Para melhor compreensão do disposto neste Lei complementar, devem ser consideradas as definições a seguir:

I - área institucional – área de domínio público destinada à instalação de equipamentos comunitários;

II - área pública – área de domínio público, referente a um logradouro público, às áreas institucionais ou às áreas sem destinação específica;

III - área privativa – é aquela onde o proprietário detém a integridade do seu domínio e corresponde à área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma;

IV - área verde – área destinada à implantação de praças, parques, bosques e cinturões verdes, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponível para construção de moradias, destinada aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, manutenção ou melhoria paisagística, para garantir conforto ambiental e equilíbrio do microclima, devendo ser mantida 50% (cinquenta por cento) de sua área livre de pavimentação impermeabilizante;

V - áreas destinadas a uso público – aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários e a espaços livres de uso público;

VI - áreas destinadas a uso comum dos condôminos – aquelas referentes ao sistema viário interno e às demais áreas de uso comum internas aos condomínios, não caracterizadas como áreas privativas das unidades autônomas;

VII - condomínio horizontal edificado – divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais em edificações unifamiliares, com áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, com abertura de vias internas de domínio privado, devendo ser edificado pelo empreendedor, concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

VIII - condomínio vertical edificado – divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais em edificações multifamiliares, com áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, com abertura de vias internas de domínio privado, devendo ser edificado pelo empreendedor, concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

IX - condomínio urbanístico – divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais, em edificações unifamiliares (condomínio horizontal edificado) ou multifamiliares (condomínio vertical edificado), que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, com sistema de circulação coletivo e áreas de uso comum dos condôminos, devendo ser edificado pelo empreendedor concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

X- condomínio de chácaras de lazer – condomínio cujos lotes se destinam a residências de lazer, possuem área mínima 1.200,00m² (hum mil e duzentos metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte e cinco metros), aplicável exclusivamente à zona de transição da APA do rio Uberaba;

XI - desdobramento – subdivisão de lote urbano situado em área já parcelada anteriormente; o mesmo que desdobro;

XII - desmembramento – subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, na modificação ou ampliação dos já existentes;

XIII - diretrizes urbanísticas – orientação concedida pelo órgão ou setor municipal responsável pela aprovação e licenciamento dos parcelamentos e condomínios urbanísticos, previamente ao encaminhamento da documentação definitiva para análise, contendo os parâmetros específicos para a Zona Urbana em que se situa o empreendimento, o sistema viário previsto ou projetado para a área, as orientações sobre as legislações urbanísticas e ambientais pertinentes e as condições especiais que porventura sejam necessárias para o caso;

XIV – empreendedor - para aplicação dos dispositivos desta lei, considera-se:

- a) o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;
- b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário, promitente cessionário ou superficiário, em caso de extinção do contrato;
- c) o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional de interesse social ou de regularização fundiária;
- d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Serviço de Registro de Imóveis;
- e) as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento;

XV - equipamentos comunitários – os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XVI - equipamentos urbanos – os equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar; (AC – LEI COMP. 474/2014)

XVII - infraestrutura básica – as instalações para abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, distribuição de energia elétrica, solução de manejo de águas pluviais, abertura de vias com pavimentação e iluminação pública;

XVIII - infraestrutura complementar – rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XIX - infração – o ato de infringir o disposto nesta Lei;

XX - gleba – o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei;

XXI - fração ideal – índice da participação de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XXII - logradouro público – área urbana de domínio público, ruas e praças que se constituem bens de uso comum do povo, sendo, portanto, de acesso irrestrito, destinado à circulação ou permanência temporária da população;

XXIII - lote – unidade imobiliária de caráter autônomo destinada à edificação, resultante de loteamento, desmembramento ou desdobramento com pelo menos um acesso a um logradouro público;

XXIV - lote de fundos – lote resultante de desdobramento, visando a regularização fundiária, para casos comprovadamente pré-existentes à aprovação desta Lei, quando não for possível manter a testada mínima exigida por esta Lei, admitindo-se servidão de

passagem para seu acesso com o mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros); (NR - LEI COMP. 386/08)

XXV - loteamento ou loteamento padrão – subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias ou o prolongamento, a modificação ou a ampliação das vias existentes;

XXVI - loteamento empresarial – loteamento cujos lotes são destinados à edificação para uso empresarial, podendo ser fechado;

XXVII - loteamento fechado – loteamento cujos lotes são destinados à edificação, e cuja administração e manutenção das vias e áreas públicas ficam a cargo e ônus dos proprietários, enquanto estiver vigorando a autorização do Município para que o loteamento esteja fechado, ou seja, murado em todo o seu perímetro e com acesso controlado. (NR – LEI COMP. 474/2014)

XXVIII - loteamento com fins sociais – loteamento cujos lotes são destinados à edificação de unidades residenciais com fins sociais, nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, previstas na Lei do Plano Diretor de Uberaba;

XXIX - malha urbana consolidada – áreas situadas dentro da Área Urbana conforme definida na Lei do Perímetro Urbano e já parceladas e urbanizadas, ou situadas na Área de Transição Urbana, contíguas à outros empreendimentos que deem sequência à Área Urbana, de tal forma a não criar vazios urbanos.

XXX - meio-fio – bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio da pista de rolamento em um logradouro público;

XXXI - nivelamento – regularização do terreno por corte das partes altas ou aterro das partes baixas, permitindo estabelecer uma altitude de cota de soleira compatível com a cota do logradouro público, sendo que o movimento de terra não pode exceder a 50% (cinquenta por cento) da área do terreno, nem a cota resultante do corte/aterro ser maior que 50% (cinquenta por cento) das cotas mínimas e máximas originais;

XXXII - passeio – caminho exclusivo para pedestres num logradouro público, limitado por meio-fio;

XXXIII - pista de rolamento – parte destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XXXIV - regularização fundiária – conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem à adequação de assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir as funções sociais da propriedade urbana;

XXXV- remembramento – reagrupamento de gleba ou lotes contíguos, para constituição de unidades maiores; o mesmo que unificação. (NR – LEI COMP. 474/2014)

XXXVI - sistema viário – conjunto de vias de circulação para veículos, motorizados ou não, e pedestres;

XXXVII - unidade autônoma – unidade correspondente à fração ideal do terreno e coisas comuns, inseparáveis e expressas sob forma decimal ou ordinária; (NR - LEI COMP. - 386/08);

XXXVIII- via – lugar por onde circulam veículos, motorizados ou não, nas pistas de rolamento, e pedestres nos passeios;

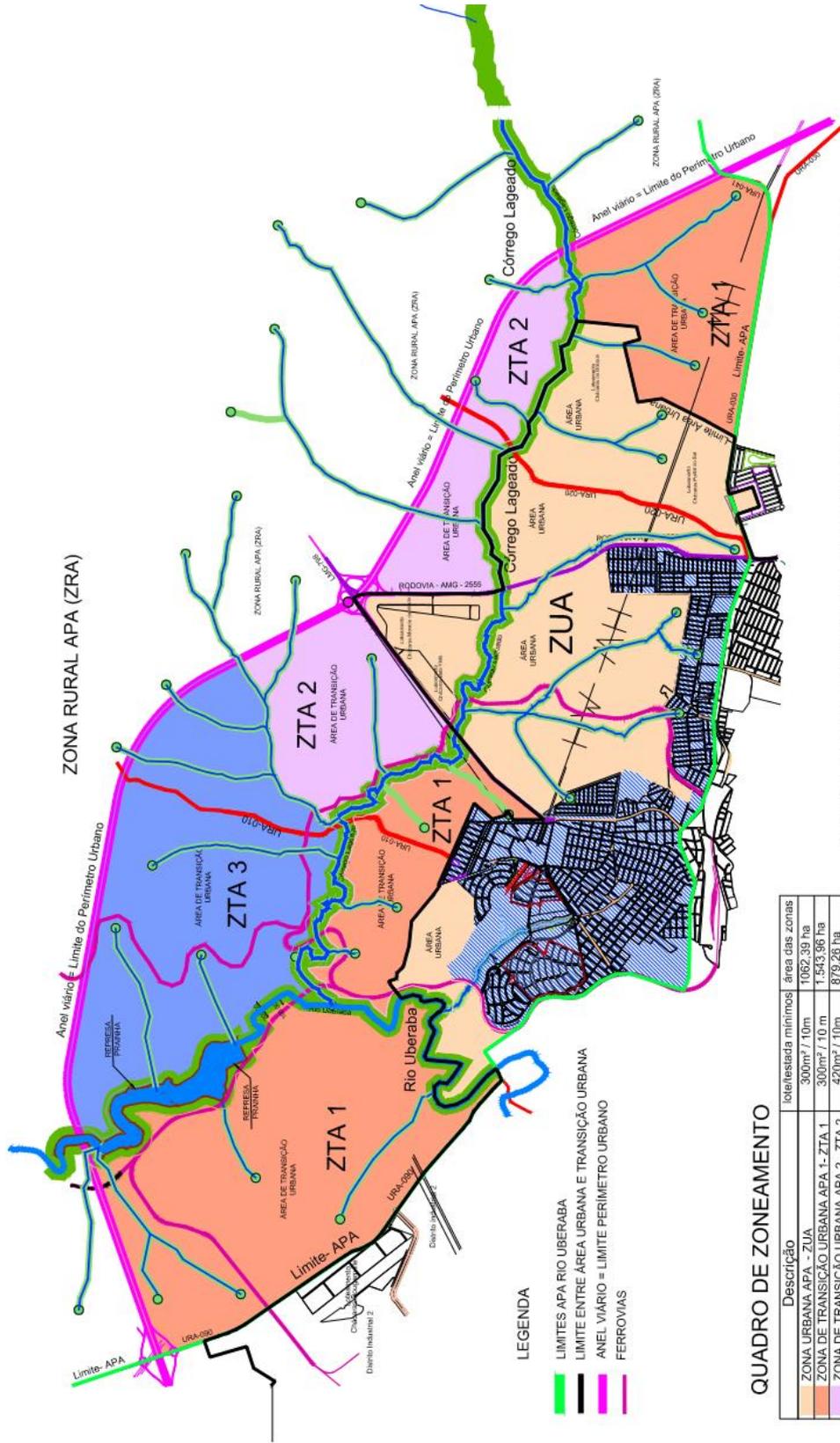
XXXIX - vistoria – diligência efetuada pelo Município tendo por fim verificar as condições de uma gleba, de um terreno ou de uma obra concluída ou não;

ANEXO III PARÂMETROS PARA SISTEMA VIÁRIO

Quadro do Dimensionamento das Seções Transversais das Vias e das Faixas de Domínio

CATEGORIA DA VIA	NÚMERO DE FAIXAS DE TRÂNSITO	LARGURA DE FAIXA DE TRÂNSITO (m)	PISTA DE ROLAMENTO (m)	FAIXA DE ESTACIO NAMENTO (m)	CALÇADA/ PASSEIO (m)	CANTEIROCENTRAL (m)	CICLOVIA (m)	FAIXA DE DOMÍNIO (*) (m)
Via arterial Primária e Av. Empresarial	4	4 x 3,50	2 x 9,50	2 x 2,50	2 x 3,0	10,0	1 x 2,50	35
Via arterial Secundária	4	4 x 3,50	2 x 9,50	2 x 2,50	2 x 3,0	5,0	-	30
Vias arteriais marginais – Faixas de domínio de rodovias	2	2 x 3,50	12,0	2 x 2,50	2 x 3,0	-	-	18
Via coletora com ciclovia	4	4 x 3,50	2 x 9,50	2 x 2,50	2 x 3,0	3,50	1 x 2,50	28,5
Via Coletora	4	4 x 3,50	2 x 9,50	2 x 2,50	2 x 3,0	1,0	-	26
Vias coletoras marginais – Faixas de domínio de linhas de transmissão, dutos e ferrovias	2	2 x 3,50	9,50	1 x 2,50	1 x 3,0	-	1 x 2,50	15
Via local – loteamentos empresariais	2	2 x 4,0	14,0	2 x 3,0	2 x 3,0	-	-	20
Vias locais ao longo de APP's	2	2 x 3,0	10,0	1 x 2,20	2 x 2,50	-	1 x 1,80	15
Via Local	2	2 x 3,50	7,0	-	2 x 2,50	-	-	12
Ciclovia							2,5	2,5

MAPA ZONEAMENTO URBANO



QUADRO DE ZONEAMENTO

Descrição	Área das zonas
ZONA URBANA APA - ZUA	1062,39 ha
ZONA DE TRANSIÇÃO URBANA APA 1- ZTA 1	300m ² / 10m
ZONA DE TRANSIÇÃO URBANA APA 2- ZTA 2	1.543,96 ha
ZONA DE TRANSIÇÃO URBANA APA 3- ZTA 3	420m ² / 10m
ZONA DE PROTEÇÃO DAS ÁGUAS - ZPA	879,26 ha
ZONEAMENTO URBANO	863,85 ha
ZONEAMENTO URBANO COMPLEXO DE ZPA E ZTA	
VIAS ARTERIAIS - ZM1	de acordo com a zona inserida
VIAS COLETORAS - ZCS2	de acordo com a zona inserida

MAPA ZONEAMENTO APA MUNICIPAL DO RIO UBERABA

Documento anexo às diretrizes do Plano de Manejo 2017

Responsável técnico: Zulema Paixão Cortes - Arquiteta Urbanista

Esc 1:2000 - Maio 2017 - Uberaba - MG



