



**Câmara Municipal de Uberaba**  
O progresso passa por aqui

**LEI COMPLEMENTAR N.º 376**

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

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

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

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

**Art. 3º** - São partes integrantes desta Lei:

**I** - Anexo I - Mapas de Zoneamento Urbano:

- a) Mapa 1 - Zoneamento da Cidade de Uberaba;
- b) Mapa 2 - Zoneamento de Peirópolis;
- c) Mapa 3 - Zoneamento de Ponte Alta;
- d) Mapa 4 - Zoneamento da Baixa;
- e) Mapa 5 - Zoneamento da Capelinha do Barreiro;
- f) Mapa 6 - Zoneamento de São Basílio;
- g) Mapa 7 - Zoneamento de Santa Fé;
- h) Mapa 8 - Zoneamento do Parque do Café;
- i) Mapa 9 - Zoneamento de Santa Rosa;
- j) Mapa 10 – Zoneamento das Chácaras Praia do Rio Claro;
- k) Mapa 11 - Zoneamento dos Eixos de Desenvolvimento;
- l) Mapa 12 - Zoneamento do Distrito Empresarial - Distrito

Industrial III;

**II** - Anexo II – Quadros:

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

e) Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno  
(Anexo II da Lei n.º 359/2006);

### **III – Anexo III – Glossário.**

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

## **CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO URBANO**

### **Seção I Da Conceituação e Composição**

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

**Parágrafo único** - Para fins de aplicação das normas de uso e ocupação do solo, as áreas inseridas no perímetro urbano de Uberaba subdividem-se nas seguintes Zonas Urbanas:

- I** – Zonas de Chácaras, subdivididas em Zonas de Chácaras 1, 2, 3;
- II** – Zonas Residenciais, subdivididas em Zonas Residenciais 1, 1A, 2 e 3;
- III** – Zonas de Comércio e Serviços, subdivididas em Zonas de Comércio e Serviços 1 e 2;
- IV** – Zonas Mistas, subdivididas em Zonas Mistas 1 e 2;
- V** – Zonas Empresariais, subdivididas em Zonas Empresariais 1, 2, 3, 4, 5, 6A e 6B;
- VI** – Zonas Especiais, subdivididas em Zonas Especiais 1, 2, 3 e 4;
- VII** – Zonas Especiais de Interesse Social, subdivididas em Zonas Especiais de Interesse Social 1, 2A e 2B.

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

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

§ 2º – **REVOGADO. (LC 387/08)**

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

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

**Parágrafo único** - Para as Zonas Urbanas situadas no interior da Área de Proteção Ambiental - APA do Rio Uberaba, além dos parâmetros para o uso e a ocupação do solo contidos no Quadro 1, do Anexo II desta Lei, deverá ser feita consulta ao Conselho Gestor da APA do Rio Uberaba.

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

### **Seção II**

#### **Das Zonas Urbanas**

##### **Subseção I**

#### **Das Zonas de Chácaras**

**Art. 10** - Zonas de Chácaras 1 (ZCH 1) são as áreas situadas nas Macrozonas de Transição Urbana, exceto as situadas nos Eixos de Desenvolvimento, conforme previstas na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas ao uso residencial e às atividades agropecuárias, de extrativismo ou atividades afins, com as seguintes diretrizes:

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

**II** – uso residencial unifamiliar ou multifamiliar horizontal, exceto Condomínio de Interesse Social; **(NR – LC 387/08)**

**III** – atividades comerciais, de serviços e industriais associadas ao uso agropecuário, de extrativismo ou atividades afins, e de turismo e lazer, incluindo clubes e casas de festa, e clínicas de recuperação de saúde, sendo proibida a monocultura, especialmente a



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

de cana-de-açúcar.(NR – 387/08)

**IV** - Na Macrozona de Transição Urbana, será ainda permitido o parcelamento para fins residenciais, visando a implantação de programa habitacional de interesse social edificado, em parceria com os Governos Federal, Estadual ou Municipal, desde que situado em área imediatamente contígua à outra já urbanizada, adotando-se parâmetros urbanísticos para parcelamento e parâmetros de intensidade os definidos para ZEIS 2A, e para os parâmetros de uso deverão ser adotados os de Zona Residencial 2, exceto uso multifamiliar vertical. (AC – LC 456/11)

§ 1º - Considera-se área contígua aquela situada na Macrozona de Transição Urbana em que uma das faces do polígono que a constitui, confronte em pelo menos 50% com a face de área já urbanizada, situada na Macrozona urbana limítrofe. (AC – LC 456/11)

§ 2º - A ocupação das áreas previstas no inciso IV ficará condicionada à execução pelo empreendedor de medidas compensatórias a serem definidas no processo de diretrizes para parcelamento, em função do aumento no adensamento populacional, além do previsto no Capítulo desta Lei, referente à infraestrutura a ser implantada pelo loteador, devendo atender no mínimo: (AC – LC 456/11)

**I** - investimentos no sistema viário local (construção de obras-de-arte, abertura ou alargamento de vias), em todos os eixos de acesso ao empreendimento, em função da sobrecarga na infra-estrutura urbana, bem como facilitação na circulação de veículos e pedestres (melhorias na sinalização do trânsito, execução de abrigos em paradas de transportes coletivos); (AC – LC 456/11)

**II** - implantação de praça ou área verde; (AC – LC 456/11)

**III** - procedimentos referentes à conservação e manutenção de APPs que existam na área; (AC – LC 456/11)

**IV** - construção de creche; (AC – LC 456/11)

**V** - construção de escola de ensino fundamental; (AC – LC 456/11)

**VI** - construção de equipamento de saúde ou outro equipamento comunitário. (AC – LC 456/11)

§ 3º - As medidas descritas no parágrafo anterior serão definidas pelas Secretarias afins devendo constar nas diretrizes para parcelamento do solo, ouvido o GTE, e deverão atender à estimativa de população que ocupará o empreendimento. (AC – LC 456/11)

§ 4º - Os parcelamentos previstos neste inciso somente poderão ser aprovados, desde que o Órgão responsável apresente uma solução para abastecimento de água, tratamento de esgoto e drenagem pluvial, a serem custeados ou implantados pelo empreendedor,



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

sem que haja comprometimento dos existentes. **(AC – LC 456/11)**

**§ 5º** - As disposições deste inciso ficam condicionadas às diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social, com o qual deverão ser compatíveis. **(AC – LC 456/11)**

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

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

**II** - baixo potencial construtivo nos Núcleos de Desenvolvimento;

**III** – uso residencial unifamiliar ou multifamiliar horizontal, exceto Condomínio de Interesse Social;**(NR – LC 387/08)**

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

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

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

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

**II** - baixo potencial construtivo nos Núcleos de Desenvolvimento;

**III** - uso residencial unifamiliar ou multifamiliar horizontal, exceto Condomínio de Interesse Social;**(NR – 387/08)**

**IV** - atividades comerciais, de serviços e industriais associadas ao uso agropecuário, de extrativismo ou atividades afins, e de turismo e lazer, incluindo clubes e casas de festa, e para clínicas de recuperação de saúde, com exigência de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança; **(NR – LC 387/08)**

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

### **Subseção II Das Zonas Residenciais**

**Art. 13** - Zonas Residenciais 1 (ZR 1) são as áreas situadas nas Macrozonas de Adensamento Controlado e Consolidação Urbana previstas na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas ao uso residencial, com as seguintes diretrizes:

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

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

**III** – permissão de instalação de empresa com endereço fiscal na residência do proprietário e com atividade externa, e da atividade do profissional liberal e autônomo, desde que a atividade a ser desenvolvida na residência do proprietário seja compatível com o uso nas zonas residenciais, de acordo com o Quadro 2 desta Lei. **(NR – LC 387/08)**

**Art. 14** - Zonas Residenciais 1A (ZR 1A) são as áreas situadas na Macrozona de Estruturação Urbana prevista na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas ao uso residencial, com as seguintes diretrizes:

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

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

**III** – permissão de instalação de empresa com endereço fiscal na residência do proprietário e com atividade externa, e da atividade do profissional liberal e autônomo, desde que a atividade a ser desenvolvida na residência do proprietário seja compatível com o uso nas zonas residenciais, de acordo com o Quadro 2 desta Lei. **(NR – LC 387/08)**

**Art. 15** - Zonas Residenciais 2 (ZR 2) são as áreas situadas nas Macrozonas de Adensamento Controlado, Consolidação Urbana, Estruturação Urbana, Ocupação Restrita e nos Núcleos de Desenvolvimento, previstos na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas predominantemente ao uso residencial, com as seguintes diretrizes:

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

**II** – uso residencial unifamiliar, multifamiliar horizontal ou vertical



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

com no máximo 4 (quatro) pavimentos; (NR – LC 387/08)

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

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

**Art. 16** - Zonas Residenciais 3 (ZR 3) são as áreas situadas na Macrozona de Adensamento Controlado prevista na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas predominantemente ao uso residencial, com as seguintes diretrizes:

**I** – potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006), com possibilidade da aplicação da Outorga Onerosa ou Transferência do Direito de Construir;

**II** – uso residencial unifamiliar, multifamiliar horizontal ou vertical;

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

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

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

### **Subseção III**

#### **Das Zonas de Comércio e Serviços**

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

**I** – potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006), com possibilidade da aplicação da Outorga Onerosa ou Transferência do Direito de Construir;

**II** – uso residencial unifamiliar ou multifamiliar horizontal ou vertical;

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





## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

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

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

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

**VIII – REVOGADO. (LC 387/08)**

**Parágrafo único - REVOGADO. (LC 387/08)**

**Art. 18** - Zonas de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2) são áreas ou lotes situados ao longo das vias coletoras nas Zonas Residenciais, Zonas Comerciais, Zonas Mistas, Zona Especial 2 (ZESP 2 – aeroporto), Zonas Especiais de Interesse Social e Área Especial de Interesse Cultural (AEIC), destinadas aos usos e às atividades diversificadas, não sendo considerados como Zonas de Comércio e Serviço 2 os lotes situados ao longo das vias coletoras nas Zonas de Chácaras, Zonas Empresariais e Zonas Especiais 1 e 3, com as seguintes diretrizes:**(NR – LC 387/08)**

**I** – potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006), com possibilidade da aplicação da Outorga Onerosa ou Transferência do Direito de Construir;

**II** – uso residencial unifamiliar, multifamiliar horizontal ou vertical;

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

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

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

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

**VII** – maiores exigências para estacionamento e carga e descarga de veículos nas áreas de saturação viária.

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

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

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

§ 4º - Os parâmetros de uso e ocupação nas Áreas de Especial Interesse Cultural (AEIC), quando se tratarem de imóveis inventariados ou tombados, serão os de uso e ocupação da Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2), devendo ser consultado o CONPHAU, obedecidas as demais normas em vigor. **(AC – LC 387/08)**

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

### **Subseção IV Das Zonas Mistas**

**Art. 19** - Zonas Mistas 1 (ZM 1) são áreas ou lotes situados ao longo das vias arteriais nas Zonas Residenciais, Zonas Comerciais, Zonas Mistas, Zona Especial 2 (ZESP 2 – aeroporto), Zonas Especiais de Interesse Social e Área Especial de Interesse Cultural, destinadas aos usos e às atividades diversificadas, não sendo considerados como Zona Mista 1 (ZM 1) os lotes situados ao longo das vias arteriais nas Zonas de Chácaras, Zonas Empresariais e Zonas Especiais 1 e 3, com as seguintes diretrizes:**(NR – LC 987/08)**

**I** – potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006), com possibilidade da aplicação da Outorga Onerosa ou Transferência do Direito de Construir;

**II** – uso residencial unifamiliar, multifamiliar horizontal ou vertical;



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

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

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

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

**VII – REVOGADO. (LC 387/08)**

**§ 1º - REVOGADO. (LC 387/08)**

**§ 2º - REVOGADO. (LC 387/08)**

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

**§ 4º** - Quando a via arterial considerada Zona Mista 1 (ZM 1) cruzar ou estiver contida nas Zonas Residenciais 1 e 1A (ZR 1 e ZR 1A), deverão ser considerados os parâmetros de uso e ocupação da Zona Mista 1 (ZM 1), exceto para o uso residencial multifamiliar vertical, enquanto que para os parâmetros de intensidade deverão ser consideradas as Zonas Residenciais 1 e 1A (ZR 1 e 1A). **(AC – LC 387/08)**

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

**§ 6º** - Os parâmetros de uso e ocupação nas Áreas de Especial Interesse Cultural (AEIC), quando se tratarem de imóveis inventariados ou tombados, serão os de uso e ocupação da Zona Mista 1 (ZM 1), devendo ser consultado o CONPHAU, obedecidas as demais normas em vigor. **(AC – LC 387/08)**

**§ 7º** – Na aprovação dos novos loteamentos, as vias arteriais e as vias ao longo das rodovias e das linhas férreas automaticamente serão classificadas como Zona Mista 1 (ZM 1). **(AC – LC 456/11)**



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

**I** – potencial construtivo de acordo com a Macrozona Urbana em que se situe, conforme Quadro dos Coeficientes de Aproveitamento do Terreno, do Anexo II da Lei do Plano Diretor (Lei 359/2006), com possibilidade da aplicação da Outorga Onerosa ou Transferência do Direito de Construir;

**II** – uso residencial unifamiliar, multifamiliar horizontal ou vertical;

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

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

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

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

**VII – REVOGADO. (LC 387/08)**

### **Subseção V**

#### **Das Zonas Empresariais**

**Art. 21** - Zonas Empresariais 1 (ZEMP 1) são áreas situadas no Distrito Industrial I, destinadas ao uso industrial de médio e grande porte com baixo índice de poluição ambiental e para comércio e serviços complementares à atividade industrial, sendo proibido o uso residencial.

**Art. 22** - Zonas Empresariais 2 (ZEMP 2) são áreas situadas no Distrito Industrial II e áreas não loteadas no seu entorno (conforme mapa do anexo I), destinadas ao uso industrial de médio e grande porte com baixo índice de poluição ambiental, e para comércio e serviços complementares à atividade industrial, sendo proibido o uso residencial. **(NR – LC 456/11)**

**Parágrafo único** - A instalação de atividades nas zonas mencionadas no caput deste artigo poderá ser feita mediante consulta e análise prévia da concessionária de água e esgoto de Uberaba. **(AC – LC 387/08)**



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

**Art. 24** - A ocupação nas Zonas Empresariais 1, 2 e 3 (ZEMP 1, ZEMP 2 e ZEMP 3) dependerá de consulta à Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais – CODEMIG.

**Art. 25** - Zonas Empresariais 4 (ZEMP 4) são áreas definidas como miniparques empresariais, situadas na Macrozona de Desenvolvimento Econômico prevista na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas aos usos comercial, de serviços e industrial, de pequeno, médio porte e grande porte, sendo o uso residencial sujeito à análise do Órgão responsável pelo Desenvolvimento e Turismo. **(NR – LC 387/08)**

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

**Art. 27** - Zonas Empresariais 6A (ZEMP 6A) são áreas definidas como Eixos de Desenvolvimento, conforme Lei do Plano Diretor de Uberaba, situadas na Área Urbana definida na Lei do Perímetro Urbano, ao longo das rodovias BR-050, BR-262, MG-427 e Avenida Filomena Cartafina (URA-030), destinadas a usos diversificados, com faixas de 200m (duzentos metros) contados a partir de cada lado das faixas de domínio das rodovias, com as seguintes diretrizes:**(NR – LC 387/08)**

**I** – prioridade para instalação de atividades comerciais, de serviço e industriais de pequeno e médio porte, sendo permitido o uso residencial;**(NR – LC 387/08)**

**II** – médio potencial construtivo;

**III** – alta taxa de ocupação do terreno.

**§ 1º** - Será admitida a implantação de parcelamentos residenciais na ZEMP 6A, desde que atendidas as seguintes determinações:**(AC – LC 387/08)**

**I** - deverá ser garantida pelo menos uma faixa de lotes voltados para via paralela prevista ao longo das rodovias, com lotes contendo área de, no mínimo, 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados); **(AC – LC 387/08)**

**II** - a faixa de cinturão verde, prevista no inciso IV do artigo 37, deverá ser implantada nos limites dos lotes destinados ao uso comercial, de serviços e industrial, podendo estar contido nos lotes, desde que seja feita gravame nas escrituras como faixa não edificável.**(AC – LC 387/08)**

**III** - os parâmetros urbanísticos para o uso residencial na ZEMP 6A serão específicos da zona limítrofe a mesma. **(AC – 387/08)**



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

§ 2º - Onde houver interferência de Área de Preservação Permanente (APP) poderá ser dispensado o atendimento ao inciso I, sendo obrigatória a faixa marginal de 15,00m (quinze metros), para implantação de via paralela à rodovia e sendo permitido, nesse caso, o uso residencial, desde que os lotes não tenham frente para a referida via, submetido à análise do Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor - GTE. **(AC – LC 387/08)**

**Art. 28** - Zonas Empresariais 6B (ZEMP 6B) são áreas definidas como Eixos de Desenvolvimento, conforme Lei do Plano Diretor de Uberaba, situadas na Área de Transição Urbana ou confrontantes com a zona rural, ao longo das rodovias BR-050, BR-262, MG-427 e Avenida Filomena Cartafina, destinadas a usos diversificados, com as seguintes diretrizes:

**I** – instalação de atividades comerciais, de serviço e industriais de médio e grande porte, sendo proibido o uso residencial;

**II** – uso agrícola associado ao agronegócio;

**III** – baixo potencial construtivo;

**IV** – baixa taxa de ocupação do terreno.

**Parágrafo único** - A ocupação nas Zonas Empresariais 6B (ZEMP 6B) dependerá de consulta ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social de Uberaba – COMDESU.

### **Subseção VI Das Zonas Especiais**

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

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

**II** – médio potencial construtivo;

**III** – média taxa de ocupação do terreno.

**Art. 30** - Zonas Especiais 2 (ZESP 2) são áreas situadas no cone de ruído do Aeroporto de Uberaba, na Macrozona de Ocupação Restrita prevista na Lei do Plano Diretor de Uberaba, com a instalação de usos e atividades sujeitos às determinações do órgão



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

responsável pela normatização do uso e ocupação do solo no entorno dos aeroportos, com as seguintes diretrizes:

**I** – médio potencial construtivo;

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

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

**Parágrafo único** - A ocupação na ZESP 3 se dará de acordo com critérios estabelecidos pelo órgão municipal responsável pelo desenvolvimento econômico, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social de Uberaba (COMDESU) e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana.

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

### **Subseção VII**

#### **Das Zonas Especiais de Interesse Social**

**Art. 33** - Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1) são assentamentos já existentes ocupados por população em situação de vulnerabilidade social, previstas na Lei do Plano Diretor de Uberaba, cujos parâmetros para uso e intensidade de ocupação serão específicos e diferenciados, e definidos quando da sua regularização.

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

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

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

**Art. 34** - Zonas Especiais de Interesse Social 2A (ZEIS 2A) são



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

áreas para promoção de habitação de interesse social, situadas nas Macrozonas de Consolidação Urbana, de Estruturação Urbana e de Ocupação Restrita ou nos Núcleos de Desenvolvimento, previstos na Lei do Plano Diretor de Uberaba, destinadas predominantemente ao uso residencial, com as seguintes diretrizes:

**I** – médio potencial construtivo;

**II** – uso residencial unifamiliar;

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

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

**Parágrafo Único** - Nas áreas transformadas em ZEIS 2A, conforme legislação específica, deverão ser considerados os parâmetros de intensidade e de uso e ocupação do solo para o zoneamento previsto para região, de acordo com o mapa da Lei de Uso e Ocupação do Solo, sendo que, para efeito de parcelamento, serão adotados os parâmetros de ZEIS 2A. (AC – 456/11)

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

**I** – médio potencial construtivo;

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

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

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

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

### **Seção III**

#### **Das Áreas de Proteção Ambiental**

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





## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

**I** - faixas marginais de proteção de rios e córregos, mencionadas na Lei do Parcelamento do Solo de Uberaba e outras estabelecidas pela legislação aplicável;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 40** - As unidades de conservação instituídas e a serem instituídas mencionadas nos incisos VI e VII do artigo 37 desta Lei, deverão ter os usos e a



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

ocupação regulamentados nos planos de manejo que vierem a ser elaborados e implementados pelos órgãos tutelares das unidades.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3º - Os parâmetros de uso e ocupação nas Áreas de Especial Interesse Cultural (AEIC), quando se tratarem de imóveis inventariados ou tombados, serão os da zona em que se situarem, devendo ser consultado o CONPHAU, obedecidas as demais normas em vigor. **(AC – LC 387/08)**



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

### **CAPÍTULO III DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

#### **Seção I Dos Usos e Atividades**

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

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

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

**b)** multifamiliar horizontal, quando na gleba ou no lote forem implantadas 2 (duas) ou mais unidades residenciais independentes, em edificações contíguas ou não, caracterizando um condomínio horizontal, com a área privativa da unidade autônoma igual ao lote mínimo permitido para a Zona em que se situe; **(NR – LC 387/08)**

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

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

**a)** comércio varejista;

**b)** comércio atacadista;

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

**a)** atividades comunitárias e sociais;

**b)** auxiliares de atividades econômicas;

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

**d)** entidades desportivas e recreativas;

**e)** instituições científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas;

**f)** instituições de crédito, seguro, capitalização, comércio e administração de valores imobiliários e imóveis;

**g)** instituições religiosas;



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

- coletivo;
- h)** organizações cívicas, políticas e de defesa do interesse coletivo;
  - i)** serviços de alojamento e alimentação;
  - j)** serviços de diversão e comunicação;
  - k)** serviços de educação;
  - l)** serviços de interesse público;
  - m)** serviços de reparação e conservação;
  - n)** serviços de saúde;
  - o)** serviços pessoais e domiciliares;
  - p)** serviços técnico-profissionais;
  - q)** outros serviços;

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

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

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

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

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

I – de pequeno porte, quando a área total para desenvolvimento da atividade (área útil) for igual ou menor do que 350,00 m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta metros quadrados); (NR - LC 456/11)

II – de médio porte, quando a área total para desenvolvimento da atividade (área útil) for maior que 350,00m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta metros quadrados) e igual ou menor que 525,00m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados); (NR – LC 456/11)

III – de grande porte, quando a área total para desenvolvimento da



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

atividade (área útil) for maior do que 525,00 m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados). (NR – LC 456/11)

§ 2º - A instalação de atividade de uso industrial – de elevado potencial poluente - ocorrerá mediante autorização expedida pela Câmara Técnica do COMAM – Conselho Municipal de Meio Ambiente, responsável pela análise da atividade, tendo como referência as disposições desta Lei e da legislação ambiental aplicável. (NR – LC 387/08)

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

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

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

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

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

§ 3º - Serão permitidas em quaisquer das zonas urbanas, a instalação de empresa com endereço fiscal na residência do proprietário e com atividade externa, e da atividade do profissional liberal, que resida no endereço da empresa, desde que não provoquem impacto ambiental de qualquer natureza e incômodo à vizinhança. (NR – LC 387/08)

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

§ 5º - Novas atividades que surgirem serão analisadas e enquadradas, conforme similaridade de funcionamento ou processo produtivo com aquelas previstas no Quadro 2 do Anexo II desta Lei, sendo ouvido o Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor, previsto no Plano Diretor de Uberaba, quando não for possível verificar a citada similaridade.

### **Seção II**

#### **Da Intensidade de Ocupação**

##### **Subseção I**

#### **Dos Parâmetros Urbanísticos para Ocupação**



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

**I** - área mínima do lote;

**II** – testada mínima do lote;

**III** - número máximo de pavimentos;

**IV** - altura máxima da edificação;

**V** - taxa de ocupação máxima do terreno;

**VI** - afastamentos mínimos da edificação, compreendendo:

a) afastamento frontal;

b) afastamentos laterais;

c) afastamento de fundos;

**VII** - taxa de permeabilidade mínima do terreno;

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

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

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

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

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

**II – REVOGADO. (LC 387/08)**

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

### **Subseção II**

#### **Do Coeficiente de Aproveitamento do Terreno**

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

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

**II** - varandas abertas, com até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, em todo o plano da fachada;

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

**a)** sejam internas ao lote;

**b)** não se projetem sobre logradouros públicos;

**IV** - rampas e escadas, desde que descobertas;

**V** - guaritas, muros e jardins;

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

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

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

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

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

**XI** - locais para acondicionamento de lixo;

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

**XIII** - reservatório de água;

**XIV** – garagem coberta, isolada da edificação principal, com até 15,00m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

### **Subseção III**

#### **Do Número Máximo de Pavimentos**

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

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

**I – REVOGADO (LC 387/08):**

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

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

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





**Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

**II - REVOGADO (LC 387/08).**

**III - REVOGADO (LC 387/08).**

**IV - REVOGADO (LC 387/08).**

**V - REVOGADO (LC 387/08):**

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

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

**VI - REVOGADO (LC 387/08).**

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

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

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

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

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

**I** - área mínima do lote de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

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

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

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

**I** - área mínima do lote de 450m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

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

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

### **Subseção IV**

#### **Da Taxa de Ocupação Máxima do Terreno**

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

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

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

**III** – pergolados;

**IV** – piscinas. **(NR – LC 387/08)**

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

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

### **Subseção V**

#### **Dos Afastamentos Mínimos da Edificação**

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

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

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

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

**V** - guarita para segurança, desde que com área total construída inferior a 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados).

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

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

**Art. 64 – REVOGADO (LC 387/08)**

**I - REVOGADO (LC 387/08);**

**II - REVOGADO (LC 387/08);**

**III – REVOGADO (LC 387/08).**

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

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

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

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

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

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 66 – REVOGADO. (LC 387/08)**

§ 1º - REVOGADO. (LC 387/08)

§ 2º - REVOGADO. (LC 387/08)

**Art. 67 – REVOGADO. (LC 387/08)**

**Parágrafo único – REVOGADO. (LC 387/08)**

**Art. 68 – REVOGADO. (LC 387/08)**

**Parágrafo único – REVOGADO. (LC 387/08)**



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

**Art. 69 – REVOGADO. (LC 387/08)**

**Parágrafo único – REVOGADO. (LC 387/08)**

**Art. 70 – REVOGADO. (LC 387/08)**

**Parágrafo único – REVOGADO. (LC 387/08)**

**Art. 71 – REVOGADO. (LC 387/08)**

**Art. 72 – REVOGADO. (LC 387/08)**

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

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

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

### **Subseção VI**

#### **Da Taxa de Permeabilidade Mínima do Terreno**

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

**I** – 15% (quinze por cento) de área livre para imóveis com terreno com área igual ou inferior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

**II** - 20% (vinte por cento) de área livre para imóveis com terreno com área superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

### **Seção III**

#### **Das Vagas para Veículos**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4º - Nas edificações existentes com área superior a 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), onde houver mudança de uso, tendo sido reformadas ou não, quando não for possível o cumprimento das exigências da Lei, o Grupo de Trabalho Executivo do Plano



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

Diretor – GTE deverá ser consultado. (AC – LC 387/08)

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

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

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

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

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

### **Seção IV**

#### **Das Instalações Especiais**

##### **Subseção I**

##### **Das Disposições Gerais**

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

**Parágrafo único** - Consideram-se instalações especiais:

**I** - estações de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações;

**II** - torres de transmissão de alta tensão.

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

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



## Câmara Municipal de Uberaba

O progresso passa por aqui

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

### CAPÍTULO IV DA APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

#### Seção I

#### Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

#### Subseção I

#### Das Disposições Preliminares

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

**I** - comércio de produtos alimentícios, com área útil igual ou superior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);

**II** - comércio atacadista e depósitos com área útil igual ou superior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), em Zona Mista 1 (ZM 1), Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2) ou Zonas Empresariais 6A e 6B (ZEMP 6A e ZEMP 6B); (**NR – LC 387/08**)

**III** - comércio e reciclagem de sucata e ferro velho, exceto na Zona Especial 1 (ZESP 1);

**IV** - comércio de explosivos com armazenamento;

**V** - outros tipos de comércio e serviços com área útil igual ou superior a 4.500m<sup>2</sup> (quatro mil e quinhentos metros quadrados);

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

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

**VIII** - estabelecimentos de ensino, e escolas especiais, com área edificada superior à 1000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados); (**NR – LC 387/08**)

**IX** - estabelecimentos de recreação e desportos com área útil superior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);

**X** - hospital;

**XI** - hotel ou motel com área útil igual ou superior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);

**XII** - templo e locais de culto em geral com área útil superior a





**Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

1.500m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados);

**XIII - REVOGADO. (LC 387/08)**

**XIV - REVOGADO. (LC 387/08)**

**XV - REVOGADO. (LC 387/08)**

**XVI - empreendimentos com área total de construção superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), excetuando as áreas não computáveis para cálculo de coeficiente de aproveitamento do terreno; (NR – LC 456/11)**

**XVII - REVOGADO. (LC 387/08)**

**XVIII - REVOGADO. (LC 387/08)**

**XIX - REVOGADO. (LC 387/08)**

**XX - REVOGADO. (LC 387/08)**

**XXI - REVOGADO. (LC 387/08)**

**XXII - REVOGADO. (LC 387/08)**

**XXIII - cemitério, terminais rodoviário, aéreos, ferroviários e de carga.**

§ 1º - Os processos de renovação de licença das atividades constantes nos incisos I à XXIII deste artigo serão submetidos à análise do Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor - GTE, que verificará a necessidade da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança. (AC – LC 387/08)

§ 2º - Nos processos de renovação de licença das demais atividades não constantes nos incisos I à XXIII, em que forem constatados impactos ambientais de qualquer natureza e incômodo à vizinhança, poderá ser exigida a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, a critério do GTE. (AC – LC 387/08)

**Art. 87 -** Sujeitam-se à análise do Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor, que verificará a necessidade da apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), para obterem as licenças ou autorizações para construção, ampliação ou funcionamento, as seguintes atividades:

**I - comércio atacadista e depósitos com área útil igual ou superior a 1.000m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados) e inferior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), em Zona Mista 1 (ZM 1), Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2) ou Zonas Empresariais 6A e 6B (ZEMP 6A e ZEMP 6B); (NR – LC 387/08)**



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

**II** - hotel, motel ou alojamentos especializados e similares com área útil igual ou superior a 1.000m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados) e inferior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);

**III** - clínicas veterinárias com internação ou hotel para animais;

**IV** - templo e locais de culto em geral com área edificada superior a 350m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta metros quadrados) e inferior a 1.500m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados);

**V** - academias de ginástica, lutas, quadras de esportes e similares;

**VI** - cinemas e teatros;

**VII** - garagens de ônibus, transportadoras com garagem e empresas de locação ou venda de veículos automotivos;

**VIII** - clubes esportivos e estádios;

**IX** - funilaria, serralheria, marmoraria, marcenaria, serralha, carpintaria, jateadora, fabrica de pré-moldados, depósito de materiais de construção com material grosso, exceto quando situados nas Zonas Empresariais e na Zona Especial 1 (ZESP 1); **(NR – LC 387/08)**

**X** - oficina mecânica com funilaria e pintura, com área utilizada superior a 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), exceto quando situados nas Zonas Empresariais e na Zona Especial 1 (ZESP 1), sendo obrigatória, independente da área utilizada, na Zona de Comércio e serviços 2 (ZCS 2); **(NR – LC 387/08)**

**XI** - outros tipos de estabelecimentos de comércio e serviços com área edificada igual ou superior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);

**XII** - instalações especiais, conforme definidas no artigo 83 desta Lei;

**XIII** - clínicas de recuperação e saúde nas Zonas de Chácaras 2 e 3 (ZCH 2 e ZCH3) ;

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

**XV** - jardim botânico, zoológico, aquários;

**XVI** - edificações institucionais como prefeitura, centro administrativo, câmara municipal, unidades do poder judiciário, fóruns, tribunais, órgãos e entidades federais, estaduais e municipais, com área superior à 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados); **(NR – LC 387/08)**



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

**XVII** - lanchonetes, bares, restaurantes e similares, com área edificada superior à 150,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados); **(NR – LC 387/08)**

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

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

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

**XXI** - venda e guarda de máquinas e equipamentos pesados agrícolas e de construção, exceto nas Zonas Empresariais 6A e 6B (ZEMP 6A e ZEMP 6B). **(AC – LC 387/08)**

**XXII** - estabelecimentos de ensino, e escolas especiais, com área edificada superior a 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) e inferior à 1000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados); **(AC – LC 387/08)**

**XXIII** - empreendimentos com área total de construção superior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e inferior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), excetuando as áreas não computáveis para cálculo de coeficiente de aproveitamento do terreno; **(NR – LC 456/11)**

**XXIV** – casas noturnas, danceterias, casas de shows, casas de festas, eventos, espetáculos e boliche com área superior a 350,00m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta metros quadrados). **(AC – LC 387/08)**

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

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

**I** – sobrecarga na infra-estrutura urbana;

**II** – diminuição do dinamismo das atividades produtivas locais;

**III** - alterações no ambiente urbano.

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

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

### **Subseção II Das Medidas Atenuantes e Compensatórias**

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

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

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

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

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

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

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

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

**I** – aumento no adensamento populacional:

- a)** implantação de praça ou área verde;
- b)** construção de creche;
- c)** construção de escola de ensino fundamental;



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

**d)** construção de outro equipamento comunitário;

**II** – diminuição do dinamismo das atividades produtivas locais:

do empreendimento;

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

pessoas afetadas;

**b)** realocação do profissional em postos de trabalho para

estabelecimento;

**c)** cota de produtos locais a serem comercializados no novo

**d)** reciclagem profissional para as pessoas afetadas;

**III** - sobrecarga na infra-estrutura urbana:

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

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

**c)** reciclagem de resíduos sólidos;

**IV** - alterações no ambiente urbano:

**a)** diminuição na área construída permitida por esta Lei;

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

**c)** isolamento acústico;

**d)** recuos ou alterações na fachada frontal;

**e)** restrição da área de publicidade do estabelecimento;

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

**g)** restauração de prédios históricos.

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

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

**Art. 91** - Após parecer prévio do Núcleo Permanente do Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor, o Estudo de Impacto de Vizinhança será submetido à Câmara Técnica de Infra-Estrutura do COMAM – Conselho Municipal de Meio Ambiente sobre a concessão da licença e adoção de medidas atenuantes ou compensatórias. **(NR – LC 387/08)**

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

### **Subseção III**

#### **Da Elaboração e Apreciação do Estudo Prévio do Impacto de Vizinhança**

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

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

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

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

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

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

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

**I** - caracterização do empreendimento ou atividade, contemplando:

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

**II** - caracterização da área de influência, analisando:

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

**III** - avaliação do impacto potencial ou efetivo, considerando:

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

- g)** demais benefícios gerados pela implantação do empreendimento ou atividade;
- h)** alterações na paisagem urbana;
- i)** efeitos relacionados com planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação na área de influência;
- j)** valorização ou desvalorização imobiliária decorrente do empreendimento ou atividade.

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

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

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

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

- I** - pelo menos 15 (quinze) cidadãos, devidamente identificados;
- II** - pelo menos 3 (três) entidades da sociedade organizada com atuação em questões urbanas e ambientais;
- III** - qualquer órgão ou entidade federal, estadual ou municipal de controle urbano ou ambiental, incluindo-se o Ministério Público;
- IV** - Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor;
- V** – Secretaria responsável pelo planejamento e controle urbano;
- VI** – Câmara Técnica de Infra-Estrutura do COMAM – Conselho Municipal de Meio Ambiente;
- VII** - Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Urbana;

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





## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

**Art. 98** - O prazo para expedição de licença ou autorização com a exigência de EIV-RIV é de:

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

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

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

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

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

### **Seção II**

#### **Da Outorga Onerosa do Direito de Construir**

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

**I** - Macrozona de Consolidação Urbana;

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

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

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

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

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

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

§ 3º - A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir na Macrozona de Adensamento Controlado está sujeita à utilização de solução tecnológica para a drenagem de águas pluviais.

**Art. 101** - O valor da contrapartida referente à aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir prevista na Lei do Plano Diretor de Uberaba será correspondente ao benefício financeiro agregado ao imóvel, tendo por base o potencial construtivo adicional adquirido em relação à área total edificável.

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

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

**II** -  $At$  = área total do terreno;

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

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

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

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

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

**I** – aumento no adensamento populacional;

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

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

**IV** - alterações no ambiente urbano;

**V** – aumento do dinamismo das atividades produtivas locais.

§ 3º - o pagamento do valor da outorga poderá ser realizado por



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

pagamento à vista, com 20% (vinte por cento) de desconto ou parcelado em até 24 (vinte e quatro) meses, corrigido pelo índice adotado para correção dos débitos tributários com a Fazenda Pública Municipal. (AC – LC 456/11)

**I** – aumento no adensamento populacional;

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

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

**IV** - alterações no ambiente urbano;

**V** – aumento do dinamismo das atividades produtivas locais.

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

**I** – composição do Fundo de Bem Estar Social;

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

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

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

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

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

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

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

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

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

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

**Art. 106** - O pagamento da contrapartida não elimina a imposição de medidas atenuantes ou compensatórias quando o imóvel ou a atividade que nele for exercida estiver sujeito ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

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

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

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

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

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

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

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

### **Seção III**

#### **Da Transferência do Direito de Construir**

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

**I** - implantação de equipamentos urbanos e sociais;



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

**II** - preservação do patrimônio histórico e cultural;

**III** – preservação do patrimônio ambiental natural;

**IV** – ampliação do Aeroporto de Uberaba;

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

§ 1º - Na transferência do direito de construir será deduzida a área construída e utilizada no imóvel previsto no caput deste artigo.

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

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

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

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

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

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

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

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

**I** -  $Atc$  = área transferível do imóvel cedente, em m<sup>2</sup>;

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

**III** - At = área total do terreno, em m<sup>2</sup>;

**IV** - Ac = área total construída, em m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

**I** - Atr = área transferida ao imóvel receptor;

**II** - Atc = área transferível do imóvel cedente;

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

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

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

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

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

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

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

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

**Parágrafo único** - Do parecer técnico mencionado no caput deste artigo constará a quantidade de área correspondente ao potencial construtivo a ser transferido, respeitado o limite máximo permitido na Macrozona onde se situa o imóvel receptor, considerando o coeficiente máximo de aproveitamento, e o saldo remanescente do potencial construtivo do terreno cedente, quando for o caso.

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

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

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

## **CAPÍTULO V DA REGULARIZAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **Seção I Das Edificações e Atividades Desconformes**

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

§ 1º - Fica assegurada a renovação da licença de localização e funcionamento para os estabelecimentos cujas atividades sejam enquadradas nos casos previstos neste artigo, se estiverem regularizadas na data da aprovação da Lei, e desde que não haja



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

alteração da atividade, podendo ser exigida a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, a critério do Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor. **(NR – LC 387/08)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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





## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

### **Seção II**

#### **Dos Parâmetros para Zonas Especiais de Interesse Social 1**

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

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

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

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

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

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

**§ 1º** - As atividades de uso misto e não residencial serão admitidas, a critério do órgão responsável pela habitação, desde que atendam as seguintes condições: **(NR – LC 387/08)**

**I** - as características dos lotes e das edificações no interior das respectivas ZEIS 1 para o desenvolvimento das atividades permitam garantir a segurança e o bem-estar da população residente;

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

**§ 2º** - As condições do desenvolvimento das atividades de uso não residencial serão avaliadas quando da regularização de cada ZEIS, tendo como referência os itens adotados para elaboração e aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, previstos nesta Lei.

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

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

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

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

**Art. 127** - A aprovação de projetos de edificação ou a autorização para instalação de atividades nas ZEIS 1 se dará mediante avaliação prévia do órgão responsável pela habitação, ouvido o Conselho de Bem Estar Social. (NR – LC 387/08)

### **Seção III**

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

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

**§ 1º** - As atividades referidas no caput deste artigo, não localizadas em zonas residenciais, bem como aquelas já existentes em zonas residenciais, desde que comprovadamente instaladas anteriormente à publicação desta Lei, poderão ser licenciadas, desde que o setor municipal responsável pelo licenciamento, em conjunto com o Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor e o Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMAM: (AC – LC 387/08)

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

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

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

**§ 3º** - As atividades classificadas como de médio porte, ou seja, com área utilizada de até 350,00m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta metros quadrados), poderão apresentar ao Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor, previamente, uma justificativa técnica,



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

contendo relatório com descrição do processo de produção, do maquinário utilizado, geração de resíduos e ruídos, declaração de, no mínimo, dez vizinhos ao empreendimento constando que a atividade é compatível com o local, quanto ao comprometimento da saúde, segurança e bem-estar da vizinhança, bem como demais informações julgadas necessárias. **(AC – LC 387/08)**

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

### **CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

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

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

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

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

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

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

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

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

**I** - criação, modificação ou extinção de Zonas Urbanas;

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



## **Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

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

**IV** - revisão de parâmetros para vagas de veículos.

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

**I** - ajustes nos limites das Zonas Urbanas;

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

**Art. 132** - Será estabelecida por regulamentação do Executivo a Ficha de Consulta Prévia para a instalação de atividade ou construção de edificação, sendo a Ficha de Consulta Prévia procedimento obrigatório para o início dos processos de licenciamento.

**Art. 133** - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar n.º 034 de janeiro de 1995 e suas alterações.

Uberaba (MG), 19 de junho de 2007.

**Dr. Anderson Aduino Pereira**  
Prefeito Municipal

**João Franco Filho**  
Secretário Municipal de Governo e Interino de Saúde

**Publicado no Porta Voz n.º 678, em 04 de agosto de 2007**



**Câmara Municipal de Uberaba**

O progresso passa por aqui

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

## **ANEXO I**

### **MAPAS DE ZONEAMENTO URBANO**

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