

31 DE JULHO DE 2025



CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
SUSTENTÁVEL E PLANEJAMENTO

PAUTA

1. **Loteamento Fazenda Santo Antônio;**
2. **Afastamento Frontal;**
3. **Testada em ZEIS;**



INFORMES INICIAIS

Próxima Reunião: 28 de agosto



LOTEAMENTO FAZENDA SANTO ANTÔNIO



LOTEAMENTO FAZ. SANTO ANTÔNIO

COMDESP



VALORIZAÇÃO DO SOLO URBANO



<https://www.youtube.com/watch?v=SJ8h52TNG2k>

AFASTAMENTO FRONTAL



AFASTAMENTO FRONTAL

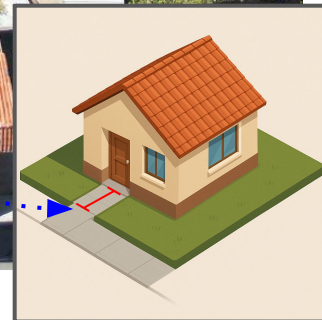
O que é?

É um "**recuo**" que a construção deve ter em relação ao **limite frontal do terreno**.

Contexto histórico

Aplicado buscando garantir, dentre outros aspectos, a **salubridade, privacidade, infraestrutura futura**.

AFASTAMENTO
FRONTAL



AFASTAMENTO FRONTAL

Lei de Uso e Ocupação do Solo (149/2020- Art. 137)

ADE Central	Eixos de verticalização	Demais zonas e situações
Dispensado	3m (3 metros)	2m (dois metros)



AFASTAMENTO FRONTAL

Lei de Uso e Ocupação do Solo (149/2020- Art. 137)

§ 1º Em **todos os terrenos** na zona urbana do município, **exceto os localizados nos Eixos de Verticalização**, será permitida a edificação de **imóveis de uso não residencial ou de uso misto**, com afastamento frontal zero, cumpridos os seguintes requisitos:

I - **não exceder 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de altura**, excetuando-se os volumes de caixa d'água, caixa de máquinas ou caixa de escada;

II - estar localizado na face de quadra cuja soma das fachadas dos **imóveis já existentes**, construídos com afastamento zero corresponda ao **percentual igual ou superior a 70%** (setenta por cento) de toda sua extensão.

AFASTAMENTO FRONTAL

Problemas do tratamento generalista

Pode desconsiderar **especificidades** de **regiões**;

Redução de **área útil**;

Dificuldade de **reocupação** de imóveis antigos;

Descontinuidade das fachadas.

AFASTAMENTO FRONTAL

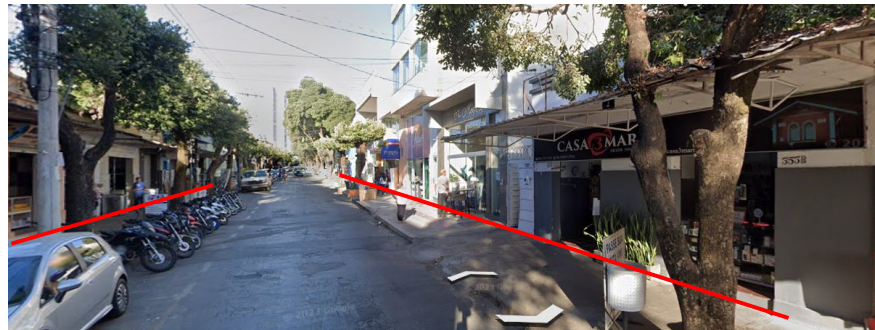
R. Pacífico Mascarenhas



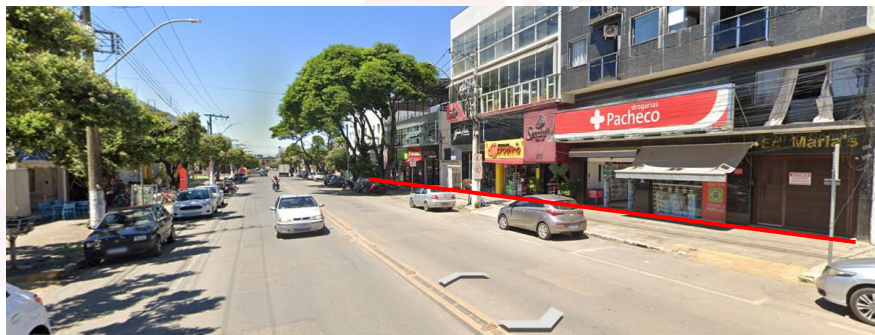
AFASTAMENTO FRONTAL



R. Afonso Pena



R. Pacífico Mascarenhas



Av. Dom Pedro II



R. Joaquim Felício

AFASTAMENTO FRONTAL

Exemplo de descontinuidade: Rua Guarani



AFASTAMENTO FRONTAL

Proposta: Flexibilização por percentual de ocupação existente

Alterar o critério de 70% para **50%**, com levantamento técnico

Justificativa Legal

Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257);

O Programa de Regularização de Edificações, instituído pela Lei Ordinária nº 3.654/2023 permite a regularização de edificações existentes construídas no alinhamento.

Casos semelhantes (Construção no alinhamento flexibilizada)

Belo Horizonte (MG): dispensa afastamentos no Hipercentro;

Vitória (ES): autoriza o alinhamento frontal em áreas históricas e comerciais;

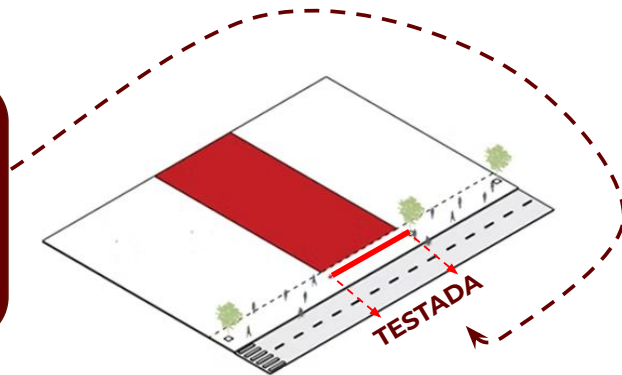
Porto Alegre (RS): programa de reabilitação urbana prevê incentivo à ocupação plena do lote.

TESTADA EM ZEIS



TESTADA EM ZEIS

A **testada** é a medida da **frente do terreno** voltada para a **via pública**, ou seja, a largura do lote que faz contato direto com a via.



EXEMPLO



ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

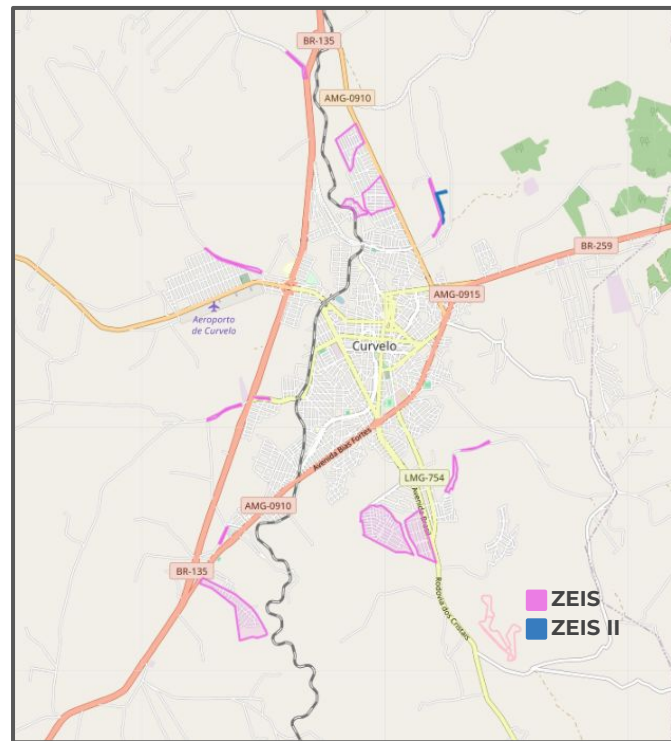


ZEIS

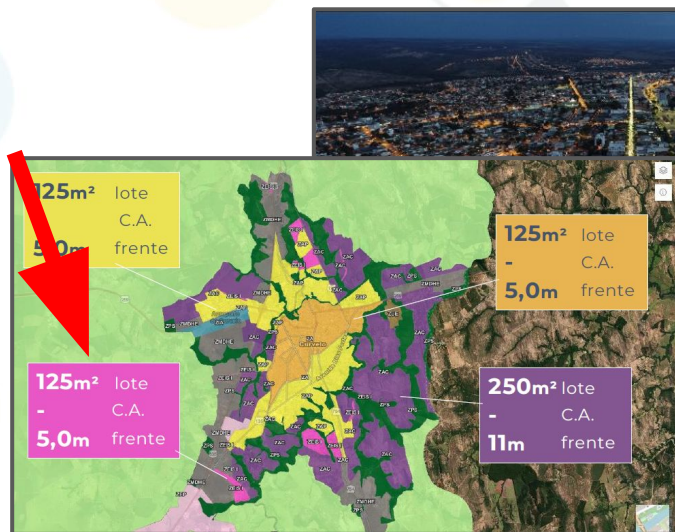
- Áreas **já ocupadas informalmente**, geralmente com baixa renda, que precisam ser urbanizadas e regularizadas.

ZEIS II - Assucena

- Essa zona é destinada à implantação ou expansão de **programas de habitação de interesse social** em áreas subutilizadas ou não ocupadas, com foco na população de baixa renda.



INTENÇÃO DE MUDANÇA NA ZEIS

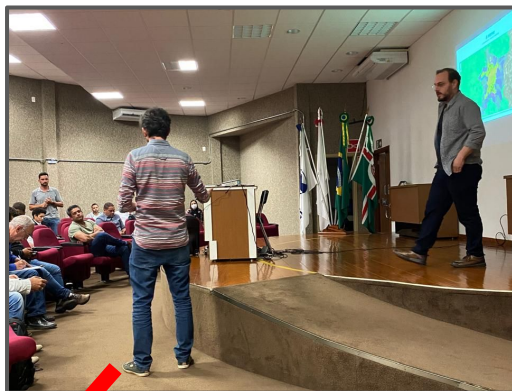


PARÂMETROS URBANÍSTICOS MÍNIMOS			
	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAMANHO DO LOTE	FRENTE
ZEIS Zona Especial de Interesse Social	-	125m ²	5m
ZAP Zona de Adensamento Prioritário	0,14	125m ²	5m
ZA Zona Adensada	0,14	125m ²	5m
ZAC Zona de Adensamento Controlado	-	250m ²	11m

**AUDIÊNCIA PÚBLICA
DE POLÍTICA URBANA**
31 DE MAIO DE 2022

**I CONFERÊNCIA DE
POLÍTICA URBANA**
19 DE MAIO DE 2022

I CONFERÊNCIA DE POLÍTICA URBANA

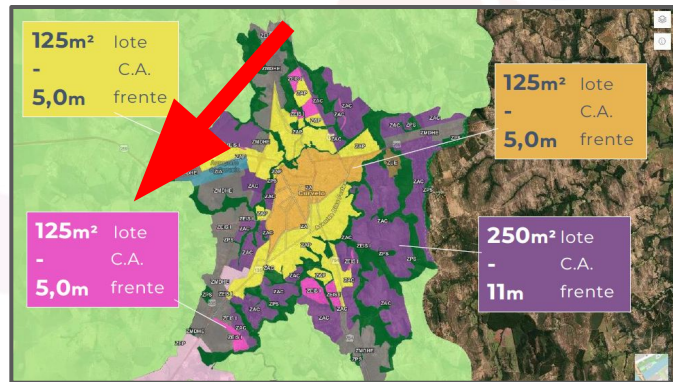


PARÂMETROS URBANÍSTICOS MÍNIMOS			
ZEIS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAMANHO DO LOTE	FRENTE
Zona Especial de Interesse Social	-	125m ²	5m
ZAP	0,14	125m ²	5m
ZA	0,14	125m ²	5m
Zona Adensada			
ZAC	-	250m ²	11m
Zona de Adensamento Controlado			



19 DE MAIO DE 2022

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE POLÍTICA URBANA



31 DE MAIO DE 2022

LEI COMPLEMENTAR 180/2022



1/12

LEI COMPLEMENTAR Nº 180, DE 09 DE AGOSTO DE 2022



ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 135, DE 04 DE ABRIL DE 2019, "QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CURVELO".

A CÂMARA MUNICIPAL DE CURVELO DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º O Anexo XIII - Parâmetros Urbanístico de Uso e Ocupação do Solo nas Zonas Urbanas - da Lei Complementar nº 135, de 04 de abril de 2019, passa a vigorar com as seguintes alterações, registradas no Anexo Único que integra esta Lei Complementar:

I - das alterações da Zona Adensada - ZA:

- a) o lote mínimo passa a ser de 125m²;
- b) fica extinto o coeficiente mínimo;
- c) a testada mínima passa a ser de 5m (regra geral);
- d) a testada mínima passa a ser de 8m (para lote de esquina):

II - das alterações da Zona de Adensamento Prioritário - ZAP:

- a) o lote mínimo passa a ser de 125m² (para lotes existentes);
- b) o lote mínimo passa a ser de 250m² (para lotes em novos loteamentos);
- c) fica extinto o coeficiente mínimo;
- d) a testada mínima passa a ser de 5m, sendo de 8m quando de esquina (para lotes existentes);
- e) a testada mínima passa a ser de 11m, sendo de 12m quando de esquina (para lotes em novos loteamentos);

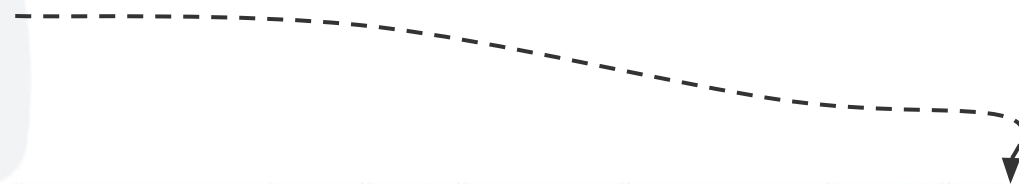
CARACTERÍSTICAS

ZEIS II

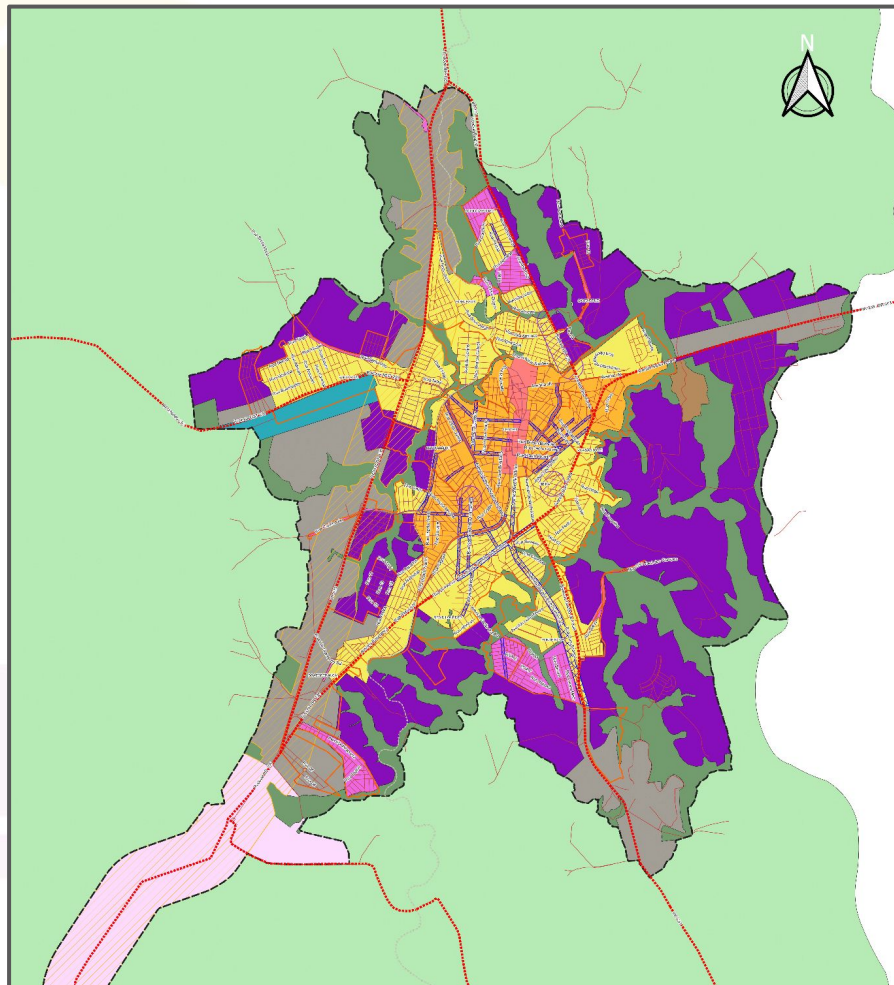
- Uso: Residencial, comercial, serviços, institucional e misto.
- Lote Mínimo: 125 m²
- **Testada Mínima: 10m**

ZEIS

- Não Consta



Zona	Uso	Lote Mínimo	Quadra Máxima	Permeabilidade	Coefficientes	Taxa de Ocupação	Testada Mínima	Instrumentos
ZEIS II	Residencial, comercial, serviços, institucional e misto.	125 m ²	200 m	10% em terreno natural	Básico: 1,0 Máximo: 3,6 (utilização gratuita com isenção do pagamento de outorga, bem como das contrapartidas)	80%	10m	Direito de Preempção Operação Urbana Consociada



Legenda

- Arruamento
- Linha férrea
- ==== Rodovias e vias de ligação regional
- ▬ Limite perímetro urbano
- ▨ ADE BR 135
- ▤ ADE Central
- ▧ ADE Centralidades
- ▩ ADE Verticalização

Zoneamento

- ▨ Zona Adensada - ZA
- ▤ Zona de Adensamento Controlado - ZAC
- ▨ Zona de Adensamento Prioritário - ZAP
- ▤ Zona Especial de Interesse Social I - ZEIS I
- ▨ Zona Econômica de Porte - ZEP
- ▨ Zona de Interesse Aeroportuário - ZIA
- ▨ Zona Mista de Desenvolvimento Econômico e Habitação - ZMDHE
- ▨ Zona Rural - ZR
- ▨ Zona Urbana Especial - ZUE
- ▨ Zona de Proteção Sustentável - ZPS

OBRIGADO PELA ATENÇÃO!

Dúvidas, sugestões e contato:
planejamento@curvelo.mg.gov.br