

07 DE OUTUBRO DE 2025



CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
SUSTENTÁVEL E PLANEJAMENTO

# PAUTA

1. *Regimento Interno 4ª Conferência Municipal de Política Urbana;*
2. *Coberturas das Quadras esportivas:*
  - a. *IPP;*
  - b. *E. E. Major Antônio Salvo.*



# INFORMES INICIAIS

- 30 de outubro

## **4ª Conferência de Política Urbana de Curvelo**

**4ª CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE**

**POLÍTICA URBANA DE CURVELO**

A Prefeitura Municipal de Curvelo, através do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento, convidam você para a 4ª Conferência Municipal de Política Urbana.

**PLANEJAMENTO URBANO INTEGRADO:  
DESAFIOS E OPORTUNIDADES PARA O FUTURO DE CURVELO.**

**30 DE OUTUBRO**  
13:00 às 17:00h

**AUDITÓRIO DA FAC**  
Faculdade Arquidiocesana de Curvelo  
R. João Pessoa, 88 - Centro, Curvelo - MG

**INSCREVA-SE JÁ!**

**COMDESP**

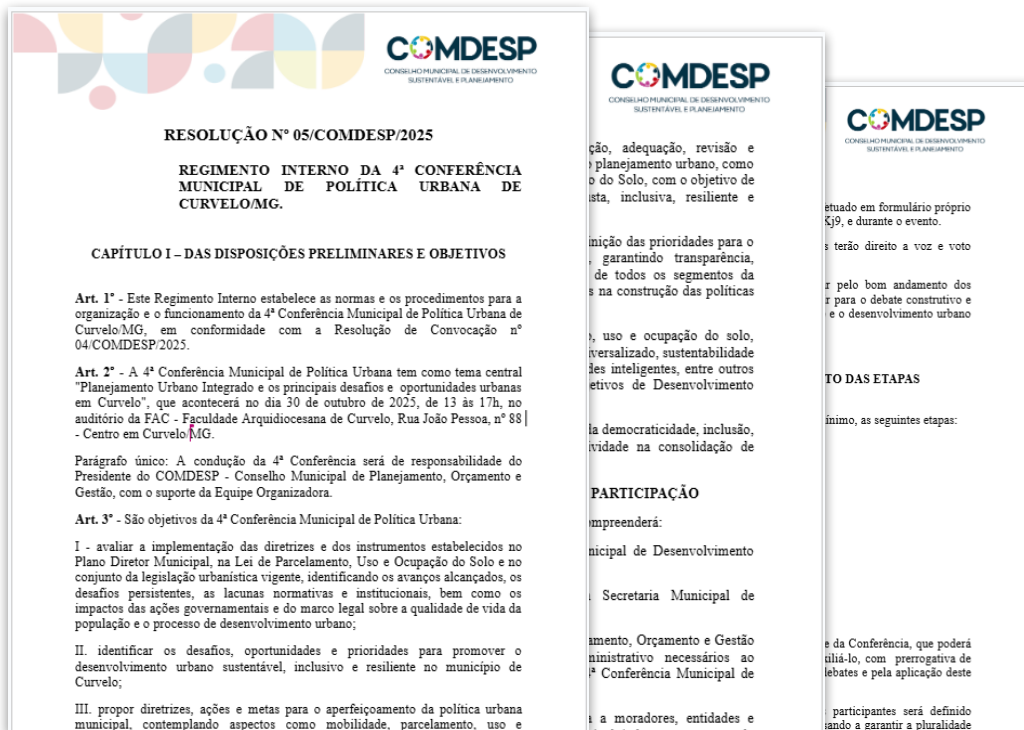
# **REGIMENTO DA 4ª CONFERÊNCIA DE POLÍTICA URBANA**



# REGIMENTO INTERNO DA CONFERÊNCIA



- MINUTA DE REGIMENTO INTERNO  
4ª CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE P  
OLÍTICA URBANA

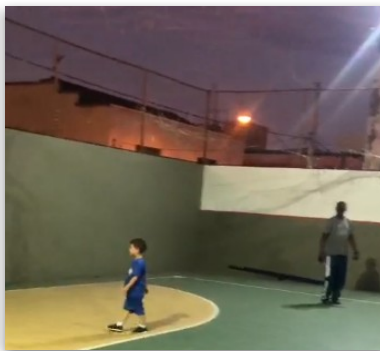


# COBERTURA DE QUADRAS ESPORTIVAS



# COBERTURA DA QUADRA

- Escola Estadual Major Antônio Salvo;
- IPP - Instituto Pequeno Príncipe.





# COBERTURA DA QUADRA

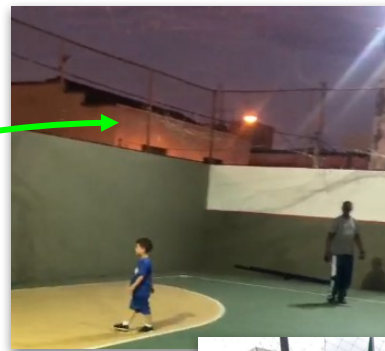
- Escola Estadual Major Antônio Salvo;





# COBERTURA DA QUADRA

- IPP - Instituto Pequeno Príncipe.



# O IMPASSE ATUAL

*O problema prático das **coberturas de quadras**.*

***Pelo Código de Obras (art. 67), qualquer área coberta é considerada área construída.***

- Isso faz com que a cobertura da quadra **entre no cálculo** de coeficiente de aproveitamento, afastamentos e taxa de ocupação, o que **inviabiliza o licenciamento**.
- A questão atinge **escolas públicas e particulares** que desejam apenas **proteger o espaço esportivo** existente, **sem criar novos ambientes** habitáveis.

**Art. 67.** Considera-se área construída a área coberta, à exceção de:

I - área sob beiral e marquise, desde que esses tenham dimensão máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), não ultrapassem a 60% (sessenta por cento) do afastamento mínimo e estejam de acordo com o Código de Posturas;

II - áreas para uso de guarda de material, armário, cabine de gás e abrigo de animais, com altura igual ou inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

III - área de deck de piscinas ou sob terreno natural e rampas de acesso cobertas;

IV - saliências, nos termos desta Lei;

V - área sob toldo, conforme previsto no Código de Posturas;

VI - área sem utilização sob projeção da edificação;

VII - área de jardineiras, contada da fachada da edificação até 0,60m (sessenta centímetros) de projeção.

Parágrafo único. A área aberta sob pérgula não constará como área construída desde que esta não receba fechamento dos vãos existentes entre elementos construídos formando toldo.

# RESTRIÇÕES

*Por que a legislação impõe **restrições**?*

Esses parâmetros urbanísticos existem para:

- Garantir **ventilação, insolação e iluminação** adequadas entre edificações;
- Evitar **adensamento excessivo e sobrecarga** da infraestrutura urbana;
- Controlar **impermeabilização do solo** e os impactos na drenagem;
- Assegurar **segurança, higiene, salubridade e harmonia visual** na cidade.

*São instrumentos de **proteção coletiva** — pensados para **construções convencionais**, não para estruturas abertas e de uso público*



# CONSEQUÊNCIAS TÍPICAS

O que acontece quando esses parâmetros *não são respeitados*?

## *Consequências típicas:*

- Comprometimento da **ventilação e iluminação** natural;
- **Sombreamento** e desconforto térmico em **imóveis vizinhos**;
- Aumento da **impermeabilização** e risco de alagamentos;
- Impactos na **estética urbana** e no ordenamento;
- Dificuldade de **controle técnico e de fiscalização**.

*Esses problemas justificam as restrições — mas eles não se aplicam da mesma forma às quadras abertas.*





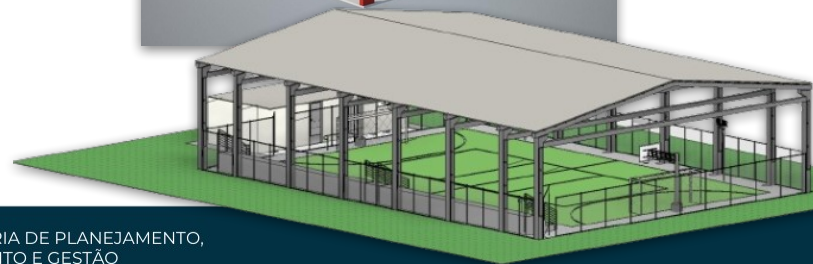
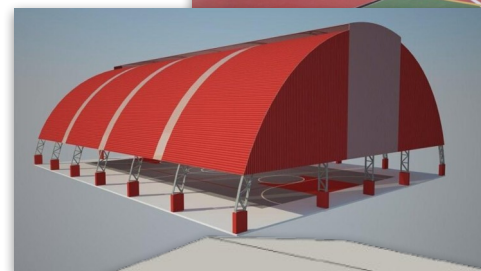
# COBERTURA DE QUADRA

*E no caso de uma **cobertura** de **quadra**?*

## **Análise técnica:**

- A cobertura não **cria área habitável** nem **novo pavimento**.
- O piso da quadra **já é impermeável** — a cobertura não altera a drenagem.
- **Não há fechamento lateral**, logo não interfere na ventilação nem na iluminação urbana.
- O impacto visual e volumétrico é limitado e compatível com o **uso educativo/esportivo**.

***Ou seja: o impacto urbanístico é muito menor do que o de uma edificação tradicional.***



# COBERTURA DE QUADRA

*Seria possível uma **exceção responsável**?*

Sim, desde que atendidas condicionantes urbanísticas básicas:

- 1. Sem **fechamento lateral** permanente;
- 2. Sem **acréscimo de pavimento** ou compartimentos habitáveis;
- 3. Sem **redução da taxa de permeabilidade** do terreno;
- 4. Sem **avanço sobre áreas de afastamento** obrigatórias;
- 5. Com projeto técnico e responsabilidade profissional formalizada (**ART/RRT**).

***A exceção deve ser controlada tecnicamente, para garantir segurança e interesse coletivo.***



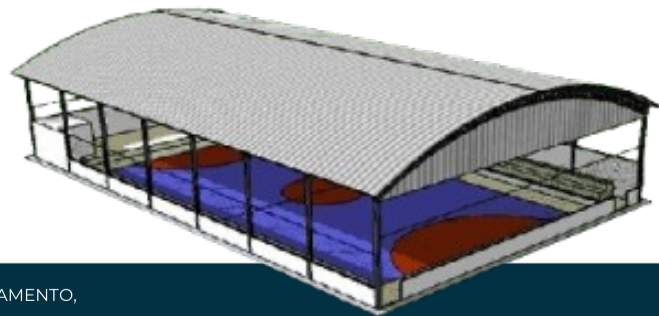


# ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

## *Alterar o Código de Obras (LC 152/2021)*

- Adicionar ao **art. 67** um novo inciso:
  - **VIII – coberturas de quadras poliesportivas destinadas a atividades de educação, esporte ou lazer, públicas ou privadas, desde que:**
    - não possuam fechamento lateral permanente;
    - não impliquem em acréscimo de pavimento ou compartimento habitável;
    - não reduzam a taxa de permeabilidade mínima do lote;
    - não avancem sobre áreas de afastamento destinadas à ventilação, iluminação ou circulação.

***Solução direta, de rápida aplicação.  
Porém, mantém a exceção dentro de uma lei que  
trata de edificações em geral.***



# ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

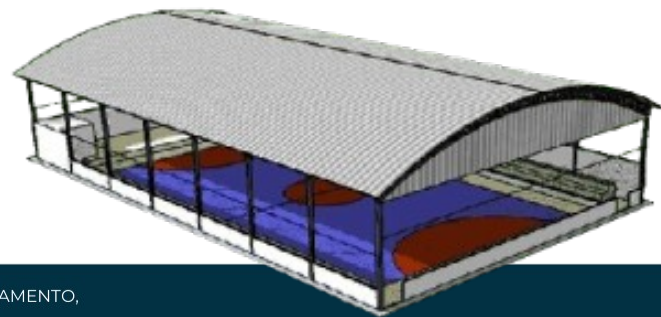
## *Criar uma Lei Complementar específica*

- Inspirada na proposta técnica da **Secretaria de Obras**.

Dispõe sobre critérios para construção de coberturas em quadras esportivas descobertas existentes em espaços escolares, com:

- **Altura máxima** de 7,50 m;
- Obrigatoriedade de **calhas e drenagem** de águas pluviais;
- Responsabilidade técnica integral (**ART/RRT**);
- Comprovação da **existência prévia da quadra**;
- Definição de que **não há impacto nos parâmetros urbanísticos**
  - (CA, afastamento, permeabilidade).

**Solução mais robusta e específica.**  
**Separa claramente o tratamento das coberturas do regime geral das edificações.**



# ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

*Caberia adicionar na Lei de Regularização de Edificações?*

- *Incluir essas coberturas no rol de exceções estabelecidos pela Lei 3.654/2023*

**Seria razoável incluir essa exceção na Lei de Regularização já existente.**

LEI Nº 3.654, DE 21 DE JULHO DE 2023

(Regulamentada pelo Decreto nº 5613/2023)

ESTABELECE CRITÉRIOS PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NOS TERMOS DO § 3º DO ART. 48 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 152, DE 02 DE FEVEREIRO DE 2021.

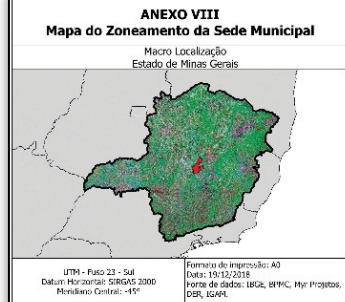
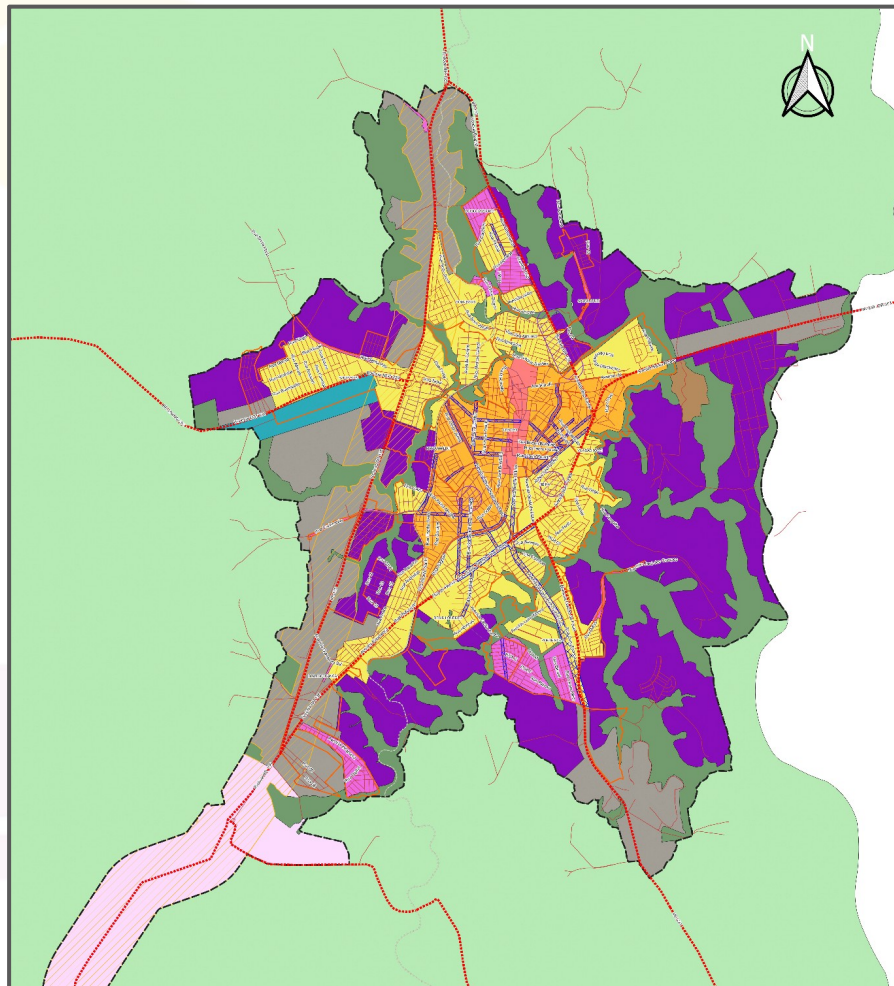
A CÂMARA MUNICIPAL DE CURVELO DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

## CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Fica instituído por esta Lei o Programa de Regularização de Edificações executadas sem prévia licença ou em desacordo com o projeto aprovado, comprovadamente existentes até a data da publicação da Lei Complementar nº 152, de 02 de fevereiro de 2021, que "institui o Código de Obras e Edificações do Município de Curvelo", e que não tenham condições de atender, no presente, às disposições da legislação urbanística municipal vigente à época em que foram edificadas.

Parágrafo único. O programa instituído por esta Lei atende ao previsto no § 3º do art. 48 da Lei Complementar nº 152, de 2021.

**Art. 2º** A regularização de que trata esta Lei será onerosa e se aplicará apenas às edificações executadas sem prévia licença ou em desacordo com o projeto aprovado, concluídas ou paralisadas.



### 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***