

JUNHO DE 2026



CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
SUSTENTÁVEL E PLANEJAMENTO

PAUTA

1. Temas abordados na reunião anterior.
2. Alterações em afastamentos
3. Alterações da faixa não edificante



INFORMES INICIAIS

Próxima reunião:

30/07 - quinta-feira.



Temas abordados na reunião anterior

Vereador Presidente da Câmara Municipal, apresentou projetos de sua autoria para manifestação do COMDESP:

Projeto de Lei Complementar nº 05/2026 — Altera a Lei Complementar nº 149, de 23 de dezembro de 2020, que estabelece normas para o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano no Município de Curvelo/MG, para disciplinar a faixa não edificável ao longo das faixas de domínio de rodovias situadas em área urbana ou de expansão. *(propõe a redução da faixa não edificável em rodovias situadas em perímetro urbano de 15m para 5m, com foco na BR-135)*

Projeto de Lei Complementar nº 09/2026 — Altera a Lei Complementar, de 23 de dezembro de 2020 que estabelece normas para o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano do município de Curvelo/MG. *(alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LC nº 149/2020), com novos critérios para afastamentos frontais, garagens no alinhamento do lote e permissão de avanços construtivos: sacadas, varandas e marquises).*

Apresentação da ARPA — Associação Regional de Proteção Ambiental apresentou suas frentes de atuação: conservação ecológica, projeto "De olho no óleo", Barraginhas, educação ambiental e parceria no programa Jovens pelo Clima.

1. Projeto de Lei Complementar nº 09/2026 — Altera a Lei Complementar, de 23 de dezembro de 2020 que estabelece normas para o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano do município de Curvelo/MG.

REDAÇÃO PROPOSTA

Art. 138. Os afastamentos mínimos laterais e de fundo das edificações deverão observar os seguintes critérios em todas as zonas urbanas previstas no Plano Diretor:

I - para edificações residenciais, comercial ou mista, fica admitido colar em quaisquer das divisas laterais e de fundo, com altura de 7,50m observadas as normas de segurança ventilação, iluminação e prevenção contra incêndio;

(...)

§ 2º - Para os casos tratados neste artigo, excetuam-se as platibandas, os volumes de caixa d'água, casa de d'água, casa de máquinas de elevadores e caixa de escada.

§ 3º - Fica admitida a implantação de garagem no alinhamento frontal do lote dispensado o afastamento frontal mínimo, desde que destinada exclusivamente ao uso de garagem.

§ 4º - Independentemente dos afastamentos previstos neste artigo, admite-se afastamento frontal igual a zero exclusivamente no pavimento térreo destinado a loja, galarial, hall de acesso, recepção, garagem ou circulação de pedestres, desde que não haja avanço sobre passeio público e sejam observadas as normas de acessibilidade e segurança viária.

§ 5º - Será admitido o avanço de varandas, sacadas, marquises e beirais sobre os afastamentos mínimos previstos neste artigo observadas as normas de segurança, acessibilidade, ventilação, iluminação e prevenção contra incêndio. (NR)"

Afastamentos frontais, laterais e de fundo, altura máxima das edificações, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade não desempenham apenas funções relacionada ao aproveitamento individual dos lotes, mas também atuam como **instrumentos de ordenamento territorial destinados à proteção de interesses coletivos** ligados à ventilação urbana, iluminação natural, mobilidade, drenagem, paisagem urbana, infraestrutura pública e qualidade ambiental.

Dessa forma, eventuais alterações desses parâmetros devem estar fundamentadas não apenas na ampliação do potencial construtivo dos imóveis ou no interesse individual dos proprietários, mas também na demonstração dos benefícios urbanísticos esperados e de sua **compatibilidade com os objetivos de desenvolvimento urbano estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal** e das disposições previstas no Código Civil (art. 1.301).

As áreas urbanas do Município de Curvelo ficam subdivididas, em função das possibilidades de adensamento e uso do solo, nas seguintes zonas:

- I - Zona Adensada (ZA);
- II - Zona de Adensamento Controlado (ZAC);
- III - Zona de Adensamento Prioritário (ZAP);
- IV - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- V - Zona Mista de Desenvolvimento Econômico e Habitação (ZMDHE);
- VI - Zona Econômica de Porte (ZEP);
- VII - Zona de Interesse Aeroportuário (ZIA);
- VIII - Zona de Proteção Sustentável (ZPS);
- IX - Zona de Uso Sustentável (ZUS);
- X - Zona Urbana Especial (ZUE).

DAS ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS (ADES)



I - Área de Diretrizes Especiais Central de Interesse Cultural (ADE Central), que se sobrepõe a trechos da Zona Adensada (ZA);

II - Área de Diretrizes Especiais dos Eixos de Verticalização (ADE Verticalização), que se sobrepõe a trechos da Zona Adensada (ZA) e da Zona de Adensamento Prioritário (ZAP);

III - Área de Diretrizes Especiais do Eixo da BR 135 (ADE BR 135), que se sobrepõe a trechos da Zona Mista de Desenvolvimento Econômico e Habitação (ZMDHE), da Zona de Adensamento Prioritário (ZAP), da Zona de Adensamento Controlado (ZAC) e da Zona Econômica de Porte (ZEP);

IV - Áreas de Diretrizes Especiais Centralidades (ADE Centralidades), que se sobrepõe a trechos da Zona Adensada (ZA), da Zona de Adensamento Prioritário (ZAP) e da Zona de Adensamento Controlado (ZAC)

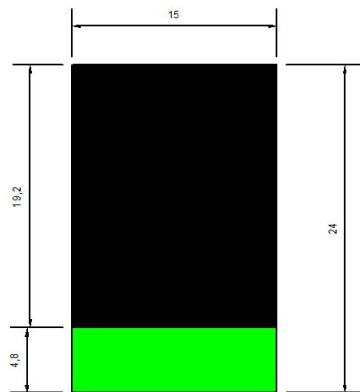
Monitorar e manter as qualidades ambientais, urbanas e paisagísticas; Priorizar o fluxo de pedestres por meio da implantação de binários viários, melhoria de sinalização e criação de ruas exclusivas para pedestres; Preservar ou incentivar recuos de alinhamento para instalação de vias segregadas de transporte público de massa.

Verifica-se que a legislação vigente já contempla mecanismo capaz de possibilitar a utilização do alinhamento frontal em situações específicas previstas na legislação, mediante comprovação de que a face de quadra apresenta percentual mínimo de edificações implantadas junto ao alinhamento predial, compatibilizando os parâmetros urbanísticos com as características consolidadas da ocupação urbana, não se tratando de autorização genérica aplicável indistintamente a todo o território municipal (**LC nº 149/2020, art. 137, § 1º**).

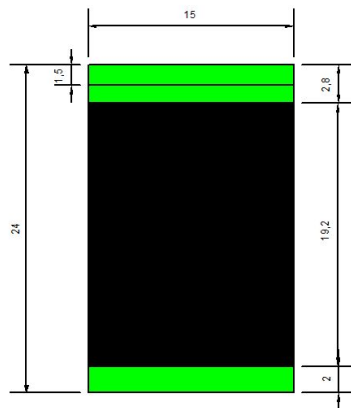
As diretrizes estabelecidas nos zoneamentos evidenciam que o Plano Diretor adota estratégias diferenciadas de ocupação territorial, considerando características específicas relacionadas ao adensamento, à mobilidade, à infraestrutura urbana, às atividades econômicas e à circulação de pessoas e veículos.

- Zonas destinadas à implantação de atividades econômicas, industriais, logísticas e empreendimentos de maior porte: intenso fluxo de veículos, operações de carga e descarga e maior demanda por acessos veiculares. Nesses casos, a utilização do alinhamento frontal para implantação de garagens ou acessos pode produzir impactos distintos daqueles observados em edificações residenciais de pequeno porte, exigindo avaliação compatível com as características da atividade desenvolvida e da infraestrutura urbana disponível.
- Compatibilidade da proposta com as disposições do Código de Obras relativas à iluminação e ventilação dos compartimentos: deve ser analisada à luz das exigências de salubridade, conforto ambiental e qualidade urbana estabelecidas pela legislação municipal.

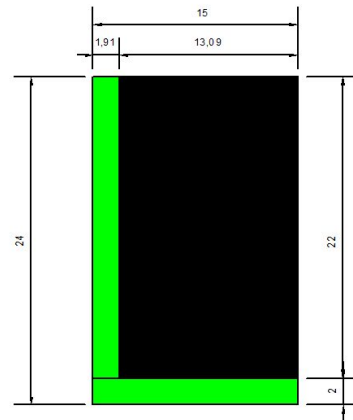
INFORMAÇÕES:
 TERRENO: 15X24 (360 M²)
 TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA: 20% (72 M²)
 TAXA DE OCUPAÇÃO: 80% (288 M²)
 ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO: 7,50 M



PROPOSTA APRESENTADA:
 COLADO EM 3 DIVISAS
 AFASTAMENTO FRONTAL

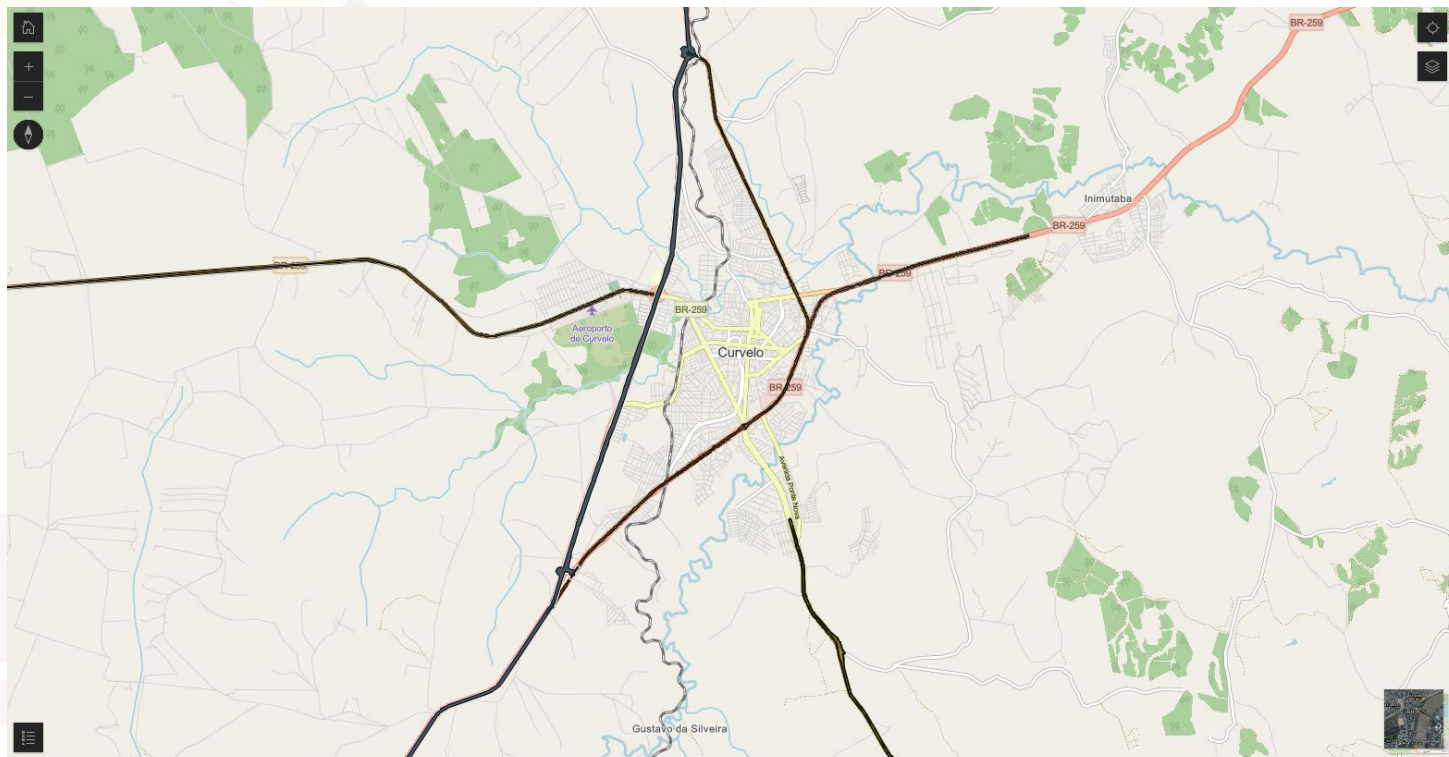


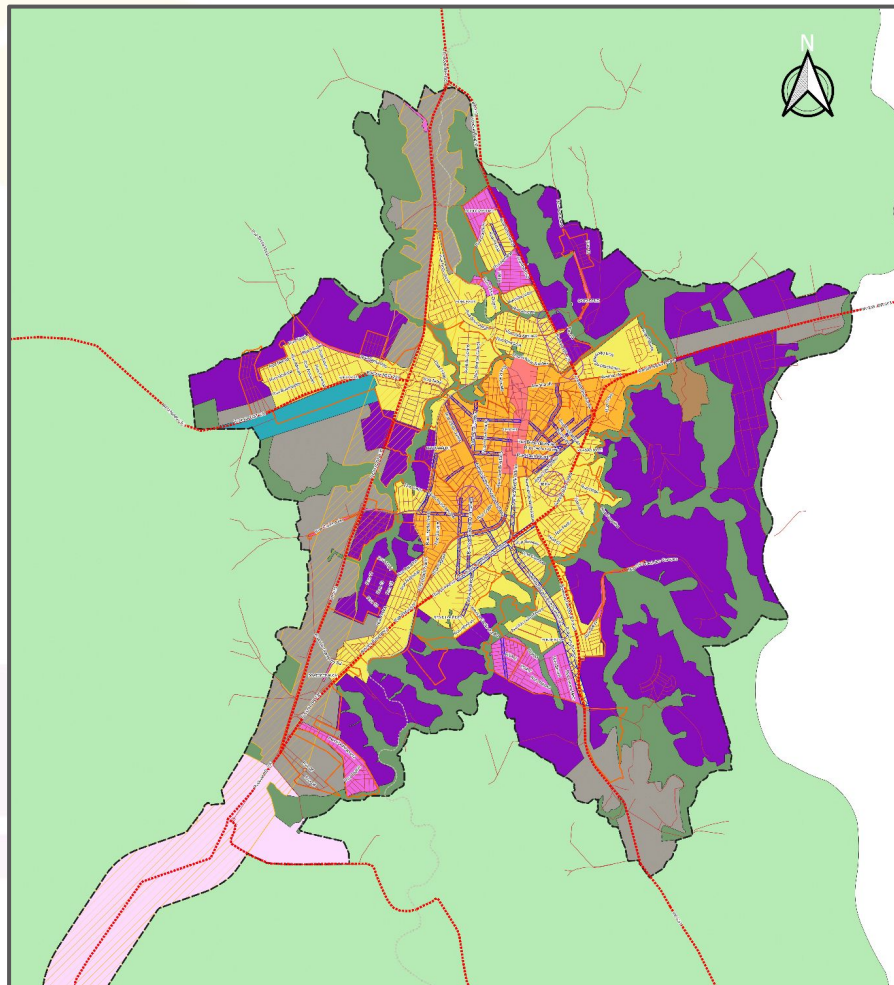
LEGISLAÇÃO VIGENTE:
 COLADO EM 2 DIVISAS
 AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
 AFASTAMENTO FRONTAL



LEGISLAÇÃO VIGENTE:
 COLADO EM 2 DIVISAS
 AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL ESQ.
 AFASTAMENTO FRONTAL

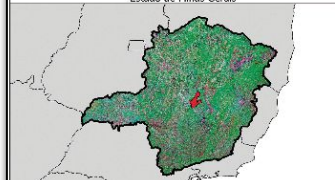
ALTERAÇÃO FAIXA NÃO EDIFICANTE





ANEXO VIII **Mapa do Zoneamento da Sede Municipal**

Macro Localização
Estado de Minas Gerais



UTM - Fuso 23 - Sul
Datum Horizontal: SIRGAS 2000
Meridiano Central: -48°

Função do Impedimento: A0
Data: 18/12/2018
Fonte de dados: IBGE, IBPC, Mx Projetos,
DEB, IGAM

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:
comdesp@curvelo.mg.gov.br