

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

AUDIÊNCIA PÚBLICA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

Junho de 2024

Jaboticatubas- MG



OBJETIVO



**APRESENTAR PROPOSTAS
FORMULADAS A PARTIR DO
DIAGNÓSTICO E DAS REUNIÕES
ANTERIORES.**



**COLHER CRÍTICAS E CONTRIBUIÇÕES
PARA FORMATAÇÃO DO PROJETO DE
LEI DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR.**

AÇÕES DESENVOLVIDAS

- Identificação das fragilidades e incorreções do PD atual;
- Inserção das Diretrizes elaboradas pela comunidade a partir das Leituras Comunitárias;
- Correção de artigos redigidos de forma incorreta;
- Atualização do PD com a legislação atual de REURB e Metropolitana;
- Revisão dos requisitos de parcelamento do solo;
- Regulamentação e complementação dos requisitos de uso e ocupação do solo;
- Revisão de Macrozoneamento e Zoneamento adequando à realidade atual do município;
- Revisão de Parâmetros Urbanísticos de uso e ocupação do solo.

- **29 ARTIGOS DESATUALIZADOS EM FUNÇÃO DE LEIS, DECRETOS E RESOLUÇÕES QUE JÁ FORAM REVOGADOS E SUBSTITUÍDOS:**
 - ART. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 37, 55, 56, 57, 73, 74, 75; 80, 81, 89, 100, 101, 102, 103, 104, 132, 133;
- **14 ARTIGOS ELABORADOS COM ERROS ORTOGRÁFICOS, DE DIGITAÇÃO, NUMERAÇÃO DE ANEXOS E REFERENCIAS INEXISTENTES:**
 - ART. 19, 27,28, 33, 37, 41, 42, 67, 79, 110, 117, 152, 162, 172).
- **39 ARTIGOS NECESSITAM COMPLEMENTAÇÃO OU ALTERAÇÃO DE ACORDO COM RELATÓRIO DAS SECRETARIAS DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE:**
 - ART. 26, 33, 35, 37, 42, 59, 65, 66, 70, 80, 82, 83, 84, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 100, 112, 116, 117, 118, 120, 121, 124, 125, 127, 128, 132,133, 134, 135, 136, 149, 163.
- **1 ARTIGO INCONSTITUCIONAL:**
 - ART. 44-A

CAPÍTULO I – DA SAÚDE

- **Art.10º.** São diretrizes e objetivos para a saúde pública no município de Jaboticatubas:
 - I. Promover a ampliação do atendimento médico para aumentar a frequência de atendimentos, especialmente para aquelas comunidades localizadas na zona rural;
 - II.Promover constantes melhorias nas instalações de saúde através de reformas, especialmente para aquelas comunidades localizadas na zona rural;
 - III.Promover projetos de educação alimentar especialmente nas escolas para reduzir o índice de doenças como obesidade, diabetes, anemia, hipertensão; entre outras cuja prevenção pode ser feita a partir de uma alimentação adequada;
 - IV.Implantar o tratamento adequado das águas nos poços artesanais que atendem a população e fazer análises nas águas dos poços pelo menos 2 (duas) vezes ao ano.

CAPÍTULO II – DA EDUCAÇÃO

- **Art.10º.** São diretrizes e objetivos para a saúde pública no município de Jaboticatubas:
 - I. Promover melhorias na infraestrutura escolar, como reformas, e melhoramento dos acessos;
 - II. Garantir que as escolas tenham todos serviços de infraestrutura em suas adjacências como abastecimento de água tratada, pavimentação, esgotamento sanitário e coleta regular de resíduos.
 - III. Promover e estimular práticas de esporte nas escolas;
 - IV. Executar projetos de educação ambiental;
 - V. Garantir acesso ao transporte digno e seguro para os alunos da rede pública de ensino, especialmente os que residem nas comunidades rurais;
 - VI. Tornar amplo e disponível o atendimento psicológico aos alunos da rede pública.

CAPÍTULO III – DA SEGURANÇA PÚBLICA

- **Art.10º.** São diretrizes e objetivos para a saúde pública no município de

Jaboticatubas:

I. ...;

II....;

III....;

IV.Promover melhorias nas vias acessos às comunidades para agilizar o atendimento policial;

V.Garantir a divulgação adequada dos programas sociais existentes.

CAPÍTULO IV – DA HABITAÇÃO

- **Art. 16.** São diretrizes gerais e ações específicas para política municipal de habitação no município de Jaboticatubas: (Nova redação do caput)
 - I.;
 - II.....;
 - III.....;
 - IV.....;
 - V.....;
 - VI.....;
 - VII.....;
 - VIII.Demarcar os assentamentos urbanos precários e com deficiência de infraestrutura como ZEIS;
 - IX.demarcar novas áreas desocupadas como ZEIS para viabilizar a oferta de habitação para a população de baixa renda.

CAPÍTULO V – DO SANEAMENTO BÁSICO

- **Art.28º.** São diretrizes e objetivos para o saneamento básico no município:
 - I. Garantir que toda população tenha acesso à água tratada e nas condições indicadas pelo Ministério da Saúde;
 - II. Promover o tratamento de águas nos poços de captação que atendem as comunidades rurais;
 - III. Desenvolver projetos de captação superficial de água para demandas futuras;
 - IV. Dar assistência, suporte e capacitação às Associações de Moradores no seu trabalho como gestores de abastecimento de água local;
 - V. Revisar Plano Municipal de Saneamento Básico num prazo máximo de 5 (cinco) anos após a data de sua aprovação.
 - VI. Erradicar o uso de fossas rudimentares no município, substituindo por fossas sépticas ou redes de esgoto;
 - VII. Elaborar estudos para compreender a capacidade e eficiência das ETEs no município;
 - VIII. Ampliar o serviço de coleta de resíduos nas comunidades rurais;
 - IX. Elaborar Plano de Gestão de Resíduos Sólidos - PGRS num prazo máximo de 5 (cinco) anos a partir da publicação desta lei.

CAPÍTULO VI – DO MEIO AMBIENTE

▪ Art.37º. São diretrizes para o Meio Ambiente:

...

...

...

...

XVIII. Restringir a ocupação urbana em áreas de risco geológico;

XIX. Restringir a ocupação urbana em áreas de risco à erosão;

XX. Garantir a preservação adequada dos remanescentes de floresta estacional com características de mata atlântica e remanescentes de floresta de cerrado.

CAPÍTULO VII – DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO

▪ **Art.46º.** São diretrizes gerais para o desenvolvimento social e econômico:

I. melhorar controle e gestão das finanças municipais, buscando novas fontes de receitas;

II. diversificar a economia, investir na atração de empresas de maior valor agregado

...

V. estimular a produção da agricultura familiar e arranjos produtivos locais por meio de projetos de incentivo e capacitação

...

XI. melhorar a infraestrutura de suporte às indústrias;

...

XIII. Criar projetos de capacitação para o empreendedorismo feminino;

XIV. Criar projetos de capacitação de empreendedorismo cultural da economia criativa para as comunidades quilombolas;

CAPÍTULO X – DA MOBILIDADE URBANA

▪ **Art.63º.** São diretrizes gerais da Política Municipal de Mobilidade:

...

VI. ampliar o acesso ao transporte para os moradores das comunidades rurais;

VII. promover a integração com o transporte metropolitano;

VIII. elaborar plano de mobilidade urbana num prazo de 5 (cinco) anos;

IX. estruturar o sistema viário municipal com mapeamento das situações e indicação de alternativas/soluções;

X. mapear situações de interrupção da malha viária e buscar soluções;

XI. mapear situações de inconformidade sobre logradouro público e notificar responsáveis;

XII. desenvolver projetos de drenagem para vias existentes;

XIII. manter e melhorar sistema de transporte escolar.

CAPÍTULO XI – DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

- mudança de ADE para zona específica (ZEIC)
- **Art.73º.** Qualquer projeto a ser aprovado na Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC) deverá ter anuência do Conselho Municipal de Cultura.

TÍTULO III – DA MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES RURAIS E DE SEU EQUILÍBRIO COM O DESENVOLVIMENTO DAS ATIVIDADES URBANAS

▪ SEÇÃO II – DESMEMBRAMENTO RURAL

- **Art.77º.** O desmembramento do solo rural, feito na fração mínima de parcelamento previsto nos termos da Lei Federal 5.868 de 12 de dezembro de 1972 e da Lei Federal nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, em **mais de dez unidades** ou quando a área total **superar cinco módulos rurais mínimos**, para fins residenciais, comerciais ou industriais, fica condicionado a licenciamento ambiental prévio pelo Estado ou Município e dependerá de **anuência da Prefeitura Municipal e do órgão metropolitano**, em conformidade Lei Estadual nº 107 de 12 de janeiro de 2009.

INSERÇÃO DE DIRETRIZES



SEÇÃO II – DESMEMBRAMENTO RURAL

§ 1º. Os desmembramentos que se enquadram no caput deste artigo deverão atender aos **seguintes requisitos**:

- I. Respeitar a fração mínima de parcelamento rural;
- II. Nenhuma gleba poderá ser fracionada em tamanho inferior ao módulo rural mínimo, sendo tal infração sujeita às penalidades previstas na Lei 6.766 de 19 de dezembro 1.979 e no Plano Diretor;
- III. no caso de abertura de vias de acesso às glebas, estas deverão ter no mínimo 7 metros de pista de rolamento e 6 metros de faixa de domínio para cada lado a partir do seu eixo;
- IV. as vias de acessos às glebas deverão ser calçadas ou cascalhadas, no caso de cascalhamento deverá ser feita a adição de argila como material agregante de forma a evitar o lançamento lateral de material granular;
- V. a inclinação máxima das rampas das vias será de 20%, sendo que os trechos com rampa superior a 15% deverão ser pavimentados com alvenaria poliédrica;
- VI. no caso de taludes de corte ou aterro com altura superior a 1,5 metros deverão ser previstas medidas de estabilidade;

INSERÇÃO DE DIRETRIZES



...

- VII. deverão ser previstas obras de escoamento das águas pluviais em projeto de drenagem acompanhado de respectiva ART/RRT que deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal;
- VIII. todas as glebas deverão ter acesso a redes de abastecimento de água alimentadas por um reservatório de água que deverá estar previsto no projeto;
- IX. quando o empreendimento utilizar poço artesiano para abastecimento de água, deverá ser realizado o tratamento do recurso hídrico captado assegurando que esteja em condições adequadas para consumo humano;
- X. todas as glebas deverão ser demarcadas com marcos de concreto;
- XI. as Áreas de Preservação Permanente e as Reservas Legais deverão ser cercadas e identificadas através de placas de sinalização que farão menção à proibição de intervenção ambiental;
- XII. No caso de fechamento do perímetro do empreendimento, deverá ser utilizado cerca divisória que permita o trânsito da fauna local;
- XIII. As vias de circulação deverão articular-se com as vias adjacentes.

CORREÇÃO DE ARTIGO INCONSTITUCIONAL



- SEÇÃO V – DAS VEDAÇÕES (PD ATUAL)
- **Art. 44 A.** É vedada a:
 - **§ 1º.** Instalação de mineradora de minério de ferro no Município de Jaboticatubas.
 - **§ 2º.** Extração e retirada de minério de ferro no Município de Jaboticatubas.

Constituição Federal de 1988

Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:

...

- XII - jazidas, minas, outros recursos minerais e metalurgia;

CORREÇÃO DE ARTIGO INCONSTITUCIONAL



Estudo de caso:

Em caso análogo, o Supremo Tribunal Federal chancelou a imposição de restrições à atividades de mineração em área de proteção ambiental criada por Lei Municipal.

Nesse precedente, o STF ratificou o acórdão do TJ de Santa Catarina que considerou que a norma municipal, ao vedar a atividade mineradora em área de proteção ambiental, **não dispõe sobre direito minerário, mas de forma protetiva do meio ambiente**, não violando os princípios da livre iniciativa, da livre concorrência, da proporcionalidade e da razoabilidade, tampouco extrapolando os limites do exercício da competência legislativa suplementar insculpidos na CRFB, art. 24 VI cc art. 30 I e III.

CORREÇÃO DE ARTIGO INCONSTITUCIONAL



"AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEIS 2.459/1990, 3.158/1995 E 3.179/1995 DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC. CRIAÇÃO DE ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL NA SUB-BACIA DO RIO SANGUÃO E DO RIO DOS PORCOS. PROIBIÇÃO DE CONCESSÃO DE LICENÇA AMBIENTAL. AMPLIAÇÃO DA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL. VEDAÇÃO DE EXTRAÇÃO MINERAL A QUALQUER TÍTULO. COMPETÊNCIA MUNICIPAL. ARTIGO 24, INCISO VI, C/C ARTIGO 30, INCISOS I E II, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. PRINCÍPIOS DA LIVRE INICIATIVA, DA LIVRE CONCORRÊNCIA, DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. SUB-PRINCÍPIOS DA NECESSIDADE E DA PROPORCIONALIDADE EM SENTIDO ESTRITO. OBRVÂNCIA. EXERCÍCIO DA ATIVIDADE DE EXTRAÇÃO DE CARVÃO. SÚMULA 279 DO STF. RECURSO DESPROVIDO." (STF, RE 956737, Relator(a): Min. LUIZ FUX, Julgamento: 26/08/2019, Publicação: 29/08/2019).

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO. DIREITO AMBIENTAL E CONSTITUCIONAL. COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO PARA LEGISLAR SOBRE ASSUNTOS DE INTERESSE LOCAL: PRECEDENTES. LEI MUNICIPAL: ALEGADA EXTRAPOLAÇÃO DA LEGISLAÇÃO FEDERAL: CONFLITO DE LEGALIDADE. AUSÊNCIA DE OFENSA CONSTITUCIONAL DIRETA. AGRAVO REGIMENTAL AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO." (STF, RE 836579, Relatora: Min. CÁRMEN LÚCIA, Julgamento: 02/02/2016, Publicação: 25/02/2016)

CONCLUSÃO:

- Não é competência do município legislar sobre Direito Minerário;
- O município possui competência para legislar sobre **Meio Ambiente** no âmbito de seu interesse local.

• SEÇÃO V – DAS VEDAÇÕES (PROPOSIÇÃO NOVO PD)

- **Art.45º.** É vedada a instalação de novas atividades de mineração no Município de Jaboticatubas na MPAP - MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL PRIORITÁRIA, na MRUS – MACROZONA RURAL DE USOS SUSTENTÁVEIS e na MPMAR – MACROZONA DE PROTEÇÃO DE MANANCIASIS E DAS ATIVIDADES RURAIS, que são as macrozonas onde se localizam o Parque Nacional da Serra do Cipó, a sub-bacia a montante do ponto de captação de água para abastecimento de água da cidade de Jaboticatubas e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico definidas no artigo 44 desta Lei.
- **Parágrafo único:** A vedação que trata o caput deste artigo visa proteger o patrimônio ambiental do município, garantir a segurança social de seus habitantes e proteger os mananciais de abastecimento de água, considerados patrimônio histórico, cultural e ambiental do município de Jaboticatubas, cujo tombamento está definido no artigo 211 da Lei Orgânica Municipal de 10 de agosto de 1990.

CORREÇÃO DE ARTIGO

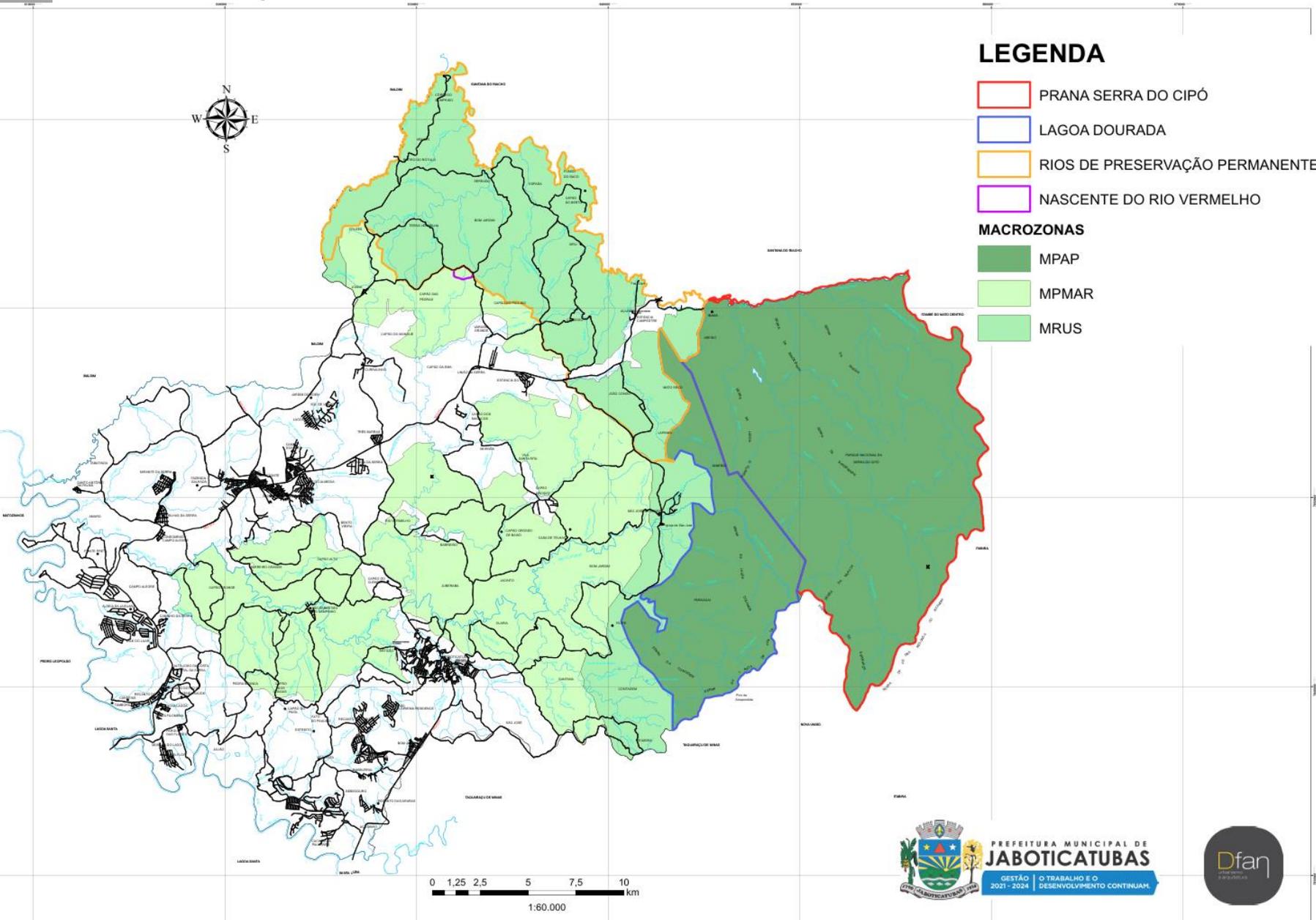


LEGENDA

-  PRANA SERRA DO CIPÓ
-  LAGOA DOURADA
-  RIOS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
-  NASCENTE DO RIO VERMELHO

MACROZONAS

-  MPAP
-  MPMAR
-  MRUS



ATUALIZAÇÃO COM A LEGISLAÇÃO ATUAL

LEI FEDERAL 11.977 DE 2009 = REVOGADA

SEÇÃO I – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

- ~~• **Art. 19.** São diretrizes da política municipal de regularização fundiária de assentamentos urbanos aquelas contidas no Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável, com vistas a promover a regularização fundiária assentamentos localizados em área urbanas, observando-se, em especial, as disposições previstas nesta Lei e na Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, que dispõe, dentre outros temas, sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas;~~

ATUALIZAÇÃO COM A LEGISLAÇÃO ATUAL

LEI FEDERAL 13.465 DE 2017

SEÇÃO I – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

- **Reurb-E: Regularização Fundiária de Interesse Especifico**
- **Reurb-S: Regularização Fundiária de Interesse Social**

ATUALIZAÇÃO COM A LEGISLAÇÃO ATUAL

DECRETO 48.254 DE 2021 (AGENCIA RMBH)

CAPÍTULO III – DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

- **Adequação com a legislação metropolitana**
- **Efetuar as correções e alterações sugeridas pelas Secretarias de Planejamento e Meio Ambiente.**

ATUALIZAÇÃO COM A LEGISLAÇÃO ATUAL

DECRETO 48.254 DE 2021 (AGENCIA RMBH)

MUDANÇA NOS PROCEDIMENTOS:

- **Processo Digital (SEI);**
- **Diretrizes Urbanísticas Integradas;**
- **Anuência Digital.**

ATUALIZAÇÃO COM A LEGISLAÇÃO ATUAL

DECRETO 48.254 DE 2021 (AGENCIA RMBH)

MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO:

- **Loteamento;**
- **Loteamento de acesso controlado;**
- **Alteração de loteamento;**
- **Desmembramento.**

PARCELAMENTO DE SOLO URBANO

ADEQUAÇÃO DE REQUISITOS

35% de Áreas Públicas nos loteamentos;

- **a) 5% Área Institucional**
- **b) 10% Área Verde**

PARCELAMENTO DE SOLO URBANO

DIRETRIZES PARA ÁREAS PÚBLICAS

ÁREAS VERDES

Localizar-se preferencialmente:

- a) onde há vegetação nativa
- b) nas áreas de Reserva Legal (Lei Federal 12.651 /2012 – Código Florestal);
- c) ao longo das Áreas de Preservação Permanente para formação de parques lineares e corredores ecológicos significativos;
- d) nas áreas de exuberante beleza natural;
- e) nas áreas onde há restrição de ocupação por declividade e risco de alagamento.

PARCELAMENTO DE SOLO URBANO



PARCELAMENTO DE SOLO URBANO

DIRETRIZES PARA ÁREAS PÚBLICAS

PRAÇAS

Novos loteamentos com área a partir de 100.000,00 m²= Praça com no mínimo 2.000,00 m², delimitada por vias veiculares.

ÁREAS INSTITUCIONAIS

Localizar-se preferencialmente:

- a) preferencialmente ser indicados pelo município nas diretrizes;
- b) frente mínima de 20 metros para via pública;
- c) declividade inferior a 30%.

PARCELAMENTO DE SOLO URBANO

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

- Controle de acesso. Lei 6.766/1979;
- Loteamentos novos ou já existentes. Dec. 48.254/2021;
- Cercado ou murado com portaria;
- Concessão de áreas públicas;
- Obrigações de manutenção e uso;
- Garantia do direito de ir e vir;
- Concessão onerosa: pagamento anual de 50 UPFM por unidade.

PARCELAMENTO DE SOLO URBANO

MEDIDA COMPENSATÓRIA

- Obras de urbanização ou infraestrutura urbana;
- Em qualquer local do município onde estas se fizerem mais adequadas;
- **Até 10%** do custo de todas as obras de urbanização do loteamento.

SISTEMA VIARIO E MOBILIDADE URBANA

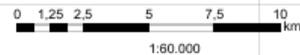
ANEXO X MAPA DE CLASSIFICAÇÃO VIARIA E MOBILIDADE URBANA



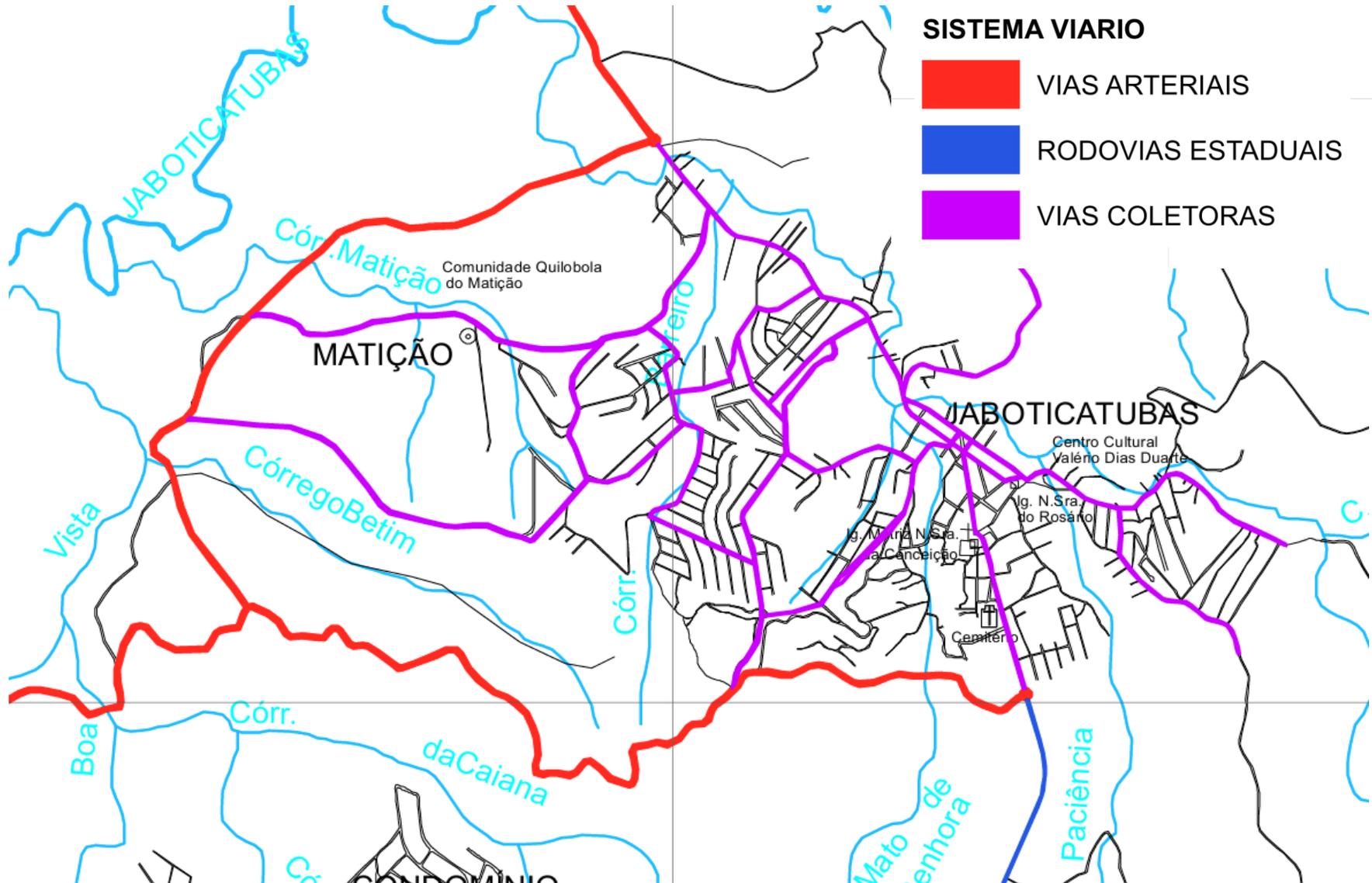
LEGENDA

SISTEMA VIARIO

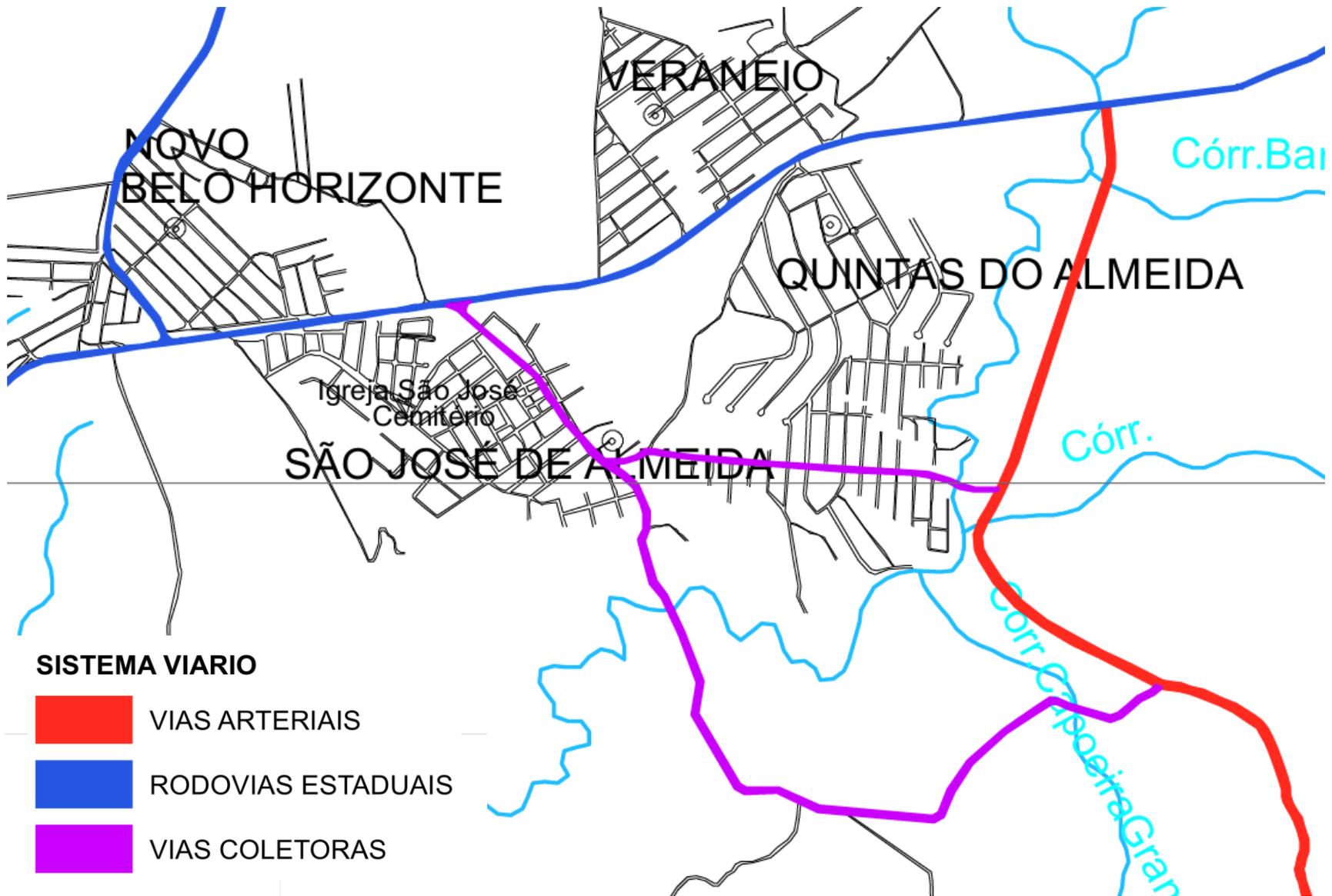
-  VIAS ARTERIAIS
-  RODOVIAS ESTADUAIS
-  VIAS COLETORAS



SISTEMA VIARIO E MOBILIDADE URBANA



SISTEMA VIARIO E MOBILIDADE URBANA



ANEXO V – QUADRO DE CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DAS VIAS

Características	Via de Trânsito Rápido	Via Arterial	Via Coletora	Via Local Primária	Via Local Secundária	Via de Pedestres	Ciclovia	Via Rural
Velocidade Diretriz (km/h)	80	60	50	40	40	-	-	
Raio Mínimo de Curvatura Horizontal (m)	100	50	40	25	25	-	15	25
Rampa Máxima (%)	8	10	20	20	20	15	20	20
Rampa Mínima (%)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Largura da Faixa de Transito (m)	3,5	3,0	3,5	3,5	3,5	-	1,5	3,5
Número de Faixas de Transito	4	4	2	2	2	-	2	2
Ciclofaixa (m)	3,0*	2,0	2,0	-	-	-	-	-
Canteiro Central (m)	4,0	2,0	-	-	-	-	-	-
Passeio Mínimo (m)	-	3,0	3,0	3,0	3,0	-	-	-
Faixa de Estacionamento (m)	-	2,0	2,0	2,0	-	-	-	-
Número de Faixas de Estacionamento	-	2	2	1	-	-	-	-
Acostamento (m)	3,0	-	-	-	-	-	-	-
Faixa de Domínio Mínima em cada lado (m)	15,0	13,00	-	-	-	-	-	6,00
Seção Transversal Total das Vias (m)	30,0	26,0	19,0	15,0	13,00	8,0	3,0	7,00

* Nos dois sentidos do trânsito.

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

DEFINIÇÃO DE USOS URBANOS E SUAS CATEGORIAS

- **Residencial:**

UR1, UR2, UR3 e UR4

- **Comercial:**

UC1, UC2, UC3, UC4 e UAT (Apoio Turístico)

- **Empreendimento de Porte:**

EP (Indústria, Comércio e serviço incompatíveis com o uso residencial)

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

CLASSIFICAÇÃO DE USOS URBANOS

USO RESIDENCIAL:

- I. Residencial unifamiliar;
- II. Residencial multifamiliar horizontal;
- III. Residencial multifamiliar vertical;
- IV. Condomínio urbanístico horizontal;
- V. Condomínio urbanístico vertical.

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

CLASSIFICAÇÃO DE USOS URBANOS

USO COMERCIAL:

- I. Comércio local;
- II. Comércio de bairro;
- III. Comércio principal;
- IV. Comércio atacadista de pequeno porte;
- V. Comércio atacadista de médio porte;
- VI. Comércio atacadista de grande porte.

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

CLASSIFICAÇÃO DE USOS URBANOS

USO SERVIÇOS:

- I. Serviço local;
- II. Serviço de bairro;
- III. Serviço principal;
- IV. Serviço de uso coletivo local;
- V. Serviço de uso coletivo bairro;
- VI. Serviço de uso coletivo principal;
- VII. Serviço especial 1;
- VIII. Serviço especial 2;
- IX. Serviço especial 3;

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

CLASSIFICAÇÃO DE USOS URBANOS

USO INDUSTRIAL:

- I. Micro indústria não poluidora;
- II. Pequena indústria não poluidora;
- III. Indústria de médio potencial poluidor;
- IV. Condomínio Industrial.

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

TO-Taxa de Ocupação: por zona

CA-Coeficiente de Aproveitamento: por zona

TP-Taxa de Permeabilidade: por zona

Afastamentos mínimos: de acordo com o uso na SEÇÃO II;

Altura máxima na divisa: 5 metros

Numero máximo Pavimentos: 6 (apenas na ZUC e ZAP)

Demais parâmetros Anexo III e SEÇÃO II.

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

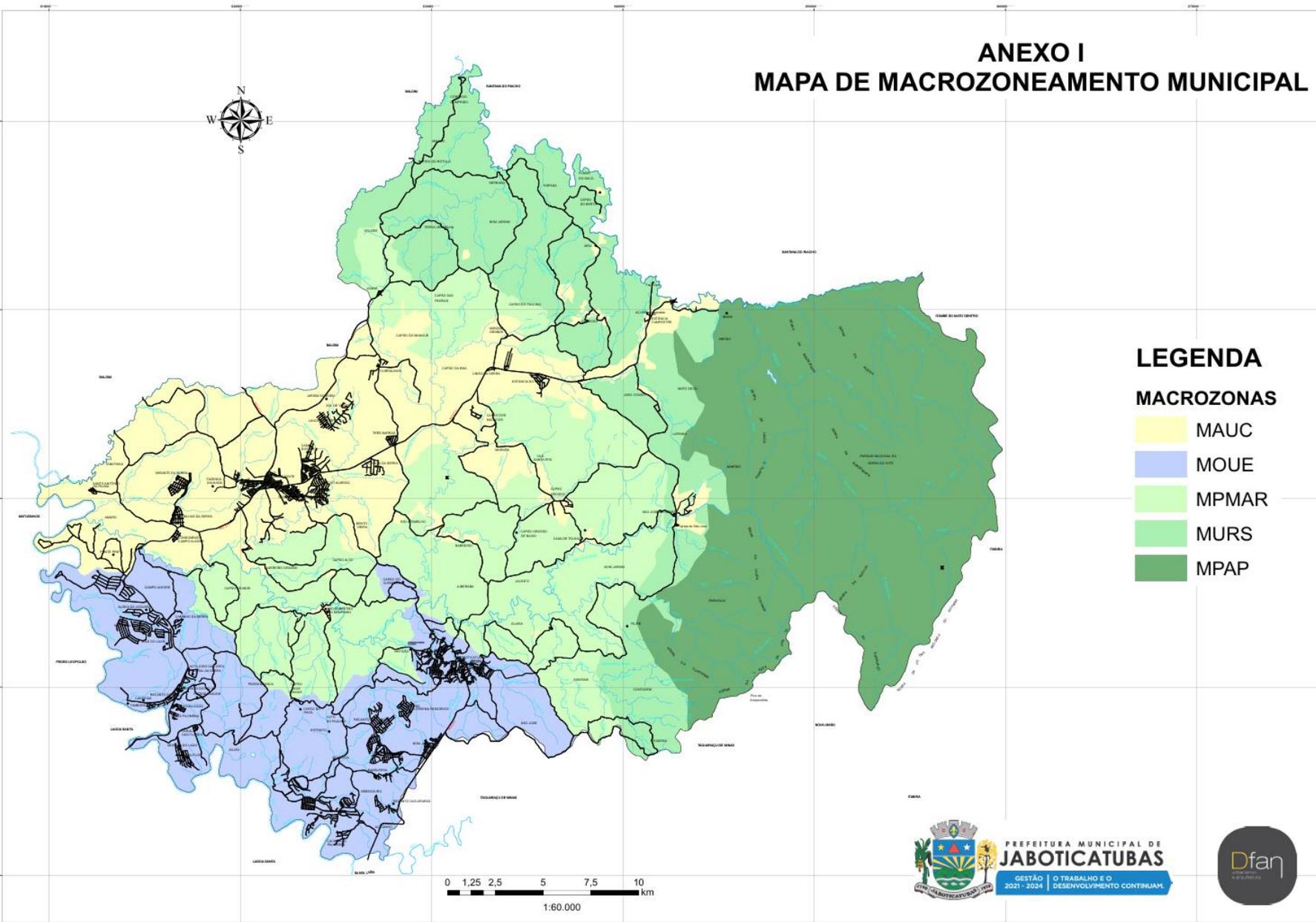
CONDOMÍNIO DE LOTES

- art, 1358-A do Código Civil Brasileiro e regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;;
- aplicação dos parâmetros urbanísticos por zona (Anexo III);
- mesmas exigências dos loteamentos em relação licenciamento ambiental, obras e contrapartidas;
- área institucional poderá ser dispensada em troca de contrapartida em obras, até 5%, somando 15% no total.

MACROZONEAMENTO



ANEXO I MAPA DE MACROZONEAMENTO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE
JABOTICATUBAS
GESTÃO | O TRABALHO É O
2021 - 2024 | DESENVOLVIMENTO CONTÍNUUM



MACROZONEAMENTO - MPAP

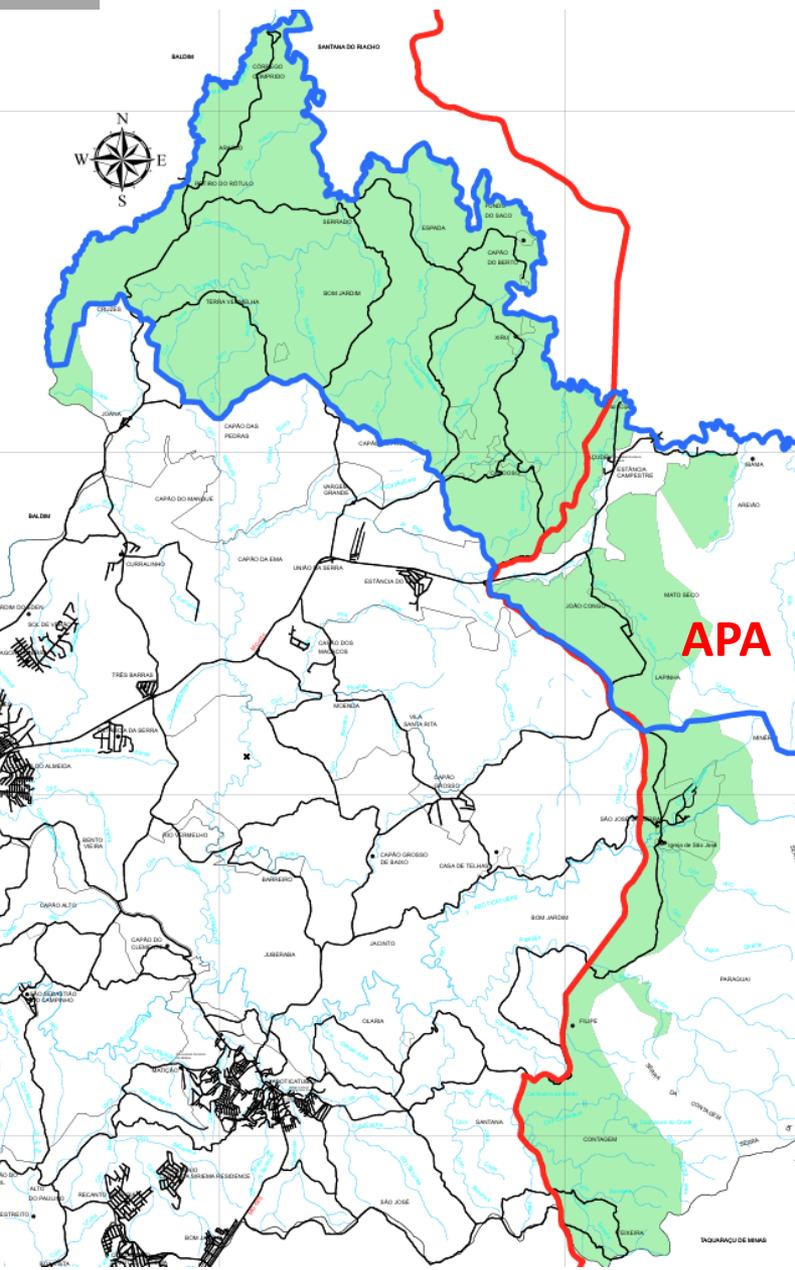


MPAP - Macrozona de Preservação Ambiental Prioritária

A Macrozona de Preservação Ambiental Prioritária abrange os limites do **Parque Nacional da Serra do Cipó** e da Área Prioritária para Criação de Unidades de Conservação da **Lagoa Dourada**, nascente do Rio Jaboticatubas. O objetivo dessa macrozona é preservar a natureza e a manutenção dos ecossistemas livres de alterações causadas por interferência humana, sendo admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais.



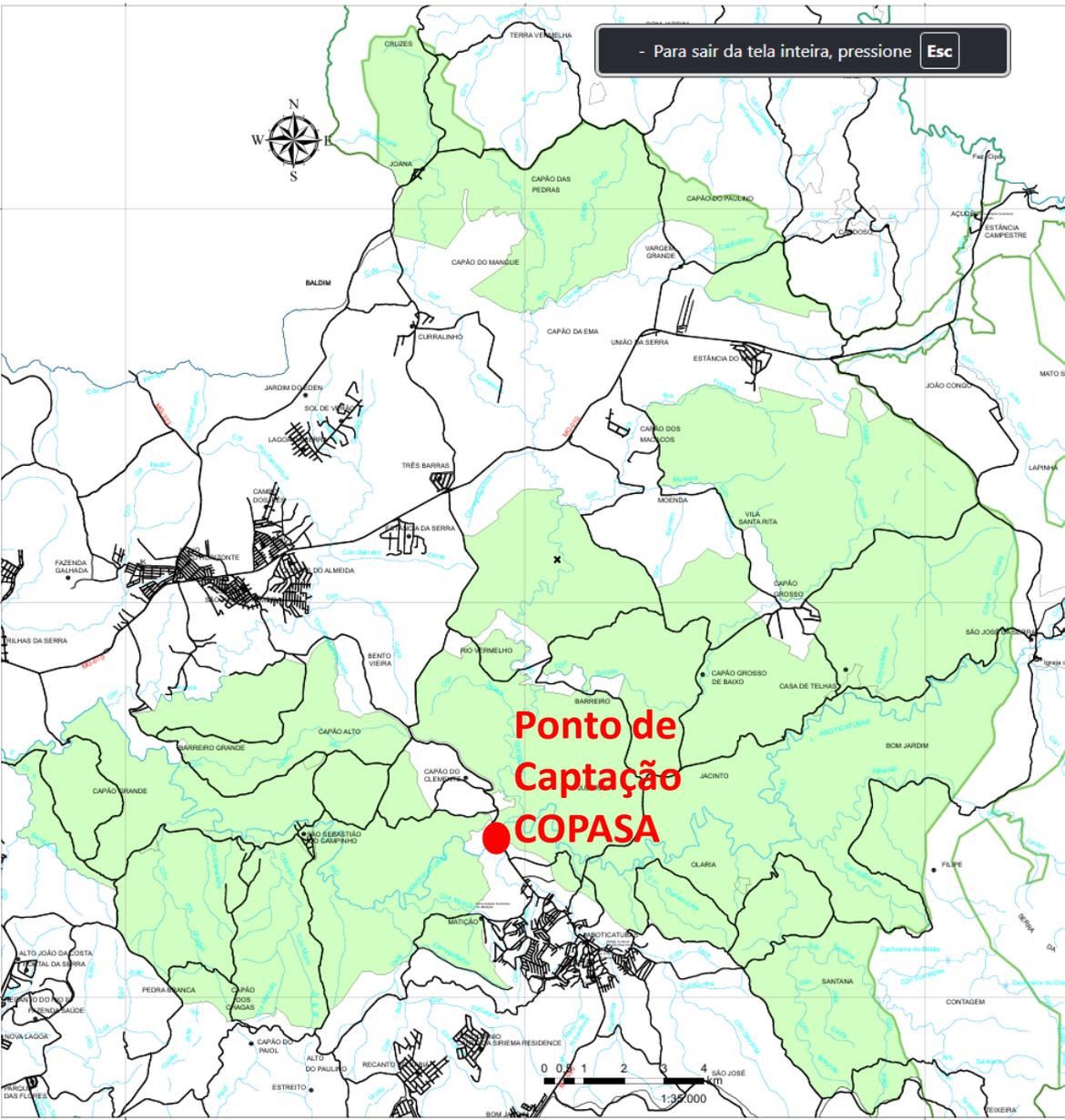
MACROZONEAMENTO - MRUS



MRUS – Macrozona Rural de Usos Sustentáveis

A Macrozona Rural de Usos Sustentáveis compreende as áreas que estão dentro dos limites da **APA Morro da Pedreira** e da área de **Rios de Preservação Permanente**, excluindo as áreas urbanas. Os objetivos desta zona é **uso rural sustentável**, em conformidade com o Plano de Manejo da APA da Morro da Pedreira e com a Lei estadual 15.082, com atividades que contribuirão para a manutenção da preservação do ambiente natural e da paisagem, sendo **vedada a supressão** de vegetação nativa de **floresta estacional semidecidual**.

MACROZONEAMENTO - MPMAR



MPMAR - Macrozona de Proteção de Mananciais e das Atividades Rurais

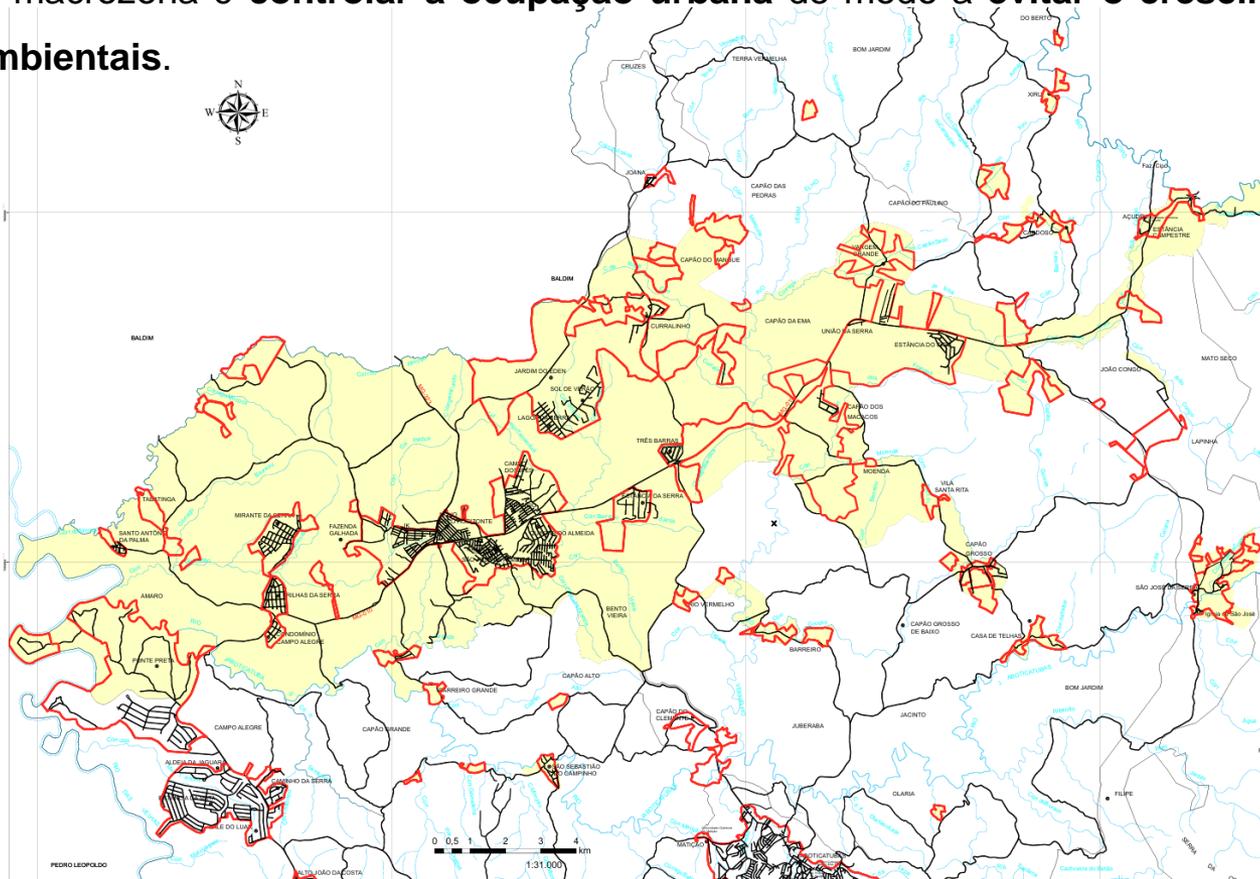
A Macrozona de Proteção de Mananciais e das Atividades Rurais compreende as áreas onde **há o uso predominantemente rural**, são áreas **necessárias à produção rural** localizadas nas bacias do **Rio Jaboticatubas e Rio Vermelho** e engloba também áreas a montante do ponto de captação de água para abastecimento da cidade de Jaboticatubas operado pela COPASA. O objetivo dessa Macrozona é a preservação dos recursos hídricos necessários para o abastecimento da cidade, garantia da pureza e qualidade da água e a conservação das atividades de produção rural e agricultura familiar.

MACROZONEAMENTO - MAUC



MAUC - Macrozona de Atividades Urbanas Controladas

Compreende o **distrito de São José de Almeida e povoados do entorno**, além das áreas que margeiam a **MG 010** até Santana do Riacho. É a porção do território municipal cuja **ocupação urbana** apresentou um **crescimento acelerado** na última década. São áreas onde foi constatada a predominância do **parcelamento de solo rural** para fins de chácara de recreio e onde há maior recorrência de **parcelamento do solo irregular**. O objetivo dessa macrozona é **controlar a ocupação urbana** de modo a **evitar o crescimento desordenado** e seus **danos ambientais**.

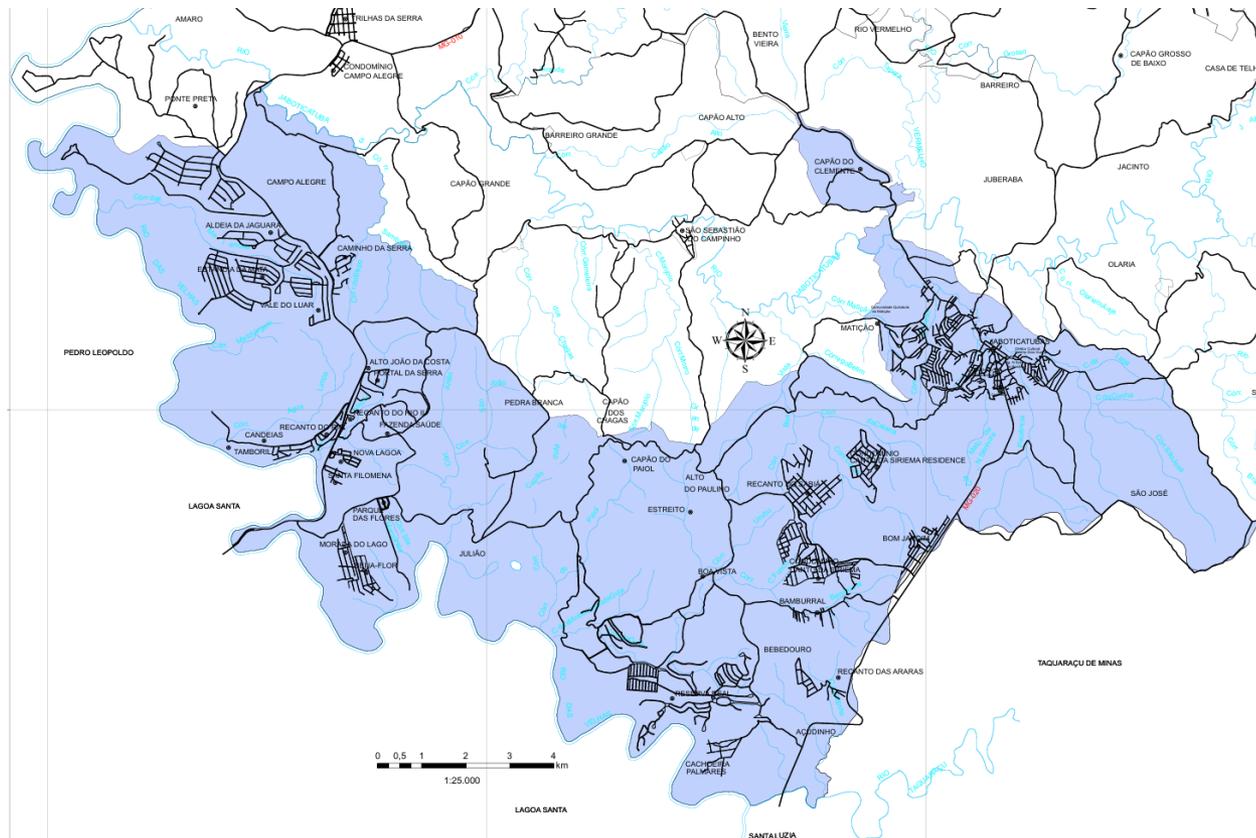


OBS: os polígonos vermelhos são as áreas urbanas consolidadas.

MACROZONEAMENTO - MOUE

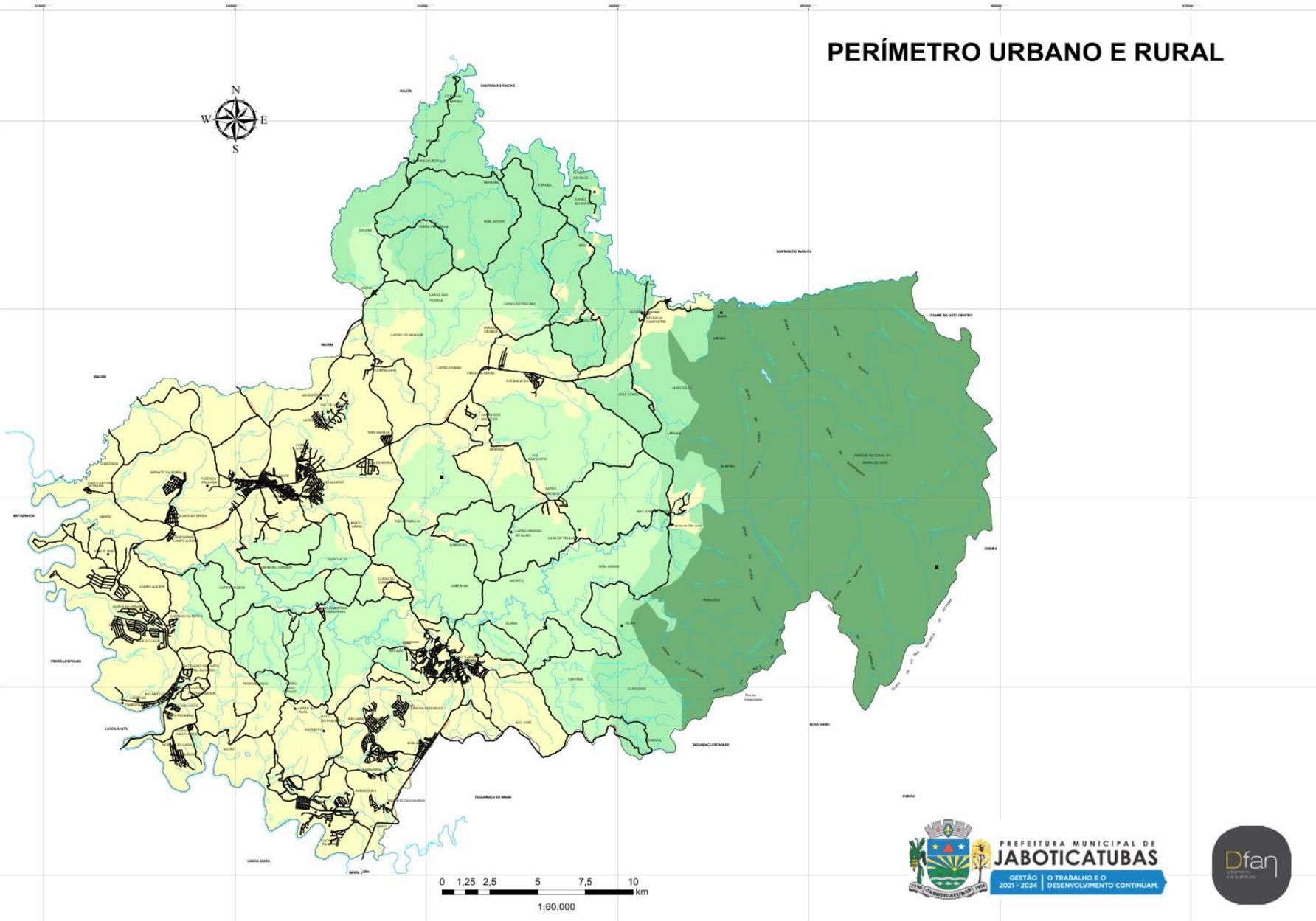
MOUE - Macrozona de Ocupação Urbana Equilibrada

A Macrozona de Ocupação Urbana Equilibrada corresponde as áreas localizadas na porção sul do município, abrange a **região sede de Jaboticatubas** e se desenvolve sentido **Santa Luzia pela MG 020 e sentido Lagoa Santa pela estrada que liga os municípios**. São áreas caracterizadas pela predominância de **núcleos urbanos planejados**, áreas próximas a região da sede do município e da região da **Jaguara e seu entorno**. O objetivo dessa macrozona é orientar o seu desenvolvimento para um **crescimento que equilibra o crescimento urbano e a preservação ambiental**.



PERÍMETRO URBANO

PERÍMETRO URBANO E RURAL



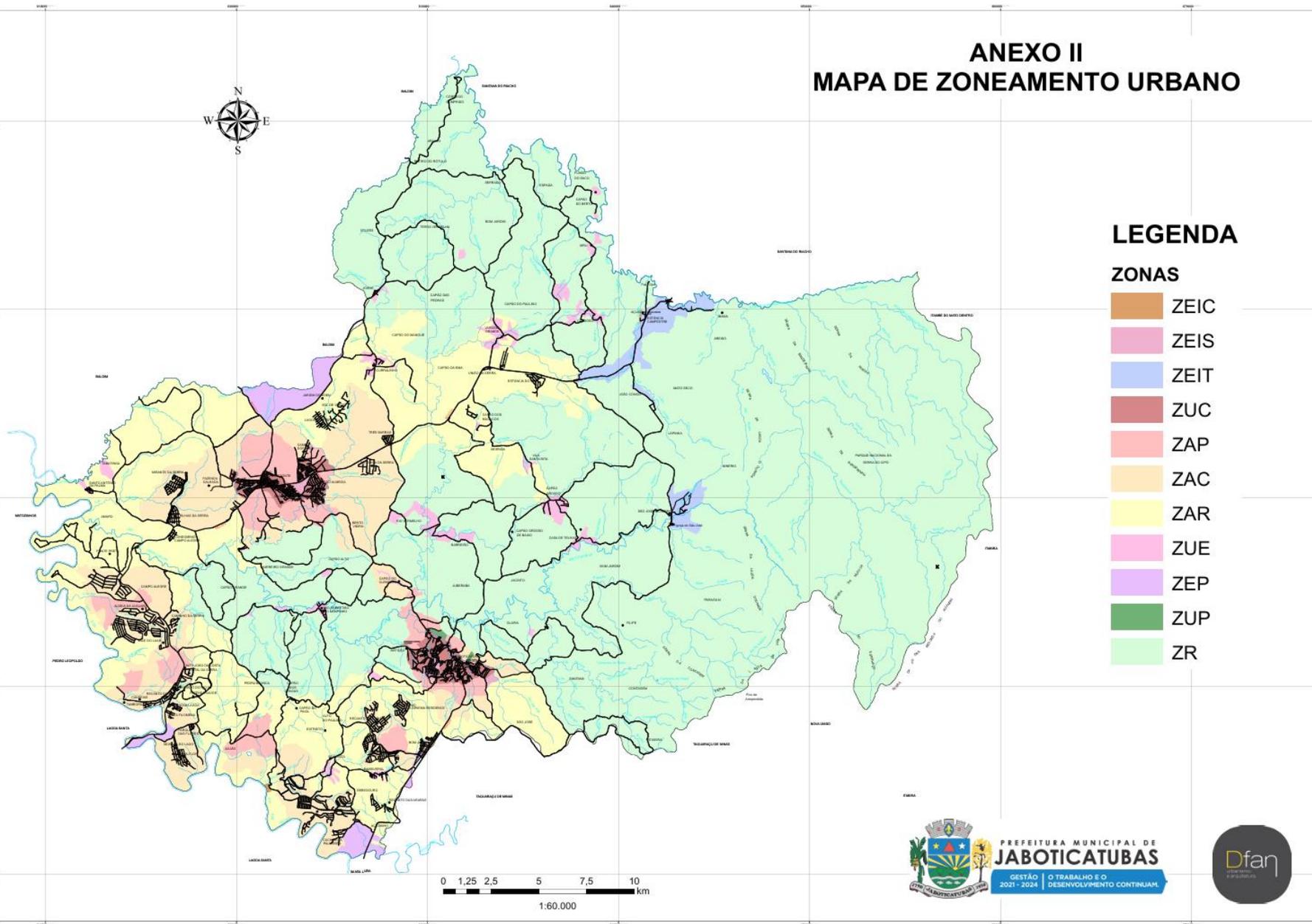
PREFEITURA MUNICIPAL DE
JABOTICATUBAS
GESTÃO 2023 - 2024 | O TRABALHO É O
DESENVOLVIMENTO CONTINUAM.



ZONEAMENTO URBANO



ANEXO II MAPA DE ZONEAMENTO URBANO



LEGENDA

ZONAS

-  ZEIC
-  ZEIS
-  ZEIT
-  ZUC
-  ZAP
-  ZAC
-  ZAR
-  ZUE
-  ZEP
-  ZUP
-  ZR



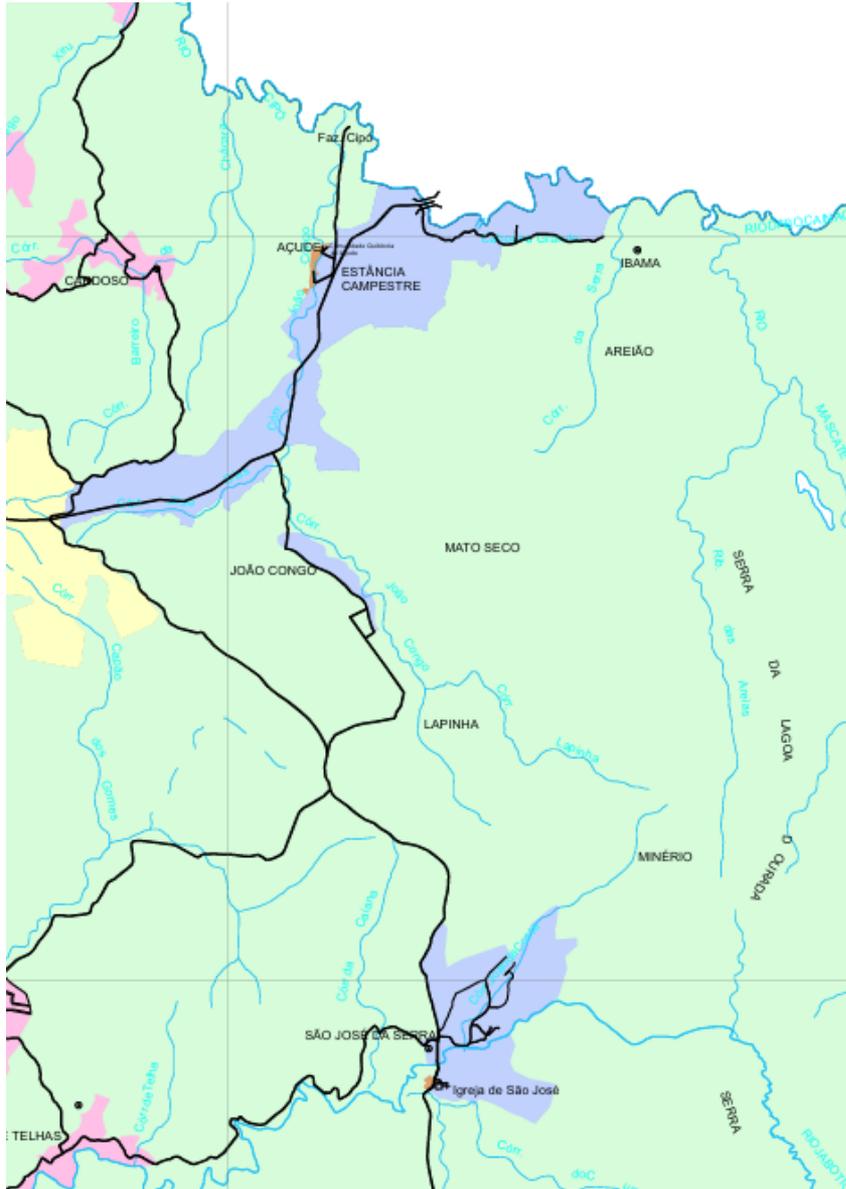
ZONEAMENTO URBANO



Zona Especial de Interesse Cultural - ZEIC

São áreas especiais que apresentam a ocorrência de patrimônio cultural que deve ser preservado a fim de evitar a perda ou o desaparecimento de suas características e preservação do contexto paisagístico onde o bem cultural está inserido.

ZONEAMENTO URBANO

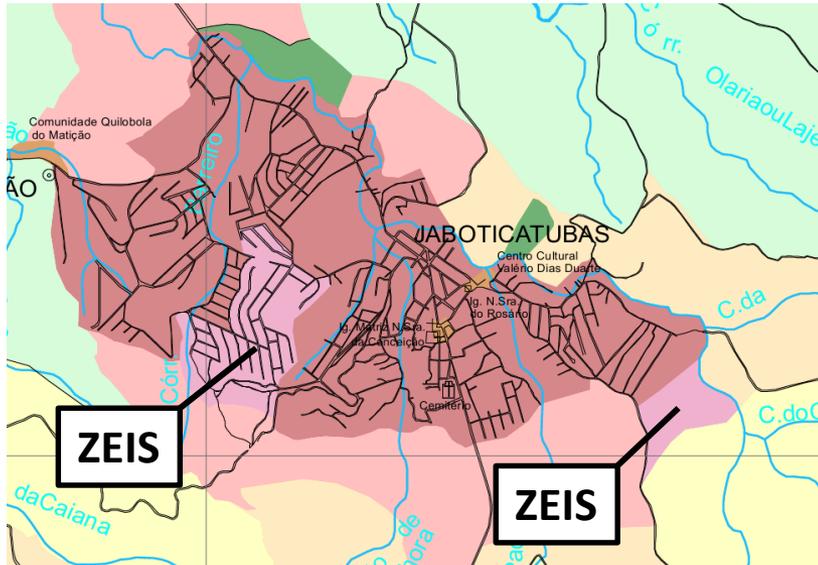


 ZEIT

Zona Especial de Interesse Turístico - ZEIT

São áreas especiais, destinadas por sua adequação e vocação ao **desenvolvimento de atividades turísticas**, e à realização de projetos específicos voltados para o turismo.

ZONEAMENTO URBANO

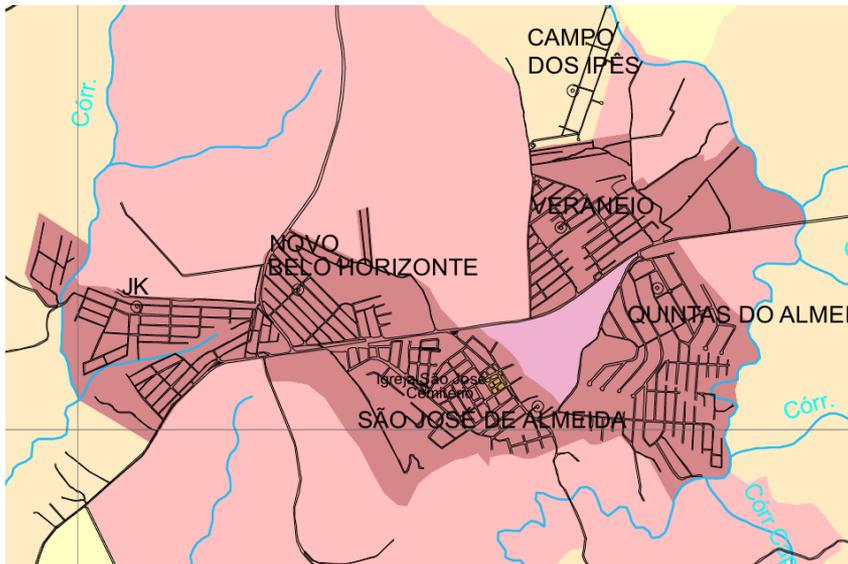
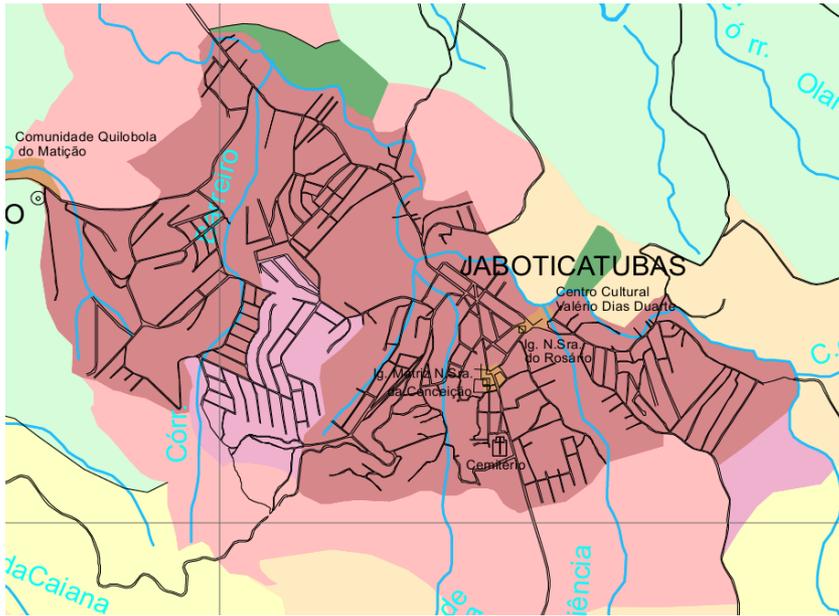


 ZEIS

Zona Especial de Interesse Social – ZEIS:

São áreas especiais que dispõem de **boa localização** e topografia, **fácil acesso aos serviços públicos e ao transporte coletivo**, destinadas à produção de **habitação acessível**, de modo a garantir que a população de baixa renda tenha acesso à terra urbanizada e à moradia de qualidade.

ZONEAMENTO URBANO

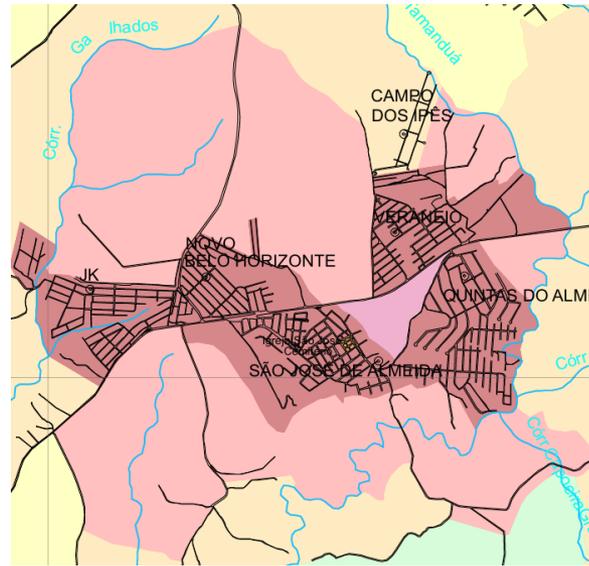
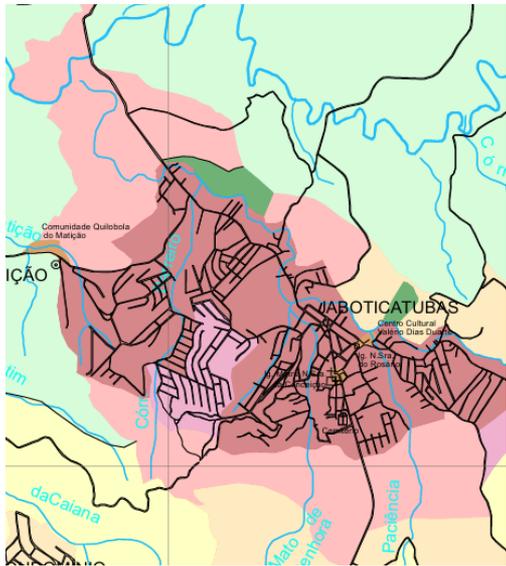


 ZUC

Zona Urbana Central – ZUC:

Abrange os principais bairros existentes de Jaboticatubas e do Distrito de São José de Almeida, são as áreas que apresentam ocupação urbana consolidada e dispõem no seu núcleo de serviços públicos, atividades comerciais e habitações de características diversas.

ZONEAMENTO URBANO



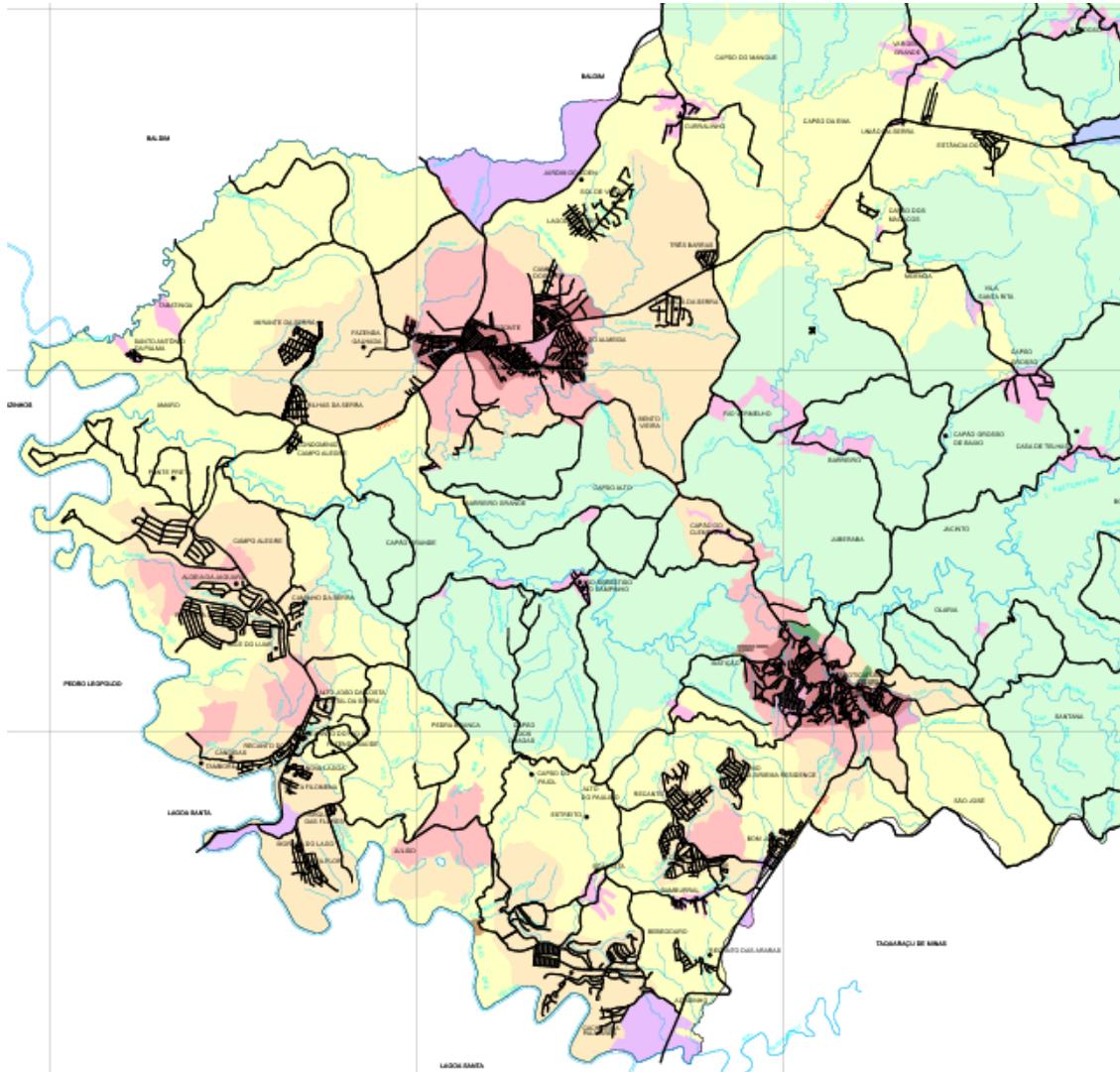
Zona de Adensamento Preferencial – ZAP:

São as áreas adjacentes às zonas urbanas consolidadas

voltadas para o desenvolvimento de novos bairros com maior adensamento

pela sua boa localização e áreas com localização estratégica para criação de novas centralidades.

ZONEAMENTO URBANO

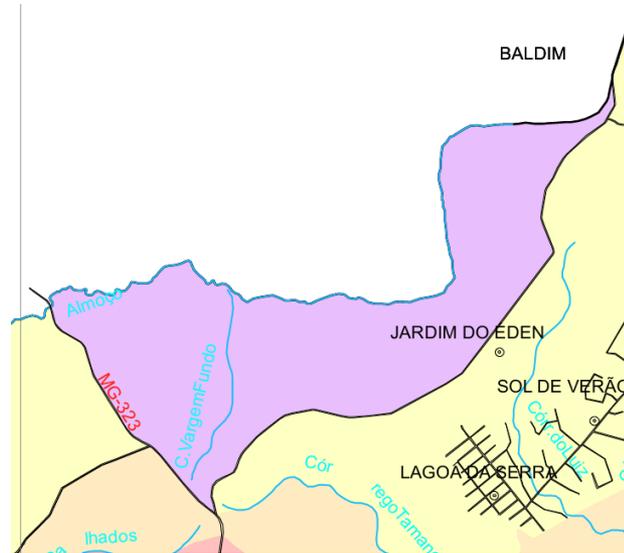


ZAR

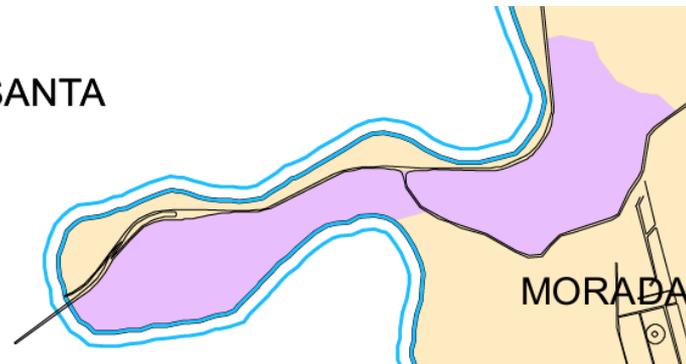
Zona de Adensamento Restrito - ZAR

São áreas que podem sofrer com a ocupação urbana descontrolada, onde o objetivo principal é **desenvolver uma ocupação de baixa densidade**, essencialmente vinculada com a preservação do ambiente natural e controlar a expansão dos centros urbanos com o desenvolvimento de atividades sustentáveis.

ZONEAMENTO URBANO



LAGOA SANTA

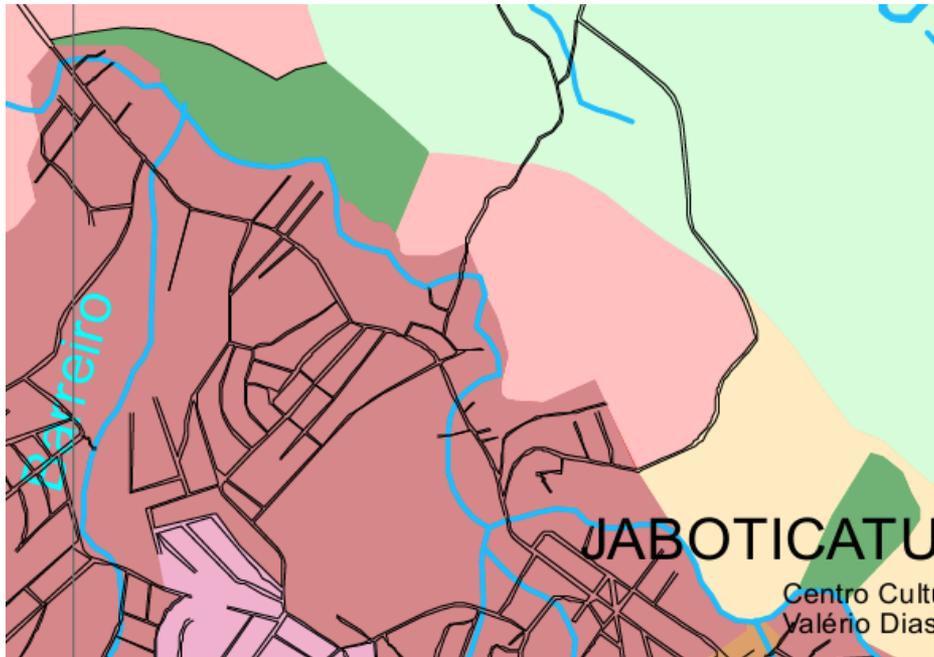


ZEP

Zona de Empreendimento de Porte – ZEP:

São áreas destinadas **preferencialmente ao uso industrial**, com finalidade de desenvolver centros especializados para este uso e das atividades a ele relacionadas como **transporte, logística, soluções energéticas, comércio e serviços**; sendo proibido o uso residencial;

ZONEAMENTO URBANO



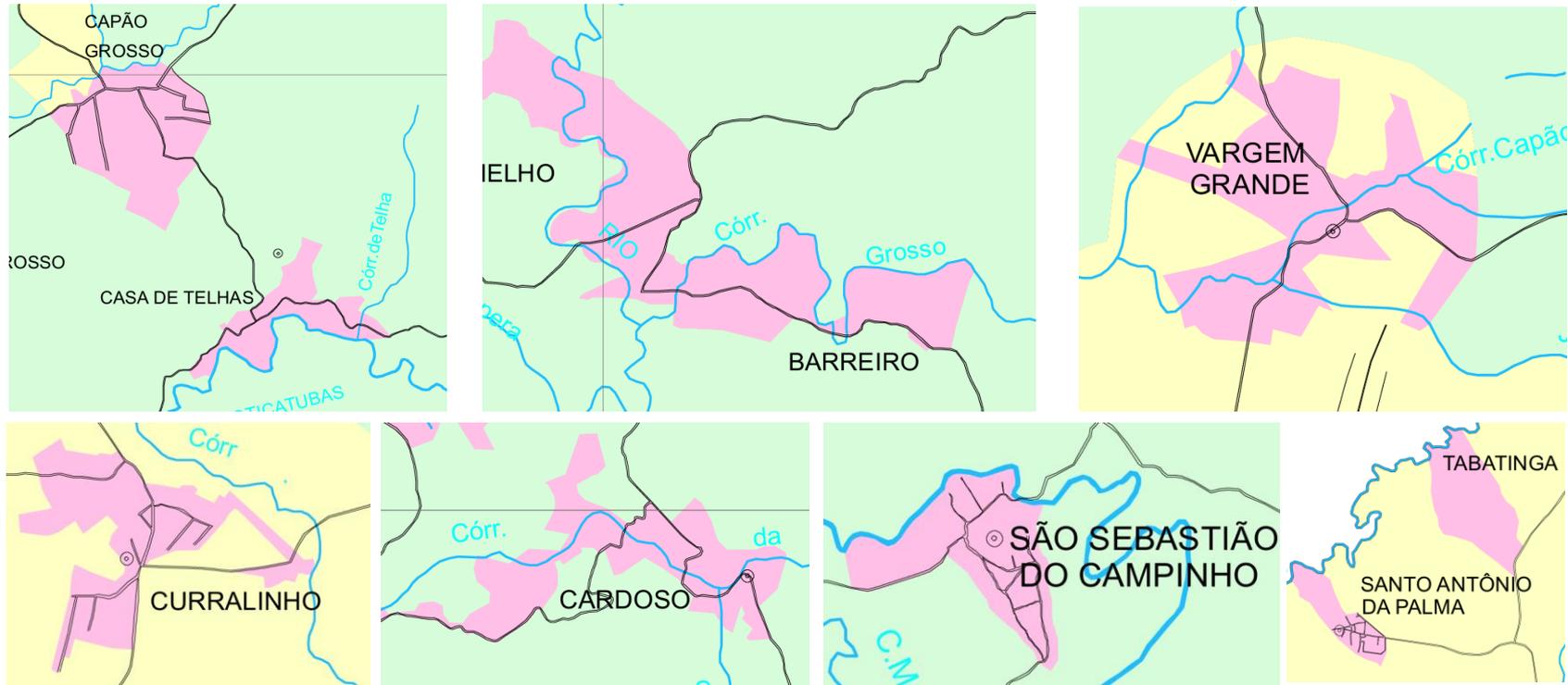
ZUP

Zona Urbana de Proteção Ambiental – ZUP

São áreas localizadas próximo às Zonas Urbanas Centrais, que possuem relevante interesse paisagístico devido à **vegetação** que ali se encontra e possuem iminente **risco geológico** caso sejam ocupadas devido à sua declividade.



ZONEAMENTO URBANO



 **ZUE**

Zona Urbana Especial – ZUE:

São áreas urbanas consolidadas tradicionais identificadas como povoados já conhecidos pela população e também as áreas urbanas consolidadas oriundas de parcelamento de solo irregular na zona rural, onde há interesse público em promover a urbanização e regularização fundiária. Essas áreas deverão ser objeto prioritário de projetos de regularização fundiária, implantação de infraestrutura, saneamento básico e serviços urbanos;

PARÂMETROS URBANÍSTICOS



ANEXO III – QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ZONA	USO PERMITIDO	ÁREA MÍNIMA DO LOTE	FRENTE MÍNIMA	EXTENSÃO MÁXIMA DA QUADRA	TAXA DE PERMEABILIDADE	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
ZEIC	UR1; UR2; UR3; UC1 e UC2	360 m ²	12m	180m	20% em terreno natural Sendo permitido até 10% em jardineira, com caixa de captação ou reuso	70%	Básico: 1,0
ZEIS	UR1; UR2; UR3; UC1 e UC2	200 m ²	10m	180m	20% em terreno natural Sendo permitido até 10% em jardineira, com caixa de captação ou reuso	70%	Básico: 1,5
ZEIT	UR1; UR2; UC1 e UAT	1.000 m ²	15m	240m	40% em terreno natural	60%	Básico: 1,0 Máximo: 1,5
ZUP	Área livre de uso público. Permitido uso institucional de apoio à UC	-	-	-	95% em terreno natural	2%	Básico: 0,02
ZUE	UR1; UR2; UC1 e UAT	1.000 m ²	15m	300m	40% em terreno natural	50%	Básico: 1,0

PARÂMETROS URBANÍSTICOS



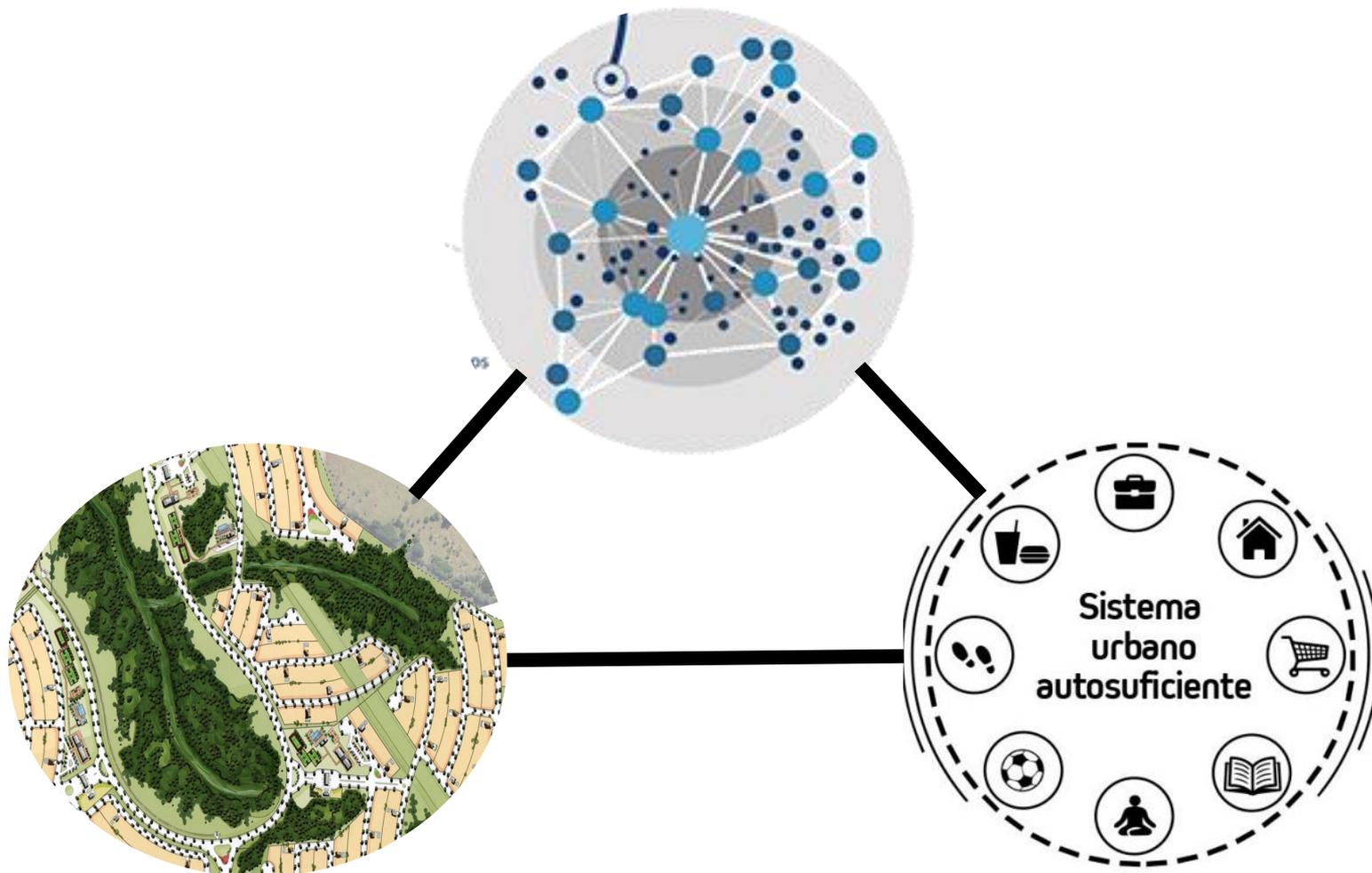
ANEXO III – QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ZONA	USO PERMITIDO	ÁREA MÍNIMA DO LOTE	FRENTE MÍNIMA	EXTENSÃO MÁXIMA DA QUADRA	TAXA DE PERMEABILIDADE	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
ZUC	UR1; UR2; UR3; UR4; UC1; UC2; UC3; UC4 e UAT.	240 m ²	10m	200m	20% em terreno natural Sendo permitido até 10% em jardineira, com caixa de captação ou reuso	60%	Básico: 1,5 Máximo: 2,0
ZAP	UR1; UR2; UR3; UR4; UC1; UC2; UC3 e UC4	360 m ²	12m	240m	20% em terreno natural	60%	Básico: 1,5 Máximo: 2,0
ZAC	UR1; UC1; UC2; UC3 e UC4	525 m ²	15m	270m	30% em terreno natural	50%	Básico: 1,0 Máximo: 1,5
ZAR	UR1; UC1; UC2; UC3 e UC4	1.000 m ²	20m	300m	40% em terreno natural	50%	Básico: 1,0
ZEP	UC1; UC2; UC3; UC4 Empreendimento de Porte (Industrial)	2.000 m ²	25m	500m	20% em terreno natural	60%	Básico: 1,5 Máximo: 2,0

PROPOSTA CONCEITUAL



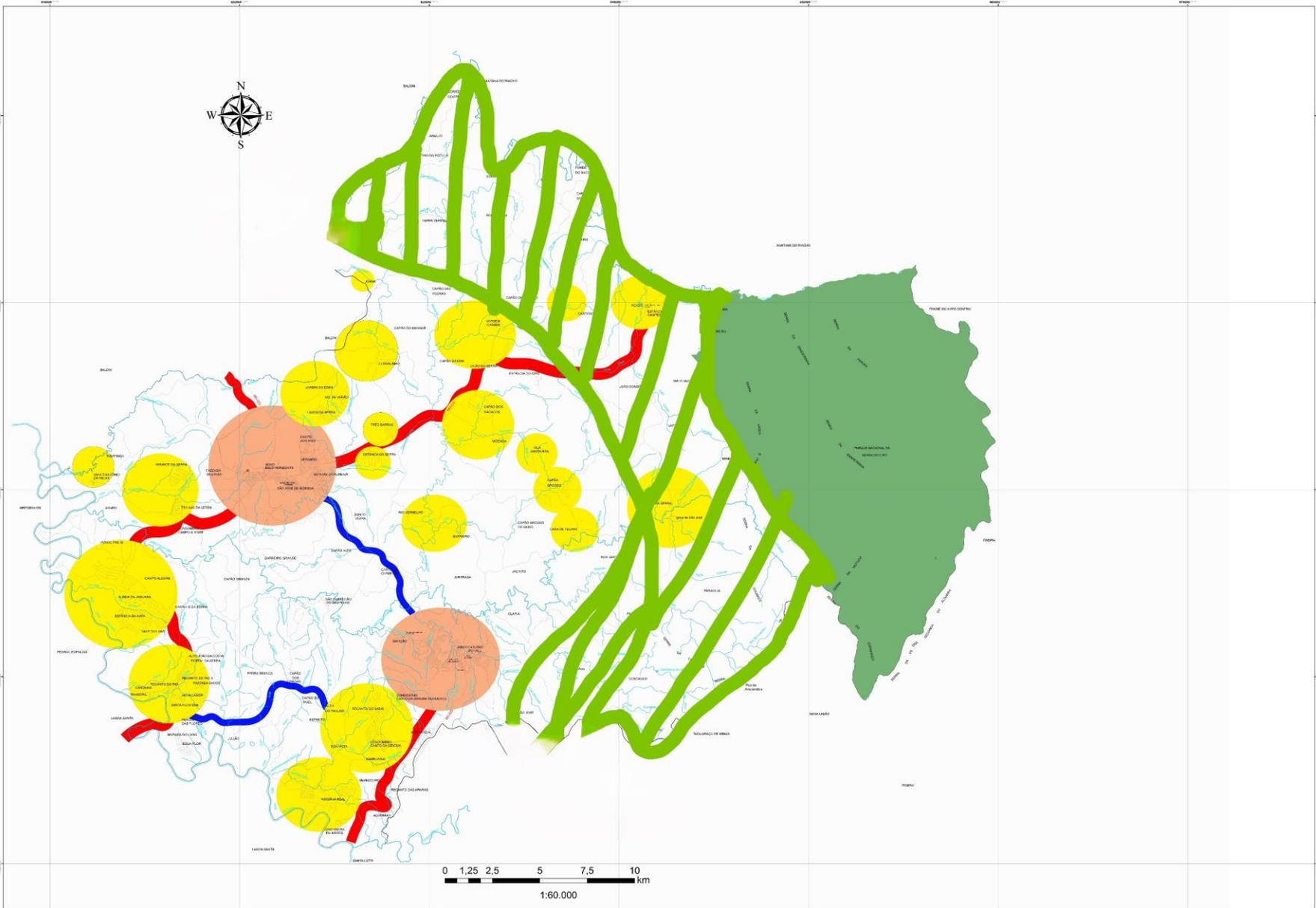
CENTRALIDADES



CIDADES ESPONJA

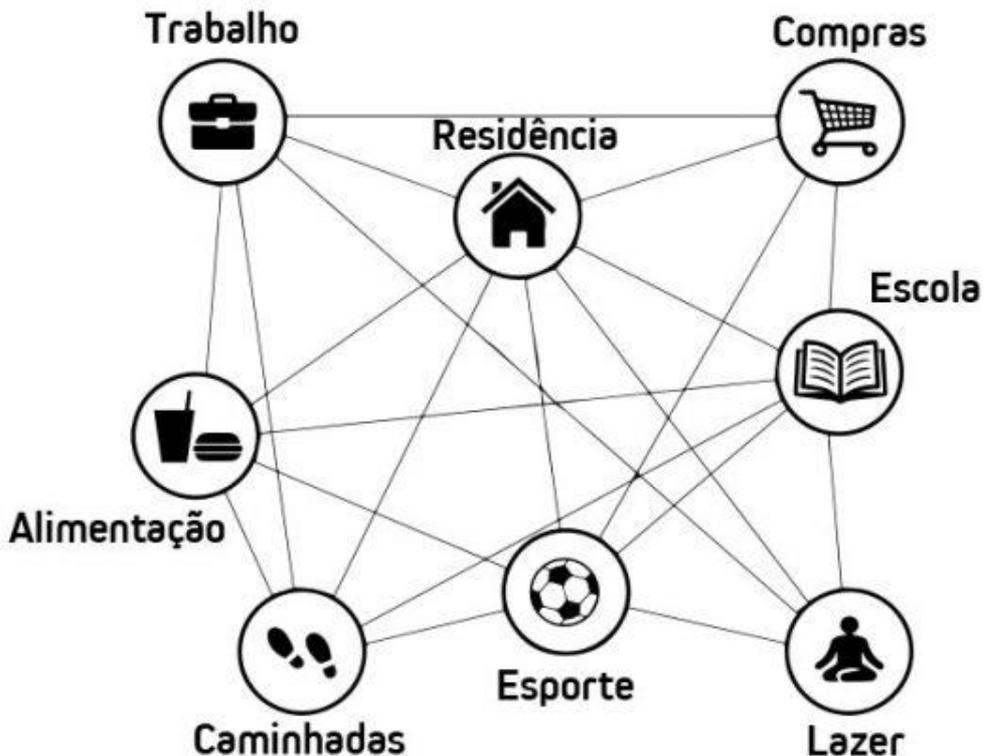
CIDADES COMPACTAS

PROPOSTA CONCEITUAL



PROPOSTA CONCEITUAL

Comunidade dispersa (cidades hoje)



Cidade de 15 minutos (cidade compacta)



OBRIGADO!

