



# REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

PROPOSTAS DE CONTEÚDOS PARA O  
PLANO DIRETOR

ITAJUBÁ / MG - 2015

# PLANO DIRETOR

Estrutura desta apresentação

**Objetivos gerais da política urbana**  
**Eixos estratégicos do desenvolvimento**  
**Diretrizes estratégicas**

**Zoneamento**  
**Áreas especiais**  
**Sistema viário**

**Instrumentos de implementação do PD**  
**Ações estratégicas para estruturação urbana**  
**Gestão urbana**

# **OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA**

**(PLANO DIRETOR)**

# OBJETIVOS GERAIS

- **São objetivos do Plano Diretor:**
  - **Ordenar o pleno desenvolvimento do Município:** função social da propriedade;
  - Promover a **dinamização econômica** e ampliação das funções urbanas: geração de emprego e renda;
  - Fortalecer a **identidade** por meio de: valorização de referências simbólicas; da proteção, preservação e recuperação de seu patrimônio cultural, histórico, ambiental e paisagístico;
  - Atender as **necessidades** da população: **moradia digna**, aos **serviços públicos** e ao **trabalho**;
  - Promover a adequada distribuição dos **contingentes populacionais**;
  - Promover a **articulação** física do espaço municipal;
  - Preservar, proteger e recuperar o **meio ambiente**;
  - Ampliar os **espaços públicos** destinados ao lazer e ao convívio;
  - Promover a integração e a complementaridade das **atividades urbanas e rurais**;
  - Promover a **apropriação coletiva dos benefícios** gerados pelos investimentos públicos e pela legislação urbanística;
  - Promover a **gestão** democrática e integrada.

**EIXOS ESTRATÉGICOS  
DO DESENVOLVIMENTO  
MUNICIPAL  
(PLANO DIRETOR)**

# OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

## EIXOS ESTRATÉGICOS

Para consecução dos objetivos do Plano Diretor são **eixos estratégicos** do desenvolvimento municipal:

I – **sustentabilidade ambiental e prevenção contra enchentes na área urbana;**

II – preservação da **identidade municipal** e do **patrimônio histórico e cultural;**

III – fortalecimento do Município como **centro regional educacional e de desenvolvimento de tecnologia e de inovação;**

IV – **inclusão socioespacial** de toda a população mediante acesso aos bens e serviços urbanos.

# DIRETRIZES ESTRATÉGICAS I

## **EIXO I: Sustentabilidade ambiental e prevenção contra enchentes na área urbana:**

- 1 - Consolidar as **unidades de conservação**;
- 2 - Proteger e recuperar a **vegetação** das AIA;
- 3 - Proteger os **topos de morros** constituídos de áreas acima da cota de 950m;
- 4 - Promover sistemas de colaboração e assistência técnica aos produtores;
- 5 - Limitar a expansão urbana nas **áreas sujeitas a inundação**;
- 6 - Consolidar e ampliar o sistema de **alerta contra enchentes**;
- 7 - Viabilizar a implantação da **bacia de contenção** e controle de cheias.

## **EIXO II: Preservação da identidade municipal e do patrimônio histórico e cultural:**

- 1 - Reforçar o **centro como espaço de identidade urbana**;
- 2 - Implementar medidas de preservação e **valorização do centro histórico**;
- 3 - Realizar o tratamento paisagístico e urbanístico das **margens do Sapucaí**;
- 4 - Redirecionar o trânsito rodoviário, melhorando a **circulação** e a **ambiência**;
- 5 - Reduzir o **tráfego de passagem** pela área central.

## DIRETRIZES ESTRATÉGICAS II

### **EIXO III: Fortalecimento do Município como centro regional educacional e de desenvolvimento de tecnologia e de inovação:**

- 1 - Implementar o **Sistema Municipal** de Ciência, Tecnologia, Inovação e Empreend. (SMCTIE);
- 2 - **Apoiar** as iniciativas de: empreendedorismo e inovação;
- 3 - Favorecer os proj. educacionais, desenv. tecnol., empreended. e inovação;
- 4 - Definir **localização especial** para atividades de maior impacto urbano.

### **EIXO IV: Inclusão socioespacial da população mediante acesso a bens e serviços urbanos:**

- 1 - **Conter** o processo de **dispersão** da mancha urbana;
- 2 - Vincular adensamento e expansão urbana às **projeções do crescimento** populacional e econômico da cidade;
- 3 - Ampliar e melhorar a **articular** do sistema viário municipal;
- 4 - Melhorar o **transporte coletivo** urbano, especialmente nas áreas periféricas;
- 5 - **Qualificar os assentamentos precários nas áreas de periferia;**
- 6 - Ampliar os **espaços públicos** destinados ao lazer e convívio da população;
- 7 - Integrar a política habitacional com as demais políticas públicas;
- 8 - Tratar a **inserção da moradia** na perspectiva da diversidade social e de uso;
- 9 - Priorizar o atendimento das necessidades habitacionais de interesse social.



# **ZONEAMENTO**

# CONCEITOS BÁSICOS

## Zonas

**ZONAS** são subdivisões do território municipal segundo diferentes potenciais de ocupação/adensamento e uso do solo.

*Todo o território municipal é coberto pelo zoneamento.*

*Alteração no Zoneamento só é possível quando da revisão do Plano Diretor.*

## Áreas Especiais

**ÁREAS ESPECIAIS** são lugares específicos, que se destacam por peculiaridades que merecem ser tratadas de modo especial.

Além de submetidas a critérios e parâmetros urbanísticos especiais, geralmente são objeto de políticas específicas.

*As Áreas Especiais são representadas como sobrezoneamento.*

*Seus parâmetros preponderam sobre os das Zonas a que estejam superpostas.*

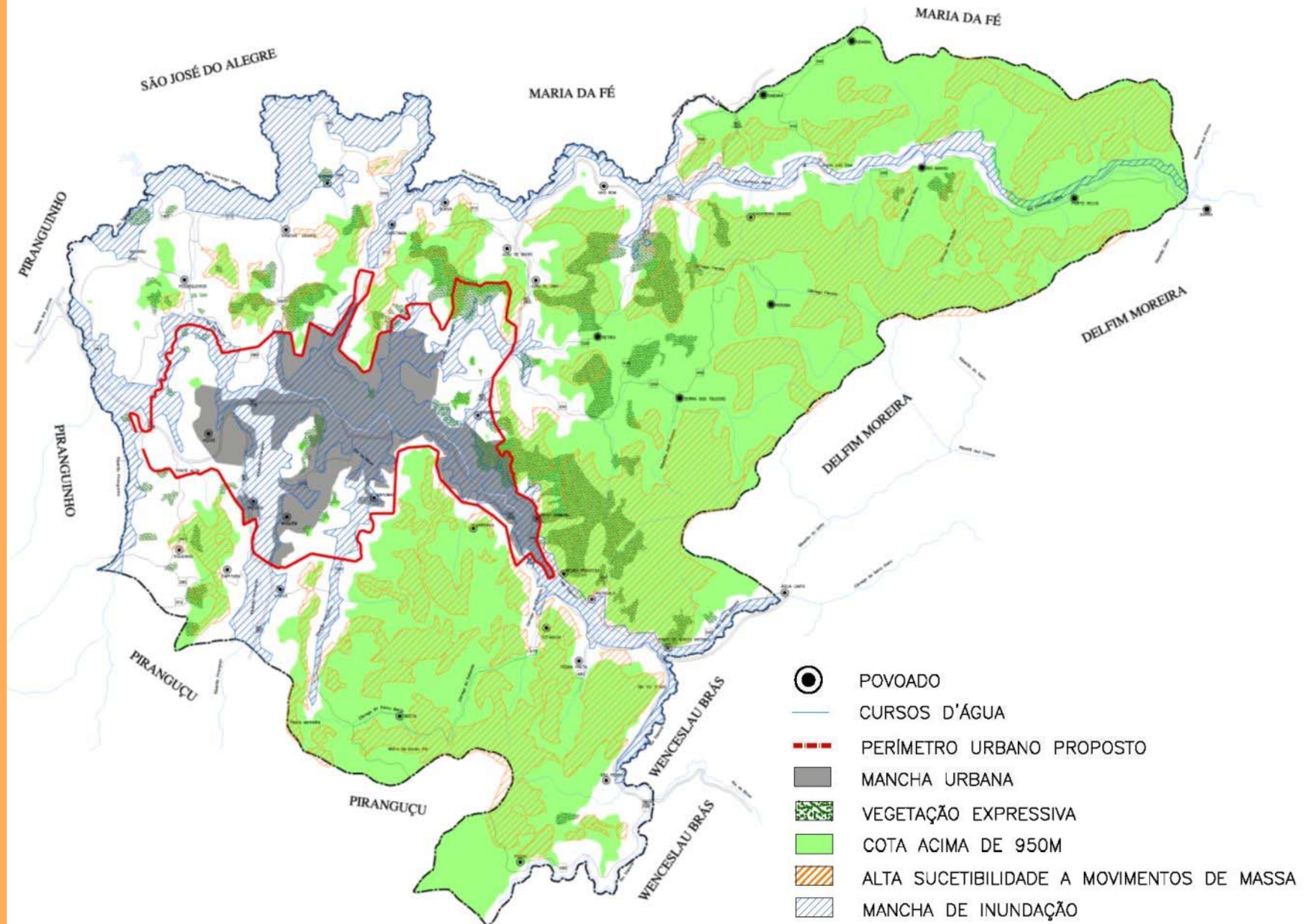
*Podem ser alteradas por leis específicas ou, no caso de AIS, por decreto.*

# CRITÉRIOS BÁSICOS DE ZONEAMENTO

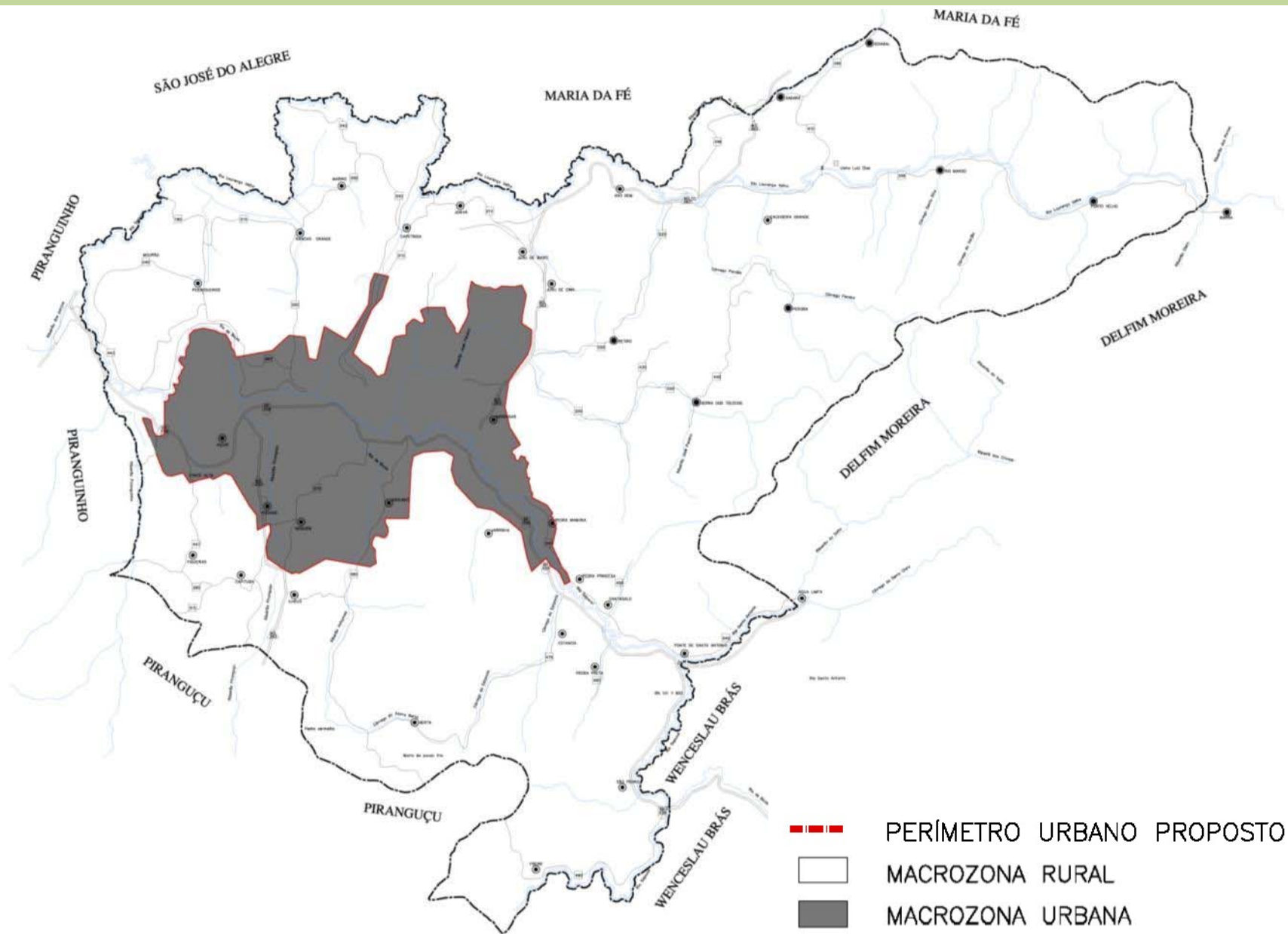
- Instituir um **MACROZONEAMENTO** distinguindo Zonas Urbana e Rural, separadas pelo Perímetro Urbano, considerando as condições do meio natural e a demanda demográfica como fatores preponderantes da expansão do tecido urbano.
- Instituir um **ZONEAMENTO** interno à macrozona urbana, considerando os **POTENCIAIS DE OCUPAÇÃO / ADENSAMENTO** determinados pelas:
  - Condições do meio físico/ restrições ambientais;
  - Demanda demográfica;
  - Acessibilidade viária;
  - Infraestruturas / custo do crescimento urbano;
  - Características do uso do solo.

# CONDIÇÕES AMBIENTAIS DO TERRITÓRIO

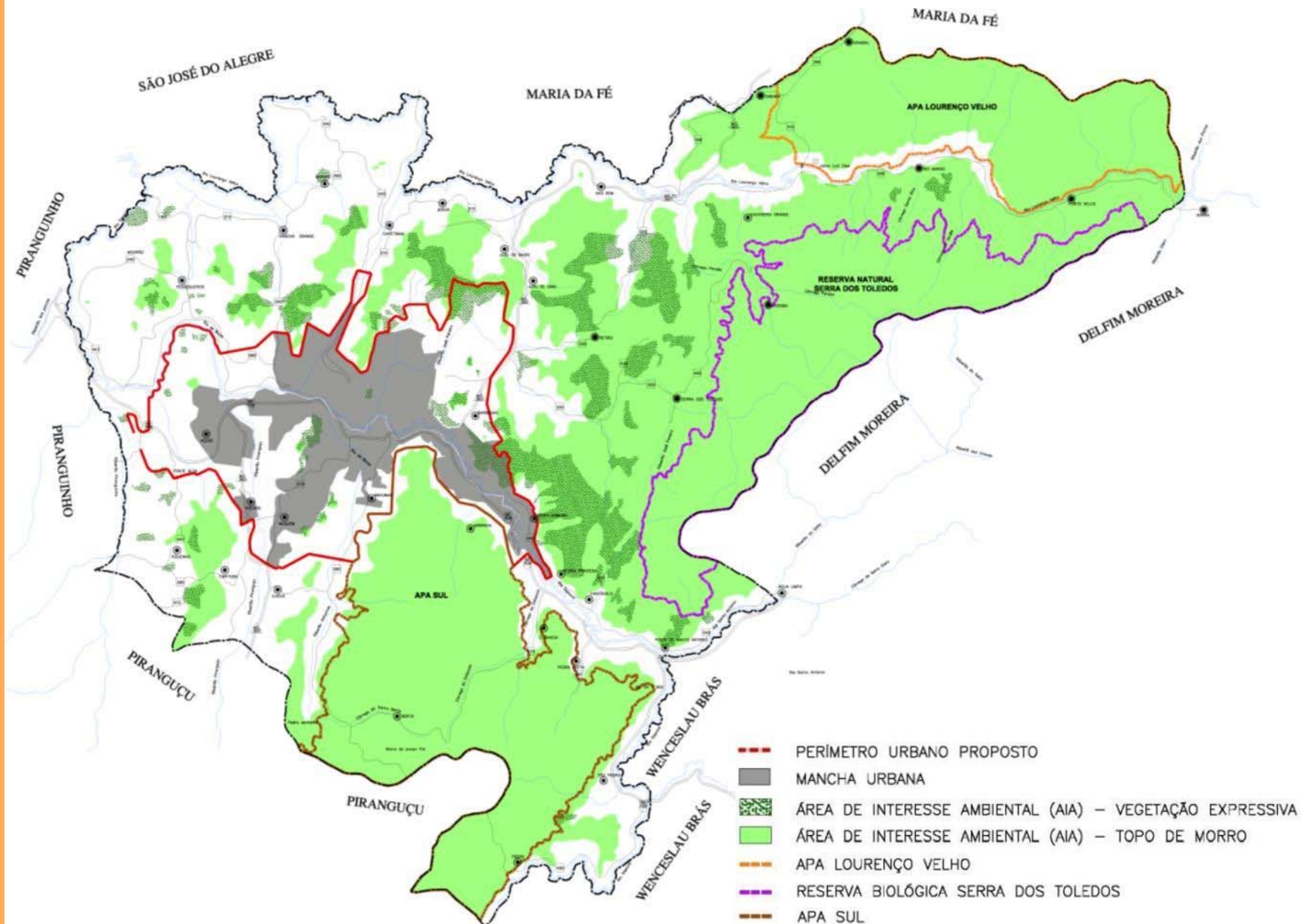
## Ordenamento do Território



# MACROZONEAMENTO



# UNIDADES AMBIENTAIS



# MACROZONEAMENTO

## Zona Rural

**É a porção do território municipal destinada, prioritariamente, à exploração de atividades agrícolas, silvicultura, pecuária, agroindústrias e atividades de recreação e lazer**

- **São permitidos:**

- O parcelamento do solo para fins rurais (fração mínima de parcelamento);
- Empreendimentos econômicos de caráter urbano.

- **São vedados:**

- O parcelamento do solo para fins urbanos;
- O uso residencial com mais de duas unidades por lote;
- A constituição de condomínio imobiliário com fração ideal menor que a fração mínima de parcelamento (20.000m<sup>2</sup>).

# MACROZONEAMENTO

## Zona Urbana

**As zonas internas à macrozona urbana são concebidas como ESPAÇOS DE USOS DIVERSIFICADOS, destinadas à instalação de usos residenciais e não residenciais, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, tendo como referência o uso residencial.**



# ZONEAMENTO

## ZONAS PERTENCENTES À MACROZONA URBANA:

- **Zona Adensável (ZAD)**

Conjunto das áreas urbanizadas internas ao Perímetro Urbano, passíveis de adensamento em virtude de condições favoráveis do meio físico, acessibilidade, infraestruturas e características do uso do solo.

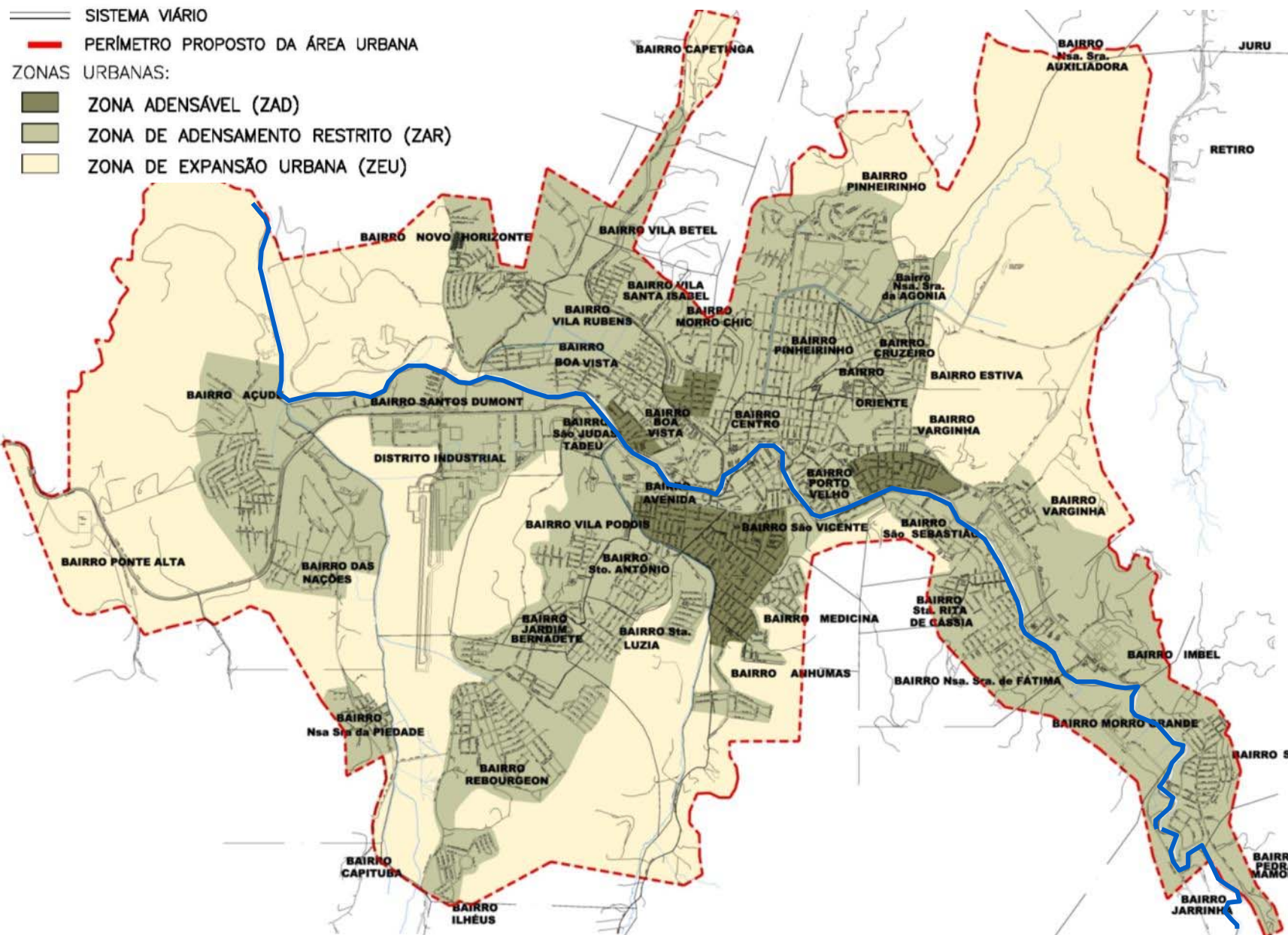
- **Zona de Adensamento Restrito (ZAR)**

Conjunto das áreas urbanizadas internas ao Perímetro Urbano, não passíveis de adensamento, em virtude de restrições ambientais e condições desfavoráveis de acessibilidade, infraestruturas e características do uso do solo.

- **Zona de Expansão Urbana (ZEU)**

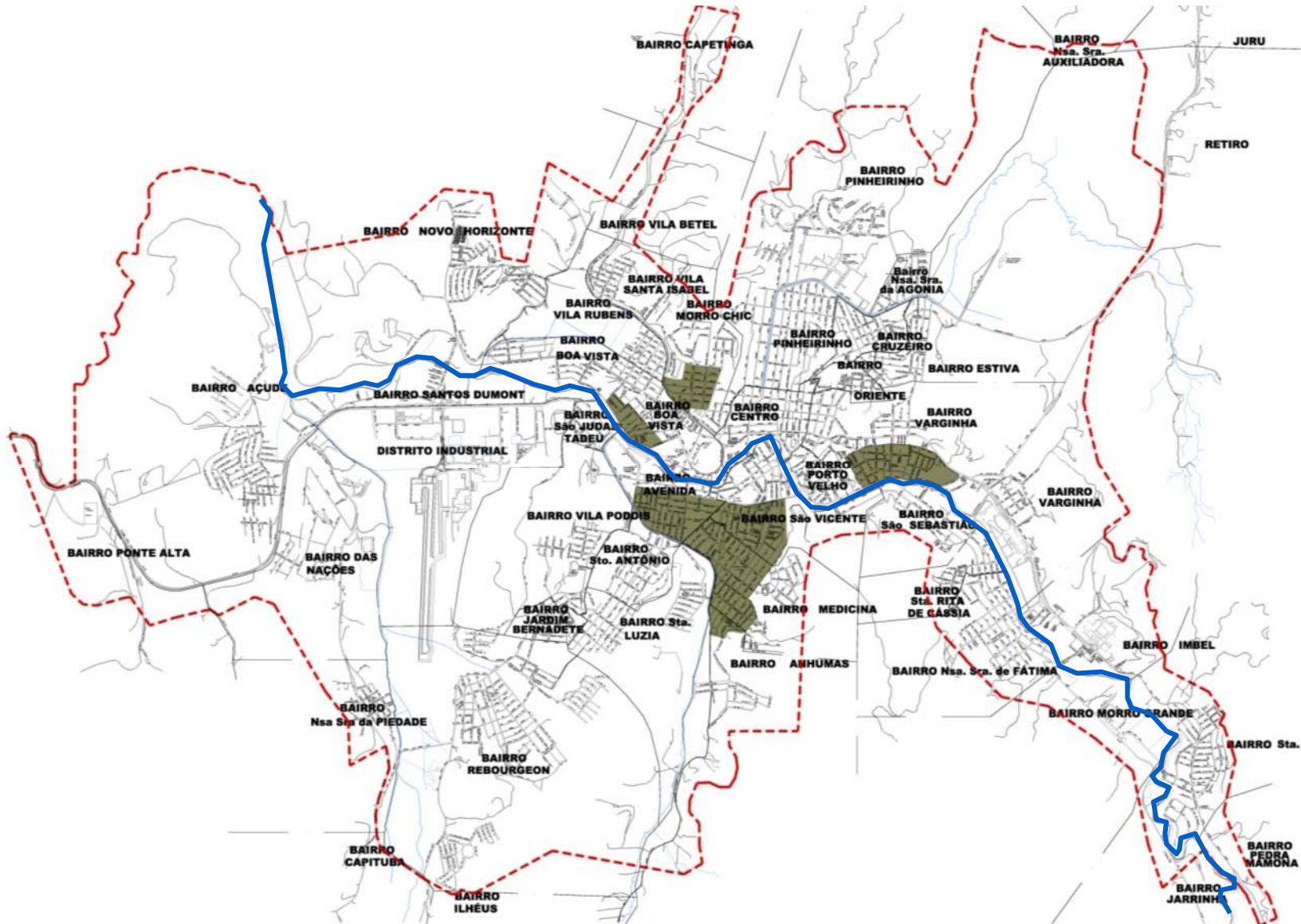
Conjunto de áreas não urbanizadas internas ao Perímetro Urbano e propícias ao parcelamento, ocupação e uso do solo (e que não estejam em ZAD ou ZAR)

# ZONAS URBANAS PROPOSTAS



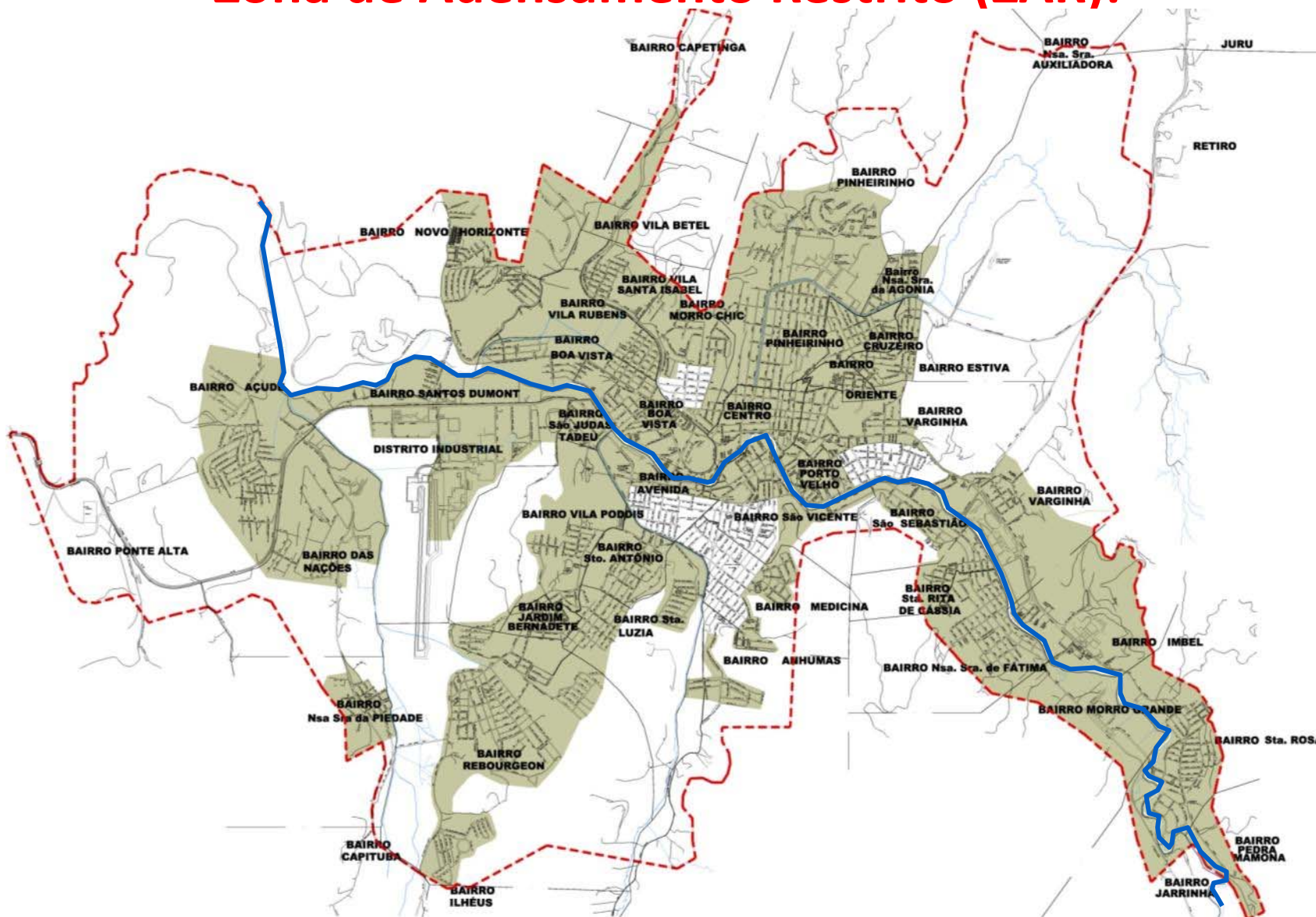
# ZONAS URBANAS PROPOSTAS

## Zona Adensável (ZAD):



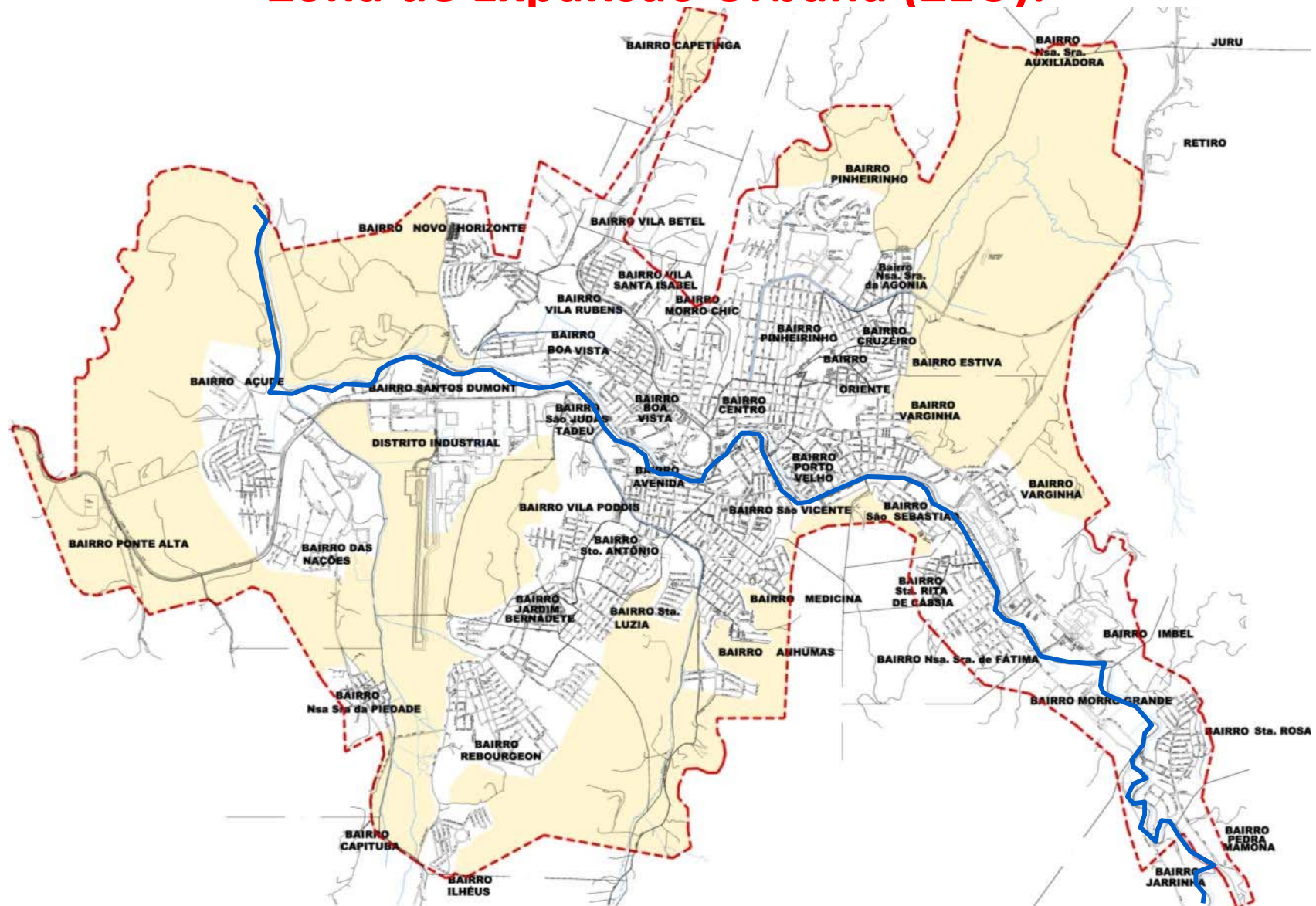
# ZONAS URBANAS PROPOSTAS

## Zona de Adensamento Restrito (ZAR):



# ZONAS URBANAS PROPOSTAS

## Zona de Expansão Urbana (ZEU):



# ÁREAS ESPECIAIS

# ÁREAS ESPECIAIS

## **Categorias:**

- **Área Central (AC);**
- **Área de Controle de Risco de Inundação (ACRI);**
- **Área de Referência do Sapucaí (ARES);**
- **Área de Interesse Econômico (AIE);**
- **Área de Interesse Tecnológico (AIT);**
- **Áreas de Interesse Social (AIS);**
- **Área de Interesse Cultural (AIC);**
- **Área de Interesse Ambiental (AIA);**
- **Área Especial Residencial 1 (AER 1);**
- **Área Especial Residencial 2 (AER 2);**
- **Área Especial Rural (AERU).**

Em terrenos pertencentes a Áreas Especiais distintas prevalecem os parâmetros mais restritivos, excetuadas as AIS, cujos parâmetros prevalecerão sobre os demais.





# ÁREAS ESPECIAIS

## Área Central (AC):

- **Tem como objetivo a preservação da paisagem construída e manutenção da vitalidade do centro como lugar do encontro e das trocas, mediante:**

- Restrição à verticalização e à substituição das edificações;
- Privilégio ao pedestre;
- Manutenção da diversificação de atividades de comércio e serviços.

- **Atividades impedidas:**

- as atradoras de tráfego pesado ou de grande nº de veículos;
- as potencialmente poluidoras ou incompatíveis com a ambiência desejada.

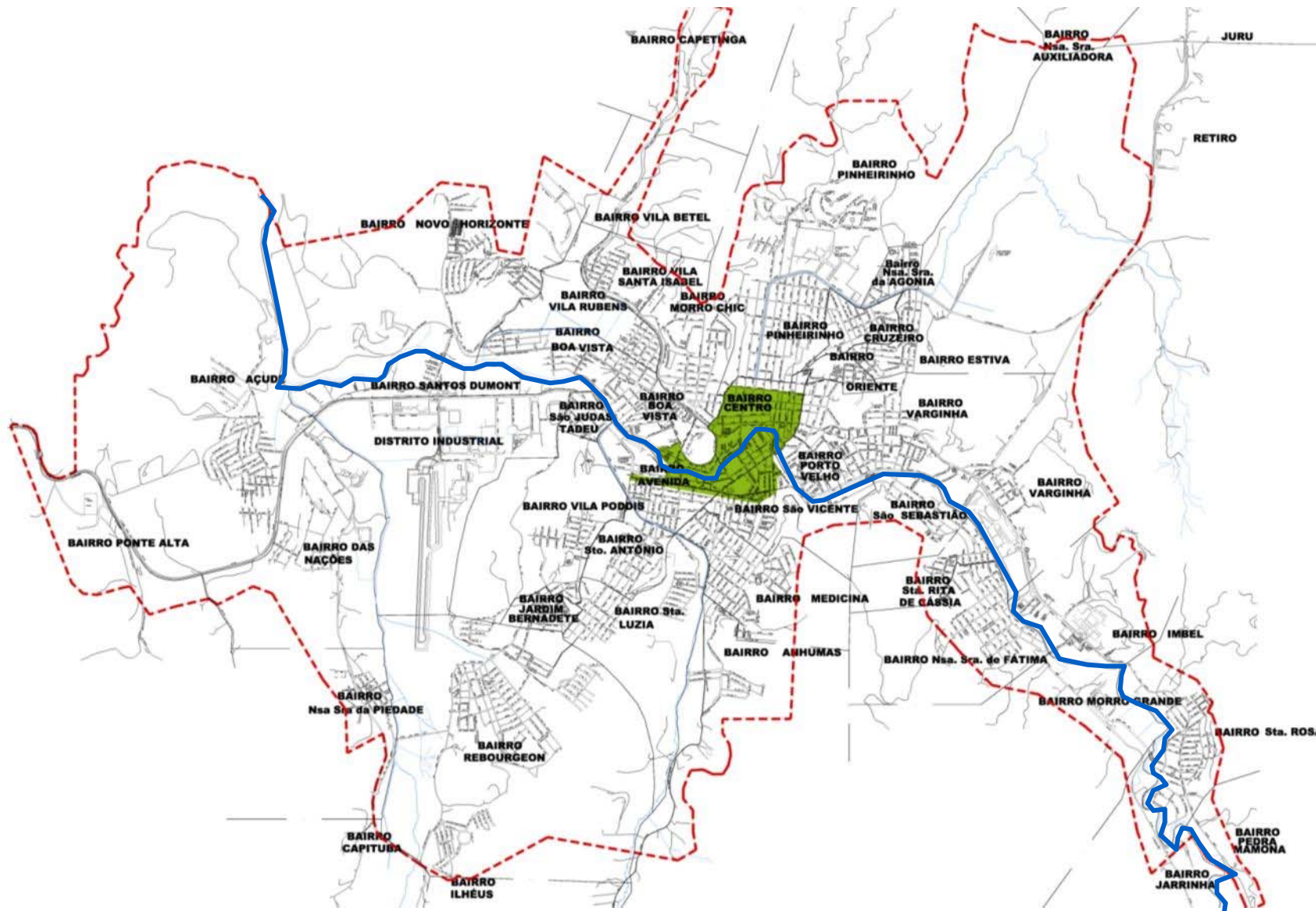
- **Deve ser objeto de ações que contemplem:**

- o ordenamento da circulação, com privilégio ao pedestre e inibição do tráfego de passagem e do tráfego pesado;
- a valorização do patrimônio histórico cultural e dos espaços públicos.

# ÁREAS ESPECIAIS

## Área Central (AC):

Ordenamento do Território



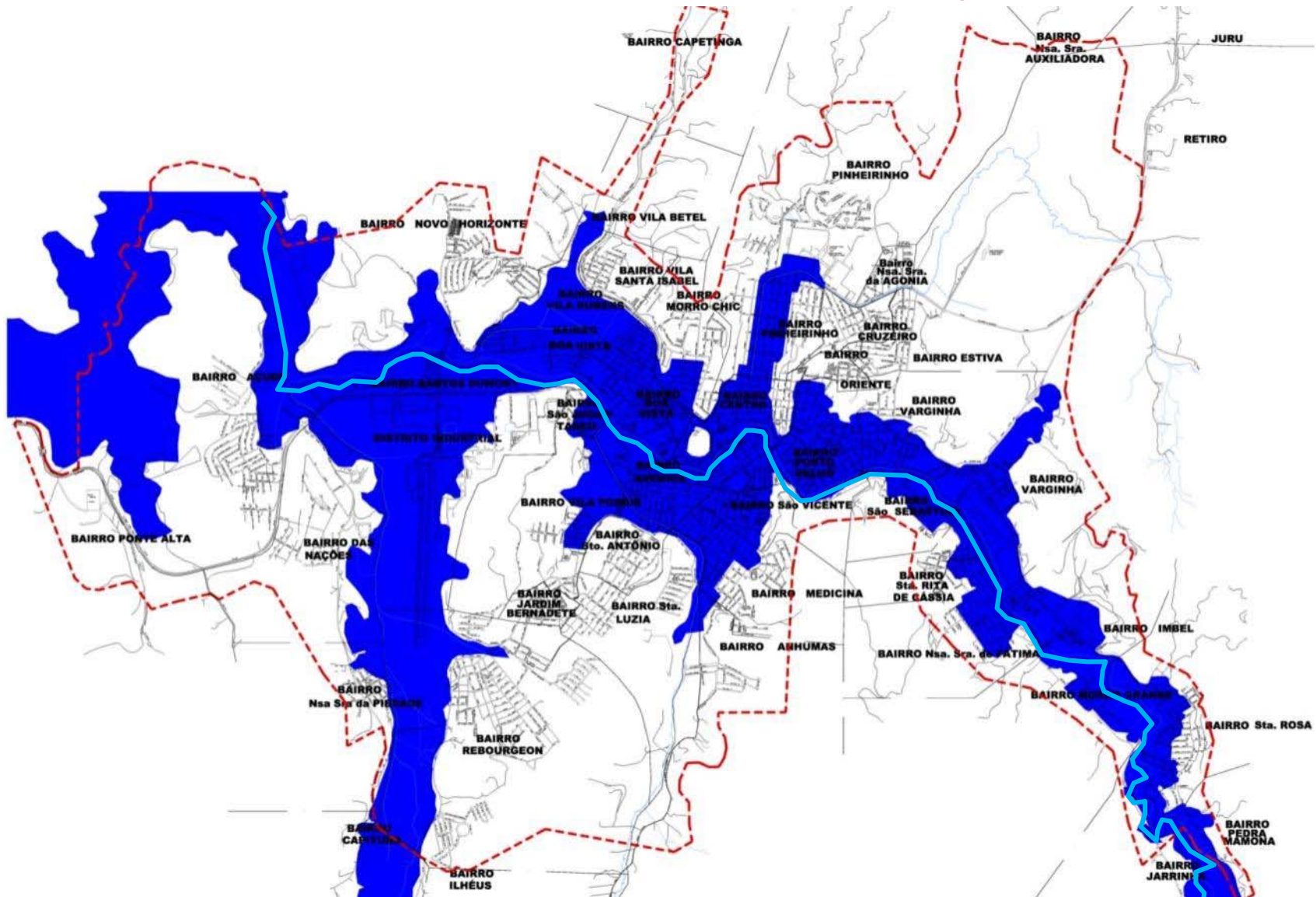
# ÁREAS ESPECIAIS

## Área de Controle de Risco de Inundação (ACRI):

- **Compreende a área inundada pela última grande cheia do Rio Sapucaí.**
- **É prevista com o objetivo de proteção contra os efeitos das enchentes, mediante normas especiais de ocupação, sendo o uso residencial, especialmente o multifamiliar, objeto de medidas prioritárias de proteção.**
- **Normas especiais de parcelamento e ocupação e uso do solo na ACRI:**
  - Permissão de loteamentos ou desmembramentos somente se adotada solução técnica que isente a área a ser parcelada do risco de inundação;
  - Proibição de qualquer compartimento que, na ocorrência de inundação, mantenha a água confinada;
  - Obrigatoriedade, nas novas residências unifamiliares, de que a cobertura esteja acima do nível da ACRI no terreno;
  - Para edificações destinadas a uso residencial multifamiliar ou a uso misto:
    - a) Pilotis obrigatório para empreendimentos residenciais multifamiliares verticais;
    - b) Pavimentos com uso residencial só serão permitidos se os respectivos pisos estiverem acima do nível da ACRI no terreno.

# ÁREAS ESPECIAIS

## Área de Controle de Risco de Inundação (ACRI):



# ÁREAS ESPECIAIS

## Área de Referência do Sapucaí (ARES):

- **É a faixa ao longo do Rio Sapucaí, com largura mínima de 80m a partir de cada margem do rio, destinada a tratamento urbanístico e ambiental, de modo a reforçar o rio Sapucaí como referência ambiental positiva da cidade.**
- **Usos não residenciais impedidos:**
  - Aqueles considerados incompatíveis com a ambiência proposta e/ou causadores de forte impacto ao sistema viário e/ou de repercussões negativas de alto grau.
- **Deve ser objeto de um Projeto de Reabilitação, incluindo:**
  - Recuperação ambiental das margens do Sapucaí;
  - A implantação de vias marginais que contribuam para a integração urbana;
  - Implantação de espaços públicos e tratamento paisagístico da área.

# ÁREAS ESPECIAIS

## Área de Interesse Cultural (AIC)

Compreende as áreas voltadas para a preservação e a valorização de conjuntos de referência histórico cultural resultantes da presença de traçados e tipologias urbanísticas, arquitetônicas e paisagísticas que configuram a identidade do lugar, a saber:

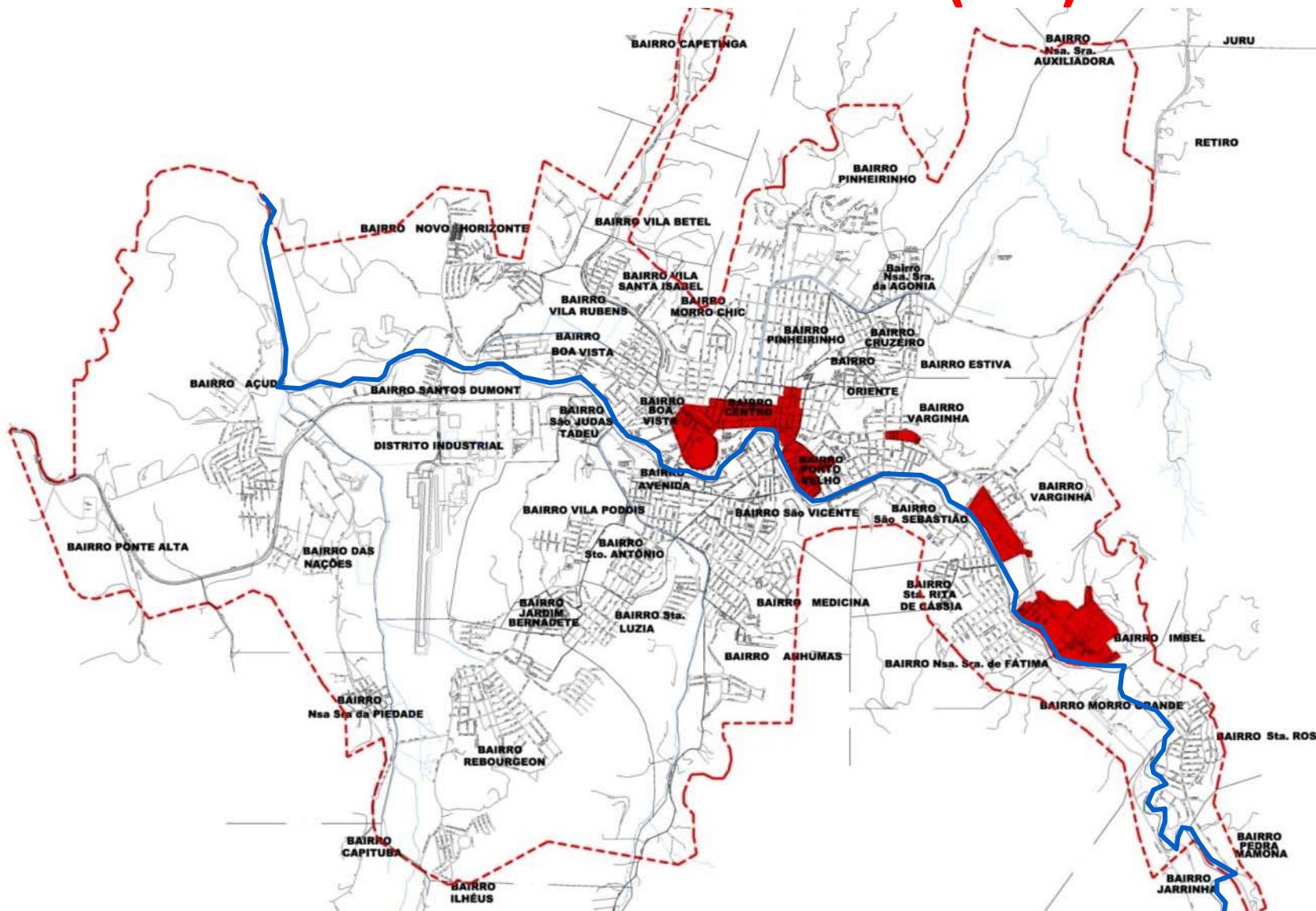
**AIC Central, AIC Companhia Têxtil, AIC Quarto Batalhão de Engenharia e Combate, AIC IMBEL e AIC Usina Hidroelétrica Luiz Dias**

- **Plano de Promoção e Preservação do Patrimônio:** deverá ser elaborado para toda a AIC Área Central
- **Uso residencial multifamiliar:** vedado na parte do Morro Chic inserida na AIC Área Central.

# ÁREAS ESPECIAIS

## Área de Interesse Cultural (AIC)

Ordenamento do Território



# ÁREAS ESPECIAIS

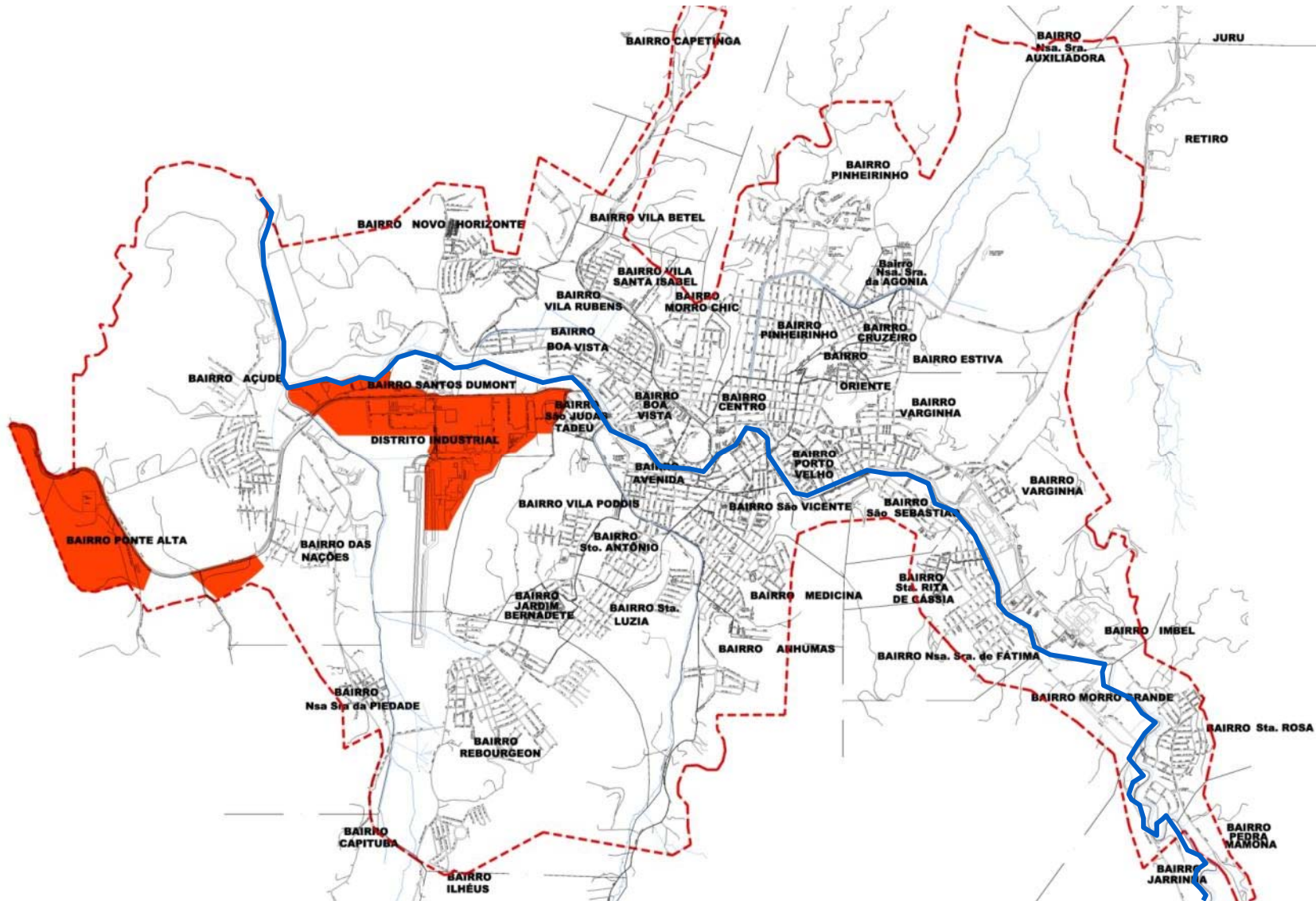
## Área de Interesse Económico (AIE):

- Compreende as áreas destinadas, prioritariamente, ao desenvolvimento de indústrias e serviços de produção, notadamente atividades não conviventes com o uso residencial por serem potencialmente geradoras de poluição ambiental e volume significativo de tráfego de cargas.
- É vedado o uso residencial.
- A ocupação e o uso do solo da AIE se dará através de análise individual e licenciamento ambiental.



# ÁREAS ESPECIAIS

## Área de Interesse Econômico (AIE):



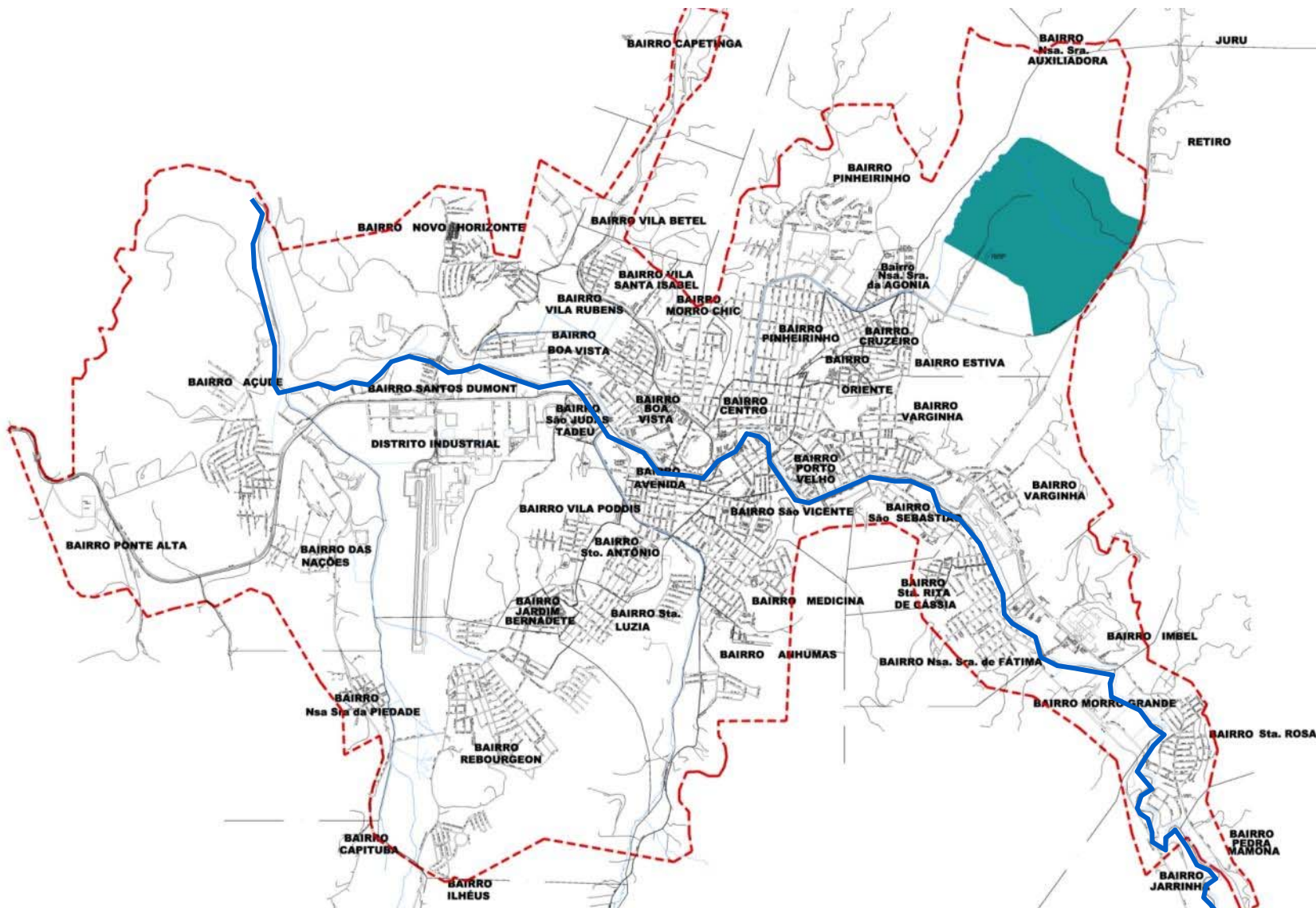
# ÁREAS ESPECIAIS

## Área de Interesse Tecnológico (AIT):

- . **Compreende as áreas destinadas, prioritariamente, a:**
  - ampliação do parque universitário, centros de pesquisa e desenvolvimento;
  - indústrias e centros de serviços de alta tecnologia e mão-de-obra especializada;
  - produção de nova centralidade em um espaço de alta qualidade ambiental;
  - incubadoras de empresas, condomínios industriais, serviços complementares.
  - diversificação, complementariedade e integração dos diversos usos.
  
- . **Será elaborado plano urbanístico de diretrizes de toda a AIT, com sua setorização funcional, sistema de circulação, definição de demais parâmetros de ocupação a ser submetido ao CODIT e à aprovação do poder executivo.**

# ÁREAS ESPECIAIS

## Área de Interesse Tecnológico (AIT):



# ÁREAS ESPECIAIS

## Área de Interesse Social (AIS):

**Compreende parcela de área urbana destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.**

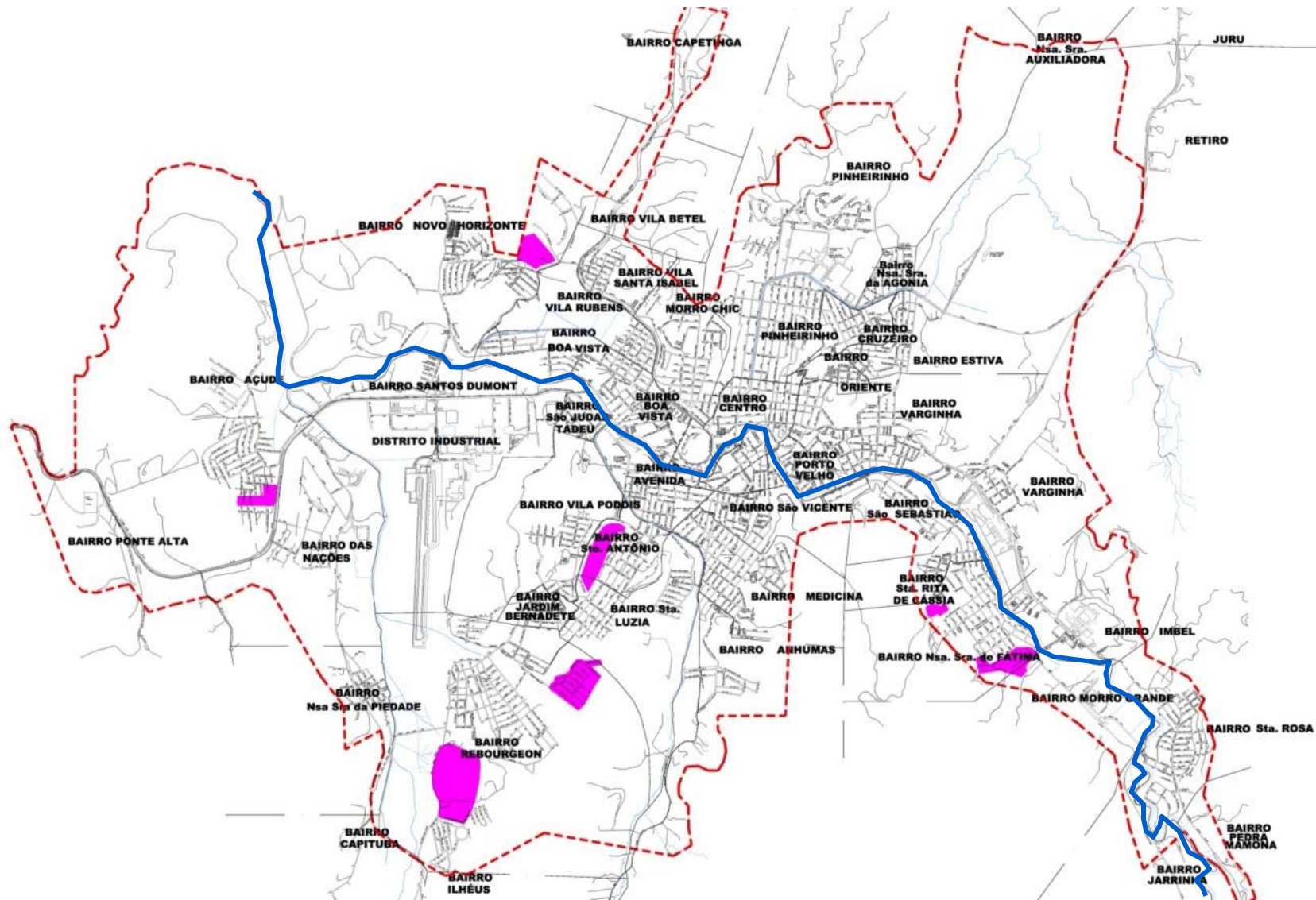
**AIS 1:** áreas não edificadas ou subutilizadas destinadas preferencialmente à implantação de empreendimentos de produção habitacional de interesse social (EHIS).

**AIS 2:** áreas ocupadas por assentamentos habitacionais com população predominantemente de baixa renda onde haja interesse público em promover a regularização fundiária e/ou a recuperação físico-ambiental.

**Serão permitidas nas AIS apenas atividades compatíveis com o uso residencial, que é prioritário nessas áreas cuja função social é destinar-se à moradia da população de mais baixa renda.**

# ÁREAS ESPECIAIS

## Área de Interesse Social 1 (AIS 1):



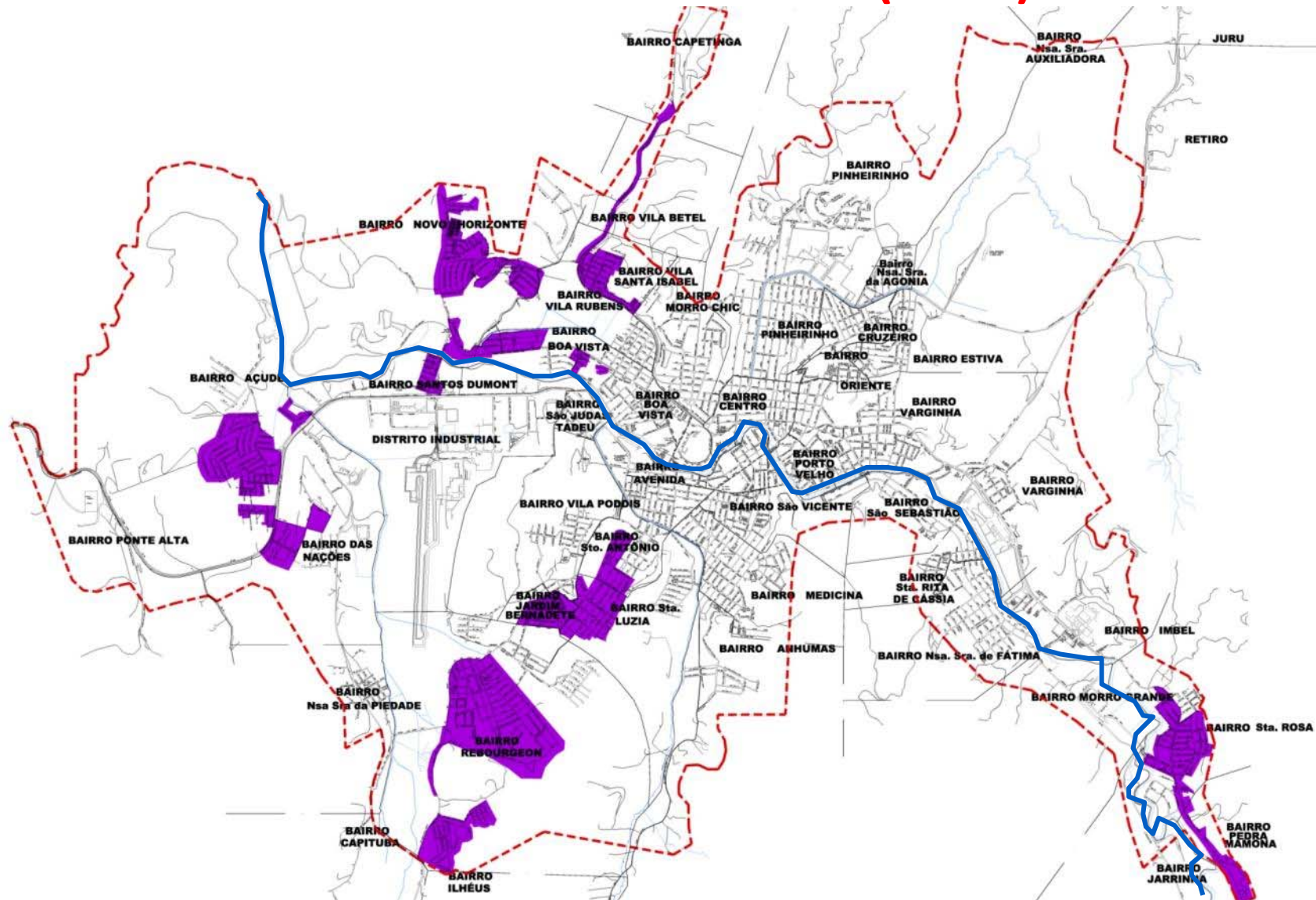
# ÁREAS ESPECIAIS

## Área de Interesse Social 2 (AIS 2)

- **Projeto de Regularização Fundiária:** obrigatório no processo de regularização fundiária e urbanização nas AIS 2 (Lei 11.977/2009).
- **Regularização de edificações existentes:** deverão apresentar condições de habitabilidade e estar em lote regularizado.
- **Regularização de novas edificações:** deverão obedecer às normas e parâmetros de ocupação do solo em AIS 1.

# ÁREAS ESPECIAIS

## Área de Interesse Social 2 (AIS 2):



# ÁREAS ESPECIAIS

## Área Especial Residencial 1 (AER 1):

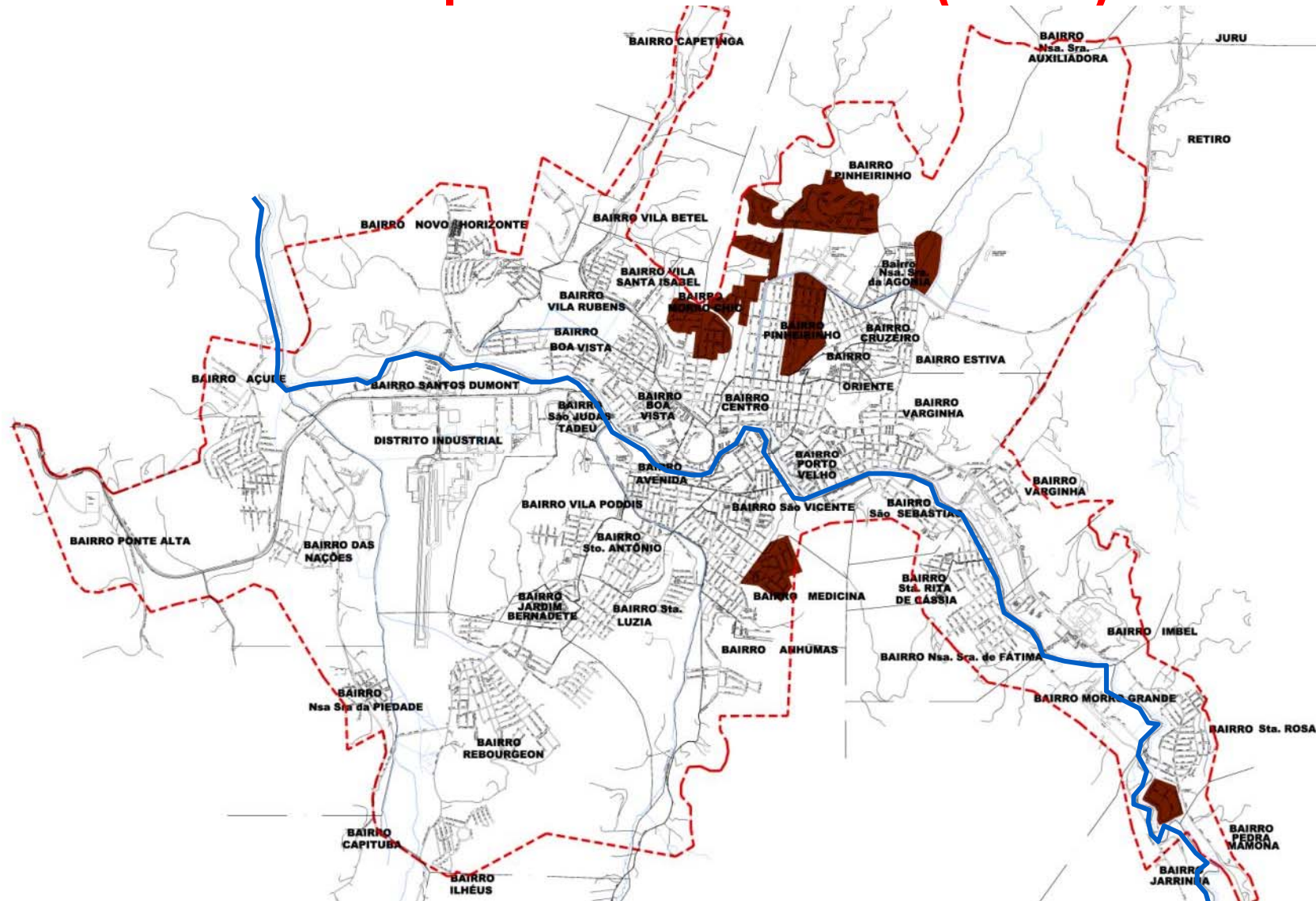
**Compreende bairros destinados à manutenção das características atuais do uso predominante (residencial unifamiliar) e da ocupação horizontal.**

São admitidas atividades de Comércio Varejista e de Serviços compatíveis com a ambiência proposta e com o uso residencial



# ÁREAS ESPECIAIS

## Área Especial Residencial 1 (AER 1):



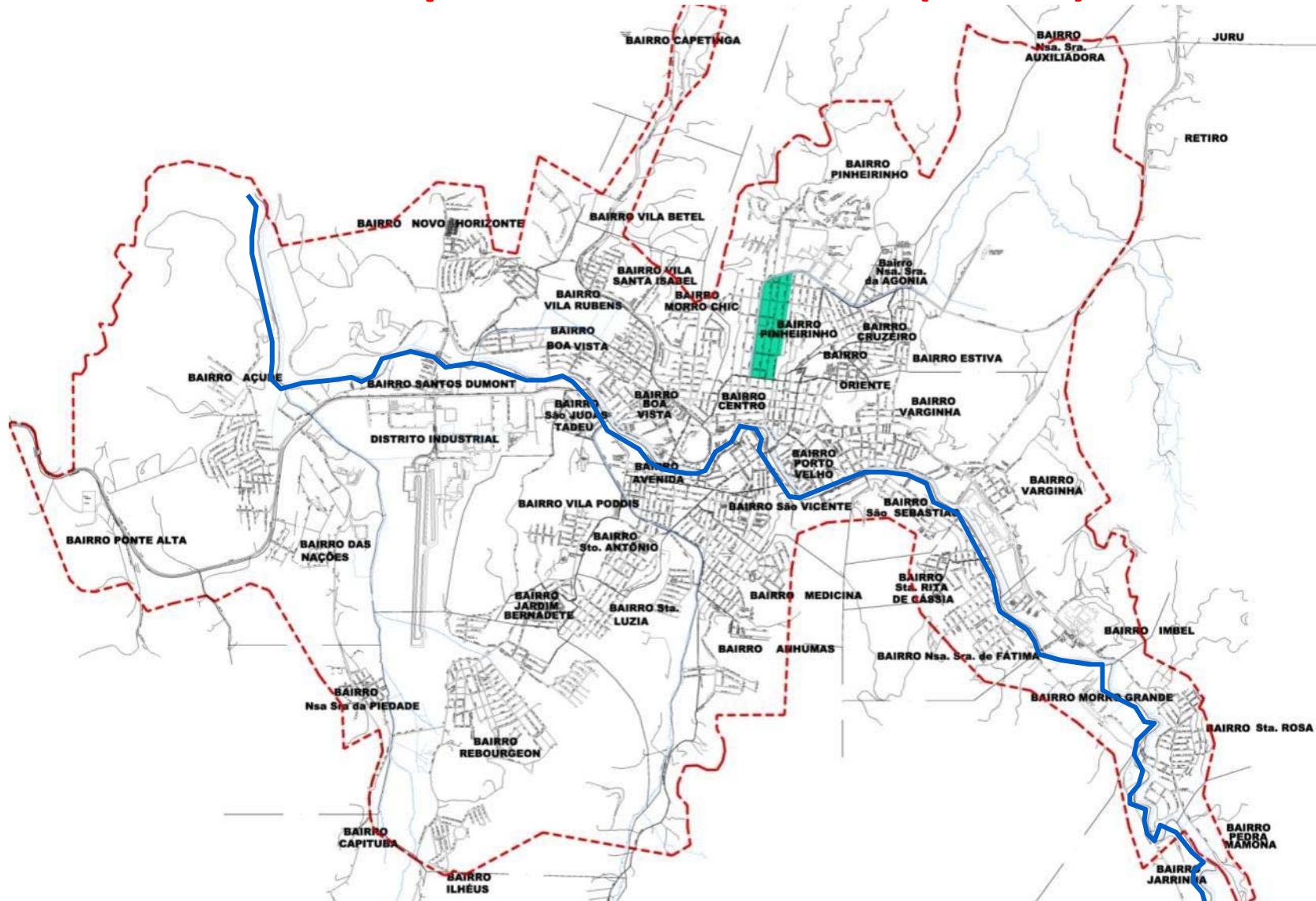
# ÁREAS ESPECIAIS

## Área Especial Residencial 2 (AER 2):

- **Compreende bairros destinados à manutenção das características atuais** de uso e ocupação do solo predominantemente residencial, com possibilidade de atividades de comércio e serviços de apoio à moradia, compreendendo, onde é permitido o uso residencial multifamiliar com restrição de altimetria.
- **Normas especiais de uso do solo:**
  - Admitidas atividades de Comércio Varejista e de Serviços compatíveis com a ambiência proposta e com o uso residencial (apontadas na LPOUS);
  - Vedadas e atividades de Indústria e Comércio Atacadista;
  - Primeiro pavimento será constituído obrigatoriamente por pilotis, podendo conter compartimentos não habitáveis destinados a comércio, depósito e atividades de lazer e uso comum.

# ÁREAS ESPECIAIS

## Área Especial Residencial 2 (AER 2):



# ÁREAS ESPECIAIS

## Área Especial Rural (AERU):

**Área localizada na Macrozona Rural e cuja ocupação apresente características urbanas que justifiquem o interesse público de promover a regularização fundiária**

- **Critérios para delimitação de áreas como AERU:**
  - Ocupação existente na data desta revisão do Plano Diretor;
  - Densidade demográfica superior a 20 habitantes por ha;
  - Malha viária implantada, constituída de vias pavimentadas ou não;
  - No mínimo 2 dos seguintes itens: drenagem pluvial; esgotamento sanitário; abastecimento de água; energia elétrica; coleta de lixo;
  - Existência de movimento comunitário pela regularização fundiária com a adesão de mais da metade das famílias moradoras.
- **Para regularização fundiária das AERU:**
  - Incorporar a área ao perímetro urbano por lei específica, observando a exigência de elaboração do plano específico de expansão de perímetro urbano (art. 42-B do Estatuto da Cidade);
  - Elaborar o projeto de regularização fundiária (art. 51 da Lei Federal nº 11.977/2009).

# ÁREAS ESPECIAIS

## Área de Interesse Ambiental (AIA):

**São aquelas que, por concentrarem remanescentes florestais expressivos ou mata em regeneração ou por se situarem em cota superior 950m acima do nível do mar, são especialmente importantes para a preservação de mananciais e ecossistemas.**

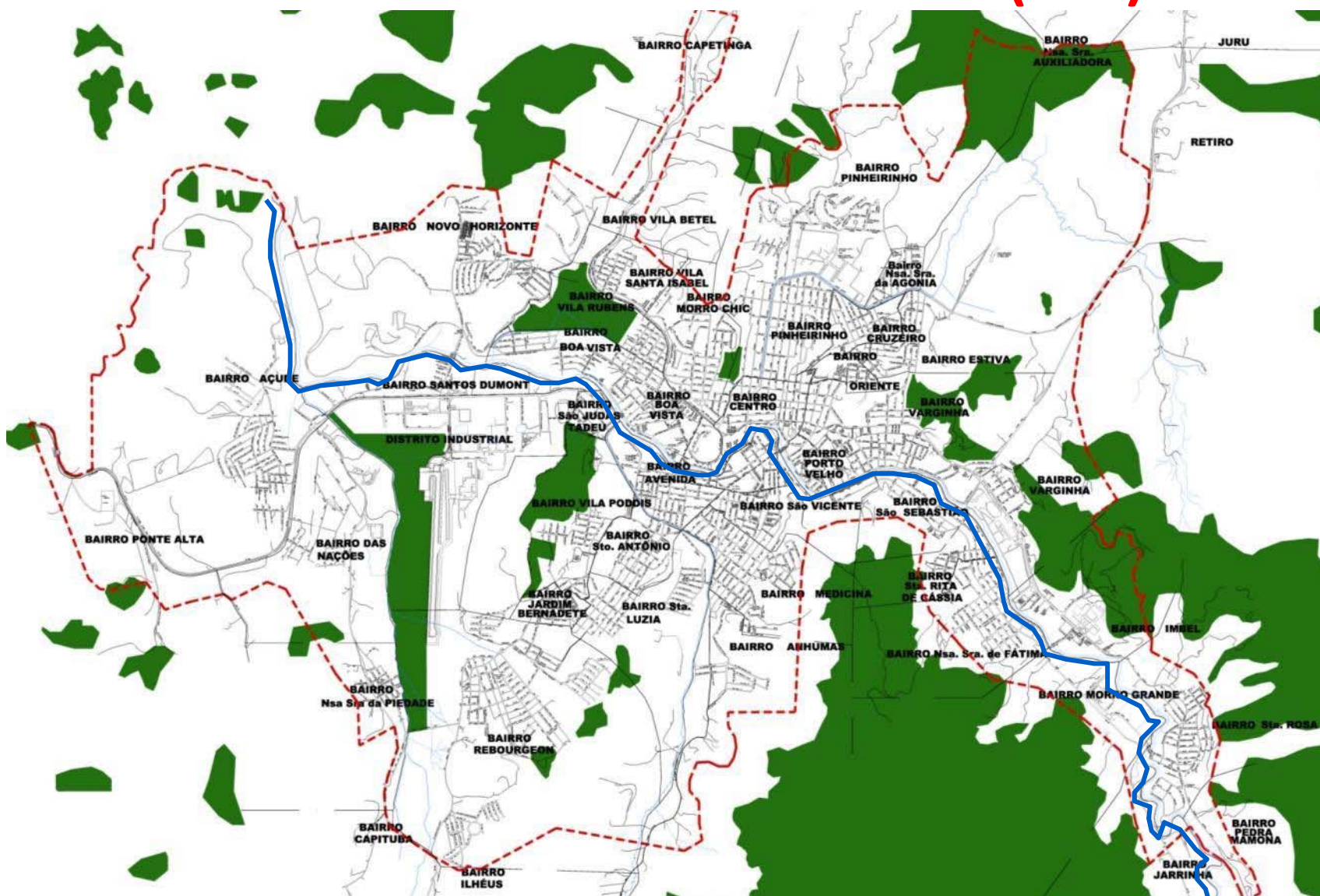
**As AIA serão regidas por critérios especiais de proteção, na forma da lei.**

- O Poder Executivo promoverá a realização de estudos técnicos visando à caracterização, à avaliação e à delimitação das AIA instituídas nesta Lei, com o intuito de estabelecer critérios especiais de proteção.
- Quando da regulamentação das APA Sul e Lourenço Velho, bem como da Reserva Biológica Serra dos Toledos, critérios especiais de proteção serão estabelecidos.

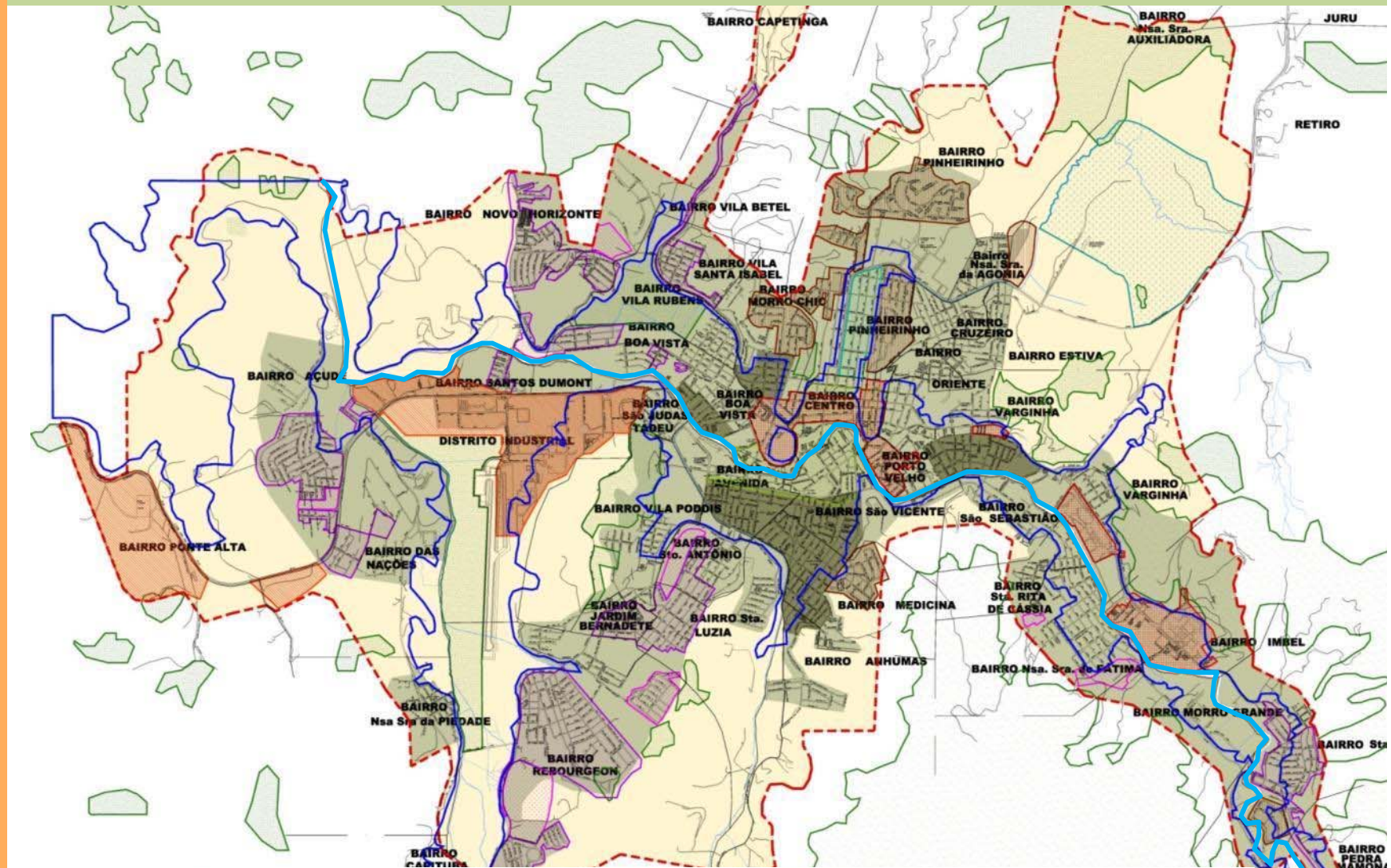
**Até que as AIA sejam regulamentadas o parcelamento, a ocupação e o uso do solo nessas áreas ficam sujeitos a critérios definidos neste Plano Diretor.**

# ÁREAS ESPECIAIS

## Área de Interesse Ambiental (AIA):



# ZONAS URBANAS E ÁREAS ESPECIAIS



## ZONAS URBANAS:

- ZONA ADENSÁVEL (ZAD)
- ZONA DE ADENSAMENTO RESTRITO (ZAR)
- ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)
- PERÍMETRO PROPOSTO DA ÁREA URBANA

## ÁREAS ESPECIAIS:

- ÁREA CENTRAL (AC)
- ÁREA DE CONTROLE DE RISCO DE INUNDAÇÃO (ACRI)
- ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL (AIA)
- ÁREA DE INTERESSE CULTURAL (AIC)
- ÁREA DE INTERESSE ECONÓMICO (AIE)

- ÁREA DE INTERESSE SOCIAL 1 (AIS 1)
- ÁREA DE INTERESSE SOCIAL 2 (AIS 2)
- ÁREA DE INTERESSE TECNOLÓGICO (AIT)
- ÁREA ESPECIAL RESIDENCIAL 1 (AER 1)
- ÁREA ESPECIAL RESIDENCIAL 2 (AER 2)

# PARÂMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A ZONAS URBANAS E ÁREAS ESPECIAIS

PARÂMETROS	ZONAS			ÁREAS ESPECIAIS									
	ZAD	ZAR	ZR	AC	ACRI	ARES	AIE	AIA	AIC	AIS-1	AIS-2	AER	AIT
CA Básico	1,5	1,5	0,05				0,8						
CA Máximo	3,5	1,5	0,05	1,5			0,8					1,5	1,5
Gabarito	42m	16m	s/def	12m		12m			7m/ 10m	2, 3 ou 4 pavimentos		9m	
Quota de Terreno por Unid. Habit.	s/def	s/def	s/def					2.000m²					60m²
Afastamento Frontal	2m	2m	10m			3m	5m					3m (AER-1) 2m (AER-2)	5m
Taxa de Ocupação	70% e 25% (conj. resid.)	70% e 25% (conj. resid.)	s/def				70%						
Tx. de Permeabilidade	10%	10%	90%				15%	70% (Z. Urb)					
Área mínima do lote	250 m²	250m²	20.000 m²				500m²	2.000m²(Z Urb) 20.000 m² (ZR)		125m²	60m²	360m²	500m²
Área máxima do lote	s/def	s/def	s/def							AIS-1: 250 m² (uni) e 10.000m² (multi) AIS-2::250m²			



# **SISTEMA VIÁRIO**

# SISTEMA VIÁRIO

## Pressupostos

- Hierarquização viária;
- Aproveitamento máximo da infraestrutura existente;
- Adequação às condições topográficas do sítio urbano;
- Ênfase na articulação da rede atual, através da criação de vias de contorno e da proposição de novas ligações viárias na área de expansão urbana.

## Hierarquia e Classificação das Vias

### Objetivos:

- Definir o papel dos diferentes tipos de vias, de acordo com a função que desempenham para reduzir os conflitos entre as diferentes funções e os diferentes elementos e usuários
- Subsidiar a definição de prioridade na implantação, ampliação e manutenção das vias urbanas, de acordo com sua importância relativa no conjunto da malha viária
- Definir padrões para implantação de novos loteamentos ou novas vias

# SISTEMA VIÁRIO

## Hierarquia e Classificação das Vias

A classificação viária, resultante da hierarquia proposta, define as seguintes classes de vias:

- **Vias de Ligação Regional**

Vias interurbanas, incluindo os trechos rurais, com tráfego predominantemente interurbano

Fluidez

Restrições à ocupação lindeira, controle de acesso e estacionamento, tratamento compatível das interseções e preservação das faixas de domínio

- **Vias Arteriais –  $L \geq 30m$**

Vias estruturantes, de maior importância, que recebem o tráfego urbano em viagens mais longas

Fluidez em velocidades moderada

- **Vias Coletoras –  $L \geq 20m$**

Vias urbanas de importância intermediária, destinadas à distribuição e coleta de tráfego dos diferentes bairros ou loteamentos

Continuidade dos deslocamentos, a velocidades menores

# SISTEMA VIÁRIO

- **Vias Centrais –  $L \geq 15m$**

Vias internas ao perímetro formado pelas vias de contorno e atravessamento do centro da cidade, com concentração de atividades de comércio e serviços

Velocidades baixas e oferta de vagas de estacionamento

Prioridade aos pedestres, ciclistas e transporte coletivo

- **Vias Locais –  $L \geq 12m$**

Vias destinadas ao acesso direto a usos lindeiros

Baixas velocidades

Sem restrições ao estacionamento

- **Vias Locais Especiais –  $L$  variável**

Destinadas ao acesso a usos lindeiros em AIS 1, AIS 2 e AIE

- **Vias Mistas -  $L \geq 6m$**

Vias sem saída com circulação local de veículos e pedestres, com extensão máxima de 100m

- **Vias de Pedestres -  $L \geq 2m$  (AIS 1) ou  $1,50m$  (AIS 2)**

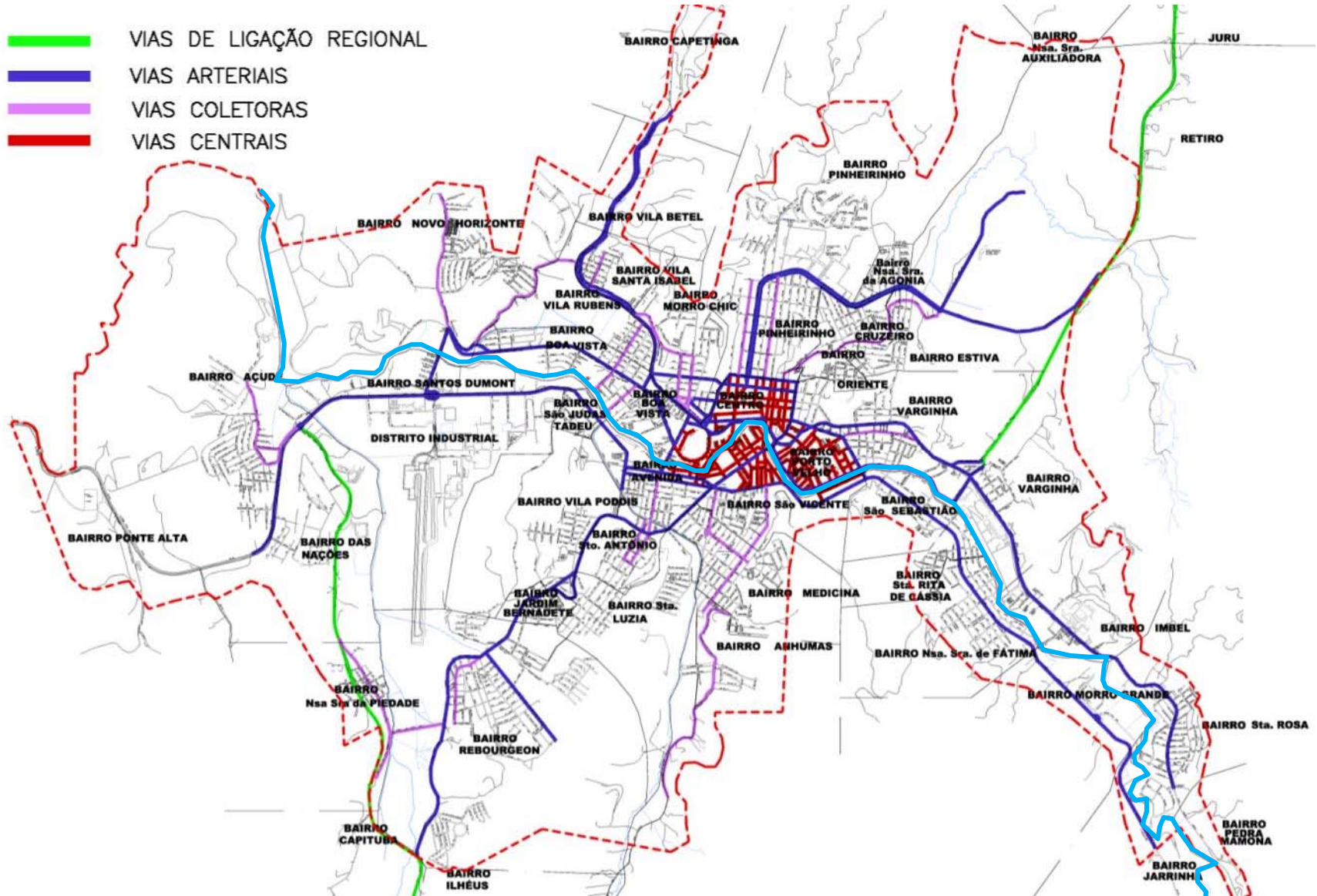
Destinadas exclusivamente à circulação de pedestres em AIS 1 e AIS 2

- **Estradas Municipais –  $L \geq 12m$**

Estradas rurais, de jurisdição municipal

# SISTEMA VIÁRIO

## Mapa de Classificação Viária



# SISTEMA VIÁRIO

## Calçadas

- **Acessibilidade aos pedestres, arborização, mobiliário urbano**
- **Largura da calçada deverá ser de 20% da largura total da via para cada lado, não sendo inferior a 2,40 m**
- **Novas edificações nas vias classificadas como Vias Centrais, Vias Coletoras e Vias Arteriais deverão obedecer a recuo de alinhamento, o qual deverá ser tratado como prolongamento da calçada de modo a complementar a largura mínima de 2,40 m.**

## Ciclovias

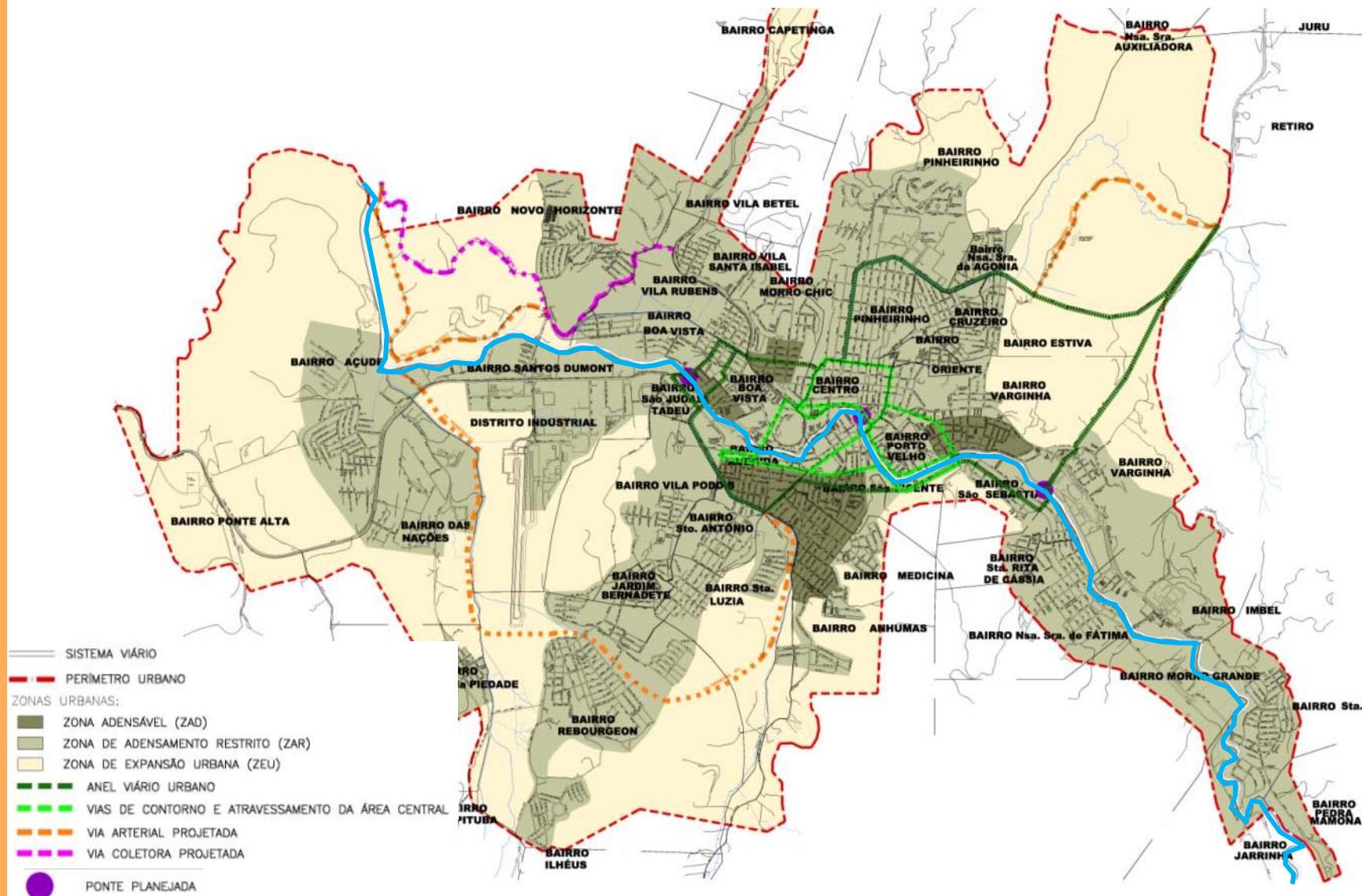
- **Rede cicloviária contínua, bicicletários e paraciclos**

## Estruturação do Sistema Viário Municipal

- **Vias do Centro**
- **Anel Viário Urbano**
- **Projetos básicos de novas ligações**
- **Vias Existentes e recuo de alinhamento com medidas compensatórias**

# SISTEMA VIÁRIO

## Mapa de Estrutura Viária Municipal





# **INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR**

### **Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios**

Lei municipal específica para área incluída no Plano Diretor pode determinar parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não utilizado ou subutilizado.

### **IPTU progressivo no tempo**

Não havendo cumprimento da determinação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios dentro do prazo estabelecido, autoriza a majoração da alíquota do IPTU pelo prazo de 5 anos consecutivos.

### **Desapropriação-sanção**

Decorridos 5 anos de cobrança do IPTU progressivo sem que tenha sido cumprida a determinação de parcelamento, edificação ou utilização o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

- Onde: em ZAD, AIE e AIS.

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

- Concessão do direito de construir acima CA básico mediante contrapartida.
- Onde: ZAD

### **Outorga Onerosa de Alteração de Uso**

- Autorização de instalação de uso de caráter urbano na Zona Rural mediante contrapartida
- Onde: Zona Rural

### **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**

- Exigido para empreendimentos de impacto com repercussões preponderantemente urbanísticas (adensamento, valorização imobiliária, geração de tráfego etc.).
- Quando: empreendimentos de impacto não sujeitos a EIV.

### **Operação Urbana Consorciada**

- Conjunto articulado de instrumentos da política urbana, intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com os seguintes objetivos:
  - tratamento urbanístico de áreas estratégicas na estruturação urbana;
  - abertura de vias ou melhorias no sistema viário;
  - produção habitacional de interesse social ou intervenções em assentamentos precários;
  - implantação de equipamentos públicos;
  - recuperação do patrimônio cultural;
  - proteção ambiental;
  - reurbanização e regularização fundiária;
  - regularização de edificações.
- Onde: todo o território do Município

### **Direito de Preempção**

- Confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, sempre que necessitar de áreas para:
  - regularização fundiária de interesse social na AIS e na AER;
  - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social na AIS e na AER;
  - constituição de reserva fundiária na AIS e na AER;
  - ordenamento e direcionamento da expansão urbana na Zona Urbana;
  - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos e áreas verdes;
  - criação de unidades de conservação ou proteção de áreas delimitadas como AIA;
  - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.
- Onde: todo o território do Município

**AÇÕES PÚBLICAS  
ESTRATÉGICAS PARA  
ESTRUTURAÇÃO  
URBANA  
(PLANO DIRETOR)**

## **Eixo estratégico 1 - sustentabilidade ambiental e a prevenção contra enchentes na área urbana**

- Elaborar e implementar o plano de recuperação de áreas verdes públicas e privadas, visando a ampliação de ofertas de áreas públicas de lazer na área urbana.
- Regular as Unidades de Conservação: APA Sul, Reserva Biológica da Serra dos Toledo, APA Lourenço Velho.
- Fazer gestão para viabilização da bacia de detenção.
- Elaborar estudo técnico detalhado para a definição precisa da ACRI

## **Eixo estratégico 2 - preservação da identidade municipal e do patrimônio histórico e cultural**

- **Elaborar e implementar:**
  - Plano urbanístico da Área Central;
  - Plano de promoção e preservação do patrimônio da AIC Área Central;
  - Projeto de recuperação e valorização dos marcos e referências históricas;
  - Projeto do anel de contorno da área central;
  - Projeto do anel viário urbano.
- **Fazer gestões para viabilizar a implantação do anel rodoviário.**

### **Eixo estratégico 3 - fortalecimento do município como centro regional educacional e de desenvolvimento de tecnologia e de inovação**

- **Incrementar o Sistema de Sistema Municipal de Ciência, Tecnologia, Inovação e Empreendedorismo de Itajubá (SMCTIE), constituído de:**
  - Conselho Municipal de Ciência, Tecnologia, Inovação e Empreendedorismo - COMCITIE;
  - Fundo Municipal de Apoio ao Desenvolvimento Científico e Tecnológico, à Inovação e ao Empreendedorismo – FUMCITIE;
  - Ambiente de Apoio ao Desenvolvimento Científico e Tecnológico, à Inovação e ao Empreendedorismo.
- **Elaborar o plano urbanístico de diretrizes para uso e ocupação da AIT**

### **Eixo estratégico 4 - inclusão socioespacial de toda a população mediante acesso aos bens e serviços urbanos**

- **Elaborar e implementar:**
  - plano municipal de redução de riscos;
  - plano municipal de regularização fundiária;
  - projeto da rede de transporte público municipal com parâmetros de qualidade;
  - plano municipal de mobilidade;
  - projetos básicos das novas vias planejadas;
  - projeto executivo do Anel Viário Urbano e das Vias de contorno e atravessamento da Área Central.

# **GESTÃO URBANA**

**(PLANO DIRETOR)**



# SISTEMA DE GESTÃO DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

**CONFERÊNCIA DA CIDADE**

**CONSELHO DA CIDADE**

**COMPUR**

**CODEMA**

**CONHAP**

**CODPHAI**

**CODIT**

**CAI**

Gestão urbana

# CONSELHO DA CIDADE

## Principais competências

- Convocar, de 4 em 4 anos, a Conferência da Cidade, principal instância do processo de gestão do desenvolvimento de Itajubá;
- Promover a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e do Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico de 8 em 8 anos, conforme resultados da Conferência da Cidade;
- Promover a revisão da LPOUS, do Código de Obras e do Código de Posturas de 4 em 4 anos, alternadamente à revisão do Plano Diretor, vinculada aos resultados da Conferência da Cidade convocada para esta finalidade;
- Opinar sobre a compatibilidade dos planos plurianuais e orçamentos anuais com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e o Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico;
- Elaborar seu regimento interno.

**Periodicidade e mandato:** mínimo de uma reunião por ano e mandato de 4 anos.

## Composição (18 membros):

- 10 membros do CODIT, CODEMA, CODPHAI, CONHAP e COMPUR, na proporção de 2 por conselho sendo 1 do Poder Público Municipal e 1 da sociedade civil;
- 4 representantes da sociedade civil, eleitos na Conferência da Cidade;
- 4 representantes da Prefeitura incluindo o Prefeito Municipal, que exerce a presidência.

# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA (COMPUR)

## Principais competências

- Monitorar a implementação e propor revisões da legislação urbanística municipal;
- Opinar sobre projetos de lei da legislação urbanística municipal;
- Deliberar, em nível de recurso, nos processos administrativos referentes à aplicação da legislação urbanística municipal;
- Auxiliar na aplicação das normas urbanísticas, entre outros: opinar sobre os casos omissos; sugerir a atualização da listagem de usos; deliberar, em nível de recurso, nos processos administrativos.

## Composição (12 membros):

- 6 do Poder Público Municipal, incluindo o Secretário Municipal de Planejamento, que exerce a presidência;
- 6 da sociedade civil, eleitos na Conferência da Cidade, sendo 2 do setor técnico, 2 do setor empresarial e 2 do setor popular.

**Periodicidade e mandato:** mínimo uma reunião por trimestre e mandato de 4 anos.

## COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO E IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E DEMAIS NORMAS URBANÍSTICAS DE ITAJUBÁ (CAI)

### Competências:

- Acompanhar e monitorar a implementação das normas urbanísticas municipais;
- Analisar e elaborar propostas para revisão e atualização das normas urbanísticas municipais;
- Analisar e elaborar propostas sobre casos omissos e/ou que necessitem de avaliações específicas das normas urbanísticas municipais;
- Solicitar aos órgãos municipais informações sobre a aplicação das normas urbanísticas municipais;
- Analisar e deliberar sobre a aprovação de empreendimentos de impacto.

### Composição

- 6 representantes de órgãos municipais responsáveis pelas políticas de habitação, mobilidade, patrimônio, saneamento e meio ambiente bem como da Secretaria Municipal de Planejamento, que exerce a presidência;
- Até 4 convidados representantes de entidades do setor técnico da sociedade civil.

**Periodicidade e mandatos:** indeterminados.