



REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

PROPOSTAS DE CONTEÚDO DA LEI DE
PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

ITAJUBÁ / MG - 2015

LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Parcelamento do solo
Remembramento e desdobro

Ocupação do solo
Conjuntos residenciais
**Empreendimento habitacionais
de interesse social**

Uso do solo
Empreendimentos de impacto

PARCELAMENTO DO SOLO

DISPOSIÇÕES GERAIS

- **O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido dentro do perímetro urbano do Município, de Itajubá, englobando a Zona Urbana (ZU), desde que cumulativamente:**
 - A gleba esteja registrada no Cartório de Registro de Imóveis;
 - A gleba tenha acesso por via pública oficial.
- **O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito por loteamento ou desmembramento.**

Considera-se loteamento a subdivisão de imóvel destinado à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique, necessariamente, a abertura de novas vias, de logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos já existentes.

DISPOSIÇÕES GERAIS

ÁREAS NÃO PARCELÁVEIS

- áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, comprovado em laudo geotécnico aprovado pelo Executivo;
- terrenos de declividade acima de 45% (quarenta e cinco por cento), sendo que acima de 30% (trinta por cento) o parcelamento está sujeito a laudo geotécnico;
- terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento, atendidas as exigências do órgão ambiental;
- glebas com condições geológicas e hidrológicas onde não seja aconselhável a ocupação, salvo quando comprovada a isenção de risco por profissional habilitado;
- áreas situadas na Zona Rural;
- áreas situadas na ACRI, quando não for comprovada a isenção do risco de inundação na área a ser parcelada, mediante Termo de Responsabilidade e laudo técnico emitido por profissional habilitado.

DISPOSIÇÕES GERAIS

LOTE MÍNIMO

O lote mínimo é de 250,00 m².

QUARTEIRÃO

O quarteirão deve ser delimitado por vias públicas de ligação de ligação regional, arterial, coletora ou local e extensão máxima da face de 200,00 metros.

TESTADA

A testada é de 12,00 metros para ZU e 20,00 metros para ZR.

ÁREAS NON AEDIFICANDI

As áreas *non aedificandi* referentes a curso d'água, rodovias, ferrovias, dutos e linha de transmissão e as áreas classificadas como AIA poderão ser incorporadas ao lote, desde que seja garantido o mínimo de 250,00 m² de área passível de ocupação.

LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS

ÁREAS TRANSFERIDAS AO MUNICÍPIO

Nos loteamentos para fins urbanos com área superior a 4.000m² é obrigatória a transferência ao Município, além das áreas destinadas ao sistema de circulação:

- 15% da gleba, no mínimo, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público;
- 5% da gleba para a ocupação por habitação de interesse social.

Em substituição à transferência de área ao Município para HIS pode ser admitida a transferência ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de valor financeiro equivalente.

LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS

SISTEMA VIÁRIO

O sistema viário do loteamento deverá integrar-se ao sistema viário municipal, articulando-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas.

As vias dos loteamentos deverão dar continuidade às vias existentes ou planejadas.

Os passeios devem ocupar 20% da dimensão total da via para cada lado.

LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS

No ato de aprovação do projeto do loteamento, as vias de circulação serão classificadas pelo órgão técnico competente do Poder Executivo Municipal, respeitadas, entre outras as seguintes características:

CLASSE	FUNÇÃO	CARACTERÍSTICAS		
		LARGURA MÍNIMA	VELOCIDADE OPERACIONAL	USO DO SOLO
Ligação Regional	Predomina o fluxo de passagem; atendem aos grandes deslocamentos regionais.	Conforme normas específicas do órgão com jurisdição sobre a via.	60 – 80 km/h	Usos relativos às atividades de médio e grande porte são recomendados. Controle de acesso e estacionamento, tratamento compatível das interseções e preservação das faixas de domínio.
Arteriais	Vias estruturantes utilizadas nas viagens urbanas mais longas.	30 metros	60 – 50 km/h	Restrição aos usos geradores de tráfego pesado.
Vias Centrais	Acesso às atividades econômicas concentradas na região.	15 metros	20 – 30 km/h	Atividades de comércio e serviços recomendadas mediante atendimento a parâmetros específicos de absorção de impactos.
Coletoras	Coletam e distribuem o tráfego entre as vias arteriais e locais.	20 metros	40 - 50 km/h	
Locais	Acesso aos usos lindeiros.	12 metros	20 – 30 km/h	Usos predominantemente residenciais e de comércio e serviços locais.

LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS

Os loteamentos com mais de 50 lotes ou com área acima de 20.000m², devem:

- Reservar, no mínimo 5% dos lotes, obrigatoriamente para o uso de comércio e serviços ou misto a critério do órgão municipal responsável pela emissão de diretrizes;
- Implantar sistema de ciclovia, a critério do órgão técnico competente do Poder Executivo Municipal.

Para definição de zoneamento, o processo de parcelamento do solo deverá ser aprovada pela Comissão de Acompanhamento e Implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento em dois momentos: quando do fornecimento de diretrizes e quando da aprovação do loteamento.

LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS

São responsabilidades do empreendedor:

- demarcação de todos lotes, inclusive daqueles destinados a equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público;
- implantação da infraestrutura urbana básica:
 - sistema viário dotado de pavimentação (pista e passeio) e meio-fio, da sinalização estatigráfica nas principais vias do loteamento, inclusive com demarcação das ciclovias;
 - rede de abastecimento de água potável,
 - rede de esgoto sanitário,
 - rede de energia elétrica pública e domiciliar,
 - iluminação pública;
 - escoamento e coleta de águas pluviais.
- construção de sistemas de drenagem com soluções compensatórias de forma que a implantação do loteamento não altere, a jusante, a vazão máxima de referência estabelecida a priori pelo poder executivo.
- A implantação de obras complementares relativas a arborização dos logradouros públicos, fechamento das áreas destinadas a equipamentos comunitários e a espaços livres de uso público;

DESMEMBRAMENTO PARA FINS URBANOS

- Os desmembramentos para fins urbanos de glebas acima de 4.000m² (quatro mil metros quadrados) estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) do terreno, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.
- Em substituição à transferência de área ao Município, pode ser admitida a transferência ao Município de valor financeiro equivalente a 15% da área a ser parcelada
- A área a ser transferida poderá localizar-se no terreno a ser desmembrado ou fora dele, em área aprovada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, respeitada a equivalência financeira.

DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

(LPOUS)

Considera-se **desdobro** o fracionamento de lote resultante de parcelamento aprovado ou regularizado, para formação de novos lotes, sem abertura de novas vias nem prolongamento das vias já existentes.

Considera-se **remembramento** a união de dois ou mais lotes para formação de novo terreno com frente para via pública oficial já existente, sem abertura de novas vias nem o prolongamento das vias já existentes.

- O desdobro e o remembramento constituem-se modificação de loteamento já aprovado na instância municipal, não implicando a execução de obras de urbanização ou a transferência de áreas para o Município.
- O desdobro e o remembramento devem observar os critérios e parâmetros urbanísticos definidos para loteamento e desmembramento.

OCUPAÇÃO DO SOLO

(LPOUS)

DISPOSIÇÕES GERAIS

Podem ser construídas edificações em lotes ou conjuntos de lotes que, cumulativamente:

- estejam registrados no Cartório de Registro de Imóveis;
- façam parte de parcelamento aprovado;

São áreas *non aedificandi*:

- os terrenos de declividade acima de 45% (quarenta e cinco por cento);
- os terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;
- os terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;
- os terrenos em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

DISPOSIÇÕES GERAIS

São áreas *non aedificandi* (cont):

- as áreas ao longo de águas correntes ou dormentes, respeitando para o Rio Sapucaí a largura mínima de 50 m (cinquenta metros) e para os demais, a de 30m (trinta metros) de cada lado, todas medidas a partir da crista do talude do curso d' água ;
- as áreas situadas num raio mínimo de 50m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'água, ainda que intermitentes, 30m (trinta metros) para lagoas e lagos naturais em Zona Urbana e demais áreas de preservação permanente definidas na legislação específica;
- as áreas ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, com largura mínima de 15m (quinze metros) de cada lado;
- as áreas delimitadas por alças de interseções viárias em nível ou em desnível;
- as áreas destinadas a equipamentos urbanos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, sistemas de drenagem pluvial, energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado e oleoduto;
- as áreas resultantes de recuo do alinhamento previsto por lei.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

O potencial construtivo é calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) ou Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) da zona em que estiver situado.

O valor do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) é de 1,5 para ZAR e ZAD.

O valor do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), definido apenas para ZAD, é de 3,5, aplicável da seguinte forma:

- Para CA praticado $\leq 1,5$: sem ônus
- Para CA praticado $> 1,5$ e $\leq 3,5$: parcela excedente a 1,5 é autorizada mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir

QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE RESIDENCIAL

Quota de Terreno por Unidade Residencial (QT) é o instrumento que controla o nível de adensamento nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das de uso misto.

O número de unidades máximo permitido é calculado pela divisão da área total do terreno pela quota de terreno determinada para o local.

As Quotas de Terreno por Unidade Residencial são previstas:

1. para Conjuntos Residenciais, com os seguintes valores:

- Zona de Adensamento Restrito (ZAR) - 60 m²
- Zona Adensável (ZAD) - 30 m²

2. para casas geminadas, o valor de 125.00 m²

TAXA DE PERMEABILIDADE

Taxa de Permeabilidade (TP) é a relação entre a área do terreno destinada à infiltração e/ou armazenamento de água pluvial e a área total deste, de modo a propiciar alívio para o sistema público de drenagem urbana.

Taxa de Permeabilidade (TP) é igual a 10%, no caso de terreno localizados na Zona Urbana.

Taxa de Permeabilidade (TP) é igual a 90%, no caso de terreno localizados na Zona Rural.

GABARITO

O gabarito é a altura máxima, em metros, que edificação pode alcançar a partir de qualquer ponto do terreno natural até o ponto mais alto da construção, excluindo a caixa d'água e a casa de máquinas.

O valor adotado para a altura das edificações no Município de Itajubá é:

- 16m para edificações localizadas na ZAR;
- 42m para edificações localizadas na ZAD.

AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS E ALTURA NA DIVISA

Os afastamentos mínimos das edificações em relação às divisas laterais e de fundo do terreno são:

- **1,50m** para edificações de até 6m de altura, em que houver afastamento
- para edificações de altura superior a 6m, **acrescenta-se 10 cm no afastamento a cada metro adicionado à altura da edificação**, de acordo com a fórmula $1,50m + 0,10m (H - 6)$, onde H é a altura da edificação em metros lineares

AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS E ALTURA NA DIVISA

Altura (em metros)	Afastamento (em metros)
7,00	1,60
(...)	(...)
12,00	2,10
(...)	(...)
16,00	2,50
(...)	(...)
24,00	3,30
(...)	(...)
42,00	5,10

A altura máxima das edificações na divisa é de 7 metros, medida a partir de qualquer ponto do terreno natural na linha da divisa.

AFASTAMENTO FRONTAL

O afastamento frontal mínimo é a distância em metros entre a edificação e o alinhamento do terreno.

O valor adotado no Município de Itajubá para o afastamento frontal é de 2 metros.

Quando exigido recuo de alinhamento, o afastamento frontal mínimo obrigatório é medido a partir do alinhamento recuado e é calculado em função da largura prevista para a via em virtude da aplicação do referido recuo de alinhamento.

VAGAS PARA VEÍCULOS NAS EDIFICAÇÕES

As edificações deverão dispor de áreas cobertas ou descobertas para estacionamento e acomodação de veículos e, quando for o caso, faixas de acumulação de veículos, áreas para carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros, nas dimensões mínimas estabelecidas por lei.

VAGAS DE ESTACIONAMENTO		
Categoria de Uso	Classificação da Via	Nº Mínimo de Vagas
Residencial Uni e Multifamiliar	Ligação Regional / Arterial	1 vaga para cada 60 m ² de área líquida construída
	Coletora / Local	1 vaga para cada 60 m ² de área líquida construída
Não Residencial (Comércio / Serviços / Institucional)	Ligação Regional / Arterial / Coletora	Definida de acordo com a atividade
	Local	Definida de acordo com a atividade

CONJUNTOS RESIDENCIAIS

(LPOUS)

CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Conjunto Residencial Vertical	Conjunto Residencial Horizontal com Unidades Agrupadas	Conjunto Residencial Horizontal com Unidades Isoladas
Mais de 32 UH, dispostas em 2 ou mais prédios de 3 ou mais pav.	Mais de 32 UH de até 2 pav. dispostas em casas geminadas	Mais de 32 UH dispostas em casas isoladas
Mais de 48 UH, dispostas em um único prédio		

CONJUNTOS RESIDENCIAIS

A implantação de conjuntos residenciais será admitida em lote ou conjunto de lotes integrantes de parcelamento aprovado situados na Zona Urbana, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

- área do terreno do empreendimento de, no máximo, **10.000m²**;
- terreno situado fora da Área Central, Área Interesse Cultural, Área Interesse Econômico e Área Interesse Ambiental;
- inexistência de conjunto em área contínua ao empreendimento proposto.

Os conjuntos residenciais devem atender às seguintes normas:

- quota de terreno por unidade residencial deve ser aplicada com os seguintes parâmetros: **ZAR = 60 m²**, **ZAD = 30 m²** ;
- conjunto com edificações verticais de 2 ou mais prédios: **TO = 25%**;
- vias internas para circulação de veículos: **largura mínima de 4m** com passeio de, no mínimo, 2,40m de cada lado;
- o projeto deve contemplar a reserva de área dotada de vegetação.

CONJUNTOS RESIDENCIAIS

A implantação de conjunto residencial fica sujeita a diretrizes urbanísticas, com base na análise dos possíveis impactos no entorno, sobretudo, a sobrecarga no trânsito, nos equipamentos comunitários, em especial os de educação e saúde, e na infraestrutura urbana instalada.

Estes impactos deverão ser mitigados às expensas do empreendedor.

CONJUNTOS RESIDENCIAIS

São obrigações do responsável pela implantação do conjunto residencial, além da infraestrutura básica do conjunto, compreendendo:

- Implantar abrigo de resíduos sólidos e materiais recicláveis no limite externo do empreendimento e de recipientes para coleta seletiva, construídos conforme especificações técnicas;
- Implantar as áreas de uso comum;
- Implantar a arborização na área interna;
- Implantar mecanismos de aproveitamento de águas pluviais e reaproveitamento da água servida, sobretudo, utilizando caixa de captação;
- Doar ao Município a faixa de terreno correspondente ao recuo de alinhamento, quando exigido, bem como implantar o alargamento da via no trecho lindeiro ao terreno.

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	1,5	1,5	1,5	0,8	v. Zona	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
CA Máximo	3,5	1,5	0,05	1,5	v. Zona	v. Zona	0,8	v. Zona	v. Zona	1,5	1,5	1,5	1,5
Gabarito	42m	16m	s/def	12m	v. Zona	12m	v. Zona	v. Zona	7m/ 10m (PDDU)	7m / 10m / 13m (PDDU)	9m	v. Zona	
Afast. Lat. / Fundos	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(ii)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)
Altura Max. na Divisa	6m	6m	6m	6m	6m	6m	6m	6m	6m / NA (PDDU)	7 m	6m	6m	6m
Afastamento Frontal	2m	2m	10m	2m	2m	3m	5m	v. Zona	2m	2m	3m (AER-1) 2m (AER-2)	5m	
Tx. Permeabilidade	10%	10%	90%	10%	10%	10%	15%	70% (Z. Urb) 90% (ZR)	10%	10%	10%	10%	10%
Taxa de Ocupação	70% e 25% (conj. resid.)	70% e 25% (conj. resid.)	s/def	70%	70% e 25% (conj. resid.)	70%	70%	v. Zona	70%	70% (multi horizontal) 50% (multi vertical)	70%	70% e 25% (conj. resid.)	
Área mínima do lote	250m ²	250m ²	20.000m ²	250m ²	250m ²	250m ²	500m ²	2.000m ² (Z Urb) 20.000 m ² (ZR)	250m ²	125m ²	60m ²	360m ²	500m ²
Uso Resid. Unifamiliar	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Uso Resid. Multi. Horiz.	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim, com condições (PDDU)	Sim
Uso Resid. Multi. Vert.	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Sim / Não (Morro Chic)	Sim	Sim	Sim	Sim
Uso Não Residencial	Conforme Anexo 5 da LPOUS												

(i) Os afastamentos laterais e de fundos mínimos, quando a edificação não for na divisa, são de 1,50m para edificações até 6m de altura e para altura superior acrescenta-se 10cm a cada metro adicionado à altura da edificação.

(ii) Na ARES os afastamentos laterais e de fundos seguem a regra geral, salvo quando se referirem a face voltada para o Rio Sapucaí, quando serão de, no mínimo, 3 metros.

NA: não aplicável; s/ def: sem definição

**EMPREENHIMENTOS
HABITACIONAIS DE INTERESSE
SOCIAL (EHIS)**

CONCEITO

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL (EHIS)

São os destinados ao atendimento da demanda de habitação de interesse social em que há algum nível de subsídio público por meio de programas governamentais.

Os EHIS podem consistir em:

- implantação de loteamentos em AIS 1
- construção de edificações residenciais unifamiliares com até 60m², onde for permitido o uso residencial
- construção de edificações residenciais multifamiliares, com unidades habitacionais com até 60m² cada, onde for permitida a implantação de conjuntos residenciais

PARÂMETROS

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL (EHIS)

Parâmetros especiais para EHIS:

- Quota de Terreno por Unidade Habitacional mínima:
 - 60m² para edificações residenciais multifamiliares horizontais
 - 40m² para edificações residenciais multifamiliares verticais
- Taxa de Ocupação máxima:
 - 70% para edificações residenciais multifamiliares horizontais
 - 50% para edificações residenciais multifamiliares verticais
- Número mínimo de vagas de estacionamento: 1 para cada unidade
- Gabarito:
 - até 6 pavimentos em ZAD
 - até 4 pavimentos em ZAR ou em AIS 1
- Altura máxima das edificações na divisa: 7,00m
- Em empreendimentos com mais de 200 unidades: reserva obrigatória de 12% do total do terreno em área externa ao empreendimento para equipamentos sociais ou espaços livres de uso público

PARÂMETROS

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL (EHIS)

Não serão computados para aplicação do gabarito pavimentos inferiores ao pavimento térreo, desde que:

- sejam no máximo 3
- sejam acessados pelo térreo
- apresentem condições adequadas de ventilação e iluminação
- estejam a uma distância vertical correspondente a no máximo 4 pavimentos das respectivas vagas de estacionamento

USO DO SOLO

LÓGICA E CONTEÚDO DA PROPOSTA RELATIVA AO USO DO SOLO

• **O objetivo da proposta é promover MULTIPLICIDADE DE USOS no espaço urbano,**

admitindo que atividades conviventes com a moradia se instalem em toda a cidade,

evitando o contato entre atividades impactantes e uso residencial e

impondo a mitigação dos impactos das atividades na vizinhança, no meio ambiente e na circulação viária.

• **Definição da localização admissível das atividades:**

- Considera a classificação da atividade, definida pelo seu potencial de gerar impactos negativos na vizinhança, na estrutura urbana e no meio ambiente. São Grupos de atividades para efeito da localização admissível: Grupo I , Grupo II , Grupo III , Grupo IV e Grupo V
- Considera ainda as vedações inerentes ao Zoneamento e a Áreas Especiais

• **Definição das condições de instalação:**

- Identifica as repercussões negativas da atividade e
- Aponta as medidas mitigadoras de tais repercussões

Usos Conviventes - Grupo I

- **Usos não residenciais compatíveis com o uso residencial vizinho.**

Exemplos:

Comércio e Serviços: açougues, peixarias, comércio varejista de frios, laticínios, hortifrutigranjeiros; lanchonete e restaurante até 100m², cabeleireiro, serviços técnicos profissionais, agência de viagens, clínica de repouso, lan house; escolas infantis.

Indústrias: confecções, indústrias caseiras, pequenas indústrias de alta tecnologia.

Atividades do GRUPO I podem ser instaladas em quaisquer Zonas, inclusive em vias locais.

Usos Conviventes com Condicionantes - Grupo II

- **Usos não residenciais causadores de pequeno impacto nocivo à vizinhança e ao sistema viário, sujeitas a leve restrição de localização e, em alguns casos, à implantação de medidas mitigadoras.**

Exemplos:

Comércio e Serviços: Mercados até 300m², comércio de artigos de cama, mesa e banho, comércio atacadista até 150m², bar, lanchonete e restaurante entre 100 e 200m²

Indústrias: de pequeno potencial poluidor não geradoras de tráfego pesado

Atividades do GRUPO II podem ser instaladas em quaisquer Zonas, exceto em vias locais.

Usos Não Conviventes - Grupo III

- **Usos não residenciais incompatíveis com o uso residencial, causadoras de médio impacto ao sistema viário, estando sujeitas a média restrição de localização e implantação de medidas mitigadoras**

Exemplos:

Comércio e Serviços: Supermercado e hipermercado, comércio varejista de móveis, manutenção de veículos, hotéis, bancos, lanchonete e restaurante acima de 200m²

Indústrias: de pequeno potencial poluidor, e/ou geradoras de tráfego pesado

- **Atividades do GRUPO III só podem ser instaladas:**
 - ao longo de vias coletoras ou arteriais com largura $\geq 11\text{m}$
 - ao longo de estradas municipais
 - ao longo de vias de ligação regional
 - na AIE

Usos Não Conviventes - Grupo IV

- **Usos não residenciais incompatíveis com o uso residencial e causadores de forte impacto ao sistema viário, estando sujeitas a alta restrição de localização**

Exemplos:

Comércio e Serviços: Revendedoras de veículos, loja de departamentos, pátio de guarda de veículos rodoviários, escola superior

Indústrias: de médio potencial poluidor e/ou geradoras de tráfego pesado

Atividades do GRUPO IV só podem ser instaladas:

- ao longo de vias coletoras ou arteriais com largura $\geq 20\text{m}$
- ao longo de estradas municipais
- ao longo de vias de ligação regional
- na AIE

Usos Não Conviventes - Grupo V

- **Usos não residenciais potencialmente causadores de repercussões negativas de alto grau, estando sujeitas a alta restrição de localização no município**

Exemplos:

Comércio e Serviços: Depósito de sucata, comércio de explosivos, inflamáveis, produtos perigosos, defensivos agrícolas, transportadora de cargas com depósito e pátio

Indústrias: de alto potencial poluidor e/ou geradoras de tráfego pesado

Obs.: Indústrias que por natureza (independentemente do porte) pertençam ao GRUPO V são vedadas no Município de Itajubá

- **Atividades do GRUPO V só podem ser instaladas:**
 - ao longo de estradas municipais
 - ao longo de vias de ligação regional
 - na AIE

CLASSIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS USOS

LOCALIZAÇÃO ADMISSÍVEL DE USOS URBANOS SEGUNDO SUA CLASSIFICAÇÃO

Localização		Grupo					
Zona	Classe e largura da via	I	II	III	IV	V	
ZAD ZAR ZEU	Local	Sim	Sim	Não	Não	Não	
	Central	Sim	Sim	Não	Não	Não	
	Coletora ou Arterial	Larg. < 11m	Sim	Sim	Não	Não	Não
		$11 \leq \text{Larg.} < 20\text{m}$	Sim	Sim	Sim	Não	Não
		Larg. $\geq 20\text{m}$	Sim	Sim	Sim	Sim	Não
Ligação Regional ou Estrada Municipal		Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
ZR	-	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	

VEDAÇÕES ESPECIAIS À LOCALIZAÇÃO

Referem-se a:

- **Atividades impedidas no Município de Itajubá**
- **Atividades impedidas na Zona Urbana**
- **Atividades impedidas nas AIA** (não compatíveis com a preservação ambiental)
- **Atividades impedidas na AC** (incompatíveis com a ambiência preconizada ou atradoras de tráfego indesejável ou outros impactos ambientais)
- **Atividades impedidas na ARES** (incompatíveis com a ambiência preconizada ou atradoras de tráfego indesejável ou outros impactos ambientais)
- **Atividades impedidas nas AER** (não complementares ao uso residencial e/ou incompatíveis com a ambiência preconizada)
- **Atividades impedidas nas AIS** (não complementares ao uso residencial e/ou que venham competir com o uso residencial, considerado prioritário)
- **Atividades sujeitas a outras restrições especiais de localização** (p. ex. transportadoras)

ATIVIDADES CAUSADORAS DE REPERCUSSÕES NEGATIVAS

A instalação das atividades causadoras de repercussões negativas fica sujeita a orientações do Executivo para definição das medidas mitigadoras pertinentes.

Tipos de Repercussões Negativas

- Atração de alto número de veículos leves;
- Atração de alto número de veículos pesados;
- Atração de alto número de pessoas;
- Geração de risco de segurança;
- Geração de efluentes atmosféricos;
- Geração de efluentes líquidos especiais;
- Geração de resíduos sólidos especiais e de saúde;
- Geração de radiações ionizantes ou não ionizantes;
- Geração de ruídos e vibrações.

ATIVIDADES CAUSADORAS DE REPERCUSSÕES NEGATIVAS

Medidas Mitigadoras das Repercussões Negativas das Atividades

- Alternativa de estacionamento e controle de acesso de veículo à edificação;
- Medidas para viabilizar a carga e descarga;
- Medidas para viabilizar o embarque e desembarque;
- Medidas de prevenção e combate a incêndio e pânico;
- Adoção de processo de umidificação;
- Sistema de controle de efluentes atmosféricos;
- Sistema de tratamento de efluentes líquidos especiais resultantes da atividade;
- Implantação de sistema de gerenciamento de resíduos sólidos;
- Medidas de controle dos níveis de emissões radiométricas;
- Medidas de controle do nível de ruído e atenuação das vibrações.

Todas as indústrias, exceto as enquadradas do Grupo I, estarão sujeitas a licenciamento ambiental.

USO DESCONFORME

- **Será admitida a permanência de uso desconforme nos casos de:**
 - Atividade efetivamente instalada no terreno, ainda que mude seu titular ou a razão social da empresa;
 - Edificação regularmente aprovada no terreno para a atividade específica, estando ou não ocupada na data de entrada em vigor da lei.
- **A permanência do uso desconforme é condicionada à:**
 - Mitigação dos impactos da atividade no meio ambiente e na vizinhança;
 - Adequação às normas ambientais, sanitárias, de posturas, de segurança e demais disposições aplicáveis;
 - Obtenção do Alvará de Localização e Funcionamento mediante prestação de contrapartida.
- **A edificação ocupada por uso desconforme não poderá receber ampliações, exceto aquelas que sejam consideradas indispensáveis à segurança e higiene da edificação e das propriedades vizinhas ou resultem em redução da incomodidade do uso ou em melhoria das condições ambientais.**

EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

- **Atividades ou empreendimentos de repercussão urbanístico e/ou ambiental significativa, que, além de restrições de localização, exigem análise prévia para a definição caso a caso das condições de instalação.**

Exemplos:

Shopping Center, comércio e serviços com área útil > 5000m², quartel, campus universitário, hospital, cemitério, empreendimentos sujeitos a EIA/RIMA

- **Não podem ser instalados:**

- Em AIA
- Em local em que seja demonstrada a impossibilidade de mitigar os impactos do empreendimento;
- Em terreno lindeiro a via local nem a via arterial ou coletora de largura inferior a 20m (vinte metros),

- **Sua instalação está sujeita a:**

- Licenciamento ambiental, quando for gerador de repercussões fundamentalmente ambientais ou a
- Licenciamento urbanístico diferenciado (mediante diretrizes fornecidas com base no EIV), quando for gerador de repercussões fundamentalmente urbanísticas