

## **REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE CONSELHEIRO LAFAIETE**

### **SEMNARIO DE PROPOSTAS – ZONEAMENTO URBANO**

O Zoneamento Urbano da Sede Municipal define o zoneamento das áreas urbanas para a ocupação e adensamento, em função das seguintes condições:

- a. Infraestrutura urbana disponível – sistema viário, redes de abastecimento de água e energia elétrica, esgotamento sanitário;
- b. Drenagem pluvial e fluvial;
- c. Relevo;
- d. Presença de patrimônio ambiental e/ou cultural.

### **ZONEAMENTO URBANO – SEDE MUNICIPAL**

Compreende as seguintes zonas:

#### **Zona Central (ZCE)**

- Corresponde às áreas do Centro da Sede Municipal, onde se situam atividades comerciais e de prestação de serviços de atendimento a todo o município, assim como equipamentos institucionais, com ocupação caracterizada por usos diversos como residências uni e multifamiliares, comércio, serviços e uso institucional, sendo possível a instalação desses usos diversos, admitindo-se processos de verticalização desde que obedecidos todos os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor.

#### **Centralidades Regionais (CentR)**

- Correspondem às áreas urbanas lindeiras às Vias Estruturantes Municipais, constituindo-se em centralidades regionais para atendimento às regiões do entorno dessas vias, onde devem se situar preferencialmente atividades não residenciais de atendimento geral, sem excluir o atendimento local, admitindo maior adensamento e concentração de atividades econômicas mediante condicionantes que contribuam para a qualificação urbanística do espaço urbano. As Centralidades Regionais deverão receber o tratamento de calçadas adequado para permitir o trânsito seguro de pedestres, a acessibilidade universal aos espaços públicos e edificações, bem como a utilização segura dos meios de transporte coletivo

#### **Centralidades Locais (CentL)**

- Correspondem a trechos das Vias Estruturantes Municipais onde serão estimuladas atividades não residenciais de atendimento local, com adensamento moderado e uso compartilhado com o residencial. As áreas de centralidades que atendam a bairros com predominância de famílias de baixa renda são prioritárias para a implantação de equipamentos comunitários. As Centralidades Locais deverão receber o tratamento de calçadas adequado para permitir o trânsito seguro de pedestres, a acessibilidade universal aos espaços públicos e edificações, bem como a utilização segura dos meios de transporte coletivo.

- *Nas ZCE, CentR e CentL poderão ser instalados parklets a partir de critérios a serem definidos pela Prefeitura Municipal.*

### **Zona de Ocupação Moderada (ZOM)**

- As Zonas de Ocupação Moderada correspondem à maior extensão das áreas urbanas, com uso predominantemente residencial, sendo admitidos os usos comercial e serviços de atendimento local.

*A classificação ZOM considera a necessidade de manutenção de baixas ou médias densidades, em função das seguintes características observadas isoladamente ou associadas:*

- Condições físicas do terreno;
- Infraestrutura – viária e redes de abastecimento de água, energia elétrica e esgotamento sanitário;
- Condições de acessibilidade;
- Existência de bairros tradicionais e/ou conjuntos urbanos de relevância cultural e simbólica;
- Presença de uso habitacional social ou habitações destinadas ao mercado popular.

### **São categorias das ZOM:**

**ZOM 1** – corresponde às áreas que apresentam condições desfavoráveis ao adensamento decorrentes de:

- Relevos acidentados;
- Necessidade de investimentos em infraestrutura viária;
- Dificuldades nas condições de acessibilidade.

**ZOM 2** – corresponde aos bairros tradicionais próximos à área central onde é necessário o controle do adensamento evitando as transformações urbanas radicais, *tais como expulsão de moradores e atividades tradicionais, perda de referências simbólicas e identitárias.*

**ZOM 3** – corresponde às áreas onde é possível o adensamento moderado, em função de suas características e de ocupação.

### **Zona de Ocupação Preferencial (ZOP)**

- Corresponde às áreas urbanas de uso residencial nas quais é estimulada a ocupação em decorrência das condições adequadas do sítio natural, infraestrutura e acessibilidade, sendo admitidos usos comerciais e serviços de atendimento local.

### **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)**

- Corresponde às áreas públicas ou privadas, destinadas à habitação de interesse social para população com renda familiar de até três salários mínimos, incluindo conjuntos habitacionais e ocupações precárias e irregulares, carentes em infraestrutura, equipamentos e/ou serviços urbanos, as quais deverão ser objeto de programas de complementação de infraestrutura urbana, social e viária e programas habitacionais e de regularização de interesse social, assim como aquelas destinadas a futuras ocupações, sendo:

- **ZEIS 1** – para ocupações existentes;
- **ZEIS 2** – para futuras ocupações e instalação de equipamentos comunitários.

#### **Zona de Diversificação Econômica (ZDE)**

- Corresponde às áreas destinadas à dinamização da economia do município, preferencialmente voltadas para as potencialidades econômicas locais, mescladas ao uso residencial, sendo permitidos usos econômicos e institucionais de médio e grande porte, com controle do grau de incomodidade, definidos mediante licenciamento e elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

#### **Zona de Empreendimentos de Porte (ZEP)**

- Corresponde às áreas destinadas à dinamização da economia do município, preferencialmente voltadas para as potencialidades econômicas locais, sendo permitida a implantação de empreendimentos de médio e grande porte, bem como de equipamentos de uso coletivo com grau de incomodidade que os impeçam de conviver em locais próximos ao uso residencial, mediante licenciamento fundamentado em estudos de impacto ambiental e urbanístico. Na ZEP não será permitido o uso residencial.

#### **Zona de Urbanização Preferencial (ZUP)**

- A Zona de Urbanização Preferencial corresponde às áreas de urbanização incompleta preferenciais para a complementação e finalização das obras de infraestrutura, observadas as necessidades de articulação com o restante da malha viária urbana e regularização do empreendimento, até que as unidades possam ser disponibilizadas para a venda e ocupadas de acordo com os parâmetros definidos previamente pelos órgãos competentes da administração municipal.

#### **Zona de Expansão Urbana (ZEU)**

- Corresponde às áreas não ocupadas dentro do perímetro urbano da sede municipal e propícias à ocupação urbana pelas condições do sítio natural e possibilidade de instalação de infraestrutura, respeitando-se as Áreas de Preservação Permanente (APP) previstas na legislação ambiental, as áreas de risco de inundação e aquelas com declividade acima de 30%, devendo ser definidos os parâmetros de ocupação por equipe da Prefeitura, durante o processo de aprovação, de acordo com as características da área do empreendimento e obedecidas as premissas estabelecidas no Plano Diretor.

#### **Zona de Urbanização Controlada (ZUC)**

- A Zona de Urbanização Controlada corresponde às áreas urbanas inseridas na *Zona de Segurança Hídrica e Geotécnica* e na *Zona de Segurança Hídrica* definidas no Macrozoneamento Municipal, e que correspondem respectivamente às bacias dos Ribeirões Bananeiras e Almeidas, sendo possível a instalação de usos residenciais, comerciais e serviços, desde que atendam aos parâmetros de controle de adensamento, verticalização e impermeabilização dos terrenos, de forma a evitar os riscos de deslizamento de terra, o comprometimento de mananciais, da recarga dos aquíferos e da drenagem urbana.

### **Zona de Proteção Ambiental (ZPA)**

- Corresponde às áreas protegidas pela legislação ambiental, federal, estadual e/ou municipal, inseridas nas áreas urbanas, compreendendo, dentre outros, parques municipais e áreas destinadas à recuperação ambiental, implantação de áreas de lazer e recreação pública, suporte à estruturação do espaço urbano.

### **Zonas de Conexão Ambiental (ConexAmb)**

- São consideradas Zonas de Conexões Ambientais as porções das áreas urbanas em fundos de vale, cuja delimitação tem como objetivo a conformação de uma rede de qualificação ambiental, voltadas para a proteção de cursos d'água e nascentes e prevenção de inundações e processos erosivos, bem como para a disponibilização de áreas vegetadas e permeáveis e espaços propícios ao exercício de atividades de esporte e lazer.

## **ÁREAS DE INTERESSE ESPECIAL**

Sobrepostas ao zoneamento, são definidas as seguintes Áreas de Interesse Especial:

### **Área de Interesse Urbanístico (AIU)**

- Correspondem às áreas destinadas a intervenções específicas, visando a melhoria da estruturação urbana municipal, possibilitando uma requalificação e revitalização urbanas e das centralidades propostas, compreendendo duas categorias:
  - **AIU 1** – áreas destinadas à implantação e/ou complementação de infraestrutura viária, prioritariamente as Vias Estruturantes e as regiões demarcadas como pontos de conflito nas travessias de rodovias.
  - **AIU 2** – áreas destinadas à regularização de loteamentos irregulares não contemplados pelas ZEIS.

### **Áreas de Interesse Cultural (AIC)**

- Correspondem às áreas de interesse de preservação do patrimônio cultural do município, exigindo a adoção de medidas e parâmetros destinados à sua preservação, compreendendo duas categorias:
  - **AIC 1** – sobreposta a parte da Zona Central, compreende o centro tradicional da sede municipal, que concentra edificações de referência histórico-culturais.
  - **AIC 2** – compreende o entorno de bens tombados isolados e demais áreas de interesse de preservação histórica e cultural do município.

## **ZONEAMENTO EM ÁREA RURAL**

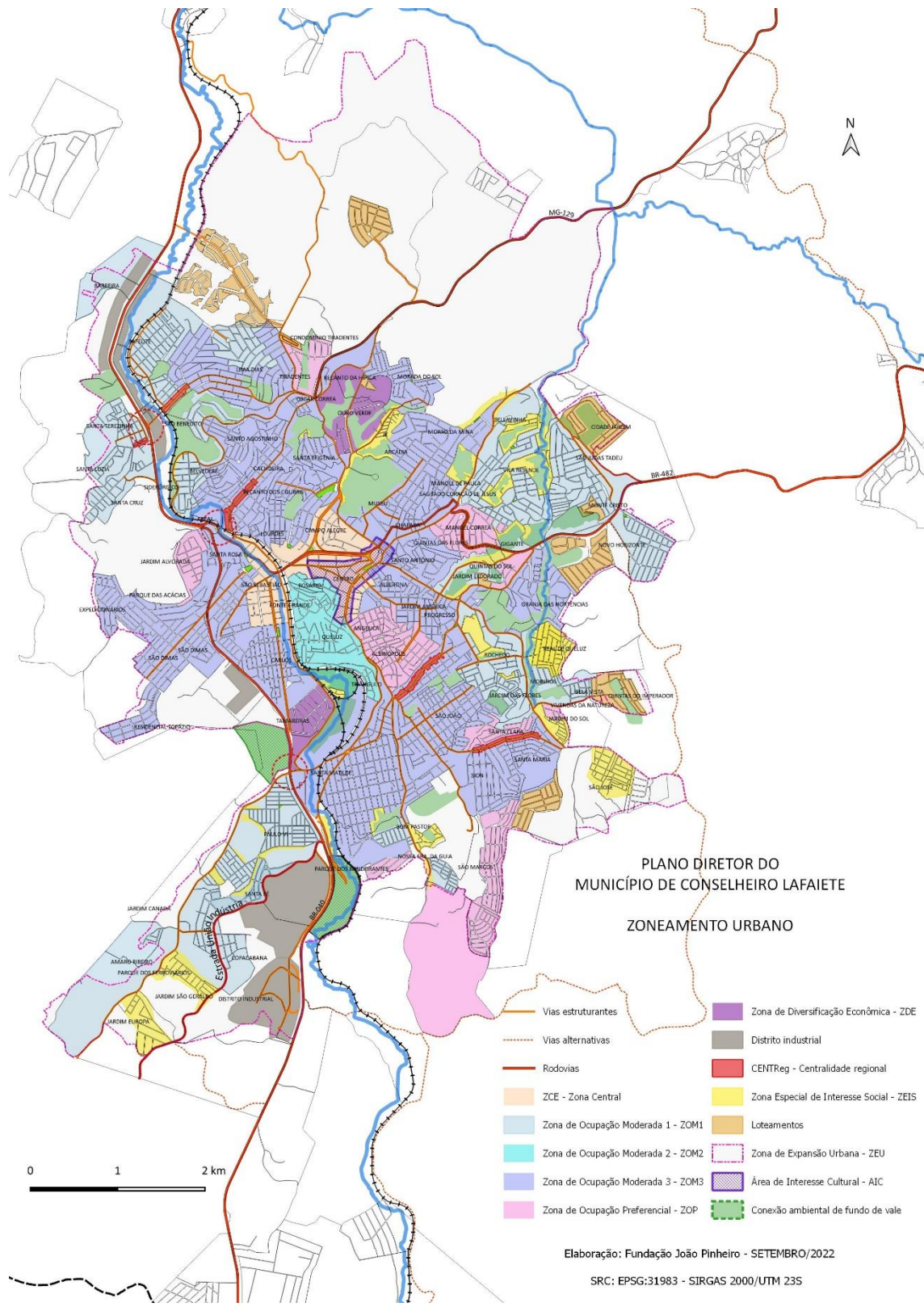
### **Zona Urbana Especial (ZUE)**

- As Zonas Urbanas Especiais poderão ser definidas para os povoados na Zona Rural, com parâmetros equivalentes à ZOM 1 e condições especiais quanto aos impostos a serem implantados.

### **CHACREAMENTOS**

Corresponde aos '*chacreamentos*' as áreas ocupadas em módulos mínimos inferiores ao permitido pelo INCRA, localizados na Zona Rural, que deverão apresentar as seguintes características:

- Uso residencial;
- Taxa de ocupação máxima de 20%;
- Reserva legal de área de preservação ambiental de 20%;
- Pavimentação permeável nas vias de circulação;
- Abastecimento de água por sistemas alternativos de captação, mediante outorga pelo órgão competente (IGAM);
- Sistema de coleta e tratamento de esgoto individual ou condominial;
- Sistema de condução e reservatório de águas pluviais para reuso, individual ou coletivo, de forma a evitar perda de solo por erosão e assoreamento;
- Solução sustentável para coleta, tratamento e destinação final dos resíduos sólidos.



PLANO DIRETOR DO  
MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE  
ZONEAMENTO URBANO

- Vias estruturantes
- Vias alternativas
- Rodovias
- ZCE - Zona Central
- Zona de Ocupação Moderada 1 - ZOM1
- Zona de Ocupação Moderada 2 - ZOM2
- Zona de Ocupação Moderada 3 - ZOM3
- Zona de Ocupação Preferencial - ZOP
- Zona de Diversificação Econômica - ZDE
- Distrito industrial
- CENTReg - Centralidade regional
- Zona Especial de Interesse Social - ZEIS
- Loteamentos
- Zona de Expansão Urbana - ZEU
- Área de Interesse Cultural - AIC
- Conexão ambiental de fundo de vale

0 1 2 km

Elaboração: Fundação João Pinheiro - SETEMBRO/2022  
SRC: EPSG:31983 - SIRGAS 2000/UTM 23S

### Quadro de Conformidade de Uso do Solo Urbano por Zonas

| ZONAS<br>USOS   | Área Mín.<br>(m <sup>2</sup> )/<br>Testada Mín.<br>(m) | ZCE | CentR | CentL | ZOM<br>1 | ZOM<br>2 | ZOM<br>3 | ZOP | ZOC | ZEIS | ZDE | ZEP | ZEU | ZPA  | AIC <sup>(1)</sup> | ZUE <sup>(2)</sup> |    |
|---|--|-----|-------|-------|----------|----------|----------|-----|-----|------|-----|-----|-----|--|--------------------|--------------------|----|
| Residencial Unifamiliar                               | 300/10   | A   | A     | A     | A        | A        | A        | A   | A   | A    | NA  | NA  | A   | Não é permitido o parcelamento do solo. A ocupação é permitida apenas para usos institucionais e instalação de equipamentos de esporte e lazer, mediante análise e aprovação pelos Conselhos | A                  | A                  |    |
| Residencial Multifamiliar Horizontal                  | 300/10   | A   | A     | A     | A        | A        | A        | A   | A   | A    | NA  | NA  | A   |  | A                  | A                  |    |
| Residencial Multifamiliar Vertical de Baixa Densidade | 360/12   | A   | A     | A     | A        | A        | NA       | A   | A   | A    | A   | NA  | A   |  | A                  | A                  |    |
| Residencial Multifamiliar Vertical de Média Densidade | 360/12   | A   | A     | NA    | NA       | NA       | NA       | A   | NA  | AC   | A   | NA  | A   |  | AC                 | AC                 |    |
| Residencial Multifamiliar Vertical de Alta Densidade  | 500/15   | A   | AC    | NA    | NA       | NA       | NA       | A   | NA  | NA   | A   | NA  | NA  |  | NA                 | NA                 |    |
| Econômico de Pequeno Porte (atendimento local)        | 300/10   | A   | A     | A     | A        | A        | A        | A   | A   | A    | A   | A   | A   |  | A                  | A                  | A  |
| Econômico de Médio Porte (atendimento municipal)      | 360/12   | A   | A     | NA    | AC       | AC       | A        | A   | A   | A    | A   | A   | A   |  | A                  | A                  | A  |
| Misto   | Parâmetros dos usos residenciais                       | A   | A     | A     | A        | A        | A        | A   | A   | A    | A   | AC  | A   |  | A                  | A                  | A  |
| Institucional de Pequeno e Médio Porte                | 360/12   | A   | A     | A     | A        | A        | A        | A   | A   | A    | A   | AC  | A   |  | A                  | A                  | A  |
| Institucional de Grande Porte                         | 5.000/25   | A   | AC    | NA    | NA       | NA       | AC       | AC  | NA  | NA   | AC  | A   | A   |  | NA                 | NA                 | NA |
| Econômico/Industrial de Médio Porte                   | 1.000/20   | NA  | NA    | NA    | NA       | NA       | NA       | NA  | NA  | NA   | A   | A   | AC  |  | AC                 | AC                 | AC |
| Econômico/Industrial de Grande Porte                  | 5.000/25   | NA  | NA    | NA    | NA       | NA       | NA       | NA  | NA  | NA   | NA  | A   | AC  | NA   | NA                 | NA                 |    |

(<sup>1</sup>) A AIC é uma Área de Interesse Especial que se sobrepõe à ZCE, restringindo seu aproveitamento para proteção do patrimônio cultural.

(<sup>2</sup>) A ZUE poderá ser aplicada aos povoados rurais transformados em Zonas Urbanas, com condições especiais de ocupação e impostos.

**A** = Admitido; **NA** = Não Admitido; **AC** = Admitido sob Condições

- I. Residencial Multifamiliar Vertical de Baixa Densidade – até 4 pavimentos;
- II. Residencial Multifamiliar Vertical de Média Densidade – até 8 pavimentos;
- III. Residencial Multifamiliar Vertical de Alta Densidade – até 15 pavimentos

- Uso Econômico, que engloba as atividades de comércio e/ou serviços e/ou industriais, podendo ser de pequeno, médio ou grande porte, conforme os impactos que apresentem, exceto o de pequeno porte que soma aos impactos a sua área construída, já que são admitidos em todas as zonas, sendo:

- a) de Pequeno Porte – atividades com área construída máxima de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), não produtoras de ruídos, odores ou rejeitos poluentes, que se destinam ao atendimento das necessidades cotidianas da população, não conflitantes com o uso residencial;
- b) de Médio Porte – atividades que podem gerar impactos na circulação de pessoas e veículos, na geração de efluentes diversos e na emissão de ruídos, podendo ser demandadas, pelo poder público, a apresentarem projetos específicos relacionados com os impactos que podem vir a causar;
- c) de Grande Porte – atividades que podem apresentar impactos em maior escala com relação à circulação de pessoas e veículos; ao comprometimento da infraestrutura instalada; a emissão de efluentes diversos poluidores nos estados sólido, líquido ou gasoso, inclusive odores, radiações ionizantes ou não ionizantes; de ruídos e vibrações; e de resíduos sólidos especiais, demandando necessariamente a apresentação de estudos e/ou projetos técnicos específicos que contemplem medidas mitigadoras em função de suas características e processos de licenciamento.

- Uso Misto, que corresponde à associação dos dois anteriores;

- Uso Institucional, que compreende os espaços e instalações destinadas à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião, esportes e lazer, com especial atenção na sua implantação quanto aos aspectos da segurança de seus usuários e medidas de mitigação de impactos, sempre que for o caso, sendo:

- a) Institucional de Pequeno e Médio Porte – para atendimento local e municipal;
- b) Institucional de Grande Porte – para atendimento regional, em especial no que se refere à saúde e à educação.



## Parâmetros Urbanísticos por Zonas

| ZONA  | TO max (%)  | CAmin         | CAbas | CAmax | TP min (%) | Afastamentos (m) |                    |          |        | GAB (n° max. de pavimentos) |
|---|---|---------------|-------|-------|------------|------------------|--------------------|----------|--------|-----------------------------|
|   |   |               |       |       |            | Frontais         |                    | Laterais | Fundos |                             |
|   |   |               |       |       |            | Vias Locais      | Vias Estruturantes |          |        |                             |
| <b>Zona Central (ZCE)</b>                             | 60  | 0,10          | 1,00  | 3,5   | 20         | 3,00             | 5,00               | (*)      | 3,00   | 15                          |
| <b>AIC 1 <sup>(1)</sup></b>                           |   |               |       | 1,5   |            |                  |                    |          |        | 2,00                        |
| <b>Centralidade Regional (CentR)</b>                  | 60  | 0,10          | 1,00  | 2,5   | 20         | 3,00             | 5,00               | (*)      | 2,00   | 8                           |
| <b>Centralidade Local (CentL)</b>                     | 60  | 0,10          | 1,00  | 1,5   | 20         | 3,00             | 5,00               | 2,00     | 2,00   | 4                           |
| <b>Zona de Ocupação Moderada (ZOM 1)</b>              | 60  | 0,10          | 1,00  | 1,5   | 20         | 3,00             | 5,00               | 2,00     | 2,00   | 4                           |
| <b>Zona de Ocupação Moderada (ZOM 2)</b>              | 50  | 0,10          | 1,00  | 1,2   | 20         | 3,00             | 5,00               | 2,00     | 2,00   | 3                           |
| <b>Zona de Ocupação Moderada (ZOM 3)</b>              | 50  | 0,10          | 1,00  | 1,2   | 20         | 3,00             | 5,00               | 2,00     | 2,00   | 4                           |
| <b>Zona de Ocupação Preferencial (ZOP)</b>            | 40  | 0,10          | 1,00  | 2,5   | 20         | 3,00             | 5,00               | 3,00     | 3,00   | 8                           |
| <b>Zona de Ocupação Controlada (ZOC)</b>              | 60  | 0,10          | 1,00  | 1,5   | 30         | 3,00             | 5,00               | 3,00     | 3,00   | 4                           |
| <b>Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 1 e 2)</b> | 70  | NÃO SE APLICA | 1,5   | 1,5   | 20         | 2,00             | 5,00               | 2,00     | 2,00   | 4                           |
| <b>Zona de Diversificação Econômica (ZDE)</b>         | 70  | 0,10          | 1,00  | 20    | 20         | 3,00             | 5,00               | 3,00     | 3,00   | 4                           |
| <b>Zona de Empreendimentos de Porte (ZEP)</b>         | 70  | 0,10          | 1,00  | 3,0   | 20         | 5,00             | 10,00              | (*)      | 5,00   | 10                          |
| <b>Zona de Expansão Urbana (ZEU)</b>                  | 60  | 0,10          | 1,00  | 1,5   | 30         | 3,00             | 5,00               | 2,00     | 3,00   | 4                           |
| <b>Zona Urbana Especial (ZUE)</b>                     | 60  | 0,10          | 1,00  | 1,5   | 30         | 2,00             | 5,00               | 2,00     | 3,00   | 4                           |
| <b>Zona de Proteção Ambiental (ZPA)</b>               | Não é permitido o parcelamento do solo. A ocupação é permitida apenas para usos institucionais e instalação de equipamentos de esporte e lazer, mediante análise e aprovação pelos Conselhos pertinentes. |               |       |       |            |                  |                    |          |        |                             |

<sup>(1)</sup> A AIC 1 é uma Área de Interesse Especial que se sobrepõe à ZCE, restringindo seu aproveitamento para proteção do patrimônio cultural.

<sup>(2)</sup> Os parâmetros estabelecidos se referem à ZEIS 2, que corresponde aos novos empreendimentos no âmbito da política municipal de habitação de interesse social.

<sup>(3)</sup> Os Afastamentos Laterais em zonas de maior adensamento devem seguir formulas.

