



COMDESP

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
SUSTENTÁVEL E PLANEJAMENTO

28 de setembro de 2022

SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO-ORÇAMENTO E GESTÃO

PAUTA



1. Afastamento do alinhamento, nova propostas de 70% para 60%, com observação ao Zoneamento e não a Atividade;
2. Construção com container;
3. Regulamentação de Baixo Impacto e Sem Incômodo.



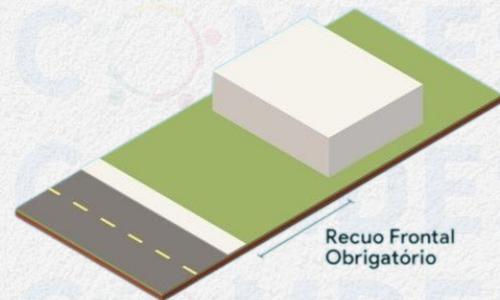


INFORMES INICIAIS

- Próxima reunião **será definida (ausência em outubro)**;
- Encaminhamentos sobre os Loteamentos;
- Sobre Ecopontos e o planejamento urbano;
- Levantamento de pautas que precisam avançar (exemplo: revisão das ZEIS).



AFASTAMENTOS (EXCEÇÕES)



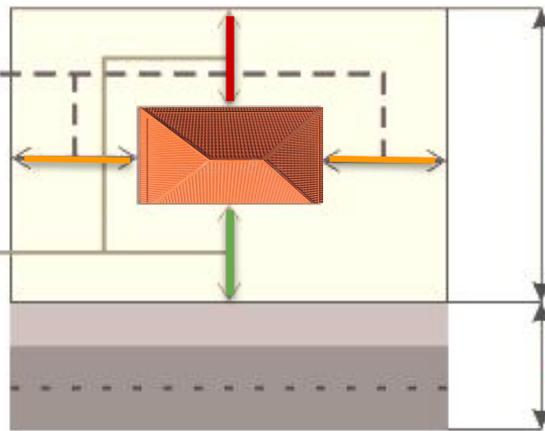
IMPORTÂNCIA DOS AFASTAMENTOS



AFASTAMENTOS LATERAIS

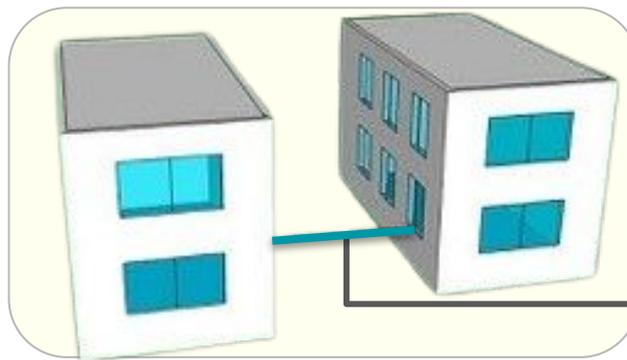
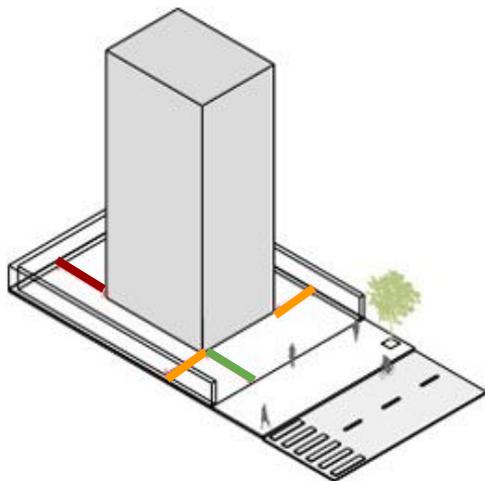
AFASTAMENTO DE FUNDOS

AFASTAMENTO FRONTAL



DOMÍNIO PRIVADO

DOMÍNIO PÚBLICO



**AFASTAMENTO
ENTRE EDIFICAÇÕES**

TIPOS DE AFASTAMENTOS



Os Afastamentos previstos no Código de Obras (LC nº 152/2021) são:

- **Afastamento frontal:** É o espaço livre entre a edificação e a via pública;
LEI COMPLEMENTAR Nº 149, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2020. (Artigo 137)
- **Afastamento lateral:** É o espaço livre entre a edificação e as divisas laterais do terreno;
LEI COMPLEMENTAR Nº 149, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2020. (Artigo 138)
- **Afastamento de fundos:** É o espaço livre entre a edificação e a divisa de fundos do terreno;
LEI COMPLEMENTAR Nº 149, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2020. (Artigo 138)
- **Afastamento entre edificações:** É o espaço livre entre duas edificações.



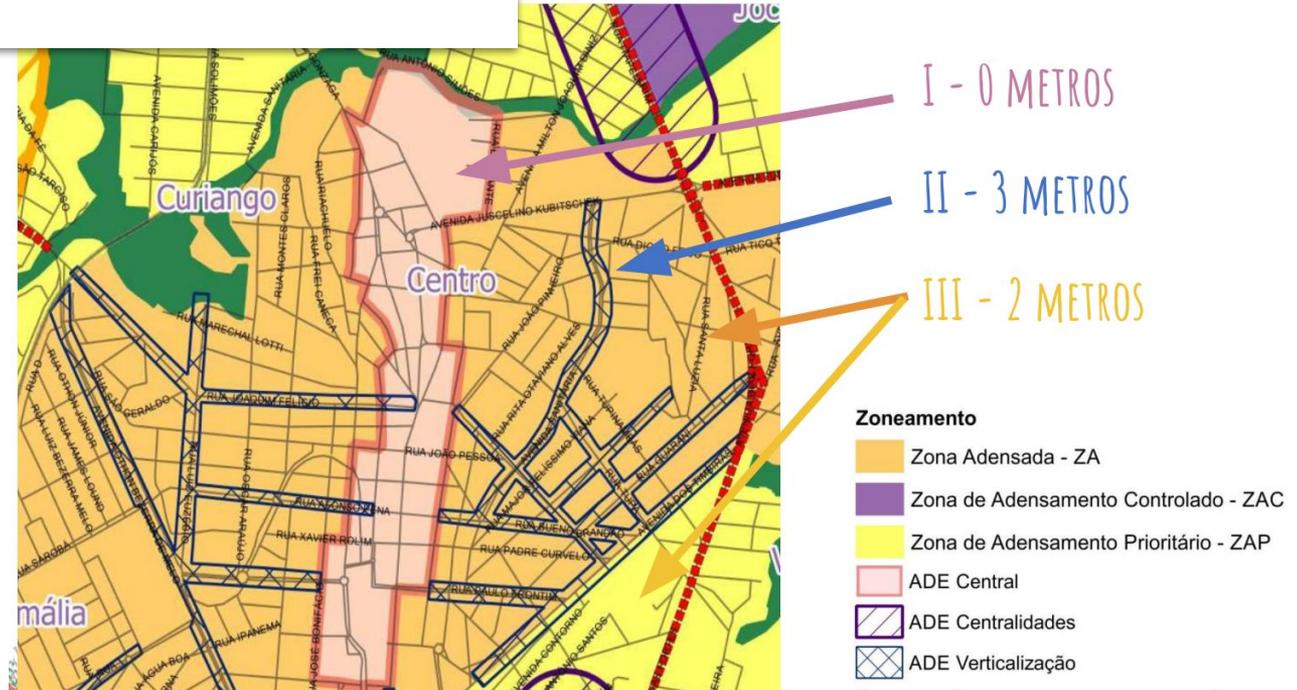
Art. 137. Os afastamentos frontais mínimos das edificações são os seguintes:

I - 0 (zero): nos terrenos localizados na ADE Central;

II - 3m (três metros): nos terrenos localizados nos Eixos de Verticalização;

III - 2m (dois metros): para todas as zonas e situações não enquadradas nos

incisos I e II deste artigo.



IMPORTÂNCIA DOS AFASTAMENTOS



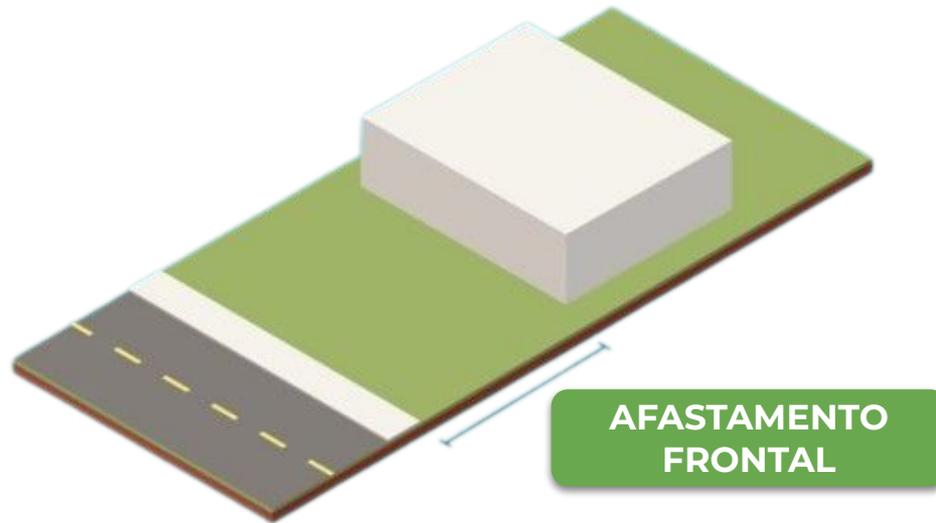
Visam maior **Qualidade de Vida** aos cidadãos, e o bom funcionamento da cidade, com:

- **Iluminação e ventilação adequadas:** luz solar e ar fresco;
- **Segurança:** reduz riscos de incêndios generalizados e acidentes, dado o vão livre;
- **Privacidade:** reduz a possibilidade de visão externa para dentro da moradia;
- **Acessibilidade:** ajuda a garantir áreas institucionais das calçadas, funcionalidade;
- **Redução de ruído e poluição visual;**
- **Em suma, são de habitabilidade e impactos ambientais e sociais considerados na regra dos afastamentos que demonstram a sua importância e necessidade.**



QUAL AFASTAMENTO ESTÁ SENDO PROPOSTO FLEXIBILIZAR?

Afastamento frontal: É o espaço livre entre a edificação e a via pública.



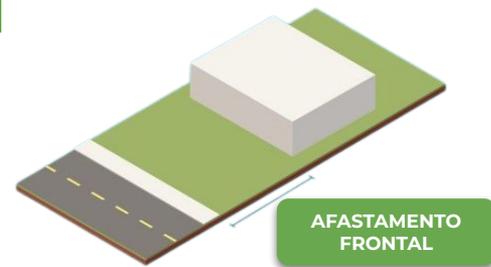


CRITÉRIOS DA FLEXIBILIZAÇÃO:

O afastamento frontal a ser flexibilizado deverá atender às seguintes condições:

- Estar localizado em via da ADE - Central: significa que as vias desse zoneamento poderão usufruir dessa flexibilização, e a extensão dessas vias, sob análise e a critério do secretário responsável, e do COMDESP, poderão receber igualmente a flexibilização de sua regra;
- Os artigos para instrução deste PL, no PD, serão: 116 a 122, o que nos levará a solicitar um parecer do Conselho do Patrimônio.

60%, e conforme instrução da SMOSU



AFASTAMENTO

SITUAÇÃO NA 1ª PL (Proposta retirada)

70% + **COMERCIAL**

imóveis daquela
quadra já estejam
no alinhamento

finalidade
do imóvel

CIDADE TODA

X

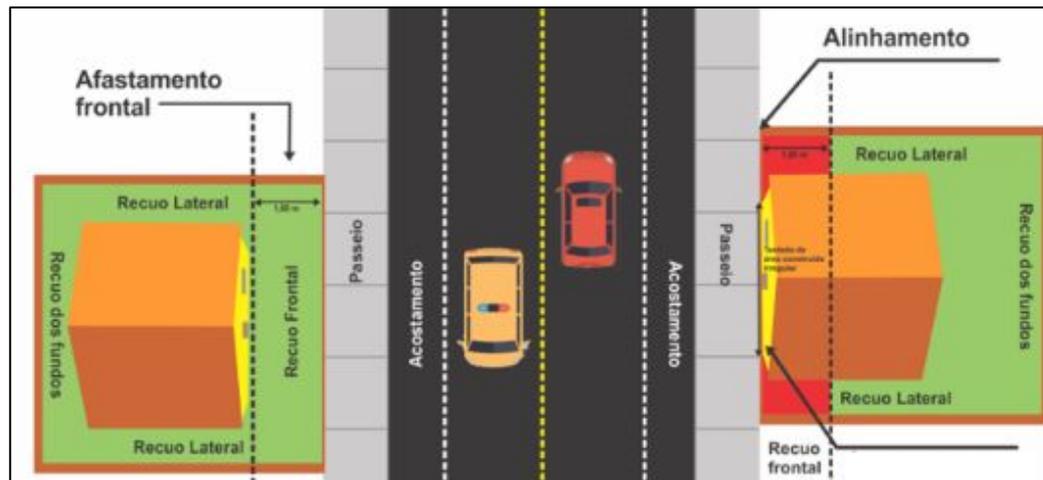
SITUAÇÃO NA ATUAL PROPOSTA DE PL

60% + **ZONEAMENTO**

imóveis daquela
quadra já estejam
no alinhamento

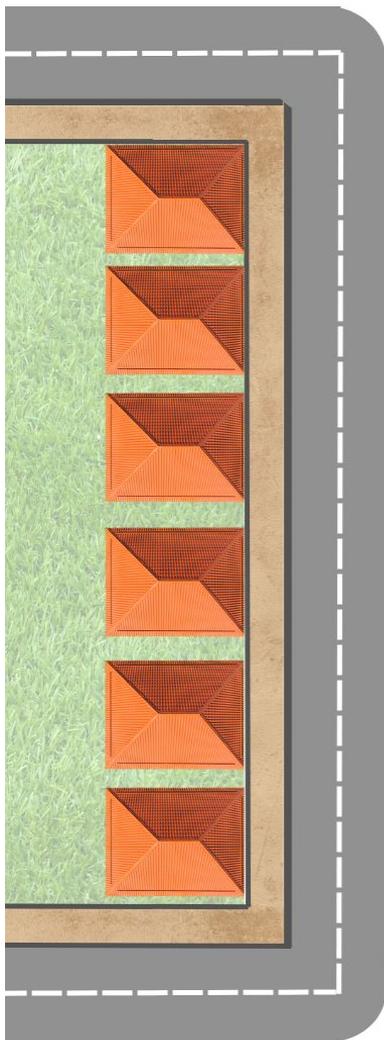
Localização
do imóvel

ADE CENTRAL*

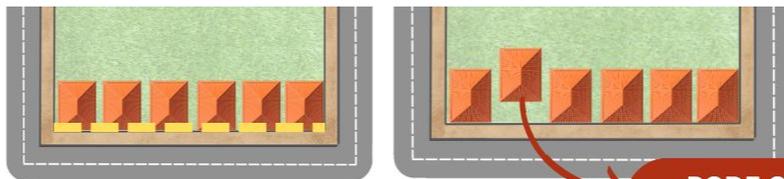


Outras áreas consolidadas, de caráter histórico e cultural, a ser analisada pela Secretaria de DCLT.

SITUAÇÃO NA 1ª PL



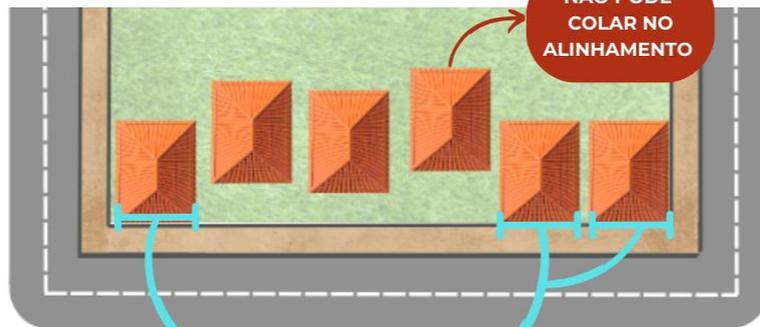
FACE DA QUADRA



PODE COLAR NO ALINHAMENTO

PARA IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAIS /
COMERCIAIS ABAIXO DE 7,50 M DE ALTURA

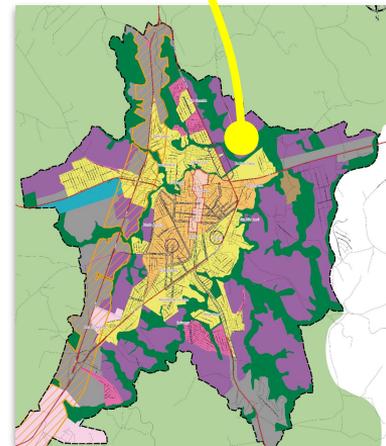
Permite colar no afastamento frontal desde
que **70% dos imóveis** já estejam no
alinhamento da via



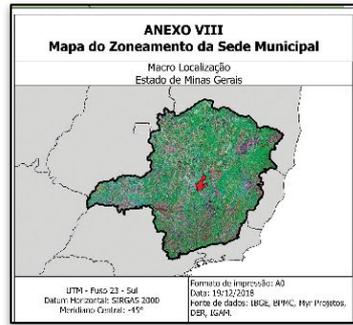
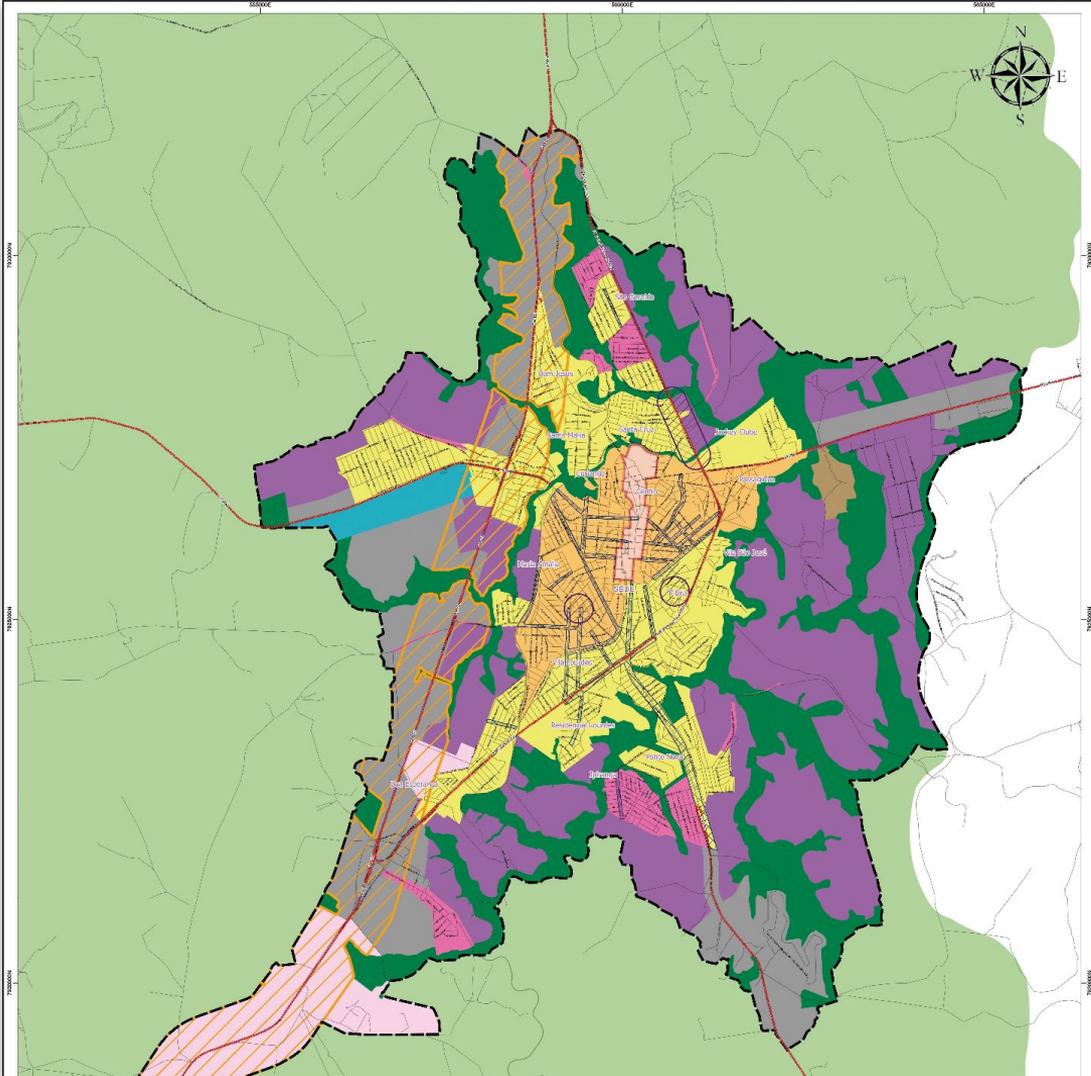
NÃO PODE
COLAR NO
ALINHAMENTO

-70% NO
ALINHAMENTO
DA VIA

EM TODA
CIDADE







Legenda

- Arruamento
- Linha férrea
- Rodovias e vias de ligação regional

- ▭ Limite perímetro urbano
- ▭ ADE BR 135
- ▭ ADE Central
- ▭ ADE Centralidades
- ▭ ADE Verticalização

Zoneamento

- ▭ Zona Adensada - ZA
- ▭ Zona de Adensamento Controlado - ZAC
- ▭ Zona de Adensamento Prioritário - ZAP
- ▭ Zona Especial de Interesse Social I - ZEIS I
- ▭ Zona Econômica de Porte - ZEP
- ▭ Zona de Interesse Aeroportuário - ZIA
- ▭ Zona Mista de Desenvolvimento Econômico e Habitação - ZMDHE
- ▭ Zona Rural - ZR
- ▭ Zona Urbana Especial - ZUE
- ▭ Zona de Proteção Sustentável - ZPS

UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL DE CONTÊINERES



UTILIZAÇÃO DE CONTÊINERES



A utilização de contêineres de forma residencial e comercial já é uma realidade em diversos países e em Curvelo não está diferente. Há necessidade de **normatizarmos** o seu uso para que possamos nos **adequar a realidade**.

VANTAGENS

1. Construção sustentável: não consome recursos naturais, tais como areia, tijolo, cimento, etc);
2. Não gera resíduos (entulho);
3. É menos oneroso que a construção convencional;
4. Adapta-se a várias técnicas construtivas sustentáveis, tais como telhado verde, sistemas de captação de luz solar e água da chuva;
5. São modulares, o que permite mudança de local.



UTILIZAÇÃO DE CONTÊINERES



ALGUMAS QUESTÕES A SEREM DISCUTIDAS

1. Trataremos as edificações que não utilizam os métodos construtivos convencionais de alvenaria como se de alvenaria fossem? ***“tratar desigualmente os desiguais, na medida de sua desigualdade”;***
2. É possível aplicar as regras previstas na **LC 152/2021** aos contêineres?
3. Por serem modulares, permitiremos pavimentos?
4. Trataremos os contêineres como unidades mobiliárias ou imobiliárias?
5. Será permitida a colocação de contêineres sobre as calçadas?
6. Será permitido o seu uso residencial ou limitaremos ao uso comercial?





ANEXO IV (a que se refere o art. 127 desta Lei) PARÂMETROS RELATIVOS AOS COMPARTIMENTOS DAS UNIDADES PRIVATIVAS DAS EDIFICAÇÕES DE USO NÃO RESIDENCIAL

Compartimentos	Área mínima (m ²)	Dimensão mínima (m)	Área mínima do vão de iluminação e ventilação em relação à área do piso do compartimento	Pé direito mínimo (m)	Largura mínima dos vãos de acesso (m)	Observação
Circulação privativa	-	0,90	-	2,70	-	-
Escada	-	0,90	-	2,70 ¹	-	¹ - havendo passagem sob escada, PD mín. = <u>2,10m</u>
				1/12 da área do		¹ - para compartimento com área maior
				<u>compartimento,</u>		<u>ou igual a 48,00m², o pé direito mínimo</u>
Sala de aula	25,00	3,50	1/6	<u>não podendo ser</u>	0,80	<u>é de 4,00m.</u>
				<u>inferior a 2,70m¹</u>		
Salas comerciais, escritórios, etc ¹	15,00	3,00	1/6	2,70	0,80	¹ - permita ventilação mecânica.



ANEXO IV (a que se refere o art. 127 desta Lei) PARÂMETROS RELATIVOS AOS COMPARTIMENTOS DAS UNIDADES PRIVATIVAS DAS EDIFICAÇÕES DE USO NÃO RESIDENCIAL

Compartimentos	Área mínima (m ²)	Dimensão mínima (m)	Área mínima do vão de iluminação e ventilação em relação à área do piso do compartimento	Pé direito mínimo (m)	Largura mínima dos vãos de acesso (m)	Observação
Lojas*	12,00	2,40	1/10	3,0 ¹ / 3,5 ² / 5,50 ³	2,00	<p>- permita ventilação mecânica. - em lojas acima de 150,00 m² serão obrigatórios sanitários calculados conforme a demanda e separados por gênero.</p> <p>¹ - para área até 50,00m² ² - para área acima de 50,00m², sendo neste caso obrigatória a construção de sanitários separados para os dois sexos e devendo um deles ser adaptado para PNE. ³ - quando tiver sobreloja</p>
Contêiner	—	—	1/7	2,40	0,90	<p>¹ - permita ventilação mecânica ² - garanta condições de conforto térmico ³ - possua proteção contra riscos de choque elétrico *- dependerá de regulamentação específica</p>



ANEXO IV (a que se refere o art. 127 desta Lei)
PARÂMETROS RELATIVOS AOS COMPARTIMENTOS DAS UNIDADES PRIVATIVAS DAS
EDIFICAÇÕES DE USO NÃO RESIDENCIAL

Sobrelojas ¹ e ²	*	2,00	1/10	2,40 ²	-	¹ - permita ventilação mecânica
						² - pé-direito máximo = 3,00m.
Rampa pedestres*	-	-	-	2,40 ¹	0,80	* - A área da sobreloja não poderá ultrapassar a 75% da área da loja.
Rampa veículos*	-	-	-	2,40 ¹	2,80	* Vide NBR 9050 da ABNT ¹ - pé direito mínimo em relação a qualquer elemento construtivo.
						¹ - pé direito mínimo em relação a qualquer elemento construtivo. * - vide artigos 112 e 113 desta Lei

MINUTA DE UTILIZAÇÃO DE CONTÊINER



MUNICÍPIO DE CURVELO ESTADO DE MINAS GERAIS

DECRETO ~~XXX~~/2023

DISPÕE SOBRE A UTILIZAÇÃO DE
CONTÊINERES COMO EDIFICAÇÃO
COMERCIAL NO MUNICÍPIO DE CURVELO.

O Prefeito de Curvelo, no uso de suas atribuições legais contidas na Lei Orgânica do Município, de 18 de março de 1990, decreta:

Art. 1º A utilização de contêineres como edificação comercial, transitória ou não, aplicam-se as normas gerais da Lei Complementar 152, de 02 de fevereiro de 2021, Lei Complementar 135/2019 e, também, a regulamentação específica deste decreto.

Art. 2º. Será considerado edificação em contêiner aquela composta de uma ou mais caixas de metal de grandes dimensões, sobrepostas ou perfiladas, que são única e exclusivamente deslocadas por içamento.

Art. 3º Só poderá ser autorizada a utilização de contêineres como edificação comercial, transitória ou não, quando:

- I- possua área de ventilação natural, efetiva, de no mínimo 15% (quinze por cento) da área do piso, composta por, no mínimo, duas aberturas adequadamente dispostas para permitir eficaz ventilação interna;
- II- garanta condições de conforto térmico;
- III- possua pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
- IV- possua proteção contra riscos de choque elétrico por contatos indiretos, além do aterramento elétrico;
- V- possua isolamento contra umidade proveniente do solo;
- VI- obedeça à legislação vigente no tocante à acessibilidade;
- VII- não tenha sido utilizado para transporte de cargas tóxicas;
- VIII- seja assentado sobre uma superfície plana, devidamente compactada e com base de concreto ou outro material que dê condição de estabilidade ao solo.

Art. 4º Para licenciamento de uma edificação em contêiner deverá ser apresentado o projeto junto ao setor de atendimento da Prefeitura, nos mesmos moldes dos demais projetos, sob responsabilidade de profissional habilitado, que seguirá os trâmites normais como qualquer outra edificação, recebendo o Habite-se após sua conclusão.

Art. 5º Fica proibida a alteração no posicionamento dos módulos, o acréscimo, a

BAIXO IMPACTO E SEM INCÔMODO

BAIXO IMPACTO E SEM INCÔMODO



NECESSIDADE DE REGULAMENTAÇÃO: ORIENTAÇÃO POR PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E BOAS PRÁTICAS

1. Onde está prevista essa expressão, “baixo impacto e sem incômodo”?

LC 146, Anexo IV - Quadro B.

2. Quais os desafios dessa regulamentação?

Regras Gerais x Realidade fática

Exemplo: Zoneamento x Características Reais de Ocupação do Solo

Flexibilização Excessiva x Desenvolvimento Sustentável

Exemplo: atividades industriais x baixa qualidade de vida em áreas residenciais



QUIZ



Exemplo de Atividades de Baixo Impacto e Sem Incômodo

- **Comércio e serviços:** lojas de varejo, restaurantes, bares, escritórios, consultórios, clínicas, etc.
- **Produção:** pequenas indústrias, oficinas, ateliês, etc.
- **Atividades culturais e de lazer:** galerias de arte, museus, bibliotecas, cinemas, teatros, etc.



EXEMPLOS



Comércio e serviços:

- Lojas de varejo de pequeno porte
- Restaurantes
- Bares
- Escritórios
- Consultórios
- Clínicas
- Academias
- Escolas de idiomas
- Escolas de música
- Escolas de artes
- Produção:
- Pequenas indústrias
- Oficinas
- Ateliês
- Estúdios de gravação
- Estúdios de fotografia
- Estúdios de design
- Atividades culturais e de lazer:
- Galerias de arte
- Museus
- Bibliotecas
- Cinemas
- Teatros
- Casas de shows
- Parques infantis
- Quadras de esportes





Exemplos de Critérios de Baixo Impacto e Sem Incômodo

- **Natureza da atividade:** o tipo de atividade, como comércio, serviço ou produção.
- **Horário de funcionamento:** o horário em que a atividade funciona.
- **Tamanho da atividade:** o tamanho da área ocupada pela atividade.
- **Número de funcionários:** o número de funcionários da atividade.
- **Impacto ambiental:** o potencial de impacto ambiental da atividade.
- **Impacto social:** o potencial de impacto social da atividade.

CRITÉRIOS POR NÍVEL



	Flexível	Intermediário	Rígido
Natureza da atividade	Todas atividades, desde que não causem poluição sonora, visual ou atmosférica, nem causem transtornos à vizinhança	atividades comerciais que produzem ruídos ou vibrações podem ser permitidas, mas com restrições de horário de funcionamento ou de tamanho	Apenas algumas atividades comerciais, de serviços e de produção são permitidas, desde que atendam a critérios rigorosos. Por exemplo, atividades comerciais que produzem ruídos ou vibrações podem ser proibidas.
Horário de funcionamento	não há restrições de horário de funcionamento.	podem ser impostas restrições de horário de funcionamento para atividades que produzem ruídos ou vibrações.	podem ser impostas restrições mais rigorosas de horário de funcionamento para atividades que produzem ruídos ou vibrações.
Tamanho da atividade	não há restrições de tamanho da atividade	podem ser impostas restrições de tamanho da atividade para atividades que produzem poluição ou que atraem um grande número de pessoas	podem ser impostas restrições mais rigorosas de tamanho da atividade para atividades que produzem poluição ou que atraem um grande número de pessoas.
Número de funcionários	não há restrições de número de funcionários	podem ser impostas restrições de número de funcionários para atividades que produzem poluição ou que atraem um grande número de pessoas.	podem ser impostas restrições mais rigorosas de número de funcionários para atividades que produzem poluição ou que atraem um grande número de pessoas.
Impacto ambiental	não há restrições de impacto ambiental.	podem ser impostas restrições de impacto ambiental para atividades que produzem poluição.	podem ser impostas restrições mais rigorosas de impacto ambiental para atividades que produzem poluição.
Impacto social	não há restrições de impacto social.	podem ser impostas restrições de impacto social para atividades que causam transtornos à vizinhança.	podem ser impostas restrições mais rigorosas de impacto social para atividades que causam transtornos à vizinhança.

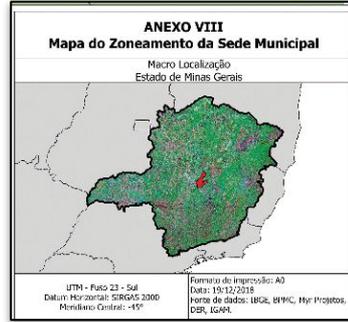
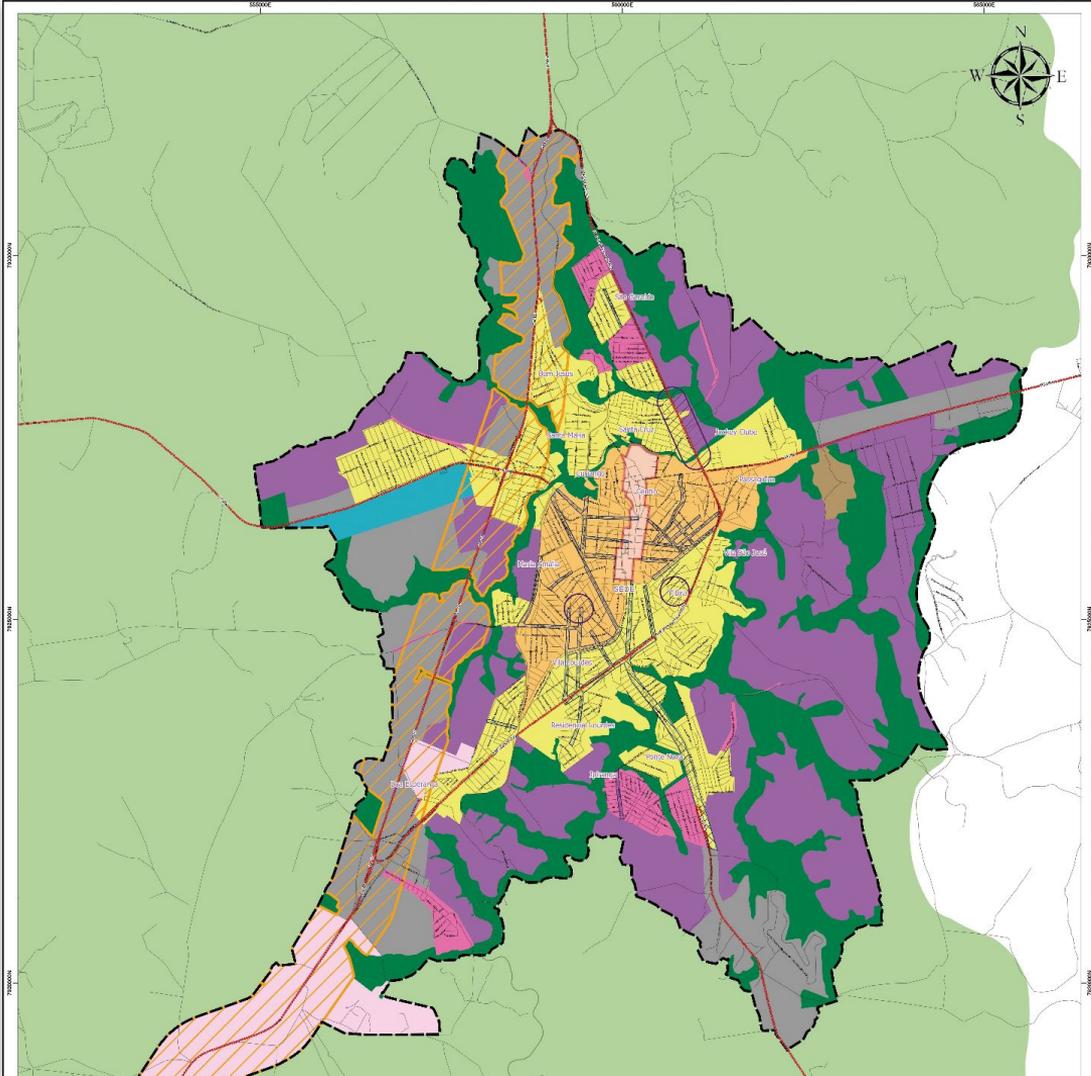


QUAL É O GRANDE DESAFIO NA SUA VISÃO?

Um equacionamento entre os princípios do urbanismo, como o desenvolvimento sustentável em todos os seus aspectos, e os casos concretos, que são múltiplos e variados.

Dar um passo além da cultura do regramento inflexível, sem cair em injustiça entre um caso e outro.

Contribua com a sua visão para que possamos avançar!



Legenda

- Arruamento
- Linha férrea
- Rodovias e vias de ligação regional

- ▭ Limite perímetro urbano
- ▨ ADE BR 135
- ▨ ADE Central
- ▨ ADE Centralidades
- ▨ ADE Verticalização

Zoneamento

- ▨ Zona Adensada - ZA
- ▨ Zona de Adensamento Controlado - ZAC
- ▨ Zona de Adensamento Prioritário - ZAP
- ▨ Zona Especial de Interesse Social I - ZEIS I
- ▨ Zona Econômica de Porte - ZEP
- ▨ Zona de Interesse Aeroportuário - ZIA
- ▨ Zona Mista de Desenvolvimento Econômico e Habitação - ZMDHE
- ▨ Zona Rural - ZR
- ▨ Zona Urbana Especial - ZUE
- ▨ Zona de Proteção Sustentável - ZPS

COMDESP

Dúvidas, sugestões e contato:

planejamento@curvelo.mg.gov.br