



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS

Arquivo Público Vereador Ivan José Lopes

ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DE MONTES CLAROS

FLASH

3041

Presidente da Mesa Diretora: Cláudio Avelino Pereira

Espécie: Projeto de Lei

Categoria: Criação de Unidades Municipais, Conselhos, Comissões, Cargos, Consultoria Jurídica, Serviços, Salas, Núcleos, Projetos Culturais e outros

Autoria: Executivo Municipal

Data: 17/03/1992

Descrição Sumária: PROJETO DE LEI Nº 32/92. (REVOGADA). Cria a Zona de Contenção de Verticalização da cidade de Montes Claros. (Referente à Lei nº 2.038 de 21/05/1992).

Controle Interno – Caixa: 07 **Posição:** 15 **Número de folhas:** 16

Observação: Foi posteriormente revogada pela Lei nº 2.115, de 18/05/1993).

Espécie: PL
Categoria: criação
Cr: 07
Ordem: 15
nº fls: 13



102

Câmara Municipal de Montes Claros

PROJETO DE LEI Nº

32/92

Autor: Prefeito Municipal

Assunto:

Cria a Zona de Contenção de Verticalização

Caixa

MOVIMENTO

- 1 Recebido em 17.03.92
- 2 À Com. de Legislação e Justiça 17.03.92
- 3 Aprovado em 1ª O
- 4 Tráfico emendas - 12.05.92.
- 5 À Cam.
- 6 Aprovado em 2ª O, com
- 7 Emendas - 14.05.92
- 8 À Com. de Redação - 14.05.92
- 9 Aprovado em 3ª O, com
- 10 Emendas - 19.05.92
- À sanção - 19.05.92
- Arquivar -



Em, 12 de março

de 19 92

Of. N.º : CJ/041/92
Assunto : Envia mensagem
Serviço : Gabinete do Prefeito

Senhor Presidente,

Montes Claros é uma cidade que crescia de forma desordenada, sem que a Administração se preocupasse com o indivíduo em si, porque permitia a excessiva concentração urbana, sem disciplinar as construções, o trânsito de pessoas e de veículos, prejudicando o conforto da população.

Preocupada com esta situação, nossa Administração, após minucioso e profundo estudo técnico, resolveu criar a ZONA DE CONTENÇÃO DE VERTICALIZAÇÃO, a qual disciplina, de forma técnica e humana, as construções, o trânsito de pedestres e de veículos, no centro urbano, que foi delimitada, dentro do perímetro descrito no artigo 1º do Projeto de Lei, em exame.

Além das razões citadas, alinham-se outras de igual importância:

1 - A Lei Orgânica do Município de Montes Claros, promulgada em 01/05/90 e publicada em 07/05/90, estabelece em seu artigo 228 - "Na promoção do desenvolvimento urbano, observar-se-á:

I -

II - Contenção de excessiva concentração urbana;

III-

2 - O Plano de Desenvolvimento do Município de Montes Claros aprovado e publicado em 04/06/91, entre outras diretrizes, estabelece as seguintes: "limitar e disciplinar a circulação ' de veículos automotores na área central da cidade, visando melhorar as condições de conforto urbano para a população (pág. 87); "promover a descentralização das atividades sócio-culturais e econômicas, possibilitando o descongestionamento do centro da cidade (pág. 105)"; "desestimular o crescimento vertical e diminuir a taxa de utilização na área central ' "



Em, 12 de março

de 19 92

Of. N.º : CJ/041/92
Assunto : Envia mensagem
Serviço : Gabinete do Prefeito

(pág. 106)".

- 3 - O centro urbano, do ponto de vista topográfico e geomorfológico, localiza-se numa depressão de terreno desfavorável à ocupação vertical, pois já possui barreiras naturais à circulação de ventos que possam promover a renovação do ar viciado. Quem conhece Montes Claros sabe muito bem como o centro é quente e abafado.
- 4 - A cidade possui grandes vazios urbanos que devem ser ocupados, portanto, não necessita de verticalização excessiva.
- 5 - O sistema viário da área central, originado da ocupação colonial, caracteriza-se por vielas estreitas e tortuosas e em grande parte interrompidas. Sua articulação não teve preocupação com o trânsito urbano, nem com o crescimento futuro. Em consequência, apresenta-se hoje inadequado à concentração urbana. Sua adaptação exigiria um montante muito elevado de desapropriações, além de outras despesas para os cofres públicos.
- 6 - Em sua maioria, as ruas são estreitas e, portanto, impróprias para edifícios muito altos.
- 7 - A infra-estrutura básica existente, redes de luz, telefones, água e esgotos, não suportará a demanda, caso prevaleçam os índices da Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigor.
- 8 - O Plano Diretor Urbano, que se encontra em fase de estudos, prevê a possibilidade de verticalização em outros setores da cidade, que apresentam vocação e condições adequadas.
- 9 - Via de regra, o valor de um terreno no centro da cidade está muito mais associado à sua localização como possível ponto



Em, 12 de março

de 1992

Of. N.º : CJ/041/92
Assunto : Envia mensagem
Serviço : Gabinete do Prefeito

comercial do que com sua possibilidade de grande verticalização. Por exemplo, os terrenos da Rua Dr. Santos, abaixo da Rua Dom Pedro II, são muito mais valorizados do que os demais que se localizam acima e todos são regidos pelo mesmo coeficiente de aproveitamento, isto é, podem se verticalizar na mesma proporção. Tal evidência nos leva a concluir que a redução do coeficiente de aproveitamento não significa a redução proporcional do valor dos terrenos.

- 10 - Quando miramos a cidade, de um ponto qualquer mais elevado, notamos a grande incidência de massa vegetal, mesmo na área central. Embora as ruas possuam pouca arborização, os quintais compensam, de certa forma, a necessidade do "verde". Então, há que se conservar alguma cobertura vegetal, evitando que as construções ocupem 100% dos terrenos.
- 11 - Toda edificação com área construída superior à área do terreno (isto acontece na verticalização) está, na prática, "criando solo", ou multiplicando a área do terreno original. Isto gera um fator de acréscimo na demanda de infraestrutura e serviços públicos. Portanto, é justo que a administração municipal, a exemplo do que já ocorre em outras cidades, cobre uma taxa por esta concessão especial, chamada "solo criado".
- 12 - Os recursos obtidos pela cobrança do "solo criado" devem ser transformados num fundo especial que só pode ser usado para investimentos em infraestrutura urbana e especialmente para melhoria do sistema viário, como abertura ou alargamento de ruas.
- 13 - As edificações de até quatro pavimentos atendem satisfatoriamente as necessidades da "classe média" e das camadas menos favorecidas, uma vez que acima deste padrão é necessário a



Em, 12 de março

de 19 92

Of. N.º : CJ/041/92

Assunto : Envia mensagem

Serviço : Gabinete do Prefeito

instalação de elevadores, elevando substancialmente o custo por metro quadrado de construção.

- 14 - Com base em dados estatísticos fornecidos pela Prefeitura de São Paulo (Boletim Técnico nº 32 da CET, 1983), por um lado, e levando-se em conta os atuais índices permitidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de Montes Claros, por outro lado, chegamos a projeções alarmantes. Caso o centro se ja ocupado conforme o que permite a Lei em vigor, levando-se também em conta o crescimento populacional da cidade, que tem sido de 100% por década, tendência esta observada nas últimas cinco décadas, poderemos ter em torno de 300.000 ha bitantes, apenas na área central; Isto pode acontecer nos próximos 30 anos, quando a população projetada atingir mais de 2 milhões de pessoas em todo o Município. Na cidade, pas sarão a circular mais de 300.000 automóveis, sendo que nos dias atuais este número está em torno de 40.000. Teríamos, ainda, no setor central, uma densidade populacional equiva lente a 3.000 habitantes/hectáre, isto significa dez vezes mais pessoas do que o atual Bairro da Liberdade, em São Pau lo, um dos mais congestionados da capital. O sistema viário da área central entrará em colapso com esta quantidade de habitantes e automóveis, caso não sejam tomadas algumas pro vidências, entre elas, a contenção de verticalização.

Pode parecer a V.Exa., e aos Srs. Vereadores extensa a exposição dos motivos, que nos levaram a criar a Zona de Contenção de Ver ticalização. Mas a explicação pormenorizada é necessária, em fa ce das profundas e substanciais alterações, que o Projeto trará à cidade de Montes Claros, disciplinando e racionalizando o "mo dus vivendi" do montesclarensense.



Prefeitura Municipal de Montes Claros — MG

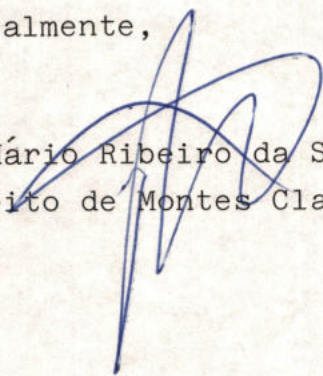
Em, 12 de março

de 1992

Of. N.º : CJ/041/92
Assunto : Envia mensagem
Serviço : Gabinete do Prefeito

Acreditando em que essa Casa Legislativa examinará com responsabilidade, o Projeto de Lei e o aprovará, manifestamos a V.Exa. os protestos de elevada consideração.

Cordialmente,


Dr. Mário Ribeiro da Silveira
Prefeito de Montes Claros

Exmo. Sr.
Dr. Cláudio Avelino Pereira
DD. Presidente da Câmara Municipal de
Montes Claros
Nesta



PREFEITURA DE MONTES CLAROS

Av. Cula Mangabeira, 211 - 39.400 - Montes Claros - MG.



Genio e providor

PROJETO DE LEI Nº, DE 11 DE MARÇO DE 1992.

CRIA A ZONA DE CONTENÇÃO DE VERTICALIZAÇÃO

A Câmara Municipal de Montes Claros decreta e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica criada a Zona de Contenção de Verticalização- ZCV, da cidade de Montes Claros, compreendida no perímetro que tem início no ponto definido pela intercessão dos logradouros Av. Dep. Esteves Rodrigues, Av. Cula Mangabeira, Rua Corrêa Machado e Av. Dr. João Luiz de Almeida. Partindo deste ponto, segue pela Av. Dep. Esteves Rodrigues, em toda sua extensão, até o ponto onde passa a ser denominada Av. Nozinho Colares, seguindo por esta até sua intercessão com a Av. Bernardino Souto, daí, defletindo à esquerda, segue pela Av. Bernardino Souto até sua intercessão com a Rua Salinas, daí, defletindo à direita, segue por esta até sua intercessão com a Av. Dr. Geraldo Athayde, daí, defletindo à esquerda, segue por esta até a Praça Itapetinga, daí, defletindo à direita, segue pela praça até o início da Av. Floriano Neiva, seguindo por esta até sua intercessão com a Rua José Rodrigues de Carvalho, daí, defletindo à esquerda, segue por esta até o ponto onde passa a ser denominada Rua Santa Terezinha, seguindo por esta até sua intercessão com a linha férrea da RFFSA, daí, defletindo à direita, segue pela linha da RFFSA até seu ponto de tangência com a Av. Dr. João Luiz de Almeida, daí, defletindo à direita, segue por esta até o ponto inicial desta descrição.

Art. 2º - Na ZCV, as edificações obedecerão os seguintes critérios:

- I - O coeficiente de aproveitamento (C.A) é igual a 2,5 (duas unidades e cinco décimos).
- II - É obrigatório o afastamento mínimo das divisas laterais e de fundos dado pela fórmula:

$$AF = 2,00 + N \times 0,15m,$$



a partir da altura de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), tendo como referência o nível do meio fio no local de acesso de pedestres, sendo "N" igual ao número total de pavimentos, excluindo o subsolo.

III - É obrigatório a destinação de 10% (dez por cento) da área total do terreno, como área não edificada, junto ao logradouro público.

IV - É obrigatório a existência de vagas de estacionamento conforme anexo "A" da presente Lei.

Art. 3º - As edificações localizadas em terrenos lindeiros aos logradouros Av. Dr. João Luiz de Almeida, Av. Dep. Esteves Rodrigues, Av. Nozinho Colares, Av. Flamari-on Wanderley, Av. Floriano Neiva, Av. Ovídio de Abreu Av. Francisco Sá, Av. Cel. Prates, Av. Mestra Fininha, Av. Geraldo Athayde, Av. Dulce Sarmento, Av. Padre Chico, Av. Armênio Veloso e Av. Artur Bernardes poderão atingir o coeficiente de aproveitamento superior ao estabelecido no artigo anterior, desde que sejam obedecidos os seguintes critérios:

I - O coeficiente de aproveitamento, neste caso, é igual a 5,0 (cinco unidades).

II - Área mínima do terreno igual a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

III - Afastamento frontal mínimo igual a 4,00m (quatro metros).

→ IV - Taxa de ocupação máxima a partir do terceiro pavimento é igual a 50% (cinquenta por cento).

V - Obedecer integralmente os incisos II, III e IV do artigo anterior.

Art. 4º - O coeficiente de aproveitamento é igual a área construída computável dividida pela área do terreno.



§ Único - A área construída computável é igual ao somatório da área construída de todos os pavimentos com excessão das áreas de garagens, pilotis, varandas com até 2,00m (dois metros) de largura, circulação vertical e casa de máquinas.

→ Art. 5º - A área construída computável, que exceder aos limites estabelecidos no inciso I do art. 2º e no inciso I do artigo 3º, será considerada concessão especial denominada "solo criado".

§ 1º - O valor da concessão do solo criado corresponde ao valor da unidade de área do respectivo terreno, multiplicado pela quantidade de unidades de área construída computável excedentes, dividido pelo coeficiente de aproveitamento permitido no local.

§ 2º - O pagamento da concessão de que trata o presente artigo será feito na ocasião do licenciamento da obra junto à Prefeitura, podendo ser parcelado em até 06 (seis) meses, com valores atualizados.

→ Art. 6º - Fica criado o Fundo Especial do Solo Criado, onde se rão depositados todos os recursos obtidos com a concessão de que trata o artigo anterior.

§ Único - O fundo criado pelo presente artigo só poderá ser usado na desapropriação de imóveis destinados à melhoria do sistema viário urbano ou na execução de obras de urbanização nos setores sociais urbanos mais carentes.

Art. 7º - É obrigatório a existência de área própria para embarque e desembarque de passageiros nas edificações destinadas a hotéis, hospitais, maternidades e escolas de ensino pré-escolar e maternal.

→ Art. 8º - Durante o período de 6 (seis) meses, contados da publicação desta lei, os interessados em aprovar projetos arquitetônicos dentro da ZCV, poderão optar pe-



PREFEITURA DE MONTES CLAROS

Av. Cula Mangabeira, 211 - 39.400 - Montes Claros - MG.



los critérios das Leis Municipais nºs 1.229 de 27/12/79, nº 1.954 de 05/08/91 e nº 1.979 de 10/10/91, sem as restrições da presente lei.

§ 1º - As licenças concedidas conforme disposto neste artigo terão validade de 18 (dezoito) meses.

§ 2º - Decorrido o prazo de 24 meses, contados da publicação desta lei, toda e qualquer licença para construção, dentro da ZCV, só poderá ser renovada se as obras tiverem sido iniciadas.

→ § 3º - Para os efeitos do parágrafo anterior, consideram-se obras iniciadas aquelas nas quais tenham sido realizados serviços preliminares relevantes e que condicionem o prosseguimento das obras em obediência ao projeto.

§ 4º - Os projetos aprovados deverão ter suas licenças renovadas no prazo de 18 (dezoito) meses, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 9º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

→ § Único - Os dispositivos dos artigos 5º e 6º serão regulamentados no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 10º - Revogam-se as disposições em contrário.

Mandamos, portanto, a todas as autoridades, a quem o cumprimento e a execução desta lei pertencerem, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente, como nela se contém e declara.

Montes Claros, de março de 1992.

Mário Ribeiro da Silveira
Prefeito de Montes Claros.

**ZONA DE CONTENÇÃO DE VERTICALIZAÇÃO****ANEXO "A" - "VAGAS DE ESTACIONAMENTO EXIGIDAS"**

TIPO DE EDIFICAÇÃO	QUANTIDADE DE VAGAS
Centro de Compras (Shopping Center), lojas de departamentos, mercados , supermercados	01 vaga/ ⁴⁵ 35 m ² AC
Comércio, escritórios e prestação de serviços em geral	01 vaga/ ⁶⁰ 50 m ² AC
Hotéis	01 vaga/cada 03 ⁰⁴ aptos. 01 vaga/10m ² de sala de convenções.
Residências e apart-hotel	01 vaga/unidade
Hospitais, maternidades	01 vaga/cada 2 leitos. ³
Creches, escolas	01 vaga/ ⁹⁰ 75m ² AC
Restaurantes, pizzarias, salões de festas e assemelhados	01 vaga/ ⁵⁰ 35m ² AC
Demais usos	01 vaga/ ¹⁰⁰ 75 m ² AC

OBSERVAÇÕES:

- 1 - Vaga mínima = 2,50m x 5,00m.
- 2 - Permite-se vagas múltiplas, desde que haja possibilidade dos veículos serem manobrados.
- 3 - AC = área construída computável.
- 4 - Construções não residenciais com área construída menor que 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) são dispensadas da exigência de estacionamento.
- 5 - No resultado do cálculo da quantidade de vagas, serão considerados os números inteiros, desprezando-se as frações.

*Comissão
Antônio*



Câmara Municipal de Montes Claros

EMENDAS AO PROJETO QUE CRIA A ZONA DE CONTENÇÃO DE VERTICALIZAÇÃO .

OK EMENDA UM - que se dê ao inciso IV, do Art. 3º, o seguinte teor:

" IV - Taxa de ocupação máxima a partir da altura de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros) é igual a 50% (cinquenta por cento) . "

OK EMENDA DOIS - que sejam suprimidos os Artigos 5º e 6º e seus parágrafos, bem assim o § único do Artigo 9º .

OK EMENDA TRES - que seja reduzido de 6 (seis) para 3 (tres) meses o período previsto no Art. 8º .

OK EMENDA QUATRO - que se dê ao § 3º, do citado artigo 8º, a seguinte redação :

"§ 3º-Para os efeitos do parágrafo anterior, consideram-se obras iniciadas, aquelas nas quais tenham sido realizados serviços preliminares relevantes, inclusive fundações e infraestruturas completas, e que condicionem o prosseguimento da obra em obediência ao projeto. "

OK EMENDA CINCO - que se acrescente, onde convier, o seguinte Artigo :

"Art. ____ - Toda área construída, que exceder o projeto aprovado, será taxada com alíquota dez (10) vezes superior à alíquota normal do IPTU aplicável ao imóvel . "

Sala das sessões, 07 de Maio de 1992.


Vereador José Correa Machado

CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
A COMISSÃO DE Legislação
EM 1 DE 1 DE 1992
Antônio Carlos
PRESIDENTE

Antônio Carlos

CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
APROVADO EM DISCUSSÃO POR
EM 14 DE 1 DE 1992
Antônio Carlos
PRESIDENTE





Câmara Municipal de Montes Claros

EMENDA SEIS-No Anexo A (Vagas de Estacionamento Exigidas)

- Para Centro de Compras , lojas de departamentos , mercados , supermercados, alterar a área construída de 35 para 45 m² ;
- Para Comércio, escritórios e prestação de serviços em geral, alterar a área construída de 50 para 60 m² ;
- Para Hotéis, alterar , colocando uma vaga para cada 04 apartamentos ;
- Para Hospitais, maternidades , alterar de dois para tres leitos por vaga ;
- Para Creches, escolas , modificar a área construída de 75 para 90 m² ;
- Restaurantes, pizzarias , salões de festas e assemelhados, alterar de 35 para 50 m² a área construída em relação a cada vaga ;
- Demais usos, estabelecer uma vaga para cada 100 m² de área construída.

Sala das sessões, 07 de maio de 1992.


Vereador José Correa Machado

