



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS

Arquivo Público Vereador Ivan José Lopes

ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DE MONTES CLAROS

FLASH

8512

Presidente da Mesa Diretora: José Marcos Martins de Freitas

Espécie: Projeto de Lei

Categoria: Diversos

Autoria: Executivo Municipal

Data: 11/08/2015

Descrição Sumária: PROJETO DE LEI Nº 99/2015. Dispõe sobre o parcelamento do solo rural para o chacreamento de sítios de recreio no município de Montes Claros; altera a Lei nº 4.198, de 23/12/2009, que dispõe sobre normas de uso e ocupação do solo no município de Montes Claros. (Referente à Lei nº 4.822, de 05/10/2015).

Controle Interno – Caixa: 9.5

Posição: 12

Número de folhas: 49

Explicação: P.L.
Data: 19/09/2015
Cx: 9.5
Ordem: 12
Nº de fls: 45



85/2015

29.09.2015

Câmara Municipal de Montes Claros

Lei nº 4.822, 5 de outubro de 2015

PROJETO LEI Nº 99/2015

AUTOR:

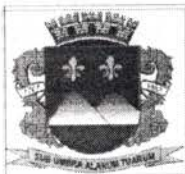
Executivo Municipal

ASSUNTO:

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para o Chapecamento de Sítios de Recreio no Município de Montes Claros, Altera a Lei nº 4.198, de 23 de dezembro de 2009, e dá Outras Providências.

MOVIMENTO

- 1 -
- 2 - Entrada em 11/08/2015
Comissão de Legislação e Justiça.
- 3 -
- 4 - APROVADO EM REGIME DE URGÊNCIA
- 5 - C.A. EM 29-09-2015
- 6 -
- 7 -
- 8 -
- 9 -
- 10 -



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

99

PROJETO DE LEI Nº _____ DE 01 DE AGOSTO DE 2.015

*AS
Comissões
11/08/15
Postado*

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA O CHACREAMENTO DE SÍTIOS DE RECREIO NO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS, ALTERA A LEI 4.198, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2.009, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Montes Claros – MG, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O parcelamento do solo para implantação de empreendimentos de chacreamento no município de Montes Claros será feito na forma de sítios de recreio.

Art. 2º. O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chacreamento de sítios de recreio, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei, observando-se as disposições contidas nas Leis Federais nº 4.591/64, 6.766/79 e 10.406/02, sendo que cada chácara, com seus acessórios, constitui uma unidade autônoma, de propriedade exclusiva do adquirente, e as vias, calçadas, áreas verdes e outras destinadas ao uso comum, ao chacreamento.

Art. 3º. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição do chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor.

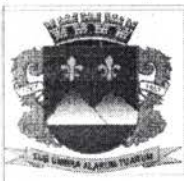
Art. 4º. A aprovação do projeto de parcelamento será objeto de licenciamento integrado, obedecendo, no que couber, ao disposto na Lei Municipal nº 3.720, de 09 de maio de 2.007, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e loteamentos fechados no município de Montes Claros, bem como nas Leis Federais mencionadas no artigo 2º desta Lei, além da Lei Federal nº 12.651/12 e Decreto nº 59.428/66.

Art. 5º. As diretrizes e o projeto de parcelamento devem ser aprovados pelo Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano, ouvidos obrigatória e previamente, a Secretaria Adjunta de Meio Ambiente, o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - CODEMA e a Empresa Municipal de Planejamento, Gestão e Educação em Trânsito e Transportes de Montes Claros - MCTrans, com a necessária descaracterização do imóvel pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

Art. 6º. As áreas destinadas aos parcelamentos rurais de sítios de recreio integrarão a Zona Especial para Implantação de Chacreamento – ZEIC, instituída por Decreto do Poder Executivo, após a aprovação prévia do projeto de parcelamento do solo rural, nos



[Handwritten signature]



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

termos desta Lei.

Art. 7º. São princípios que devem ser observados nos projetos de que trata a presente Lei:

- I — garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- II — urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- III — prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- IV — acesso universal aos bens de uso comum do povo;
- V — garantia ao meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo.

Art. 8º. Para os efeitos do disposto nesta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I — área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo plano diretor ou lei municipal específica;

II — área urbana consolidada: a zona urbana, definida pelo plano diretor ou pela lei municipal específica, que possua densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada;

III — gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

IV — sítios de recreio: a unidade imobiliária resultante de chacreamento, onde são permitidas apenas agricultura doméstica e criação de animais em pequena escala sujeito a controle do Poder Público;

V — chacreamento: a divisão de gleba em chácaras, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos.

VI — áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

VII — equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

VIII — infraestrutura básica: pavimentação, os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais e coleta e destinação correta dos resíduos sólidos;

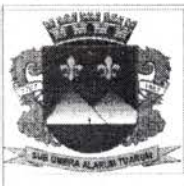
IX — infraestrutura complementar: rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

X - autoridade licenciadora: o órgão do Poder Executivo municipal responsável pela concessão da licença integrada do parcelamento do solo para fins de chacreamento;

XI — licença integrada: ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins de chacreamento e para proceder à regularização fundiária;

XII — zona especial para implantação de chacreamento (ZEIC): áreas de urbanização específica, disposta em Lei municipal e criadas mediante Decreto do Poder Executivo, permitida ao parcelamento para implantação de chacreamento, nos termos do art. 3º da Lei 6.766/79;





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

XIII — empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;

XIV – coeficiente de aproveitamento: percentual entre o total das áreas construídas sobre a área do terreno;

XV - taxa de ocupação: relação entre a maior área de projeção da edificação sobre a área total do terreno;

XVI – parcelamento rural consolidado: parcelamento do solo implantado sem autorização do órgão competente, identificado como passível de regularização por atender aos requisitos mínimos estabelecidos por esta Lei.

Parágrafo único - Além do proprietário do imóvel, admitem-se como empreendedores:

I — o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

II — o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

III — a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob o regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no Ofício do Registro de Imóveis competente;

CAPÍTULO II

DAS RESTRIÇÕES

Art. 9º. Observado o disposto nas leis federais e estaduais que regulem ou venham a regular a destinação, o uso e o parcelamento do solo rural, não estão sujeitas a parcelamentos para a finalidade prevista nesta Lei as seguintes áreas:

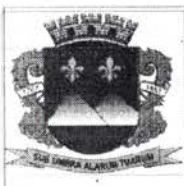
I – que constituam faixas marginais de linha de transmissão elétrica e telegráfica e de adutoras, que constituam faixas marginais de estradas de ferro e rodagem, ficando reservada uma faixa longitudinal para via de acesso ficando reservada uma faixa longitudinal para via de acesso com largura nunca inferior a 15 (quinze) metros, contados desde o alinhamento das chácaras até a linha demarcatória da faixa de domínio ou servidão das respectivas concessionárias, salvo se faixa maior for determinada em legislação federal ou estadual, ou em instrução técnica específica emitida pelo setor competente da Prefeitura, ou ainda, se já existir área destinada a esse fim;

II – que constituam faixas marginais de drenos naturais (dreno temporário), numa largura mínima de 06 (seis) metros, para cada lado, contado à desde a borda da calha do leito regular;

III – que sejam cobertos total ou parcialmente por matas ou florestas, sem prévio consentimento da autoridade municipal competente, observadas as leis e as competências de órgãos federais e estaduais;

IV – que contenham jazidas minerais, verificadas ou presumíveis, assim como





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

pedreiras, depósitos de minerais ou líquidos de valor industrial;

V – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;

VI – com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);

VII – com declividade entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se atendidas as exigências de ordem urbanística, de acordo com diretrizes traçadas pelo município ou quando se tratar de projeto oficial;

VIII – onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

IX – em áreas de preservação ecológica;

X – em áreas em que a poluição impeça condições mínimas de assentamento humano, tais como lixões e outros;

XI – em áreas onde não se comprove que a perda das características produtivas, tornando antieconômico seu aproveitamento. A comprovação se dará pelo proprietário, através de laudo fundamentado e assinado por Engenheiro Agrônomo, acompanhado da anotação de responsabilidade técnica no CREA/MG;

§ 1º - É vedada a implantação de chacreamentos de sítios de recreio na zona de amortecimento de unidade de conservação, atendendo-se ao disposto no art. 49 da Lei nº 9.985/2000.

§ 2º - O parcelamento de glebas em relação às quais exista suspeita de risco geológico dependerá da apresentação de laudo geotécnico, acompanhado da anotação de responsabilidade técnica no CREA/MG, cuja conclusão, devidamente fundamentada, afaste terminantemente qualquer tipo de risco para o empreendimento.

§ 3º - Não serão aceitas no cálculo do percentual de terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público: as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica e as áreas de Preservação Permanente – APP.

§ 4º - Com exceção do disposto no § 3º, o Município disporá sobre o aproveitamento das faixas marginais referidas nos incisos I e II deste artigo, que poderão ser computadas no cálculo de porcentagem de áreas públicas do sistema viário (ou áreas verdes).

§ 5º - Nas Áreas de Preservação Permanente deverão ser respeitadas de acordo com o Art. 4º da Lei Federal Nº 12.651, de 25 de Maio de 2012, as quais não serão parceladas e não conterão edificações de qualquer natureza.

§ 6º - No caso do disposto nos incisos VI, VIII, IX e XI deste artigo, caberá ao órgão municipal competente informar sobre a viabilidade ou não do projeto, a partir de laudos técnicos expedidos por profissionais habilitados, cuja elaboração é de responsabilidade do interessado, observadas as diretrizes fixadas pelo município.

§ 7º - A reserva legal do imóvel poderá integrar o empreendimento exclusivamente como área verde.

Art. 10. As unidades parceladas não poderão ser cortadas ou divididas por cursos d'água e nem poderão ser aterrados sem o prévio consentimento do órgão competente do município.

Parágrafo Único. O arruamento de terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações, somente será aprovado mediante avaliação do projeto de aterro e drenagem a ser apresentada pelo empreendedor.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS

Art. 11. Os projetos de empreendimentos de que trata esta Lei deverão atender aos seguintes requisitos:

- I** – chácaras com área mínima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- II** – distância mínima de 5 km do perímetro urbano da sede do município e 2 km do perímetro dos distritos;
- III** – percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área da gleba chacreada, sendo 20% (vinte por cento) destinados a espaços livres de uso público, e 05% (cinco por cento) destinados a outros equipamentos públicos e comunitários, locada em área externa e contígua ao chacreamento;
- IV** – As áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos ou comunitários e espaços livres serão transferidos ao domínio público no ato de registro do parcelamento, devendo apresentar declividade natural do terreno menor ou igual a 15% (quinze por cento);
- V** – reservar uma faixa de 15 m (quinze metros) sem edificação em cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
- VI** – vias abertas e sinalizadas, com declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- VII** – implantação de vias de circulação e acesso às chácaras asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, conforme descrito no projeto aprovado;
- VIII** – demarcação dos logradouros, áreas públicas, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;
- IX** – contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- X** – obras de escoamento de águas pluviais contempladas no projeto, compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;
- XI** – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço profundo ou alternativa viável, com projetos elaborados conforme normas da estabelecidas pelo município ou empresa concessionária.
- XII** – implantação da rede coletora de esgoto doméstico contemplada no projeto aprovado, inclusive bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou alternativa compatível, sendo os projetos elaborados conforme normas estabelecidas pelo município ou empresa concessionária, com redes de esgoto previstas de acordo com ato normativo interno do Município e executada previamente à pavimentação das vias;
- XIII** – arborização das vias de circulação e áreas destinadas ao sistema de lazer;
- XIV** – implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela empresa concessionária e ato normativo interno do Município;
- XV** – cerca divisória e de fechamento em todo o perímetro do empreendimento incluindo as áreas públicas localizadas na área externa do chacreamento;





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

XVI – preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 40% (quarenta por cento) da largura das calçadas; e

XVII – serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico;

XVIII – estudo de impacto ambiental do empreendimento.

§ 1º - É obrigação do chacreamento manter, por si e pelos adquirentes das unidades parceladas, os requisitos permanentes de constituição do parcelamento rural previstos neste artigo.

§ 2º - É de responsabilidade dos proprietários das unidades parceladas as despesas decorrentes do cumprimento do disposto no §1º.

§ 3º - As diretrizes a serem observadas no projeto serão fornecidas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano, ouvidas obrigatoriamente a Secretaria Municipal do Meio Ambiente e a MCTrans, e terão, dentre outros, os seguintes objetivos:

- a) definir correções de terrenos necessários à implantação do chacreamento;
- b) compatibilizar o projeto proposto com os planos e a legislação existentes;
- c) definir critérios para a escolha e localização das áreas de uso comunitário e espaços livres;
- d) definir normas para compatibilizar o projeto proposto com as áreas adjacentes ou contíguas;
- e) fixar os serviços básicos obrigatórios para a aprovação e implantação do chacreamento.

§ 4º - Será exigido para a fixação das diretrizes um estudo demonstrativo da possibilidade da integração da área com o arruamento do sistema viário existente.

CAPÍTULO IV

DAS DIRETRIZES

Art. 12. Antes da apresentação do projeto definitivo do parcelamento, o interessado deverá requerer ao Município a definição de diretrizes para o chacreamento fechado, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

- I - Certidão vintenária do registro do imóvel;
- II - Planta do imóvel contendo todos os elementos topográficos tais como curvas de nível, sistema viário existente, poligonal memorizada do terreno, afloramentos, grotas, rios, redes e linhas de energia, ferrovias, dentre outros, assinada pelo responsável técnico;
- III - Planta do pré-projeto do chacreamento, assinada pelo responsável técnico;
- IV - Memorial descritivo e croqui da área onde será criada, mediante Decreto, a zona especial para implantação de chacreamento (ZEIC);
- V - As Plantas apresentadas deverão estar georreferenciadas ao sistema geodésico de referência SIRGAS 2000 no formato impresso e digital.

Art. 13. A Prefeitura Municipal indicará, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias as diretrizes contendo as seguintes informações:





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

I – As vias de circulação, suas características e traçados adequados aos planos e projetos viários do Município e as condições locais, bem como as características das unidades chacreadas;

II – A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

III – As demais indicações de caráter técnico-urbanístico a critério da Prefeitura Municipal;

IV – A relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser obrigatoriamente projetados e executados pelo empreendedor e/ou proprietário, os quais abrangerão no mínimo:

a) obras de contenção de taludes e aterros destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeiros, lagoas, represas, etc.;

b) abertura e pavimentação de vias com a indicação de um dos seguintes materiais: cascalho, poliédrico, asfalto ou placas de concreto para circulação de veículos e de pedestres;

c) obras de transposição de corpos d'água para veículos e/ou pedestres;

d) construção do sistema de coleta e esgotamento sanitário, e demais exigências específicas ao caso, de acordo com normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e da concessionária local, ou de novo sistema de esgoto aprovado pelo próprio município, apresentando por técnicos especializados no setor.

e) construção do sistema de abastecimento de água potável, extensão de redes adutoras, reservatórios e demais exigências específicas ao caso, de acordo com os padrões técnicos da ABNT e da concessionária local, ficando facultado ao interessado apresentar projeto de abastecimento próprio sem ônus para o município, obedecendo todas as normas de tratamento de água potável.

f) implantação da rede de energia elétrica em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento;

g) outras exigências que se fizerem necessárias ao empreendimento.

Parágrafo Único: As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 06 (meses), findo o qual estarão sujeitos a novo exame por parte do Executivo Municipal.

CAPÍTULO V

Requisitos Técnicos e Urbanísticos

Art. 13. Para as áreas públicas dos chacreamentos, ficam estabelecidos os seguintes critérios mínimos para seu dimensionamento, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

I – Sistema viário (avenidas, ruas, etc) mínimo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) da área total;

II – Espaços livres (áreas verdes e áreas de lazer) mínimo de 20,0% (vinte por cento) da área total;

III – Áreas de uso institucional (destinadas a equipamentos da administração pública, saúde, educação, cultura, etc) mínimo de 5,0% (cinco por cento) da área total.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

§ 1º - A localização e uso dos espaços livres e das áreas institucionais será aprovada pelo setor competente da Prefeitura e deverão estar localizados fora do perímetro do Chacreamento em área contígua ao empreendimento.

§ 2º - As áreas reservadas para uso institucional não poderão ser indicadas em terrenos que dificultem e onerem as edificações.

§ 3º - Uma vez apreciado o projeto, as áreas institucionais e espaços livres serão reservados exclusivamente para os fins previstos neste artigo e serão objeto de Registro Público, a favor do Município efetuado pelo Loteador.

§ 4º - As áreas públicas constantes no inciso II e III poderão, à critério do Município, ter apenas um único tipo de uso, ou seja, serem agrupadas para uso único com espaço livre ou institucional.

Art. 14. As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de 25% (vinte e cinco por cento);

II – edificações com gabarito máximo igual a 9,00m (nove metros) contados até a cota máxima do telhado, salvo os reservatórios que poderão atingir a altura máxima de 12,00 m (doze metros).

III – Tipo do Uso Residencial;

IV – Número máximo de pavimentos: 02 pavimentos;

V – obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) Recuo de 10,00 m (dez metros), medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal;

b) Recuo mínimo de 5 m (cinco metros) em relação às divisas laterais;

c) Recuo mínimo de 3 m (três metros), medidos a partir da margem do alinhamento de fundo com o limite do terreno;

d) Testada mínima de 20,00 m (Vinte metros);

e) Cada lado da quadra não poderá ser inferior a 60 m (sessenta metros) nem superior a 500 m (quinhentos metros).

VI - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

VII - garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área, sendo que deste percentual serão mantidos:

a) 3/5 (três quintos) com cobertura vegetal; e

b) 2/5 (dois quintos) com piso permeável.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

VIII - obrigatoriedade de concessão de servidão de passagem de águas pluviais;

IX - observância da convenção instituída para o chacreamento.

Art. 15. O sistema de vias de comunicação, com a respectiva hierarquia, deverá adaptar-se às condições topográficas do terreno, devendo seu dimensionamento ajustar-se à natureza, uso e densidade das áreas servidas, observando-se os seguintes critérios:

I – avenidas: largura mínima da caixa de 18m (dezoito metros);

II – ruas distribuidoras e coletoras: largura mínima da caixa de 12m (doze metros);

III – ruas sem prolongamento: largura mínima de 12 m (doze metros) e extensão máxima de 100 m (Cem metros), e 12m (doze metros), no mínimo, de raio, para a construção do retorno com dimensões que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 12 m (doze metros).

§ 1º - O logradouro público destinado à circulação de pedestres e veículos será dotado de calçadas laterais ou espaços a elas destinadas (passeio), de forma a permitir a livre circulação de pedestres e portadores de necessidades especiais.

§2º - A largura total dos passeios deverá corresponder a no mínimo 2/5 da caixa da via considerada.

§3º - Os passeios deverão ser gramados e arborizados na sua primeira metade junto ao meio fio.

§4º - O empreendedor ou o conjunto dos proprietários, depois de definida a forma de sua organização jurídica, será responsável pela manutenção e conservação da faixa da calçada mantida gramada e arborizada.

§5º - Para todas as vias, a declividade máxima será de 15% (quinze por cento).

§6º - A declividade mínima para todas as vias de comunicação será de 1,5% (um e meio por cento), assegurando-se o escoamento das águas.

§7º - No cruzamento de vias públicas, os dois alinhamentos dos meios fios deverão ser concordados por um arco de circunferência, conforme tabela do anexo I.

§8º - As disposições do parágrafo anterior não se aplicam aos cruzamentos enviesados, que ficam subordinados a outros critérios, definido pelo setor competente do município.

§9º - Os terrenos de esquina deverão ter um chanfro mínimo de 3,00 metros, conforme preceitua o art. 73 do Código de Obras e Edificações do Município de Montes Claros, Lei nº 3.032, de 16 de julho de 2.002.

§10 – Todos os Projetos e Levantamentos Topográficos deverão estar georreferenciadas ao sistema geodésico de referência SIRGAS 2000 no formato impresso e digital.

CAPÍTULO VI

Das Responsabilidades do Empreendedor

Art. 16. Será de inteira responsabilidade do empreendedor e/ou da entidade jurídica instituída pelos adquirentes das unidades parceladas para sucedê-lo, a obrigação de executar:





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

- I – os serviços de poda e manutenção das árvores, sempre que necessário;
- II – a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- III – a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado em local apropriado, devidamente licenciado para tal finalidade, ou em local de transbordo, onde houver recolhimento integrado ao serviço público de coleta de resíduos sólidos urbanos;
- IV – a limpeza das vias de circulação em permissão de uso ao chacreamento;
- V – tratamento e destinação final dos efluentes líquidos sanitários gerados no chacreamento, atendendo aos padrões ambientais legais, observando-se o que for estabelecido no licenciamento respectivo;
- VI - prevenção de sinistros;
- VII - outros serviços que se fizerem necessários à conservação, manutenção e utilização do chacreamento;
- VIII - garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pelo bem estar da população;
- IX – as vias de acesso ao empreendimento.

§1º- As responsabilidades definidas nesta Lei para o empreendedor ou para a entidade jurídica que sucedê-lo, notadamente quanto aos serviços de conservação e manutenção dos equipamentos de uso comum, não isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

§2º- O empreendedor ou a entidade jurídica que sucedê-lo, objetivando a dar cumprimento às obrigações contidas neste artigo, poderão firmar convênios ou contratar órgãos públicos ou entidades privadas, mantida, em qualquer hipótese, a sua responsabilidade solidária pela boa execução dos serviços contratados.

§3º- A manutenção e conservação dos serviços de infraestrutura referente ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública serão de responsabilidade do empreendedor ou entidade jurídica representativa dos proprietários que sucedê-lo.

§4º- Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso assegurada por esta lei aos chacreamentos fechados, não será devida ao empreendedor ou à entidade jurídica representativa dos proprietários qualquer indenização ou ressarcimento pelas benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 17. O contrato padrão de compromisso de compra e venda das unidades imobiliárias resultantes do parcelamento de que trata esta Lei deverão conter, obrigatoriamente, cláusula prevendo expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para o cumprimento das obrigações constantes do art. 16 da presente Lei, para a manutenção das vias, logradouros e demais bens públicos em permissão de uso, na forma estabelecida nesta Lei e na convenção respectiva.

CAPÍTULO VII

DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 18. Após descaracterizado o imóvel nos termos do art. 28 desta Lei, o interessado deverá elaborar e apresentar o projeto definitivo para análise e aprovação final do





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

município, acompanhado obrigatoriamente dos seguintes documentos:

I – planta do chacreamento em escala 1:1000 (um por mil), contendo cotas das larguras de passeio e caixas de todos os logradouros, em 06 (seis) vias, sendo duas delas em papel vegetal, além de uma cópia digital, contendo as seguintes indicações:

- a)** o relevo do solo por meio de curvas de nível de metro em metro;
- b)** os cursos d'água, bosques, matas, partes alagadiças, mananciais, vias de comunicação confinantes, construções, linhas de transmissão de energia, linhas telegráficas, adutoras, redes de esgoto e demais indicações que caracterizam o imóvel;
- c)** o sistema de escoamento das águas pluviais e respectivas redes, quando for o caso;
- d)** a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;
- e)** as vias públicas espaços livres e acessórios;
- f)** as dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- g)** os espaços vazios devidamente cotados;
- h)** a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração das chácaras e quadras;
- i)** o norte de quadricula;
- j)** as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade ou do Município, relacionadas com o chacreamento pretendido, a serem respeitadas;
- l)** croqui de localização do chacreamento em relação à malha viária do Município;
- m)** perfis longitudinais das vias (grade), tirados das linhas dos eixos de cada via pública ou praça, em 3 (três) vias na escala 1:1000 (um por mil) na horizontal, e 1:100 (um por cem) na vertical, em se tratando de terrenos acidentados;
- n)** seções transversais de todas as vias e praças, em número suficiente para cada uma delas, na escala 1:200 (um por duzentos), em 3 (três) vias, em se tratando de terrenos acidentados;
- o)** quadro estatístico contendo a área total do terreno, as áreas públicas, abrangendo o sistema viário, áreas verdes, institucionais e de uso habitacional, especificando os respectivos dimensionamentos;
- p)** memorial descritivo das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

II – comprovante do pagamento das taxas exigidas;

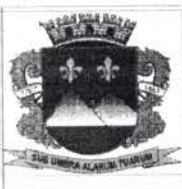
III – modelo do contrato padrão de Promessa de Compra e Venda a ser adotado, do qual constará, obrigatoriamente, cláusulas concernentes aos seguintes aspectos:

- a)** declaração das restrições para o uso das unidades parceladas definidas nesta Lei e na convenção respectiva, inclusive e especialmente no tocante à impossibilidade de subdivisão das chácaras ou de instituição de modalidade de ocupação que, de qualquer modo, implique a burla a esta proibição;
- b)** declaração dos itens de infraestrutura a serem implantados, com os respectivos prazos para implantação;

IV - minuta da convenção de condomínio do chacreamento;

V – Certidão de descaracterização do imóvel rural emitida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

VI – documentos exigidos nos incisos I, II, III e IV do art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ARTs.

Art. 19. Feito o protocolo do projeto, o município, por meio do órgão competente, expedirá parecer prévio no qual avaliará a suficiência da documentação apresentada e exigindo, quando for o caso, a sua complementação, no prazo assinado para o atendimento, o qual poderá ser estendido mediante pedido fundamentado do interessado.

Parágrafo único. Não sendo atendidos os prazos fixados ou nas hipóteses em que o processo permanecer paralisado por período superior a 180 (cento e oitenta) dias, por desídia do interessado, o mesmo será arquivado.

Art. 20. O município não aprovará o projeto de chaceamento sem antes ter comprovado e dado o visto no lançamento das áreas públicas no Patrimônio Municipal.

§1º - A aprovação referida neste Capítulo instruirá o pedido de inscrição imobiliária do parcelamento para implantação de sítios de recreio, juntamente com os demais documentos exigidos nas leis e regulamentos específicos.

§2º - O empreendedor obriga-se a comprovar perante o município a inscrição do chaceamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§3º - A comprovação de que trata o parágrafo anterior dar-se-á até 30 (trinta) dias após efetuada a inscrição e mediante certidão do oficial do Registro de Imóveis.

§4º - Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias sem que tenha sido comprovada a inscrição do chaceamento no Cartório de Registro de Imóveis, fica automaticamente cancelada sua aprovação, expedindo-se comunicação aos interessados e ao ofício do Registro Imobiliário competente, que será divulgada no portal do município e publicada no seu Diário Oficial eletrônico, salvo se deferida a sua prorrogação, mediante requerimento do interessado protocolado em data anterior ao seu vencimento, devidamente fundamentado em fatos cuja responsabilidade seja atribuível exclusivamente a terceiros.

CAPÍTULO VIII

DA INFRAESTRUTURA

Art. 21. Os parcelamentos de que trata esta Lei deverão atender aos padrões e diretrizes definidas pelo órgão municipal competente para o licenciamento, com vistas a minimizar impactos decorrentes da sua implantação e compatibilizar-se com a capacidade do município para acompanhar os serviços e obras a serem executados.

Art. 22. São de responsabilidade do empreendedor:

- I – abertura e terraplanagem de todas as ruas, avenidas e praças;
- II – demarcação das chácaras e quadras;
- III – obras de escoamento de águas pluviais, conforme os parâmetros técnicos





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

de elaboração do projeto de drenagem;

IV – contenção de encostas;

V – colocação de meio-fio;

VI – implantação do sistema de captação, tratamento, reserva de água potável e as redes de distribuição respectivas, de acordo com projeto aprovado;

VII – implantação do sistema de esgotamento sanitário, compreendendo as redes coletoras e a estação de tratamento, de acordo com projeto aprovado;

VIII – implantação dos ramais de ligação de água e de esgoto em todas as unidades;

IX – implantação de rede de distribuição de energia e iluminação pública, de acordo com projetos aprovados pelo município ou pela concessionária de energia elétrica;

X – pavimentação das vias públicas, conforme definido no projeto aprovado, com um dos seguintes materiais: cascalho, poliédrico, asfalto ou placas de concreto;

XI – colocação dos marcos de alinhamento e nivelamento, conforme definido no art. 11 desta Lei;

XII – fixação de placa de identificação no local, contendo o nome do empreendimento, o número do processo administrativo e do responsável técnico pelo projeto e pela execução, além do número do alvará de construção.

XIII – implantação dos serviços de coleta e destinação final dos resíduos sólidos;

XIV – efetuar a delimitação e cercamento de todas as áreas livre e institucional de propriedade do Município.

§1º - A contenção de encostas e a drenagem pluvial serão exigidos apenas quando critérios técnicos assim o determinem.

§2º - Comprovada a impossibilidade da implantação da rede de água, esgoto e/ou energia elétrica, compatível com as dimensões do empreendimento, na região em que se pretende instalá-lo, o projeto não será aprovado.

CAPÍTULO IX

DOS PRAZOS E DAS GARANTIAS

Art. 23. A aprovação definitiva do projeto será precedida da assinatura de termo de compromisso pelo empreendedor, obrigando-se a:

I – arcar com o custo das obras e serviços a serem implantados no imóvel parcelado ou realizá-los sob sua responsabilidade, de acordo com autorização do setor competente do município e nos prazos assinados para tanto, observadas as diretrizes estabelecidas no projeto aprovado;

II – facilitar a fiscalização permanente dos órgãos municipais durante toda a execução das obras e serviços;

III – não promover a alienação dos terrenos enquanto não der cumprimento às exigências constantes do projeto aprovado, e quando forem os mesmos objetos de promessa de compra e venda, fazer constar do respectivo contrato a obrigação do vendedor de concluir as obras de urbanização no prazo estipulado pela Administração Municipal;

IV - demais cláusulas e obrigações que o Poder Público entender necessárias à aprovação do chaceamento.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

Art. 24. O prazo para execução de todas as obras e serviços previstos para o empreendimento deverá constar do projeto apresentado; não constando, será fixado quando da aprovação do mesmo, em caráter de imprescindibilidade, não podendo exceder a 04 (quatro) anos, contados a partir da assinatura do termo de compromisso.

Art. 25. Aprovado o projeto, para garantia das obrigações assumidas, o empreendedor fará uma caução correspondente ao valor dos custos das obras e serviços de urbanização a serem realizados; se for prestada por meio da reserva de unidades do próprio empreendimento, deverá corresponder a, no mínimo, 1/3 (um terço) do total das unidades parceladas do projeto até o montante equivalente à estimativa de custo para realização das intervenções previstas.

Parágrafo único. O Município de Montes Claros poderá, a seu exclusivo critério, liberar parcialmente a caução estabelecida, proporcionalmente ao cumprimento das obrigações e responsabilidades assumidas pelo empreendedor.

CAPÍTULO X

DA ALTERAÇÃO DO ZONEAMENTO, DA DESCARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL PELO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

SEÇÃO I

DA ALTERAÇÃO DO ZONEAMENTO

Art. 26. Concluído o processo de pedido de diretrizes, com a aprovação prévia dos órgãos competentes nos termos desta Lei, o Poder Executivo editará, no prazo de 10 (dez) dias, decreto transformando a área do empreendimento em Zona de Especial para Implantação de Chacreamento – ZEIC, que terá por finalidade específica a ocupação por sítios de recreio.

Parágrafo único. Essa alteração é reversível, nos termos desta Lei o que ocorrerá mediante Decreto do Executivo.

SEÇÃO II

DA DESCARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL PELO INCRA

Art. 27. O empreendedor deverá providenciar por sua inteira responsabilidade a descaracterização do imóvel rural pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

§ 1º Acaso o empreendedor não apresente o documento emitido pelo INCRA no prazo máximo de 06 (seis) meses contados da publicação do Decreto de criação da ZEIC, o processo de chacreamento será arquivado, salvo se comprovado que o atraso se deu por motivo plenamente justificável ou de obstáculo intransponível de responsabilidade exclusiva de terceiros, caso em que poderá ser prorrogado.

§ 2º O processo arquivado, sob qualquer dos fundamentos previstos nesta Lei,





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

não será convalidado; o seu desarquivamento e reavaliação dependerá da renovação das taxas e licenças obtidas, bem assim da sua adequação para atender às exigências eventualmente impostas por alterações normativas introduzidas desde o seu arquivamento.

CAPÍTULO XI

DA COMERCIALIZAÇÃO E DA ORGANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO JURÍDICA DO EMPREENDIMENTO

SEÇÃO I

DA COMERCIALIZAÇÃO

Art. 28. No prazo máximo de 30 (trinta) dias, após a aprovação definitiva pelo Município, o projeto de chaceamento deverá ser apresentado para registro perante o Ofício do Registro de Imóveis, comprovando-se a providência junto ao órgão municipal, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição do zoneamento anterior.

Art. 29. A comercialização das chácaras somente poderá ocorrer após o registro do Chaceamento aprovado perante o Registro de Imóveis.

Art. 30. O contrato de promessa de compra e venda não autoriza o adquirente a construir ou promover qualquer alteração substancial na unidade contratada antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, nos termos desta lei.

Art. 31. Do contrato de promessa de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como co-proprietário e proporcionalmente à área de cada uma das unidades parceladas adquiridas, pelas despesas com obras e serviços de responsabilidade do empreendedor ou da entidade jurídica que sucedê-lo.

Art. 32. O contrato de promessa de compra e venda condicionará a lavratura da escritura pública à conclusão e ao recebimento das obras de responsabilidade do empreendedor.

SEÇÃO II

DA ORGANIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Art. 33. A comercialização das unidades parceladas dependerá, além do cumprimento das obrigações já instituídas por esta lei, do atendimento às seguintes providências, a cargo do empreendedor:

I – instituição da entidade jurídica e elaboração e aprovação da convenção respectiva, que deverá ser depositada perante o órgão licenciador do município e registrada junto ao Registro de Imóveis competente, da qual constará, obrigatoriamente, as atividades econômicas proibidas a qualquer dos proprietários de unidades autônomas no interior do chaceamento;





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

II – inserir, na convenção e no contrato de promessa de compra e venda padrão, cláusula instituindo a obrigação dos adquirentes em contribuir, na proporção das unidades de sua propriedade, para a manutenção das despesas próprias do chacreamento, nos termos desta lei;

III - fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no próprio contrato de promessa de compra e venda, todas as informações, restrições à subdivisão das chácaras e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, inseridas como condicionantes na aprovação do projeto ou previstas na legislação ambiental, além de cópia da convenção do chacreamento;

IV – fazer constar do contrato padrão, de forma clara e específica, todas as servidões, aparentes ou não, que incidam sobre o imóvel, no seu todo, ou a cada uma das unidades individualmente consideradas; e

V - manter os serviços de água e esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação das áreas de reserva legal e de preservação permanente até a aprovação da convenção do chacreamento e instituição da entidade jurídica que o sucederá.

§ 1º - Com o registro da convenção junto ao Registro de Imóveis competente e estando com o seu funcionamento regular e autorizado, a entidade jurídica criada assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais de responsabilidade do empreendimento, respondendo cada um dos condôminos proporcionalmente às áreas de cada uma das unidades adquiridas.

§ 2º - O órgão licenciador poderá condicionar a aprovação do projeto à promoção das adequações necessárias na convenção, a fim de garantir as disposições contidas nesta Lei.

SEÇÃO III

DA ENTREGA DAS OBRAS

Art. 34. As obras executadas pelo empreendedor serão fiscalizadas a qualquer tempo pelos órgãos municipais competentes e diretamente envolvidos no processo de licenciamento, os quais poderão exigir as adequações necessárias para que seja cumprido o projeto aprovado.

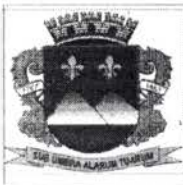
§ 1º - Estando concluídas, o empreendedor solicitará a vistoria final e de recebimento das obras, o que deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias, contados do protocolo da solicitação, sendo que a autoridade licenciadora designará dia e hora para a verificação conjunta, convocando os demais órgãos e secretarias municipais envolvidos no processo respectivo, de tudo lavrando-se termo circunstanciado.

§ 2º - As eventuais correções e complementação de obras consideradas necessárias pela vistoria conjunta serão comunicadas pelo órgão licenciador ao empreendedor, por escrito.

§ 3º - As correções exigidas, nos termos do parágrafo anterior, interrompem o prazo previsto no *caput* para o recebimento das obras, recomeçando a contar após a adoção das providências por parte do empreendedor.

Art. 35. Cabe ao empreendedor solicitar a averbação do termo de vistoria e recebimento de obras na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a sua expedição.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

Art. 36. Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos municipais, subordinam-se aos prazos e condições estabelecidos nesta Lei.

CAPÍTULO XII

DAS PENALIDADES

Art. 37. A execução de atividades destinadas ao parcelamento do solo rural, sem a prévia aprovação do município, ensejará a imediata intervenção dos órgãos responsáveis, notadamente a autoridade definida nesta Lei como responsável pela condução do processo de licenciamento integrado, que deverá notificar os responsáveis para a imediata paralisação de todas as intervenções realizadas, inclusive mediante a utilização do poder de polícia administrativa.

Parágrafo único. As providências acima não dispensam a adoção de outras medidas tidas como necessárias junto aos órgãos diretamente responsáveis, os quais poderão também agir de ofício, inclusive aquelas destinadas a proibir as vendas eventualmente iniciadas e o ajuizamento de ações judiciais visando a preservar os interesses da coletividade em geral.

Art. 38. Cumpridas as medidas previstas para a interdição do empreendimento, o interessado terá 15 (quinze) dias úteis, contados da comprovação do integral cumprimento da ordem expedida pelo Poder Público Municipal, para requerer junto ao órgão competente a abertura do processo de regularização do empreendimento.

Art. 39. Não cumprida a ordem de paralisação ou, se cumprida, não for adotada pelo empreendedor a providência contida no artigo anterior, ser-lhe-ão aplicadas as seguintes sanções, isolada ou cumulativamente:

I – multa de 1/10 (um décimo) UREF - MC – Unidade de Referência Fiscal de Montes Claros por metro quadrado de parcelamento irregular;

II – interdição definitiva do empreendimento;

III – multa diária no valor de 300 (trezentas) UREF - MC, em caso de descumprimento da interdição provisória ou definitiva;

Parágrafo único. As medidas previstas nos artigos 36, 37 e 38 serão adotadas no âmbito de processo administrativo instaurado para apuração da ocorrência de parcelamento clandestino, observada a legislação municipal aplicável a respeito.

Art. 40. A não conclusão da totalidade das obras de urbanização previstas no projeto aprovado, dentro do prazo estipulado no Termo de Compromisso, sujeita o empreendedor responsável ao pagamento de multa de 1.000 (mil) UREF - MC por mês de atraso.

Art. 41. Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de dois (02) anos.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

Art. 42. Os proprietários ou empreendedores de projetos aprovados e não executados ou em relação aos quais forem identificadas irregularidades no processamento da licença concedida, não poderão pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, enquanto persistirem pendências legais a serem solvidas ou obras a serem executadas para eliminação ou mitigação dos impactos gerados pelo empreendimento frustrado, na forma definida pelo órgão municipal competente.

Art. 43. Verificado o descumprimento das obrigações previstas no projeto aprovado, impostas como condicionantes ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados para que providenciem o seu cumprimento, assinando prazo para tanto; persistindo a inadimplência por período igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no art. 39 desta Lei.

Art. 44. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei serão corrigidas na forma definida pela legislação municipal competente.

CAPÍTULO XIII

DA REGULARIZAÇÃO DOS CHACREAMENTOS CLANDESTINOS

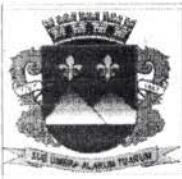
Art. 45. Os parcelamentos do solo para fins de chacreamento irregularmente implantados anteriormente à vigência desta Lei terão o prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da publicação desta Lei, para dar início ao processo de regularização, aplicando-se, no que couber, as disposições relativas ao licenciamento integrado, bem como no regulamento específico a ser editado, conforme definido no § 2º do presente artigo.

§ 1º. Enquadram-se na hipótese deste artigo os empreendimentos que atenderem aos seguintes requisitos:

- I - ter sido implantado antes do dia 31/12/2014;
- II - possuir pelo menos 10% (dez por cento) das unidades parceladas com edificações concluídas e em condições de habitabilidade;
- III - localizar-se em região que não se enquadre dentre aquelas para as quais haja vedação expressa para esse tipo de ocupação nesta Lei;
- IV - ser dotado de infraestrutura mínima no que concerne à rede de água, arruamento e disponibilidade de energia elétrica;
- V - compatibilidade de adequação quanto aos padrões essenciais definidos nesta Lei, de forma a garantir a manutenção da natureza do parcelamento destinado a formação de sítios de recreio;
- VI - área mínima de 2.000 (dois mil) metros quadrados para as unidades parceladas.

§ 2º. A Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da entrada em vigor desta Lei, regulamentará o processo de licenciamento corretivo integrado de que trata o presente artigo, observados os critérios estabelecidos acima e preservando, no que for possível, as exigências previstas para os licenciamentos regulares.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

§ 3º. Aplicam-se aos empreendimentos de parcelamento do solo localizados no perímetro definido pelo artigo inciso II do art. 11 desta Lei, as normas que regulam os loteamentos urbanos (Lei Municipal 3720/2007).

Art. 46. O órgão competente para a aprovação dos projetos de parcelamento do solo encaminhará à Procuradoria Geral do Município, para que sejam tomadas medidas judiciais cabíveis, depois de esgotadas as providências a seu cargo, relatórios circunstanciados sobre os loteamentos clandestinos identificados e sobre o descumprimento de termos de compromisso tomados no curso dos processos de licenciamentos dos empreendimentos de que trata esta Lei.

CAPÍTULO XIV

DAS ALTERAÇÕES NA LEI 4.198/09

Art. 47. O art. 7º da Lei Municipal n.º 4.198, de 23 de dezembro de 2.009, passa vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º - Zona de Expansão Urbana (ZEU) são os espaços adjacentes e contíguos ao perímetro urbano do distrito sede e dos distritos rurais, constituídos por áreas livres ou ocupadas com baixa densidade habitacional, destinadas à expansão dos núcleos urbanos a médio prazo.

Parágrafo Único: A ocupação do solo nas zonas de expansão urbana deverá ocorrer progressivamente e obedecerá as diretrizes fixadas pelo Poder Público para orientação e ordenamento do crescimento da cidade, considerando, ainda, a capacidade da infraestrutura e equipamentos comunitários instalados na região.”

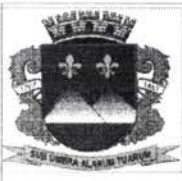
Art. 48. O art. 8º da Lei Municipal n.º 4.198, de 23 de dezembro de 2.009, passa vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8º - Zona Rural (ZR) é aquela formada pelos espaços não urbanizáveis destinados à prática da agricultura, pecuária, silvicultura, conservação dos recursos naturais e à contenção do crescimento da cidade, compreendendo todas as demais áreas do Município não instituídas como Zonas Urbanas (ZU), de Expansão Urbana (ZEU), Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou Especiais para Implantação de Chacreamento (ZEIC).”

Art. 49. Fica criado o “art. 8º A” na Lei 4.198, de 23 de dezembro de 2009, com a seguinte redação:

“Art. 8º A - A Zona Especial para Implantação de Chacreamento (ZEIC) compreende as áreas de urbanização específica destinadas à instalação de empreendimentos de parcelamento do solo para sítios de recreio, a serem criadas mediante Decreto do Poder Executivo, nos termos da Lei.”





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

CAPÍTULO XV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 50. Os parcelamentos do solo rural para chacreamento de sítios de recreio aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originais, vedada terminantemente a alteração do tipo de uso e o fracionamento das unidades parceladas.

Art. 51. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização dos imóveis parcelados, na forma prevista nesta Lei, responderão civil e penalmente pelas infrações que cometerem, em especial as previstas nas normas de proteção ao meio ambiente e ao consumidor.

Art. 52. A Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano, ouvidos, se necessário, a Secretaria Adjunta de Meio Ambiente, a MCTrans e o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - CODEMA, decidirá sobre eventuais questionamentos de caráter técnico, sempre que verificada a omissão ou obscuridade da legislação e regulamentos aplicáveis.

Art. 53. A critério do órgão competente, poderá ser convocada audiência pública destinada a colher subsídios quanto ao processo sob análise.

Parágrafo único - Caberá à Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano, a coordenação da audiência pública, cujas despesas correrão por conta do empreendedor.

Art. 54. O relatório ambiental, o estudo de impacto ambiental e o relatório de impacto ambiental terão validade de 240 (duzentos e quarenta) dias, contados da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por até 120 (cento e vinte) dias, mediante requerimento do empreendedor, devidamente justificado. Não concluído o processo de licenciamento nesse prazo, os documentos mencionados serão renovados.

Art. 55. Considera-se clandestino, para os fins desta Lei, o parcelamento do solo rural para chacreamento, realizado antes de aprovado o respectivo projeto, por meio do licenciamento integrado, da Decretação da área por ele abrangida como Zona de Especial para Implantação de Chacreamento – ZEIC e de sua descaracterização pelo INCRA.

Art. 55. O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber e for necessário à sua plena execução.

Art. 56. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 57. A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Montes Claros (MG), 01 de agosto de 2015.

Ruy Adriano Borges Muniz

Prefeito de Montes Claros



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
À COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO
E JUSTIÇA
EM 11 DE ABRIL DE 2015

PRESIDENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
APROVADO EM SESSÃO POR
REGIME DE URGÊNCIA
EM 29 DE SETEMBRO DE 2015

PRESIDENTE



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

Montes Claros (MG), em 01 de agosto de 2015

Exmo. Sr.

Vereador Marcos Martins de Freitas (Marcos Nem)

DD. Presidente da Câmara Municipal de Montes Claros.

Ofício nº GP- 336 /2015

Assunto: encaminhamento de projeto de lei

Senhor Presidente,

Com o presente, encaminhamos a Vossa Excelência, para apreciação da douta Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei, que "**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA O CHACREAMENTO DE SÍTIOS DE RECREIO NO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS, ALTERA A LEI 4.198, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2.009, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**".

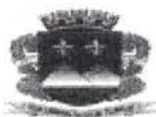
O presente Projeto de Lei tem como objetivo disciplinar a criação de empreendimentos imobiliários do tipo Chacreamentos para edificação de Sítios de Recreio fora do perímetro urbano do Município, bem como apresenta a possibilidade de regularização dos empreendimentos irregularmente implantados.

Contando com a compreensão e o elevado espírito público de Vossa Excelência e dos demais Excelentíssimos integrantes dessa Casa Legislativa, reiteramos os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Ruy Adriano Borges Muniz
Prefeito de Montes Claros





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 - Montes Claros - MG - CEP 39.401-002

LEI Nº 4.198, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2009.

DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O povo do Município de Montes Claros-MG, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou e o Prefeito Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta lei delimita o perímetro urbano da sede do Município de Montes Claros -MG, estabelece e regula as normas de uso e ocupação do solo e o zoneamento no território do Município, as categorias de uso e os modelos de assentamentos urbanos e delimita áreas de reserva para vias públicas e destinadas a projetos especiais.

CAPÍTULO II DO PERÍMETRO URBANO

Art. 2º - O perímetro urbano da sede do município de Montes Claros -MG, delimitado por meio de coordenadas UTM, tem a seguinte descrição: partindo do eixo da Praça Dr. Carlos Versiani, nas coordenadas X = 620979.618 Y = 8150786.988 e azimuth de 318°21'59" segue uma reta imaginária de 3.877.40m (três mil oitocentos e setenta e sete metros e quarenta centímetros), onde encontra o ponto de partida deste perímetro, daí deflete à esquerda e segue as coordenadas relacionadas a seguir: 01 X=618405.117Y=8153685.624, 02 X=618421.802 Y=8153978.091, 03 X=618167.199 Y=8154331.588, 04 X=618195.312 Y=8153813.409, 05 X=618097.179 Y=8153550.324, 06 X=617462.309 Y=8153485.719, 07 X=616546.232 Y=8153168.919, 08 X=617250.134 Y=8153096.329, 09 X=617291.343 Y=8152633.643, 10 X=617537.304 Y=8153178.339, 11 X=618036.200 Y=8152857.162, 12 X=617835.885 Y=8152470.281, 13 X=618266.781 Y=8152636.201, 13A X=617931.007 Y=8151564.603, 13B X=617031.000 Y=8151413.000, 13C X=6151125.000 Y=8147769.000, 13D X= 615640.000 Y=8147646.000, 13E X=616677.000 Y=8148170.000, 14 X=617020.795 Y=8149783.339, 15 X=616514.100





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 - Montes Claros - MG - CEP 39.401-002

- I - meio fio e pavimentação, com ou sem canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água;
- III - sistema de esgotos sanitários;
- IV - sistema de iluminação pública e energia para distribuição domiciliar.

§ 3º - São também consideradas como áreas urbanas as sedes dos distritos e povoados situados no Município de Montes Claros, que sejam inscritas num perímetro, distante até 500 (quinhentos) metros a partir dos atuais limites dos arruamentos.

§ 4º - Os perímetros de que trata o parágrafo 3º deste artigo poderão ser estabelecidos e/ou modificados por Decreto do Poder Executivo, a quem fica delegada autorização para tanto.

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO

Art. 3º - Ficam definidas as seguintes zonas de uso, ocupação e parcelamento do território da sede do Município de Montes Claros:

- I - Zonas Residenciais (ZR);
- II - Zonas Comerciais (ZC);
- III - Zonas Industriais (ZI);
- IV - Setores Especiais (SE);
- V - Zonas de Expansão Urbana (ZEU);
- VI - Zonas Rurais (ZRU);
- VII - Zonas Especiais de Interesse Social - (ZEIS);
- VIII - Zonas de Uso Controlado - (ZUC).

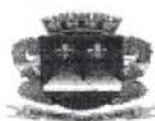
Art. 4º - As Zonas Residenciais (ZR) subdividem-se em Zonas Residenciais-1 (ZR-1), Zonas Residenciais-2 (ZR-2) e Zonas Residenciais-3 (ZR3).

Art. 5º - As Zonas Comerciais subdividem-se em Zonas Comerciais-1 (ZC1), Zonas Comerciais-2 (ZR-2) e Zonas Comerciais-3 (ZC-3).

Art. 6º - Os Setores Especiais (SE) subdividem-se em Setores Especiais-1 (SE-1), Setores Especiais-2 (SE-2), Setores Especiais-3 (SE-3) e Setores Especiais-4 (SE-4).

§ 1º - Setores Especiais-1 (SE-1) são os espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos à preservação ou controle específico, tais como: áreas de preservação paisagística, de proteção de mananciais, bosques, matas naturais, reservas florestais e minerais.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 - Montes Claros - MG - CEP 39.401-002

Y=8144445.307,	16	X=616276.741	Y=8143729.653,	17	X=617912.852
Y=8143653.236,	18	X=618129.158	Y=8142748.391,	19	X=618676.605
Y=8142379.388,	20	X=620176.450	Y=8142412.932,	21	X=619976.967
Y=8144478.536,	22	X=620834.956	Y=8144307.260,	23	X=620980.722
Y=8144273.346,	24	X=621099.257	Y=8144315.738,	25	X=621806.911
Y=8144341.174,	26	X=623071.395	Y=8144515.029,	27	X=623373.830
Y=8144450.624,	28	X=623505.323	Y=8144148.461,	29	X=623439.576
Y=8143754.335,	30	X=623281.784	Y=8143491.585,	31	X=623439.576
Y=8143215.697,	32	X=623794.608	Y=8143150.009,	33	X=624070.744
Y=8143202.559,	34	X=624281.133	Y=8143504.722,	35	X=624478.373
Y=8143728.060,	36	X=624623.016	Y=8143688.648,	37	X=624807.107
Y=8143491.585,	38	X=624925.451	Y=8143557.272,	39	X=624952.247
Y=8144253.561,	40	X=624925.392	Y=8146699.692,	41	X=625825.330
Y=8148089.719,	42	X=627626.900	Y=8150513.490,	43	X=627861.644
Y=8150500.352,	44	X=628216.676	Y=8150500.352,	45	X=628440.215
Y=8150671.140,	47	X=628690.301	Y=8153188.208,	48	X=628979.587
Y=8154265.485,	49	X=629268.872	Y=8155145.699,	50	X=629150.528
Y=8155684.338,	51	X=628808.645	Y=8156262.389,	52	X=627543.511
Y=8156921.740,	53	X=626911.930	Y=8156890.189,	54	X=626750.572
Y=8157147.783,	55	X=625684.603	Y=8157509.322,	56	X=624592.007
Y=8157380.222,	57	X=623286.815	Y=8157279.914,	58	X=623343.161
Y=8157007.510,	59	X=623169.766	Y=8157092.387,	60	X=623040.268
Y=8156862.972,	61	X=622902.104	Y=8156978.584,	62	X=622420.703
Y=8156975.670,	63	X=622200.274	Y=8157089.094,	64	X=622241.219
Y=8157238.058,	65	X=621603.532	Y=8156597.709,	66	X=620709.629
Y=8157306.920,	67	X=620284.900	Y=8157201.661,	68	X=619834.518
Y=8156900.639,	69	X=619169.960	Y=8157090.175,	70	X=618654.079
Y=8156971.675,	71	X=618211.448	Y=8156465.433,	72	X=617842.565
Y=8156405.745,	73	X=617854.214	Y=8155754.031,	74	X=618127.946
Y=8155754.031,	75	X=618419.151	Y=8155754.031,	76	X=618743.868
Y=8155495.201,	77	X=618980.341	Y=8155154.543,	78	X=618644.760
Y=8153851.107,					

§ 1º - A poligonal constante do caput deste artigo delimita o perímetro urbano da cidade e inscreve uma área de 135.181.120,48 m² (cento e trinta e cinco milhões, cento e oitenta e um mil, cento e vinte metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), sendo que, onde existirem elementos naturais dentro ou fora da linha imaginária da poligonal, valem estes elementos, tais como encostas com mais de 30º de inclinação ou cursos d'água perenes ou não.

§ 2º - Considera-se área urbana a que, descrita no anexo I desta lei (mapa de zoneamento e perímetro urbano), contenha loteamentos aprovados e/ou possua pelo menos dois dos seguintes equipamentos:





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

§ 2º – Setores Especiais-2 (SE-2) são os espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos a controle, destinados a grandes usos institucionais, tais como: hospitais, centro cívico, centro administrativo, universidades, estádios, terminais diversos, usinas de lixo, aterros sanitários, cemitérios, áreas de lazer e escolas em geral.

§ 3º – Setores Especiais-3 (SE-3) são os espaços destinados ao desenvolvimento de projetos especiais, sistemas viários, eixos de transportes ferroviários ou de massa.

§ 4º – Setores Especiais-4 (SE-4) são os espaços destinados à preservação histórica, compreendendo os espaços de parte da área central que constitui o núcleo inicial da cidade e outros espaços que vierem a ser definidos por Decreto Municipal, em relação aos quais, além das prescrições constantes dos anexos 2 e 4 desta lei, fica estabelecido o seguinte:

a) serão proibidas as demolições de edificações de valor histórico e artístico, tombadas pela lei municipal nº 1.653, de 02/10/1987;

b) deverá ser estimulada a boa conservação das edificações situadas neste setor, que forem tombadas, através de isenções dos impostos territorial e predial e/ou outros incentivos legais;

c) o Poder Público estimulará o uso dos imóveis situados nessa área para atividades artísticas, artesanais e culturais, através de isenções e/ou outros incentivos legais;

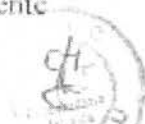
d) para liberação de alvará de demolição de qualquer edificação em imóvel situado nos Setores Especiais-4 (SE-4), deverá ser ouvido o Conselho de Patrimônio Histórico de Montes Claros.

Art. 7º – As Zonas de Expansão Urbana (ZEU) são as áreas localizadas até o limite do distrito sede com outros distritos e/ou outros municípios.

Art. 8º – As Zonas Rurais (ZR) compreendem as áreas externas aos perímetros urbanos da sede do Município, dos Distritos e dos Povoados do Município de Montes Claros.

Art. 9º – As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) subdividem-se em Zonas Especiais de Interesse Social-1 (ZEIS-1) e Zonas Especiais de Interesse Social-2 (ZEIS-2).

§ 1º – As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) têm como finalidade promover mecanismos de incentivo à produção de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda de até dez salários mínimos - ou outros limites legalmente





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cida Mangabeira, 211 - Montes Claros - MG - CEP 39.401-002

estabelecidos - no município de Montes Claros (MG), bem como possibilitar a regularização fundiária de assentamentos urbanos, nos termos da Lei Federal nº 11.977/2009 e/ou de outras normas legais federais, estaduais e/ou municipais que vierem a ser editadas, para atender a empreendimentos relacionados ao Programa Minha Casa Minha Vida -PMCMV e/ou outros programas específicos que vierem a ser instituídos.

§ 2º - As áreas destinadas a receber urbanização, regularização e integração de assentamentos precários, para a melhoria das condições de habitabilidade de seus moradores, atenderão o disposto no art. 52 da Lei Federal 11.977/09 e o que dispõem as normas legais aplicáveis para fins de enquadramento de benefícios do FNHSS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social).

§ 3º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a estabelecer e regulamentar, por Decreto:

a) as áreas de que trata o parágrafo anterior;

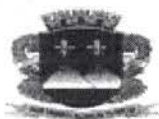
b) a isenção tributária de que trata o artigo 42 da lei 11.977/09 e as exigências de infra-estrutura, inclusive a definição do acesso viário ao empreendimento, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida -PMCMV, com a identificação do empreendimento e do empreendedor, para habilitação aos benefícios estabelecidos nesse programa, bem como em relação a outros programas correlatos que vierem a ser instituídos.

Art. 10 - A Zona de Uso Controlado -ZUC é criada para que possam ser estabelecidas restrições de uso do solo na área do entorno do Aeroporto Mário Ribeiro da Silveira, nesta cidade de Montes Claros, como forma de preservar a segurança na operação de aeronaves, a expansão do aeroporto e assegurar proteção a comunidade contra incômodos sonoros e outros, bem como permitir o estabelecimento, nessa área, de Zona de Processamento de Exportação -ZPE ou outra atividade compatível.

Parágrafo único - O uso e a ocupação do solo, o coeficiente de aproveitamento e o gabarito das edificações, relativamente à Zona de Uso Controlado (ZUC) serão estabelecidos e/ou modificados por Decreto do Executivo, observadas as normas estabelecidas pela legislação aplicável à espécie.

Art. 11 - A delimitação das Zonas e dos Setores previstos nesta lei é a constante do mapa de zoneamento (anexo I).





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

Art. 12 – Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover, por Decreto, a regulamentação, a ampliação e/ou a redução das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e da Zona de Uso Controlado (ZUC) de que tratam os artigos 9º e 10, desta Lei, bem como a modificação, com a inclusão nas ZEIS -1, dos modelos de assentamentos previstos para a ZEIS-2

CAPÍTULO IV DOS USOS

Seção I

Das categorias de usos e suas especificações

Art. 13 – As categorias de uso do solo urbano são:

I – residencial;

II – comercial;

III – serviços;

IV – industrial;

V – institucional;

VI – outras que vierem a ser legalmente estabelecidas, inclusive na zona de que trata o art. 10 e seu parágrafo único desta lei.

Art. 14 – O uso residencial compreende:

I – residência unifamiliar: uso residencial em edificações, destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes;

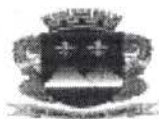
II – residência multifamiliar horizontal: uso residencial em edificações, destinadas a habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontalmente, até 02 (dois) pavimentos;

III – residência multifamiliar vertical: uso residencial em edificações, destinadas a habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupados verticalmente;

IV – conjunto residencial horizontal: uso residencial em edificações unifamiliares, destinadas a habitação permanente, cada uma em um lote formando um todo harmônico, do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico;

V – conjunto residencial vertical: uso residencial em edificações multifamiliares verticais, destinadas a habitação permanente, num mesmo lote ou conjunto de lotes, formando um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 - Montes Claros - MG - CEP 39.401-002

Art. 15 – O uso comercial abrange:

I – comércio local: atividades de comércio, ligadas ao consumo imediato e à comercialização de produtos alimentícios, exercidas em áreas edificadas de até 300,00m² (trezentos metros quadrados);

II – comércio de bairro: atividades de comércio, ligadas ao consumo da população, exercidas em estabelecimentos com áreas edificadas de até 500,00m² (quinhentos metros quadrados), sendo que, se tratar de estabelecimento comercial, cuja atividade seja "DEPÓSITO" de material de construção, a área mínima do terreno deverá ser de 500,00m² (quinhentos metros quadrados), incluindo nesta as partes do terreno destinadas a estacionamento e circulação de veículos, carga, descarga e depósito ao ar livre de mercadorias, sendo limitada a área edificada limitada a 50% (cinquenta por cento) da área do terreno;

III – comércio principal: atividades de comércio varejista sem limitação de área de terreno e de área edificada;

IV – comércio atacadista: comércio não varejista de produtos diversos.

Art. 16 – Os serviços classificam-se em:

I – serviços locais: atividades de serviços ligados ao atendimento imediato, bem como as clínicas especializadas sem internações e/ou procedimentos cirúrgicos, postos públicos de saúde, exercidos em estabelecimentos com área edificada de até 300,00m² (trezentos metros quadrados);

II – serviços de bairro: atividades de serviços ligados ao atendimento da população, bem como academias de ginástica, clínicas especializadas com internação, clínicas de fisioterapia, laboratórios de análises clínicas, laboratórios radiológicos, exercidos em estabelecimentos com área edificada de até 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

III – serviços especiais: atividades de serviços, que são nocivos à convivência com outros usos, em especial ao residencial, seja pelo transtorno que possam provocar, seja pelo risco que trazem à segurança das pessoas e dos bens;

IV – serviços principais: atividades de serviços com ampla variedade de atendimento, sem limitação de área de terreno e de área edificada.

Parágrafo único – A atividade de hotéis só poderá ser exercida em prédios situados em quadras lindeiras às rodovias e anéis rodoviários, na forma de regulamentação específica por Decreto do Executivo.

Art. 17 – O uso Industrial compreende:





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 - Montes Claros - MG - CEP 39.401-002

I - micro-indústria não poluente: atividade de manufatura e transformação industrial que, além de não poluente sob qualquer forma e de ser convivente com as demais categorias de uso estabelecidas por esta lei, não requer instalações e equipamentos, que possam colocar em risco a segurança das pessoas e bens, em edificações com até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída;

II - pequena Indústria não poluente -atividade de manufatura e transformação industrial que, além de não poluente, sob qualquer forma, e de ser convivente com as demais categorias de uso estabelecidas por esta lei, não requer instalações e equipamentos, que possam colocar em risco a segurança das pessoas e bens, em edificações com até 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;

III - indústria de médio porte -atividade de manufatura e transformação industrial que, em função do seu potencial poluente, convivente com as demais categorias de uso estabelecidas por esta lei, em edificações com até 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) de área construída;

IV - indústria de grande porte -atividade de manufatura e transformação industrial que, em função de seu potencial poluente, não é convivente com as demais categorias de uso estabelecidas por esta lei, implicando na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação e operação em edificações, sem limite de área construída.

Parágrafo único - As atividades de uso industrial da categoria indústria de grande porte, obedecerão, na sua implantação ou ampliação, parâmetros de natureza física e ambiental, fixados pelos órgãos municipais, estaduais e federais competentes.

Art. 18 - O uso institucional compreende:

I - institucional local: estabelecimentos, espaços ou instalações destinados à educação, cultura, lazer, culto religioso e compreendendo escolas, áreas de recreação e praças, com área edificada de até 1.000,00m² (um mil metros quadrados);

II - institucional de bairro: estabelecimentos, espaços ou instalações destinados à educação, cultura, lazer, culto religioso, assistência social, saúde e administração pública, compreendendo, além das atividades previstas no inciso I deste artigo, as atividades de escolas fundamentais, associações religiosas, bibliotecas, instalações esportivas, com área mínima de terreno de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e área edificada de até 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados);

III - institucional metropolitano: estabelecimentos, espaços ou instituições destinados à educação, cultura, lazer, culto religioso, assistência social, saúde e

07
4.2



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

administração pública de atendimento regional, compreendendo, além das atividades previstas no inciso II deste artigo, as atividades de universidades, estabelecimentos científicos, centros de pesquisa, museus, exposições de artes, estabelecimentos de cultura e difusão artística, associações com fins culturais, clubes recreativos e praças de esportes, com área mínima de terreno de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) e sem limitação de área construída.

Art. 19 – O detalhamento dos usos comercial, serviços e industrial, previstos nos arts. 15, 16 e 17 desta lei, é o constante do anexo 3.

Seção II

Dos usos conforme e não conforme

Art. 20 – De acordo com a zona em que esteja situado o terreno urbano, o seu uso fica classificado em um dos seguintes casos:

I – uso conforme: quando se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para respectiva zona;

II – uso não conforme: quando não se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a respectiva zona.

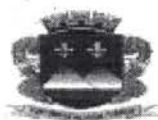
Art. 21 – Será admitido o uso não conforme existente há mais de 180 (cento e oitenta) dias anteriores à vigência desta lei, desde que:

- a) não esteja em desconformidade com a legislação federal e/ou estadual;
- b) não viole restrições estabelecidas na aprovação dos loteamentos ou regras de condomínios fechados; ou ainda, ajustes entre partes interessadas legalmente estabelecidos;
- c) não haja pendência judicial entre o proprietário ou detentor do imóvel onde haja ocupação não conforme e proprietários ou detentores de imóveis vizinhos ou terceiros legitimados à discussão;
- d) não tenha havido invasão de área pública.

§ 1º – Não será permitida a ampliação da ocupação e/ou do aproveitamento existente, na área do terreno.

§ 2º – A Comissão de Uso e Ocupação do Solo poderá autorizar que o uso não conforme de um terreno ou edificação seja substituído por outro não conforme, desde que, da substituição, resulte maior ou mais próximo enquadramento nas características ou categorias de uso da respectiva zona.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

CAPÍTULO V DOS ASSENTAMENTOS

Seção I Dos modelos de assentamentos

Art. 22 – Os modelos de assentamentos urbanos são estabelecidos em função das respectivas taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento, afastamentos e área de estacionamento, conforme previsto no anexo 4 desta lei.

Art. 23 – As edificações e características dos modelos de assentamento urbano são:

I – MA-1: edificações destinadas à habitação permanente, compreendendo uma habitação por lote ou conjunto de lotes, atendendo, além dos requisitos previstos no anexo 4, o seguinte:

a) o elemento construtivo mais alto da edificação terá cota máxima de 9,00m (nove metros) de altura, em relação à cota média do meio-fio;

b) a edificação terá no máximo 02 pavimentos, exceto no caso de terrenos com declive para os fundos, quando serão admitidos pavimentos com níveis inferiores ao nível de acesso.

II – MA-2: edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontalmente, isoladas ou não, atendendo ainda aos seguintes requisitos, além dos previstos no anexo 4:

a) o elemento construtivo mais alto da edificação terá cota máxima de 9,00m (nove metros) de altura, em relação à cota média do meio-fio;

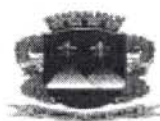
b) toda unidade deverá ter acesso direto e independente;

c) a edificação terá no máximo 02 pavimentos, exceto no caso de terrenos com declive para os fundos, quando serão admitidos pavimentos com níveis inferiores ao nível de acesso.

III – MA-3: edificações destinadas à habitação permanente, compreendendo mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes agrupadas verticalmente, atendendo aos seguintes requisitos, além dos previstos no anexo 4:

a) o elemento construtivo mais alto da edificação terá cota máxima de 9,00m (nove metros) de altura, em relação à cota média do meio-fio;





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39 401-002

b) a edificação terá no máximo 02 pavimentos, exceto no caso de terrenos com declive para os fundos, quando serão admitidos pavimentos com níveis inferiores ao nível de acesso.

IV – MA-4: edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontalmente e/ou verticalmente, isoladas ou não, tendo acesso comum às unidades do conjunto, atendendo ainda aos seguintes requisitos, além dos previstos no anexo 4:

a) o elemento construtivo mais alto da edificação terá cota máxima de 9,00m (nove metros) de altura, em relação à cota média do meio-fio;

b) o acesso comum às unidades terá a largura mínima de 4 (quatro) metros;

c) a edificação terá no máximo 02 pavimentos, exceto no caso de terrenos com declive para os fundos, quando serão admitidos pavimentos com níveis inferiores ao nível de acesso.

V – MA-5: edificação de uso múltiplo (comércio, serviço, residência e comércio, residência e serviço e comércio e serviço), edificada no mesmo lote ou conjunto de lotes, atendendo aos seguintes requisitos, além dos previstos no anexo 4:

a) o elemento construtivo mais alto da edificação terá cota máxima de 9,00m (nove metros) de altura, em relação à cota média do meio-fio;

b) o afastamento frontal não poderá ser fechado por muro, gradil ou qualquer elemento construtivo e deverá dar continuidade ao passeio;

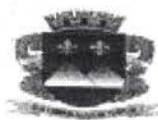
c) a edificação terá no máximo 02 pavimentos, exceto no caso de terrenos com declive para os fundos, quando serão admitidos pavimentos com níveis inferiores ao nível de acesso.

VI – MA-6: edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas verticalmente, obedecendo ainda aos seguintes requisitos, além dos previstos no anexo 4:

a) será obrigatório o uso de pilotis no pavimento térreo, previsto para estacionamento de veículos;

b) em edificações onde as unidades não excedam a 80,00m² (oitenta metros quadrados), poderá ser dispensado o uso do pilotis, podendo o pavimento térreo ser ocupado por unidade autônoma, desde que seja destinada uma vaga de estacionamento de veículo, para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área computável para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos espaços não edificados e respeitado o livre acesso a estas vagas;





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 - Montes Claros - MG - CEP 39.401-002

c) o subsolo, quando previsto para estacionamento de veículos, poderá ocupar 100% (cem por cento) da área do lote, desde que a sua laje de cobertura, dentro das faixas de afastamento em relação ao logradouro público, não tenha cota superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) medidos em relação ao seguimento médio do meio-fio, sendo neste caso, dispensado o uso de pilotis;

d) o elemento construtivo mais alto da edificação terá cota máxima 15,00m (quinze metros) de altura, em relação à cota média do meio-fio;

e) será obrigatória a destinação de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área computável para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.

VII - MA-7: edificação de uso múltiplo (comércio, serviço, residência, residência e comércio, residência e serviço e comércio e serviço), edificadas no mesmo lote ou conjunto de lotes, atendendo aos seguintes requisitos, além dos previstos no anexo 4:

a) o afastamento frontal não poderá ser fechado por muro, gradil ou qualquer elemento construtivo e deverá dar continuidade ao passeio.

b) o elemento construtivo mais alto da edificação terá cota máxima de 15,00m (quinze metros) de altura, em relação à cota máxima do meio-fio.

VIII - MA-8: edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas verticalmente, podendo ter mais de 5 (cinco) pavimentos; obedecendo ainda aos seguintes requisitos, além dos previstos no anexo 4:

a) será obrigatória a destinação de 02 (duas) vagas de estacionamento por unidade;

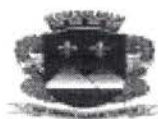
b) será obrigatório o uso de elevadores conforme previsto no Código de Obras do Município;

c) o subsolo, quando previsto para estacionamento de veículos, poderá ocupar 100% (cem por cento) da área do lote, desde que a sua laje de cobertura, dentro das faixas de afastamento em relação ao logradouro público, não tenha cota superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) medidos em relação ao seguimento do meio-fio, sendo neste caso, para estacionamento de veículos;

d) será obrigatória a destinação de 02 vagas de garagem para cada unidade residencial.

IX - MA-9: edificações de uso múltiplo (comércio, serviço, residência, residência e comércio, residência e serviço e comércio e serviço), atendendo ao seguinte requisito, além dos previstos no anexo 4:





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

a) o elemento construtivo mais alto da edificação terá cota máxima de 15,00m (quinze metros).

X – MA-10: edificações de uso múltiplo – (comércio, serviço, residência, residência e comércio, residência e serviço e comércio e serviço) – atendendo os seguintes requisitos além dos previstos no anexo 4:

a) será exigida a colocação de elevadores conforme previsto no Código de Obras;

b) serão exigidas vagas de garagem na proporção de 01 vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área computável para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento;

c) o subsolo, quando previsto para estacionamento de veículos, poderá ocupar 100% (cem por cento) da área do lote, desde que, a sua laje de cobertura, dentro das faixas de afastamento em relação ao logradouro público, não tenha cota superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) medidos em relação ao seguimento do meio-fio;

d) o primeiro e o segundo pavimentos, quando previsto para estacionamento de veículos, poderá ocupar a totalidade da área do terreno, respeitada a correção de alinhamento do logradouro, quando for o caso.

XI – MA-11, MA-12, MA-13 – edificações destinadas ao uso permanente de indústria, podendo ter até dois pavimentos, atendendo os requisitos do anexo 4;

XII – MA-14: edificação destinada à instalação de equipamentos de uso institucional local, podendo ter até dois pavimentos, com altura máxima de 9,0m (nove metros), atendendo os requisitos do anexo 4;

XIII – MA-15: edificação destinada à instalação de equipamentos para atendimento coletivo como escolas, hospitais, auditórios, bibliotecas, cinemas, clubes, estádios, sem limitações quanto ao número de pavimentos ou a altura máxima, atendendo os requisitos do anexo 4, adotando-se para ZR-01 o coeficiente de aproveitamento de 2,00.

Art. 24 – Para os modelos de assentamentos que indicam a cota do elemento construtivo mais alto da edificação, deverão ser desconsiderados para efeito da medição da cota máxima, os seguintes elementos construtivos:

I – caixa d'água;

II – casa de máquina de elevadores ou de bombeamento a incêndio;

III – edificação aberta permitida na laje de cobertura de edifícios.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

Parágrafo único – Considera-se elemento mais alto da edificação, a platibanda ou o guarda corpo, quando houver.

Art. 25 – No caso de conjunto residencial horizontal deverão ser observadas as seguintes disposições:

- a) cada unidade residencial deverá enquadrar-se nas características dos modelos de assentamentos previstos para a zona;
- b) o conjunto será envolvido por via perimetral que se adaptará ao sistema viário oficial existente ou projetado;
- c) as vias internas de circulação atenderão as condições mínimas estabelecidas pela Lei de Loteamento.

Art. 26 – No caso de vários conjuntos residenciais verticais em uma mesma área serão obedecidas as seguintes disposições:

- a) cada conjunto residencial deverá enquadrar-se nas características dos modelos de assentamentos previstos para a zona;
- b) deverá haver entre as edificações do conjunto uma distância horizontal mínima igual ao dobro do afastamento lateral permitido pelo Modelo de Assentamento adotado.

Seção II

Das condições para assentamentos de edificações

Art. 27 – Para que um terreno possa receber edificações é necessário que ele se enquadre nas características das zonas de uso e ocupação do solo e dos modelos de assentamentos constantes dos anexos 2 e 4 desta lei e atenda às seguintes condições:

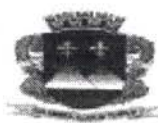
- a) faça parte de parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal;
- b) faça frente para logradouro público existente ou projetado.

Parágrafo único – Não se aplica a regra prevista na letra "a" deste artigo aos terrenos legalmente individualizados anteriormente à vigência desta lei.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 28 – Todo projeto de edificação conterá obrigatoriamente a indicação da zona de uso e do modelo de assentamento previsto para o local, conforme definido nos anexos integrantes dessa lei.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 - Montes Claros - MG - CEP 39.401-002

Art. 29 - Em todo e qualquer projeto compreendendo construção, reforma com demolição no alinhamento, reforma e acréscimo no alinhamento, substituição de muro por gradil ou substituição de gradil por muro, que se fizer na Zona Comercial-2 (ZC-2) ou Zona Comercial-3 (ZC-3), o passeio deverá ter obrigatoriamente uma largura mínima de 2,00m (dois metros), a partir do meio-fio existente, salvo nas ruas onde tenha havido estreitamento da pista, quando será considerado a partir do alinhamento do meio fio previsto antes do estreitamento da via.

§ 1º - Em todos os logradouros integrantes de Zona Comercial-2 (ZC-2) ou Zona Comercial-3 (ZC-3), os passeios terão obrigatoriamente uma largura correspondente a 30% (trinta por cento) da largura da pista de rolamento existente ou projetada, com o mínimo de 2,00m (dois metros) para cada lado, exceto quando o loteamento tiver sido aprovado contendo largura de passeio com medidas já estabelecidas.

§ 2º - Nas ruas Dr. Santos, Carlos Gomes e Bocaiúva -esta no trecho compreendido entre a Praça Coronel Ribeiro e a Av. Dr. João Luiz de Almeida -o passeio deverá ter obrigatoriamente uma largura mínima de 4,00m (quatro metros), a partir do meio-fio existente, para todo e qualquer projeto de construção, reforma com demolição no alinhamento, reforma e acréscimo no alinhamento, substituição de muro por gradil ou substituição de gradil por muro.

§ 3º - Quando a largura dos passeios for menor que a indicada no caput deste artigo e nos parágrafos anteriores, deverá ser obedecida a medida indicada no sistema viário para correção de alinhamento ou recuo.

Art. 30 - Para as edificações projetadas em dois ou mais lotes, o percentual máximo de ocupação será definido de acordo com o anexo 4 desta Lei, para cada lote, individualmente, exceto nos casos onde houver anexação das áreas.

Art. 31 - A largura máxima de beiral, quando estiver nos afastamentos exigidos, será de 50% (cinquenta por cento) da medida deste afastamento.

Parágrafo único - Nos recuos de afastamentos permitir-se-á a saliência de pequenas lajes, somente quando tiverem função de "brise soleil" cuja dimensão máxima será de 0,50m (cinquenta centímetros).

Art. 32 - Nos casos em que os terrenos, em razão de sua topografia, não permitirem o escoamento natural das águas pluviais e de redes de esgoto, em direção ao logradouro público contíguo, as redes poderão ser construídas nos





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 - Montes Claros - MG - CEP 39.401-002

terrenos inferiores, o que deverá ser permitido pelos proprietários destes, desde que:

- a) não atinja espaço edificado;
- b) os custos totais das obras e serviços das redes previstas no caput deste artigo, bem como de reposição parcial ou total de pisos e jardins sejam suportados pelo proprietário do terreno superior.

Art. 33 - Nas cabeceiras do Rio Vieira, do Córrego Matias, do Rio do Cedro e de seus respectivos afluentes, não serão permitidas edificações, num raio de 100,00m (cem metros) de suas nascentes, bem como deverão ser protegidas com arborização com espécies apropriadas, de modo a proteger a sua vazão.

Art. 34 - Ao norte e ao leste do eixo formado pelas atuais rodovias BRs 135/251, atual anel rodoviário leste e o anel rodoviário norte projetado, é vedada a instalação de indústrias consideradas nocivas, incômodas ou perigosas, quer pela sua produção ou dejetos.

Art. 35 - No caso de divergências referentes aos afastamentos mínimos laterais, entre esta lei e o Código de Obras, prevalecerão as exigências da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

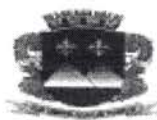
Art. 36 - As avenidas que vierem a ser urbanizadas ao longo dos rios, córregos e talvegues no interior da malha urbana, serão, automaticamente, classificadas como ZC-1, e os passeios nessas avenidas deverão ter obrigatoriamente uma largura mínima de 4,00 m (quatro metros) em cada lado.

Art. 37 - Não serão computadas como áreas edificadas, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas de estacionamento, de casas de máquinas, de subestação, de caixas d'água, de circulação horizontal e vertical, bem como o Pilotis.

Art. 38 - Nos modelos em que se exigirem vagas para estacionamento, será destinada uma área mínima de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) por vaga, sendo que, destes, cada 15,00m² (quinze metros quadrados) serão considerados como espaço para um só veículo e os restantes 10,00m² (dez metros quadrados) serão destinados à circulação de veículos.

Parágrafo único - Excepcionalmente, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão e em decisão devidamente justificada e fundamentada, poderão ser adotadas áreas inferiores em até 20% (vinte por cento) das estabelecidas no caput deste artigo, desde que demonstrada graficamente a possibilidade de manobra, colocação e retirada do veículo de cada uma das vagas previstas.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 - Montes Claros - MG - CEP 39.401-002

Art. 39 - Qualquer edificação a ser feita em terrenos de frente para a rua Coronel Joaquim Costa, situados no trecho compreendido entre a rua Padre Augusto e a rua Rui Barbosa, no lado direito (considerado o sentido do Centro para a Praça de Esportes), deverá observar a correção de alinhamento de 6,00m (seis metros), de forma que o alinhamento da rua seja uniforme entre a rua D. Pedro II e a Praça de Esportes.

Art. 40 - Qualquer edificação a ser feita em terrenos de frente para a Travessa Cônego Marcos, no lado esquerdo (considerado o sentido da Avenida Afonso Pena para a Avenida Coronel Prates), deverá observar a correção de alinhamento de 4,00m (quatro metros), de forma que a faixa total da via fique com 12,00m (doze metros) de largura.

Art. 41 - A laje de cobertura dos edifícios poderá receber edificação aberta destinada ao lazer, obedecidos os seguintes parâmetros:

- a) a edificação será no máximo de 30% (trinta por cento) da área total da laje de cobertura;
- b) a edificação terá um afastamento frontal em relação ao alinhamento da fachada de no mínimo 5,00m (cinco metros);
- c) nos edifícios construídos nos limites laterais e/ou nos fundos do terreno será exigida uma vedação mínima com 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura nas laterais e/ou nos fundos.

Parágrafo único - A edificação de que trata o caput deste artigo:

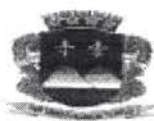
I - não será considerada como pavimento nem acrescida ao cálculo do coeficiente de aproveitamento;

II - não será permitida quando:

- a) violar legislação federal e/ou estadual, restrição estabelecida na aprovação dos loteamentos ou regras de condomínios fechados; ou ainda, ajustes entre partes interessadas, legalmente estabelecidos;
- b) tiver ocorrido invasão de área pública;
- c) existir pendência judicial entre o proprietário ou detentor do imóvel e proprietários ou detentores de imóveis vizinhos ou terceiros legitimados à discussão.

Art. 42 - Poderá ser dispensado o uso de elevadores para os modelos de assentamentos onde a altura do último piso for igual ou inferior a 12,00m (doze metros), tendo como referência o nível médio do meio-fio, no local de acesso de pedestres.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 - Montes Claros - MG - CEP 39.401-002

Art. 43 - Os terrenos de esquina ficam caracterizados por duas frentes e duas laterais, sendo que quaisquer construções a serem neles edificadas ficam sujeitas ao recuo legal em ambas as frentes.

Parágrafo único - Os terrenos constituídos por mais de um lote destinados a implantação de uma única edificação e que pertençam a mais de uma zona, poderão ser considerados dentro do zoneamento que permitir o maior aproveitamento.

Art. 44 - O uso e ocupação do solo nas áreas contíguas à área destinada ao aeroporto de Montes Claros serão regulamentadas por Decreto do Executivo, que definirá o coeficiente de aproveitamento e o gabarito das edificações, observadas as normas estabelecidas pela legislação aplicável à espécie.

Art. 45 - O alvará de funcionamento de qualquer estabelecimento só poderá ser expedido se atendidas as seguintes condições:

- I - o estabelecimento se localizar em zona que permita a sua atividade;
- II - o prédio atender as normas do Código de Obras do Município e possuir "habite-se";
- III - forem observados os parâmetros constantes dos anexos desta lei;
- IV - existir parecer favorável do CODEMA (Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente), quando for o caso.

Parágrafo único - As restrições previstas neste artigo serão relevadas quando caracterizada a situação prevista no caput do art. 21 desta lei.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 46 - O Poder Executivo constituirá no prazo de 30 (trinta) dias após a vigência desta lei, a Comissão de Uso e Ocupação do Solo, composta pelo Secretário Municipal de Planejamento e Coordenação (SEPLAN), que será seu Presidente e por 01 (um) membro de cada um dos seguintes órgãos ou entidades:

- I - Associação Regional de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos do Norte de Minas Gerais (ÁREA);
- II - Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) - Seção Montes Claros;
- III - Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais (CREA-MG) - Inspetoria de Montes Claros;
- IV - Câmara Municipal de Montes Claros;





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 - Montes Claros - MG - CEP 39.401-002

- V - Procuradoria Jurídica do Município;
- VI - Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
- VII - Secretaria Municipal de Obras;
- VIII - Empresa Municipal de Planejamento, Gestão e Educação em Trânsito e Transportes de Montes Claros - MCTRANS.

§ 1º - A Comissão de que trata o caput deste artigo será regulamentada por Decreto do Executivo Municipal, que estabelecerá a sua competência e funcionamento.

§ 2º - Os membros da Comissão serão indicados pelo representante legal dos respectivos órgãos e entidades, terão mandato coincidente com o do Prefeito Municipal, mas poderão ser substituídos a qualquer tempo pelo responsável pela indicação.

Art. 47 - Nos casos de infração a esta lei, serão aplicadas aos proprietários dos imóveis, solidariamente com eventuais responsáveis diretos, as seguintes sanções:

I - multa de 450 (quatrocentos e cinquenta) UPFM (Unidade Padrão Fiscal do Município), renovável a cada 30 dias e interdição do uso da edificação, em casos de alterações desta em desacordo com esta Lei;

II - multa de 900 (novecentos) UPFM (Unidade Padrão Fiscal do Município), renovável a cada 10 (dez) dias, embargo e interdição da obra, se desobedecidos recuos, afastamentos, taxa de ocupação ou coeficientes de aproveitamento constantes no projeto;

III - multa de 900 (novecentos) UPFM (Unidade Padrão Fiscal do Município), renovável a cada 10 (dez) dias e demolição, em casos de invasão de vias, logradouros ou terrenos públicos;

IV - demais infrações a esta Lei, multa de 10 (dez) UPFM (Unidade Padrão Fiscal do Município).

Art. 48 - As edificações existentes ou em construção, cujos projetos tenham sido aprovados em data anterior à vigência desta lei e cujos modelos de assentamentos estejam classificados como MA-06 e MA-08 poderão ser acrescidos de mais um pavimento, observados os critérios:

a) nas edificações aprovadas com até quatro pavimentos, o acréscimo de mais poderão ter o quinto pavimento sem necessidade de elevador;

b) edificações aprovadas com mais de cinco pavimentos, desde que o pavimento acrescido tenha acesso por meio de elevador;





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Procuradoria Jurídica

Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG - CEP 39.401-002

c) nas situações previstas nas alíneas acima, os pavimentos acrescidos obedecerão aos modelos de assentamentos mais adequados, a existência de mais uma vaga de estacionamento para veículo e quando for o caso, às normas de prevenção e combate a incêndio.

Art. 49 – Constituem partes integrantes desta lei, com os modelos, limites, restrições e especificações neles estabelecidos, os seguintes anexos:

- a) anexo 1 -Mapa de Zoneamento e do Perímetro Urbano;
- b) anexo 2 -Zonas, Categorias de Uso e Modelos de Assentamento;
- c) anexo 3 -Detalhamento das Categorias de Uso;
- d) anexo 4 -Características dos Modelos de Assentamento.

Art. 50 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, especialmente as Leis Municipais nºs 3.031, de 16 de julho de 2002 e 3.510, de 29 de dezembro de 2005.

Montes Claros, 23 de dezembro de 2009


Luiz Tadeu Leite
Prefeito Municipal





CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS

ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA

PARECER SOBRE PROJETO DE LEI Nº 99/2015 QUE “ Dispõe sobre o parcelamento do solo para o chacreamento de sítios de recreio no Município de Montes Claros, Altera a Lei Municipal nº 4.198, de 23 de dezembro de 2009, e dá Outras providências.”, de autoria do Prefeito Municipal.

Projeto de Lei enviado à Assessoria Técnica Legislativa da Câmara Municipal de Montes Claros –MG, para análise de sua constitucionalidade, legalidade e forma técnica de redação.

O projeto sob comento regulamenta o parcelamento do solo para chacreamento de sítios de recreio e ainda, altera a Lei 4.198/2009.

Primeiramente há que se ressaltar que o assunto é de interesse local, sendo que o parcelamento do solo é um dos temas alusivos ao Plano Diretor Municipal, de iniciativa do Poder Executivo.

Não se vislumbra nenhuma ilegalidade no referido projeto.

Assim sendo somos de parecer que o projeto em questão é constitucional, legal e atende a técnica de redação.

É o parecer, sob censura.

Montes Claros, 13 de agosto de 2015.

Luciano Barbosa Braga
Assessor Legislativo
OAB/MG 78605



Câmara Municipal de Montes Claros

As
Comissões
01/09/15
Montes Claros

EMENDA AO PROJETO DE LEI PROJETO DE LEI Nº 99/2015 que “Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para o Chacreamento de Sítios de Recreio no Município de Montes Claros. Altera a Lei nº 4.198, de 23 de dezembro de 2009, e dá Outras Providências.”

Retirado
de tramitação
29/09/15
Montes Claros


EMENDA UM – Modificativa

Altera o inciso I do art. 11 do referido Projeto de Lei, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 11 (...)

I- chácaras com área mínima de 2.000 m² (dois mil) metros quadrados;

Sala das Sessões, 27 de agosto de 2015.


Ver. José Marcos Martins de Freitas

PROTOCOLO	
<input type="checkbox"/> EXP.	<input checked="" type="checkbox"/> RECEB.
28/08/2015	
HORAS 13h	
ASS: 	

CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
A COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO
E NÚCLEO
EM 01 DE SETEMBRO DE 2015
PRESIDENTE

20
21m



Câmara Municipal de Montes Claros

As.
Comissões
1/09/15
JPM

EMENDA AO PROJETO DE LEI PROJETO DE LEI Nº 99/2015 que "Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para o Chacreamento de Sítios de Recreio no Município de Montes Claros. Altera a Lei nº 4.198, de 23 de dezembro de 2009, e dá Outras Providências."

Ativada de
Tramitação
Montes
29/09/15

EMENDA DOIS – Modificativa

Altera o inciso VI do artigo 45 do Projeto de Lei Nº 99/2015, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 45 - (...)

(...)

VI – área mínima de 1.000 m² (mil) metros quadrados para as unidades parceladas.

Sala das Sessões, 27 de agosto de 2015.

Vereador José Marcos Martins de Freitas

PROTOCOLO	
<input type="checkbox"/> EXP.	<input checked="" type="checkbox"/> RECEB.
27 08 2015	
HORAS 13h	
ASS:	

CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
A COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO
E JUSTIÇA
EM 01 DE SETEMBRO DE 2015
[Signature]
PRESIDENTE

21/09/15
[Signature]

21/09/15
[Signature]



Câmara Municipal de Montes Claros - MG

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER SOBRE PROJETO DE LEI Nº 99/2015

AUTOR: Executivo Municipal

MATÉRIA: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para o Chacreamento de Sítios de Recreio no Município de Montes Claros. Altera a Lei nº 4.198, de 23 de dezembro de 2009, e dá Outras Providências."

I- RELATÓRIO

A proposição foi distribuída à Comissão de Legislação, Justiça e Redação em 11/08/2015, com entrada na Sala das Comissões no dia 13/08/2015.

Compete a esta Comissão, nos termos regimentais, emitir parecer sobre a legalidade, constitucionalidade e forma técnica de redação do projeto.

A Assessoria Legislativa da Casa emitiu parecer de legal e constitucional.

II – FUNDAMENTAÇÃO

O presente projeto trata de parcelamento do solo para implantação de empreendimento de chacreamento no Município, que será feito na forma de sítios de recreio.

De acordo com a Mensagem do Executivo, o projeto visa disciplinar a criação de empreendimentos imobiliários do tipo Chacreamento para edificação de Sítios de Recreio fora do perímetro urbano do Município, bem como apresenta a possibilidade de regularização dos empreendimentos irregularmente implantados.

Importante salientar que o Ministério Público realizou reunião no dia 17/08/2015, para explicar o projeto de lei, informando que na sua elaboração houve participação de órgãos da Administração Pública e de ambientalistas.

Verifica-se que a matéria trata de assunto de interesse local, portanto não incide em vício de iniciativa.

Registrando que houve Audiência Pública no dia 22/09/2015 para discutir o assunto.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Comissão entende que o referido projeto de lei é legal e constitucional e atende a forma técnica de redação.

Sala das Comissões, 23 de setembro de 2015.

Presidente: Ver. Valcir Soares Silva: _____

Vice- Presidente: Ver. Ladislau Ronaldo Ferreira: _____

Relator: Ver. Antonio Silveira de Sá: _____