



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

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

LEI Nº 4.428, DE 12 DE NOVEMBRO DE 2011.

Altera o zoneamento urbano estabelecido pela Lei Municipal nº 4.198/2009 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:

Art. 1º – O zoneamento urbano estabelecido pela Lei Municipal nº 4.198, de 23 de dezembro de 2009, passa a vigorar com as alterações introduzidas por esta lei.

Art. 2º – Para os efeitos de sua utilização, conforme definições e modelos de assentamentos previstos na Lei Municipal nº 4.198/2009, ficam as áreas a seguir identificadas, situadas no perímetro urbano de Montes Claros, classificadas como:

I – SETOR ESPECIAL 2 (SE-2), as áreas compreendidas pelas seguintes coordenadas UTM:

a) 01 X=626891.507 Y=8156425.217, 02 X=626897.907 Y=8156564.535, 03 X=627004.118 Y=8156594.038, 04 X=626962.240 Y=8156885.737, 05 X=627293.901 Y=8156903.192, 06 X=627268.843 Y=8156431.353, 07=01;

b) 01 X=624613.933 Y=8152126.501, 02 X=624735.201 Y=8152221.345, 03 X=624983.902 Y=8151908.029, 04 X=624909.956 Y=8151890.356, 05 X=624864.883 Y=8151967.098, 06 X=624734.744 Y=8151982.091, 07 X=624648.990 Y=8152030.951, 08 X=624630.216 Y=8152102.916, 09=01;

II – SETOR ESPECIAL 1 (SE-1), a área compreendida pelas coordenadas UTM a seguir descritas, cuja desafetação de parte da mesma como via pública projetada fica autorizada: 01 X=617.824.44 Y=8.150.447.85, 02 X=617.847.18 Y=8.150.448.48, 03 X=617.894.05 Y=8.150.506.46, 04 X=617.916.28 Y=8.150.527.07, 05 X=617.947.79 Y=8.150.530.35, 06 X=617.976.70 Y=8.150.515.27, 07 X=618.033.86 Y=8.150.461.37, 08 X=618.098.11 Y=8.150.462.07, 09 X=618.099.05 Y=8.150.496.69, 10 X=618.042.00 Y=8.150.495.44, 11 X=617.986.21 Y=8.150.528.61, 12 X=617.965.87 Y=8.150.545.82, 13 X=617.959.19 Y=8.150.565.97, 14 X=617.963.39 Y=8.150.587.73, 15 X=617.980.96 Y=8.150.609.65, 16 X=617.951.39 Y=8.150.607.19, 17 X=617.899.78 Y=8.150.542.22, 18 X=617.861.93 Y=8.150.541.34, 19 X=617.858.05 Y=8.150.533.45, 20 X=617.865.06 Y=8.150.522.30, 21 X=617.854.79 Y=8.150.486.15, 22=01;

III – ZONA COMERCIAL 1 (ZC-1), a área compreendida pelas seguintes coordenadas UTM: 01 X=621.368.66 Y=8.150.745.03, 02 X=621.409.64 Y=8.150.699.80, 03 X=621.436.51 Y=8.150.597.64, 04 X=621.638.68 Y=8.150.609.57, 05 X=621.628.03 Y=8.150.764.13, 06=01;





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

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

IV – ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR-3), a área compreendida pelas seguintes coordenadas UTM: 01 X=622.229.59 Y=8.151.167.07, 02 X=622.476.37 Y=8.151.167.72, 03 X=622.473.30 Y=8.151.108.94, 04 X=622.571.89 Y=8.151.106.53, 05 X=622.555.88 Y=8.150.943.24, 06 X=622.459.21 Y=8.150.738.12, 07 X=622.336.18 Y=8.150.715.53, 08 X=622.187.88 Y=8.150.663.60, 09 X=622.268.49 Y=8.150.833.31, 10 X=622.201.87 Y=8.151.032.56, 11 X=622.230.90 Y=8.151.032.65, 12=01;

V – A área indicada como ZEIS – 2 no anexo 1, mapa de zoneamento e do perímetro urbano de acordo com a Lei nº 4.198/2009 situada na confluência da avenida Governador Magalhães Pinto com a avenida Osmane Barbosa, passa a ser ZC-1.

Art. 3º – No perímetro urbano do Município de Montes Claros, os modelos de assentamentos previstos para parte de uma determinada quadra ficam estendidos e autorizados para, além dos lotes / terrenos lindeiros, os demais integrantes da mesma quadra, de modo a assegurar as mesmas possibilidades de construções e atividades em toda a extensão desta.

Art. 4º – Nas áreas integrantes do perímetro urbano do Município de Montes Claros classificadas como “Zona Residencial 1 – ZR-1” , ficam permitidos, além dos modelos de assentamentos estabelecidos para referidas zonas, os modelos de assentamentos “MA-6” e “MA-8” previstos no Anexo 4 da lei municipal nº 4.198/2009, associados ou não tais modelos uns com os outros, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:

a) a área destinada ao empreendimento residencial deverá ser de, no mínimo 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), devendo conter arruamentos e/ou acessos, que poderão ser estabelecidos e/ou alterados conforme disposto na lei municipal nº. 3.720/2007, não sendo estes computados na taxa de permeabilidade estabelecida nesta lei;

b) afastamentos frontais, laterais e de fundos deverão ter, no mínimo, o dobro das medidas indicadas para os modelos de assentamentos MA-6 e MA-8 constantes do Anexo 4 da lei municipal nº 4.198/09;

c) a taxa de ocupação máxima das edificações em relação à área total do terreno ou gleba será de, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) da área total destinada ao empreendimento e o coeficiente de aproveitamento fica limitado a 2,4;

d) deverá ser destinado percentual de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do terreno ou gleba para espaços verdes, praças e arruamentos internos, no qual poderão ser computados espelhos d'água e faixas de proteção dos cursos d'água;





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

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

e) será permitida a utilização do subsolo para estacionamento de veículos, respeitada a permeabilidade mínima estabelecida no inc. III do art. 5º desta Lei.

§ 1º – Os modelos de assentamentos MA-6 e MA-8 permitidos no art. 4º desta Lei só poderão ser edificados em áreas situadas abaixo da cota de altitude de 700,00 m (setecentos metros) em relação ao nível médio do mar e que estejam localizadas a uma distância mínima de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros) da linha imaginária que tem como ponto de partida o ponto 01 (ponto de cota), a oeste do eixo formado pela BR-135 (saída norte da cidade de Montes Claros para a cidade de Januária) e ponto final o ponto 30 (ponto de cota), também na BR-135, ao sul (saída de Montes Claros para Belo Horizonte), compreendida dita linha imaginária pelas seguintes coordenadas UTM: 01 – X=618.746,33 Y=8.156.602,53, 02 – X=618.858,67 Y=8.154.688,81, 03 – X=617.542,21 Y=8.153.542,36, 04 – X=617.470,77 Y=8.153.158,43, 05 – X=618.178,77 Y=8.152.419,23, 06 – X=617.396,60 Y=8.150.533,83, 07 – X=617.096,80 Y=8.149.640,16, 08 – X=617.173,58 Y=8.148.500,25, 09 – X=617.052,06 Y=8.148.171,52, 10 – X=617.024,35 Y=8.147.632,10, 11 – X=616.796,81 Y=8.147.274,72, 12 – X=616.701,45 Y=8.145.948,38, 13 – X=616.487,98 Y=8.144.688,88, 14 – X=617.095,27 Y=8.144.347,88, 15 – X=617.059,64 Y=8.143.769,70, 16 – X=616.295,67 Y=8.143.012,35, 17 – X=615.742,83 Y=8.142.802,57, 18 – X=617.077,77 Y=8.142.157,77, 19 – X=619.116,12 Y=8.141.542,56, 20 – X=619.299,60 Y=8.142.220,04, 21 – X=619.953,81 Y=8.142.414,06, 22 – X=620.482,10 Y=8.142.771,78, 23 – X=620.369,81 Y=8.143.126,11, 24 – X=620.381,39 Y=8.143.440,03, 25 – X=620.057,47 Y=8.143.762,07, 26 – X=620.322,64 Y=8.144.747,35, 27 – X=622.192,17 Y=8.145.176,02, 28 – X=622.892,51 Y=8.145.641,01, 29 – X=623.326,69 Y=8.145.326,50, 30 – X=623.601,63 Y=8.145.342,06.

§ 2º – A observância do disposto no § 1º do art. 4º desta lei deverá ser comprovada através de laudo técnico de medição firmado por profissional habilitado, devidamente inscrito no CREA, o qual se responsabilizará pelas informações e conclusões apresentadas.

§ 3º – A área mínima prevista na alínea “a” do art. 4º desta lei poderá resultar do agrupamento de áreas contíguas, cuja somatória constituirá a área total do empreendimento, ficando este, em qualquer hipótese, sujeito aos limites estabelecidos nas alíneas “d” e “e” do mesmo art. 4º.

§ 4º – Para as áreas que não forem enquadradas nas regras especiais previstas no art. 4º desta lei, ficam mantidos os respectivos modelos de assentamentos estabelecidos pela Lei Municipal nº 4.198/2009.

Art. 5º – Para os efeitos do art. 4º desta lei:

I - a taxa de permeabilidade é a relação entre a soma de todas as áreas permeáveis do terreno ou gleba, expressa em percentual, que permite a infiltração de água no solo, em relação à área total do mesmo;





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

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

II - são consideradas impermeáveis as áreas das edificações, bem como as que recebam algum tipo de revestimento que impeça a infiltração imediata da água, como calçadas, pavimentações, fossas sépticas e sumidouros, cisternas ou reservatórios de acumulação, piscinas, espelhos d'água e coberturas, estas mesmo que removíveis;

III - será aplicada a taxa de permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento), conforme regulamento que poderá ser editado por decreto do Poder Executivo;

IV - as cisternas e/ou reservatórios de águas pluviais para armazenamento de água, são elementos construtivos, destinados a utilização futura, ou apenas para extravasá-la de forma gradual, podendo ser objeto de regulamentação por Decreto do Executivo;

V - na área mínima a ser mantida permeável, é vedada a pavimentação, a implantação de edificação ou de qualquer elemento construtivo que impeça a infiltração de água no solo;

VI - a água acumulada em cisternas e/ou reservatórios será considerada não potável e somente poderá ser utilizada para irrigação, limpeza, utilização sanitária ou outros usos correlatos;

VII - as cisternas ou reservatórios de acumulação deverão ser instalados na própria área onde se situar o empreendimento, não podendo localizar-se em área de circulação de veículos e devem ter sua superfície livre de qualquer equipamento;

VIII - nos empreendimentos de uso residencial multifamiliar horizontal, será admitido que a área permeável mínima obrigatória integre a área privativa da unidade residencial;

IX - para efeito de aplicação da taxa de permeabilidade, serão descontadas da área do terreno as faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, quando internas ao terreno, e a área do recuo obrigatório das edificações;

X - a taxa de permeabilidade será comprovada por meio de vistoria e laudo técnico expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

XI - implantado o empreendimento, ocorrendo modificação para menor do limite estipulado na alínea "d" do art. 4º desta lei, evidenciada por meio de laudo técnico emitido pelo órgão competente da Administração Municipal, será aplicada ao condomínio e aos demais responsáveis a multa correspondente a 1.000 (hum mil) UREFs (Unidades de Referência Fiscal do Município de Montes Claros), renovável a cada 30 (trinta) dias enquanto não demolida a edificação ou corrigido o ato irregular, sem prejuízo da sanção de interdição do empreendimento até a sua plena adequação ao projeto inicialmente aprovado.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

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

Parágrafo único - Caberá ao Poder Executivo Municipal elaborar e, por Decreto, aprovar a tabela com o percentual dos materiais considerados total e/ou parcialmente permeáveis, para fins de cálculo da permeabilidade do terreno objeto do empreendimento. Bem como estabelecer normas de manutenção de parte das águas de que trata o inc. VI do art. 5º desta lei para prevenção e combate a incêndios.

Art. 6º – O licenciamento para construções de uso residencial e/ou não residencial, no perímetro urbano de Montes Claros, onde nos modelos de assentamentos a taxa de ocupação seja de até 70% (setenta por cento) da área do terreno, deverá ser aplicada a taxa de permeabilidade mínima de 10% (dez por cento), para o que fica adotada a definição constante do inc.I do art. 5º desta Lei.

§ 1º – A taxa de permeabilidade de que trata o *caput* do art. 6º desta lei poderá ser reduzida em até 50% (cinquenta por cento), desde que o interessado, para complementar o percentual exigido na parte interna do terreno, utilize a parcela objeto da redução no passeio público.

§ 2º – A área do passeio a ser utilizada como permeável deverá localizar-se junto ao alinhamento do terreno e/ou anexa ao meio fio, mantida no passeio faixa pavimentada com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para circulação de pedestres, observadas as demais exigências legais específicas.

§ 3º – A área de permeabilidade prevista no *caput* do art. 6º desta lei fica sujeita, no que couber, às normas e regulamentos de que trata o art. 5º da mesma lei.

Art. 7º – Será excepcionalmente admitida a regularização de construções em desacordo com a lei municipal nº 3.032/2002 (Código de Obras e Edificações de Montes Claros), desde que:

a) tenham sido iniciadas e contem com mais de 30% (trinta) do projeto efetivamente executado até 60 (sessenta) dias antes da vigência desta lei;

b) não esteja em desconformidade com a legislação federal e/ou estadual, nem com a lei de uso e ocupação do solo urbano e a legislação ambiental do Município;

c) não viole critérios e/ou restrições estabelecidos na aprovação dos loteamentos ou regras de condomínios fechados, nem ajustes entre partes interessadas legalmente estabelecidos;

d) não haja pendência judicial entre o proprietário ou detentor do imóvel cuja construção deva ser regularizada e proprietários ou detentores de imóveis vizinhos ou terceiros legitimados à discussão;

e) não tenha havido invasão de área pública, nem violação do limite do coeficiente de aproveitamento permitido para o modelo de assentamento.





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

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

Art. 8º – Para aplicação do disposto no art. 7º desta lei, deverá ser observado o seguinte:

I – o proprietário, além de demonstrar o previsto no referido art. 7º e demais exigências legais, deverá requerer a regularização, acompanhada do respectivo projeto da construção e de prova de quitação de tributos municipais, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da publicação desta lei, findo o qual não será permitida a regularização, sujeitando-se o proprietário e o responsável técnico às sanções legais;

II – se o interessado estiver em litígio, administrativo ou judicial, com o Município quanto a quaisquer débitos lançados, relativos ao imóvel ou outros débitos em seu nome, só poderá obter os benefícios desta lei se renunciar à discussão e quitar integralmente o principal e acessórios da dívida, no prazo previsto no inc. I deste artigo, inclusive os débitos relativos às multas decorrentes da construção a ser regularizada e demais encargos;

III – caso não tenha havido notificação pelas violações relativas à obra a ser regularizada, o interessado deverá apresentar denúncia espontânea e quitar as multas aplicáveis e demais encargos no prazo estabelecido no inc. I deste artigo;

IV – para a regularização da obra, o proprietário / interessado deverá assumir compromisso formal de não promover qualquer nova alteração na construção, sob pena de incidir em multas equivalentes ao dobro das previstas para as violações, sem prejuízo das demais sanções legais, inclusive demolição, sendo as multas extensivas ao responsável técnico pela obra, se houver.

Art. 9º – As atividades de serviços locais e de serviços de bairro constantes do art. 16 da Lei Municipal nº 4.198/2009 poderão ter sua área construída máxima ampliada, 1.000,00 m² (hum mil metros quadrados) e 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) respectivamente, desde que:

a) seja destinada uma vaga de estacionamento para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área construída;

b) permaneça uma área de 25% (vinte e cinco por cento) do terreno como permeável”.

Art. 10 – O art. 35 da Lei Municipal nº 3.720, de 09 de maio de 2007, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 35 – Para garantia das obrigações assumidas, o loteador, antes da liberação final da aprovação pelo Município, deverá prestar caução, correspondente esta a 1/3 (um terço) dos lotes do projeto.

§ 1º – A caução de que trata o ‘caput’ deste artigo poderá ser prestada pelo proprietário ou empreendedor:





MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Gabinete do Prefeito

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

I – com parte dos lotes integrantes do mesmo loteamento;

II – outros imóveis situados no perímetro urbano do Município, mediante prévia avaliação e desde que estejam livres de ônus.

III – fiança bancária ou outro meio idôneo admitido em direito, desde que comprovadamente suficiente para assegurar efetivo e integral cumprimento das obrigações assumidas;

§ 2º – Nos loteamentos destinados ao atendimento de programas habitacionais como o “Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV” ou outros que vierem a ser instituídos pelos Governos Federal, Estadual e/ou Municipal, poderá o Município dispensar a caução, nas seguintes condições:

I - o proprietário, loteador ou empreendedor deverá comprovar, perante o Município, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto de loteamento, o enquadramento do empreendimento no programa habitacional respectivo e que, perante o órgão responsável pelo programa, assumiu e deu garantias suficientes de realizar as obras e serviços de infraestrutura pelos quais se comprometeu perante o Município, devendo apresentar, ainda, o cronograma das obras pactuadas;

II - o não cumprimento, pelo interessado, do contrato e/ou do cronograma das obras e serviços pactuados, salvo motivo justificadamente comprovado, implicará na suspensão do alvará de licença relativo ao empreendimento;

III – no caso do inciso anterior, não será liberada ou renovada nenhuma licença relativa ao empreendimento enquanto não realizadas as obras e serviços pelos quais o loteador ou empreendedor se obrigou;

IV – enquanto pendentes quaisquer obras ou serviços de responsabilidade do loteador ou empreendedor, não será liberado o “habite-se” relativo ao empreendimento.

Art. 11 – Os casos omissos que envolvam a aplicação do previsto nesta lei serão submetidos a análise prévia da Comissão de Uso e Ocupação do Solo e à Procuradoria Jurídica do Município de Montes Claros.

Art. 12 – Revogadas as disposições em contrário, esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Montes Claros (MG), 12 de novembro de 2011.


Luiz Tadeu Leite
Prefeito Municipal

