



PLANO DIRETOR

SUMÁRIO

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PRELIMINARES

Artigo

Capítulo I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS.....003/006

Capítulo II

DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES GERAIS.....007/008

Capítulo III

DA FUNÇÃO DA PROPRIEDADE.....009/011

TÍTULO II DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, SOCIAL E DA PROMOÇÃO HUMANA

Capítulo I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Seção I - Da Saúde.....012/013

Seção II - Da Educação.....014/015

Seção III - Da Cultura.....016/017

Seção IV - Da Geração de Emprego e Renda.....018/020

Seção V - Do Turismo.....021

Seção VI - Do Esporte e Lazer.....022

Seção VII - Da Comunicação Social.....023

Seção VIII - Da Ação Social.....024/025

Seção IX - Do Desenvolvimento Rural.....026/029

Seção X - Do Meio Ambiente e das Áreas Verdes.....030/031

Seção XI - Da Segurança Pública.....032

Seção XII - Da Habitação de Interesse Social033/034

Seção XIII - Da Mobilidade Urbana.....035/036

Seção XIV - Da Acessibilidade das Pessoas com Necessidades Especiais.....037

Seção XV - Da Ordenação do Uso de Ocupação do Solo.....038/042

Capítulo II

DA INFRAESTRUTURA URBANA

Seção I – Do Esgotamento Sanitário.....043

Seção II – Dos Recursos Hídricos e do Abastecimento de Águas.....044/045

Seção III – Da Iluminação Pública.....046

TÍTULO III DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Capítulo I

DO MACROZONEAMENTO.....047/060

Capítulo II

DO ZONEAMENTO.....061/064

Seção I - Zonas Mistas.....065

Seção II - Corredores de Serviço.....066

Seção III - Zonas Residenciais.....067/068

Seção IV - Zonas Industriais.....069/071

Seção V - Zonas de Preservação de Uso Limitado.....072



PLANO DIRETOR

Seção VI - Zonas de Preservação Permanente.....073/074

Capítulo III

DOS USOS DO SOLO.....075/077

Capítulo IV

DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....078/079

Seção I - Índice de Aproveitamento Básico e Máximo.....080

Seção II - Taxa de Ocupação Máxima e Mínima.....081

Seção III - Taxa de Impermeabilização.....082/083

Seção IV - Dos Gabaritos e do Subsolo.....084/085

Seção V - Dos Afastamentos Obrigatórios e das Vedações dos Terrenos.....086/087

Seção VI - Das Áreas de Estacionamento.....088/095

Seção VII - Das Vias.....096/098

Seção VIII - Dos Passeios.....099/102

Capítulo V

DAS ZONAS ESPECIAIS103/104

Seção I – Das Zonas Especiais de Interesse Social.....105/111

Seção II – Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental.....112/115

Seção III – Das Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural e Arquitetônico.....116/119

Seção IV – Das Zonas Especiais de Interesse Industrial (ZEII).....120/121

Seção V – Das Zonas Especiais de Interesse Institucional (ZEIIT).....122/124

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DA GESTÃO URBANA E AMBIENTAL

Capítulo I

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL.....125

Capítulo II

DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS-URBANÍSTICOS

Seção I – Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.....126/130

Seção II - Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com o Pagamento em Títulos da Dívida Pública.....131/132

Seção III - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Alteração de Uso.....133/137

Seção IV – Da Transferência do Direito de Construir.....138/139

Seção V – Das Operações Urbanas Consorciadas140/144

Seção VI – Do Consórcio Imobiliário.....145/146

Seção VII - Do Direito de Preempção.....147/153

Seção VIII – Do Direito da Superfície.....154

Seção IX – Do Estudo de Impacto de Vizinhança.....155/160

Capítulo III

DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....161/167

Capítulo IV

DOS INSTRUMENTOS DA GESTÃO

Seção I – Do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão168/170

Seção II - Do Conselho da Cidade.....171/174

Seção III - Do Sistema de Informações Municipais.....175/176

Seção IV - Da Conferência Municipal da Cidade.....177/178

TÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS.....179/181



PLANO DIRETOR

ANEXOS

Anexo I

USOS DO SOLOtabela 01

Anexo II

AFASTAMENTOS MÍNIMOS FRONTAIS, LATERAIS E POSTERIOREStabela 02

Anexo III

ÍNDICES DE APROVEITAMENTO, TAXAS DE OCUPAÇÃO E GABARITOS.....tabela 03

Anexo IV

VAGAS DE ESTACIONAMENTO.....tabela 04

Anexo V

OCUPAÇÕES DO SOLO.....tabela 05

Anexo VI

INDÚSTRIAS INCÔMODAS E PERIGOSAS.....tabelas 06 e 07

Anexo VII

UNIDADES TERRITORIAIS DE MONTE SANTO DE MINAS.....mapa 01

Anexo VIII

UNIDADES TERRITORIAIS DO DISTRITO DE MILAGRE.....mapa 02

Anexo IX

ZONEAMENTO URBANO DE MONTE SANTO DE MINAS.....mapa 03

Anexo X

ZONEAMENTO URBANO DO DISTRITO DE MILAGRE.....mapa 04

Anexo XI

ZONAS ESPECIAIS DE MONTE SANTO DE MINAS.....mapa 05

Anexo XII

ZONAS ESPECIAIS DO DISTRITO DE MILAGRE.....mapa 06

Anexo XIII

ZONAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE DO MUNICÍPIO DE MONTE SANTO DE MINAS.....mapa 07



PLANO DIRETOR

LEI COMPLEMENTAR Nº. 1.553/2006

Aprova o Plano Diretor do Município de Monte Santo de Minas e dá outras providências.

O Prefeito de Monte Santo de Minas, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Em atendimento às disposições do art. 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e, do Título II, Capítulo I, da Lei Orgânica Municipal, fica aprovado, nos termos da presente Lei, o Plano Diretor do Município de Monte Santo de Minas, devendo suas regras serem observadas pelos agentes públicos e privados, que atuam no Município de Monte Santo de Minas, na construção e gestão da cidade.

Art. 2º - O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico da política de desenvolvimento territorial do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PRELIMINARES

CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 3º - São princípios fundamentais do Plano Diretor do Município de Monte Santo de Minas:

- I.** fazer com que a cidade cumpra a sua função social;
- II.** fazer com que a propriedade cumpra a sua função social;
- III.** garantir a gestão democrática da cidade.

Art. 4º - A função social da cidade no Município de Monte Santo de Minas corresponde ao direito à cidade para todos, o que compreende:

- I.** a promoção da justiça social, da erradicação da pobreza, da erradicação da exclusão social e redução das desigualdades sociais e da segregação sócio-espacial;
- II.** os direitos à saúde, à educação, à cultura, ao trabalho digno, ao esporte e ao lazer, à publicidade de interesses coletivos, à ação social, à memória e ao meio ambiente preservado e sustentável, à segurança, à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura e serviços públicos e ao transporte coletivo.

Art. 5º - A propriedade cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade:

- I.** for utilizada em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;
- II.** atender às exigências fundamentais deste Plano Diretor;
- III.** assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Art. 6º - A gestão da política urbana e territorial será democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 7º - São objetivos gerais do Plano Diretor:

- I.** o desenvolvimento sustentado de atividades econômicas no Município mediante sua diversificação, priorizando o turismo, a agricultura e outras atividades geradoras de emprego, trabalho e renda;
- II.** a preservação da qualidade e quantidade dos recursos hídricos, especialmente mediante o uso racional e a recuperação da vegetação junto às nascentes, nos topos de morros, áreas de reserva legal e das matas ciliares;
- III.** a ordenação da ocupação, parcelamento e uso do solo, impedindo a ampliação dos vazios urbanos e revertendo os



PLANO DIRETOR

existentes mediante a indução à ocupação compatível com a função social da propriedade urbana, incentivando a ocupação das áreas dotadas de infra-estrutura e reforçando a identidade da paisagem urbana;

IV. a realização de melhorias nas condições de moradia e de saneamento básico e ambiental dos assentamentos urbanos precários;

V. a elevação da qualidade de vida de toda a população;

VI. a compatibilização do desenvolvimento de atividades econômicas com a preservação ambiental;

VII. a manutenção permanente do processo de planejamento municipal mediante a articulação e a integração institucional e setorial;

VIII. o fornecimento de instrumentos de políticas públicas adequadas aos problemas específicos do Município;

IX. a divulgação permanente dos objetivos e das diretrizes do Plano Diretor a fim de torná-lo efetivo instrumento de política urbana;

X. a promoção da participação da população nas decisões que afetem a formulação, a execução, o acompanhamento e a organização do espaço, a prestação de serviços públicos e a qualidade de vida do Município;

XI. a preservação da cultura, dos costumes e do patrimônio histórico.

Art. 8º - Para a execução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes:

I. implantar gradualmente a reforma administrativa, promovendo a redução das fases sequenciais dos processos administrativos, a integração dos diversos órgãos públicos e priorizando o atendimento adequado aos cidadãos;

II. implementar e modernizar o sistema de informações geo-referenciadas, garantindo o processo permanente de planejamento e gestão urbana;

III. manter atualizado o mapeamento do uso do solo do município com a identificação e delimitação das áreas ambientalmente frágeis e daquelas dotadas de potencial de exploração agrícola para desencadear e manter o processo permanente de planejamento ambiental;

IV. elaborar diretrizes para o desenvolvimento rural;

V. assegurar a preservação do patrimônio cultural, paisagístico e arquitetônico do Município;

VI. priorizar e implantar programas, projetos e ações estratégicos que atribuam qualidade e modernidade à cidade, fortalecendo a atratividade do turismo com o conseqüente aumento da oferta de trabalho, emprego e renda;

VII. fortalecer a identidade do Município, sua cultura, história, paisagem, inclusive como meio de aumentar a atratividade turística;

VIII. assegurar os instrumentos de gestão da política urbana do Estatuto da Cidade para a implantação de políticas fundiárias e dos programas, projetos e ações estratégicos;

IX. rever, atualizar e aperfeiçoar as leis que se referem ao uso e ocupação do solo para sua melhor adequação à cidade que se deseja construir com base nesta lei;

X. priorizar a dinamização das atividades econômicas, estimulando e apoiando vocações como cafeicultura e turismo;

XI. assegurar a oferta de espaços públicos qualificados de uso comum do povo, integrados ao ambiente natural, adequados à circulação de pedestres e ao convívio, lazer e cultura da comunidade local, buscando a inserção social e um uso mais qualificado do solo urbano;

XII. melhorar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

XIII. produzir habitação de interesse social (HIS) com qualidade, garantindo o acesso a serviços e equipamentos públicos;

XIV. estimular a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do Município;

XV. recuperar a cobertura florestal do Município;

XVI. fornecer assessoria técnica gratuita nas construções de até 39,00m², quando primeira casa do proprietário, através de arquitetura e engenharia públicas;

XVII. consultar, informar e fazer prestação de contas das decisões administrativas da gestão em curso.

CAPÍTULO III **DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Art. 9º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigências estabelecidos nesta lei, no mínimo, aos seguintes requisitos:



PLANO DIRETOR

- I.** o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, o acesso universal aos direitos fundamentais individuais e sociais e ao desenvolvimento econômico e social;
- II.** a compatibilidade do uso da propriedade com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;
- III.** a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;
- IV.** a compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem estar e a saúde de seus moradores, usuários e vizinhos.

Art. 10 - A propriedade urbana deve atender a função social da propriedade mediante sua adequação às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas nesta lei, compreendendo:

- I.** a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar o não aproveitamento ou a sobrecarga dos investimentos coletivos;
- II.** a intensificação da ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade de infra-estrutura;
- III.** a adequação das condições de ocupação do sítio às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;
- IV.** a melhoria da paisagem urbana, a preservação dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de abastecimento de água do Município;
- V.** a recuperação de áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;
- VI.** o acesso à moradia digna, com a ampliação da oferta de habitação para as faixas de renda baixa;
- VII.** a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a ampliar a oferta de habitação para a população de mais baixa renda;
- VIII.** Viabilizar meios que assegurem acessibilidade satisfatória a todas as regiões da cidade.

Art. 11 - Para os fins estabelecidos no art. 182 da Constituição da República, não cumprem a função social da propriedade urbana, por não atenderem às exigências de ordenação da cidade, os terrenos, glebas ou lotes não edificados, subutilizados e não utilizados, ressalvadas as exceções previstas nesta lei, sendo passíveis, sucessivamente, de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e desapropriação com pagamentos em títulos, com base nos artigos 5º, 6º, 7º e 8º da Lei federal 10.257, de 10 de Julho de 2001, Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Os critérios de enquadramento dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados estão definidos no artigo 128, incisos 1º, 2º e 3º desta lei.

TÍTULO II DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, SOCIAL E DA PROMOÇÃO HUMANA

CAPÍTULO I DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

SEÇÃO I DA SAÚDE

Art. 12. No setor de prestação de serviços de saúde, o Poder Executivo garantirá à população:

- I.** o atendimento a todos os cidadãos, universal e igualitário, sem qualquer discriminação;
- II.** o atendimento a todos os cidadãos do Programa Saúde da Família e o desenvolvimento de políticas de prevenção de doenças;
- III.** programas educativos de doenças infectocontagiosas;
- IV.** a humanização ao atendimento;
- V.** a gestão participativa do sistema municipal de saúde;
- VI.** as ações de vigilância epidemiológica e sanitária.

Parágrafo 1º – entende-se como saúde o estado do indivíduo cujas funções orgânicas, físicas, mentais e espirituais se acham em situação de equilíbrio.

Parágrafo 2º – de acordo com a Lei n. 8.080/90, a saúde é um direito fundamental do ser humano, devendo o Estado



PLANO DIRETOR

prover as condições indispensáveis ao seu pleno exercício e tem como fatores determinantes e condicionantes, entre outros, a alimentação, a moradia, o saneamento básico, o meio ambiente, o trabalho, a renda, a educação, o transporte, o lazer e o acesso aos bens e serviços essenciais.

Art.13 - São diretrizes da política de saúde a serem implementadas e garantidas:

- I.** estabelecer condições urbanísticas que propiciem a descentralização, a hierarquização e a regionalização dos serviços do Sistema Único de Saúde conforme critérios de densidade populacional, demanda e acessibilidade física;
- II.** cumprir normas e leis dos Códigos “Saúde e de Posturas do Município”;
- III.** viabilizar o fluxo eficiente dos usuários nas unidades de saúde;
- IV.** realizar ações programadas mediante o trabalho multiprofissional nas áreas de: nutrição, saúde oral, saúde mental, saúde da criança, do adolescente, da mulher, do trabalhador e do idoso, emergência e urgência, medicamentos essenciais, controle epidemiológico, serviços de laboratório e de radiologia, educação em saúde, meio ambiente, recursos humanos, pesquisa, informação e informatização, administração e serviços gerais;
- V.** operacionalizar as ações de Vigilância Sanitária em conformidade com o Código de Saúde e de Posturas do Município;
- VI.** definir através do Conselho Municipal de Saúde a Política de Saúde do Município de Monte Santo de Minas, com a garantia da gestão participativa;
- VII.** dar subsídios necessários em equipamentos e recursos humanos para o desenvolvimento de programas de controle alimentar, direcionados ao diabético, hipertenso e obesos;
- VIII.** estruturar junto à coordenação das equipes de saúde de família, a extensão dos serviços de assistência social;
- IX.** incentivar a instituição de Centro de Atenção Psicossocial Modalidade I – CAPS I, com subsídios do governo federal, estadual e contrapartida do município;
- X.** incentivar a aquisição de uma UTI móvel para destinação de pacientes que necessitam destes serviços nos casos de transferência fora do município;
- XI.** incentivar a construção de uma política de recursos humanos para o sistema de saúde que busque a valorização do trabalho e dos trabalhadores da saúde;
- XII.** incentivar a inserção de uma cota maior para a realização dos exames laboratoriais do SUS ou promover a construção de laboratório de Análise Clínica para prestação de serviços próprios.

SEÇÃO II DA EDUCAÇÃO

Art. 14 - Constituem-se princípios básicos do desenvolvimento urbano de Monte Santo de Minas na área de educação:

- I.** a redefinição da política educacional em perfeita sintonia com as diretrizes e bases fixadas pela legislação Federal, Estadual e Municipal;
- II.** o enriquecimento curricular;
- III.** a valorização dos profissionais de educação.

Art.15 – Para que se cumpram os princípios básicos, devem ser seguidas as seguintes diretrizes:

- I.** assegurar uma estrutura básica de atendimento a nível pré-escolar e ensino fundamental com controle de qualidade, acompanhamento eficaz e metodologia adequada, visando a sucessivos aperfeiçoamentos pedagógicos;
- II.** assegurar o emprego correto dos recursos financeiros previstos na Lei Orgânica Municipal de execução da política educacional;
- III.** incentivar a integração do Sistema Público de Ensino no Município, procedendo, para isso, a articulação interinstitucional que venha a resultar na compatibilização de metas, no aprimoramento da qualidade e na unificação do ensino;
- IV.** administrar eficientemente os recursos, buscando a maximização da oferta de novas matrículas por unidade de recursos investidos e despesas efetuadas;
- V.** organizar estruturas e procedimentos especiais de atendimento aos portadores de deficiência;
- VI.** preparar o aluno para a cidadania;
- VII.** garantir o domínio do conhecimento e técnica, possibilitando a compreensão crítica da sociedade;
- VIII.** garantir conteúdos flexíveis, condizentes com o Projeto Político Pedagógico;
- IX.** garantir carga horária suficiente a organização e sequenciação de atividades.



PLANO DIRETOR

- X.** assegurar a capacitação, a motivação, o critério adequado de admissão por concurso, a avaliação de desempenho, como critérios de elevação de nível do quadro técnico de funcionários da rede.
- XI.** agilizar o fluxo de recursos financeiros destinados à execução de projetos, programas e atividades na educação;
- XII.** garantir mecanismos de captação de recursos financeiros para o desenvolvimento das metas estabelecidas no Plano Decenal de Educação;
- XIII.** incentivar a elaboração e a aprovação do Estatuto do Magistério Municipal do Plano de Carreira para os funcionários da área;
- XIV.** garantir a inclusão social.

SEÇÃO III DA CULTURA

Art.16 – A política de cultura objetiva a construção da cidadania cultural do município e tem como princípios básicos:

- I.** incentivar o desenvolvimento de projetos de recuperação e resgate das raízes culturais, religiosas e de folclore, apoiando a criação de um espaço adequado e específico quando o caso;
- II.** incentivar a promoção da integração da população, principalmente das regiões mais carentes da cidade, à produção e acesso de bens culturais;
- III.** incentivar a implantação e fomentação de programas de formação e estímulo de criação e participação na vida cultural, especialmente de jovens;
- IV.** incentivar a democratização da gestão da cultura, estimulando a participação dos segmentos de criação e produção;
- V.** incentivar a promoção do aperfeiçoamento e valorização dos profissionais da área de cultura;
- VI.** incentivar a reformulação das leis, instituições e mecanismos destinados ao financiamento e fomento à cultura;
- VII.** Incentivar o desenvolvimento da pesquisa antropológica, arqueológica, histórica, arquitetônica e documental relacionadas ao município.

Art.17 – Para o desenvolvimento dos objetivos do artigo anterior, a ação do município seguirá as seguintes diretrizes:

- I.** estimular a casa de cultura de Monte Santo de Minas e um auditório com boas condições acústicas para apresentações culturais; a construção de uma biblioteca e arquivo público para abrigar em condições ideais o acervo histórico municipal de Monte Santo de Minas; a construção de salas para o desenvolvimento de atividades culturais e educativas, oferecendo maiores opções de cursos para a população: teatro, dança, pintura, artesanato, história da arte, história de Monte Santo de Minas e criação de um espaço de manifestações culturais multi-disciplinares e de exposições temporárias e permanentes;
- II.** assegurar o tombamento e a documentação de imóveis de interesse histórico, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e cultural;
- III.** estimular usos adequados tanto pelo Poder Público como por particulares dos imóveis de interesse histórico;
- IV.** desenvolver uma política de incentivo à preservação do patrimônio histórico como apoio à atividade de turismo;
- V.** incentivar a elaboração do Plano Municipal de Cultura;
- VI.** apoiar os movimentos e manifestações institucionais ou não, vinculados à cultura popular, grupos étnicos e outros que contribuam para a construção de uma sociedade solidária;
- VII.** Incentivar a elaboração de um calendário de eventos artísticos e culturais e incentivar a preservação destes eventos.

SEÇÃO IV DA GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA

Art. 18 - O Poder Executivo dará prioridade ao desenvolvimento de atividades de apoio ao Turismo, de acordo com as seguintes diretrizes:

- I.** incentivar a fomentação de abertura de comércio e serviços voltados para o turismo com incentivos fiscais;
- II.** incentivar o investimento na manutenção do patrimônio histórico do município, a ser classificado, incentivando os proprietários à preservação;
- III.** incentivar a instalação de comércios de artesanato, doces, queijos e iguarias locais em espaço próprio reservado às



PLANO DIRETOR

atividades turísticas;

IV. incentivar o desenvolvimento do artesanato local;

V. incentivar o desenvolvimento de uma culinária local, melhorando a qualidade dos serviços dos restaurantes.

Art. 19 - Para o desenvolvimento da atividade agropecuária, o Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes:

I. incentivar a melhoria da qualidade do leite produzido, através de programas, acompanhamento técnico e financiamento;

II. incentivar a melhoria da qualidade de queijos e doces típicos, através de um programa de orientação ao produtor com garantia de qualidade e procedência;

III. delimitar a área para o desenvolvimento de atividades agropecuárias e a agroindústria;

IV. incentivar a produção agrícola: fruticultura, hortifrutigranjeiros, floricultura;

V. incentivar um plano diretor de desenvolvimento rural;

VI. elaborar programa de estímulo à fixação do pequeno produtor no campo;

VII. assegurar condições para implantação de uma escola direcionada à “família agrícola”, com pedagogia de alternância.

VIII. incentivar produção e melhoria da qualidade do café, produzidos na região, cultura importante no aumento da renda e geração de emprego;

IX. elaborar programas de incentivo à piscicultura e criação de pequenos animais;

X. incentivar a implantação de granjas de suínos e aves;

XI. fomentar as atividades rurais no sentido de aumentar a capacidade de estocagem de grãos dentro do município.

Art. 20 - Para as demais atividades econômicas, o Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes:

I. incentivar a instalação de indústrias no distrito industrial;

II. dar incentivos diferenciados a implantação de micro-empresas;

III. assegurar condições para a formalização do trabalho;

IV. incentivar a implantação de indústrias complementares à atividade agropecuária, que não agredam o meio ambiente.

SEÇÃO V DO TURISMO

Art. 21 - O Poder Executivo promoverá e incentivará o turismo como fator estratégico de desenvolvimento econômico e social do Município de Monte Santo de Minas de acordo com as seguintes diretrizes:

I. dar apoio às iniciativas particulares na abertura de estabelecimentos de comércio voltados ao turismo como restaurantes de comidas típicas e pousadas;

II. dar apoio à associação de artesãos e doceiros na criação de um circuito de visitação aos ateliês e estabelecimentos com divulgação dos endereços e fomentação dos estabelecimentos;

III. estimular a criação de um Mercado Municipal com produtos do Circuito das Montanhas Cafeeiras de Minas;

IV. estimular um sistema de identificação visual de informações sobre locais de turismo que facilite a identificação dos pontos turísticos;

V. estabelecer uma identidade visual para o mobiliário urbano;

VI. desenvolver um centro de atendimento para o turista.

VII. incentivar o turismo rural com um programa de visita às fazendas históricas ou típicas da região, que tenham produção de artesanato, café, leite, queijos e doces formando um circuito turístico.

VIII. incentivar o cooperativismo;

IX. apoiar programas de orientação e divulgação do turismo;

X. capacitar guias turísticos e contratar pessoal especializado na área para a adequada gestão do Sistema de Turismo.

XI. dotar as áreas de maior fluxo, de equipamentos de apoio ao turista e à população local, consistindo na implantação de bebedouros, banheiros e bancos com cobertura.

SEÇÃO VI



PLANO DIRETOR

DO ESPORTE E LAZER

Art. 22 - O Poder Executivo promoverá o esporte e o lazer de acordo com as seguintes diretrizes:

- I.** incentivar a fomentação de uma nova cultura urbana voltada para o lazer e o prazer do convívio informal e espontâneo;
- II.** desenvolver e implantar projetos para melhorar o acesso ao esporte;
- III.** apoiar atividades de lazer nas áreas públicas;
- IV.** dar oportunidade ao estudante para participar de equipes interescolares, com a promoção de campeonatos juvenis municipais;
- V.** apoiar atividades esportivas diversificadas extracurriculares;
- VI.** ampliar o atendimento com a criação de centros esportivos em bairros onde há maiores carências;
- VII.** apoiar a manutenção dos campos de futebol já existentes;
- VIII.** apoiar os jogos entre bairros, fortalecendo sua identidade e o espírito comunitário;
- IX.** apoiar o esporte como forma de prevenção à marginalidade social.
- X.** criar ciclovias como alternativa de transporte, esporte e lazer;
- XI.** ter o esporte como forma de divulgação e captação de eventos e recursos para o município;
- XII.** criar espaços para a prática de esportes olímpicos.
- XIII.** conscientizar a população para a conservação e manutenção de equipamentos urbanos de esporte e lazer.

SEÇÃO VII DA COMUNICAÇÃO SOCIAL

Art. 23 - O Poder Executivo promoverá a comunicação entre o poder público e a comunidade, colocando permanentemente à sua disposição as informações de interesse coletivo ou geral, facilitando o acesso da população aos serviços municipais, garantindo a gestão democratizada.

SEÇÃO VIII DA AÇÃO SOCIAL

Art. 24 – A ação social monte-santense tem como princípios básicos:

- I.** a autonomia e proteção à família, à maternidade, à criança, ao adolescente e ao idoso;
- II.** a promoção à inclusão de pessoas carentes ao mercado de trabalho;
- III.** a habilitação e a reabilitação de portadores de necessidades especiais à vida comunitária;
- IV.** a reabilitação social do menor infrator;
- V.** o amparo à terceira idade e ao menor carente em suas necessidades.
- VI.** a tornar o destinatário da ação assistencial alcançável pelas demais políticas públicas;
- VII.** a respeitar a dignidade do cidadão, a sua autonomia e ao seu direito a benefícios e serviços de qualidade, bem como a convivência familiar e comunitária, vedando-se qualquer comprovação vexatória de necessidade;
- VIII.** a igualdade de direito no acesso ao atendimento, sem discriminação de qualquer natureza, garantido a equivalência às populações urbanas e rurais.

Art. 25 - O Poder Executivo desenvolverá programas de inclusão social conforme as seguintes diretrizes:

- I.** estimular alternativas de lazer social em todos os setores da cidade;
- II.** acompanhar e apoiar o programa de renda mínima vinculado à permanência escolar;
- III.** estimular parcerias com a iniciativa pública e privada nas atividades comunitárias e de inclusão social;
- IV.** diminuir a segregação social com programas de inclusão;
- V.** incentivar as empresas privadas a investirem na ação social;
- VI.** desenvolver programas de atendimento às pessoas portadoras de deficiência, de amparo às crianças e adolescentes carentes, e de proteção à família, à maternidade, à infância, à adolescência e à velhice;
- VII.** Assegurar programas, atividades esportivas e culturais que visem o bem-estar das crianças, dos adolescentes, dos idosos, dos portadores de necessidades especiais, dos portadores de doenças infecto-contagiosas e dos dependentes químicos.



PLANO DIRETOR

- VIII. centralidade na família para concepção e implementação de Benefícios, Serviços, Programas e Projetos;
- IX. criar centro de informações e de educação para o trabalho, voltadas para os jovens e adultos;
- X. criar programas de inclusão produtiva e projetos de enfrentamento à pobreza.

SEÇÃO IX DO DESENVOLVIMENTO RURAL

Art. 26 – A política agrícola do Município de Monte Santo de Minas visa diversificar a produção e incentivar a produção pecuária.

Art. 27 – São diretrizes para o setor agrícola:

- I. fomentar a instalação de micro-empresas;
- II. buscar parceiros no setor empresarial;
- III. captar recursos para financiamento;
- IV. apoiar a incorporação de inovações tecnológicas;
- V. incentivar a diversificação dos sistemas produtivos explorando novos produtos e tecnologias;
- VI. estimular a integração com a pecuária;
- VII. incentivar as condições adequadas de infra-estrutura para o desenvolvimento, valorização e ocupação produtiva do espaço rural;
- VIII. estimular a articulação entre os sistemas de infra-estrutura rural, assistência técnica, crédito, comercialização e fiscalização fito-sanitária.

Art. 28 - São diretrizes para o setor pecuário:

- I - melhorar a produtividade visando ao maior retorno para o produtor e para a sociedade, objetivando a geração de renda e diminuição do impacto ambiental;
- II - dispor de assistência técnica dos órgãos governamentais;
- III - buscar soluções técnicas que contemplem as características do Município.

Art. 29 - Para a realização dessas diretrizes o setor pecuário deverá adotar as seguintes ações estratégicas:

- I - assegurar parcerias para desenvolvimento de tecnologia e articulação de foco dos agentes de assistência técnica;
- II - priorizar investimentos cooperativos ou associativos para infraestrutura de processamento;
- III - captar recursos para investimentos no apoio à produção e ganho genético.

SEÇÃO X DO MEIO AMBIENTE E DAS ÁREAS VERDES

Art. 30 - O Poder Executivo promoverá a valorização, o planejamento e o controle do meio ambiente e das áreas verdes de acordo com as seguintes diretrizes:

- I. estimular os instrumentos necessários ao exercício das funções de planejamento, controle e fiscalização de todas as atividades que tenham interferência no meio ambiente do Município;
- II. considerar o meio ambiente como elemento fundamental do sistema do planejamento e desenvolvimento sustentável do Município, inclusive da área rural;
- III. monitorar e controlar o uso dos solos urbano e rural, a poluição do ar, da água, do solo, dos mananciais e dos recursos hídricos.
- IV. rever e aperfeiçoar a legislação ambiental municipal para sua atualização e adequação aos preceitos desta lei, onde qualidade de vida e qualidade ambiental significam saúde para a população;
- V - arborizar a faixa de domínio da BR 491;
- VI. proceder ao mapeamento do uso do solo a partir de fotografia de satélite de maneira a gerar insumos para a revisão do macrozoneamento e do zoneamento;
- VII. mapear as áreas ambientais frágeis, de forma a especificar os usos adequados relativos ao solo, procurando preservar ou restabelecer a vegetação original;
- VIII. especificar áreas com potencial agrícola e para a atividade pecuária;
- IX. delimitar as áreas de interesse para a preservação ecológica, as áreas com características originais de cerrado e as áreas de proteção aos mananciais de água;



PLANO DIRETOR

- X. elaborar a AGENDA 21 LOCAL com ampla participação da sociedade organizada;
- XI. compatibilizar usos e conflitos de interesse nas áreas de preservação ambiental, e agrícola, especialmente nas de proteção aos mananciais;
- XII. assegurar o zoneamento ambiental da área não urbanizada;
- XIII. capacitar funcionários para o exercício do licenciamento ambiental dos empreendimentos a serem implantados no Município, especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade, onde a ocupação será controlada por meio de diretrizes do poder público, através da exigência de PCA - Plano de Controle Ambiental, EIA/RIMA - Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente ou através do EIV/RIV - Estudo de Impacto de Vizinhança/Relatório de Impacto de Vizinhança;
- XIV. ampliar a oferta de áreas verdes públicas qualificadas implantando equipamentos de lazer, esportes e infraestrutura e criar praças nos bairros carentes de área verde com mobiliário urbano adequado e tratamento paisagístico, garantindo o acesso de toda a população;
- XV. preservar as áreas ambientalmente frágeis ocupadas e recuperar as degradadas, especialmente às margens dos córregos urbanos;
- XVI. desenvolver Programa de Educação Ambiental junto às escolas da rede pública e particular;
- XVII. consolidar o aterro sanitário, promovendo a disposição adequada dos resíduos sólidos;
- XVIII. dar apoio a iniciativas particulares de coleta seletiva associada a programas de reciclagem de lixo;
- XIX. assegurar um sistema municipal de coleta e disposição adequada do entulho, divulgando esses programas de maneira a evitar que o entulho de construções e de poda de vegetação seja disposto irregularmente em terrenos vazios e sítios rurais;
- XX. desenvolver projeto de reciclagem do entulho para a construção civil, adotando tecnologia já desenvolvida em outros municípios e possibilitando a redução de custos para os projetos de habitação popular;
- XXI. incrementar a arborização viária com espécies adequadas;
- XXII. responsabilizar criminalmente os agentes responsáveis pelas interferências ambientais;
- XXIII. elaborar o Plano Municipal do Meio Ambiente.

Art. 31 - O Poder Executivo promoverá a implantação de áreas verdes com observância das seguintes diretrizes:

- I. desenvolver programas de ampliação das áreas verdes urbanas para atingir até 2015 o índice de 12 m² (doze metros quadrados) de área verde por habitante conforme recomendado pela ONU;
 - II. garantir reserva de área verde nos novos loteamentos para uso da comunidade igual a 20% (vinte por cento) da área total do loteamento, em áreas contíguas iguais ou superiores a 400m² (quatrocentos metros quadrados), com projeto de paisagismo e equipamentos urbanos apropriados, mediante a doação dessa área para o município que se encarregará de fazer a manutenção.
 - III. garantir a preservação dos rios e córregos urbanos definindo parques lineares nas áreas de preservação permanente.
- Parágrafo único.** No caso de existirem áreas de preservação permanente no loteamento, excetuando as que margeiam córregos e cabeceiras de nascentes, a exigência de áreas verdes será no mínimo, de 10% (dez por cento), sendo que o total das áreas, nunca será inferior a 20% (vinte por cento) da área total do loteamento.

SEÇÃO XI DA SEGURANÇA PÚBLICA

Art. 32 - São diretrizes da política de segurança pública:

- I. estimular a criação de guarda municipal, com postos de atendimento e vigilância nos bairros e área rural, de forma a criar uma referência de segurança para o local e proteger os bens municipais;
- II. incluir as áreas de risco geológico e as sujeitas a enchentes na programação da defesa civil, objetivando o estabelecimento de medidas preventivas e corretivas;
- III. promover programas de prevenção de incêndio, inclusive no âmbito das áreas não edificadas.

SEÇÃO XII DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL



PLANO DIRETOR

Art. 33 - O Poder Executivo implantará programas de habitação de interesse social de acordo com as seguintes diretrizes:

- I.** elaborar e implementar uma política habitacional de interesse social;
- II.** delimitar áreas para a implantação de programas habitacionais de interesse social;
- III.** monitorar a ocupação na beira dos córregos, rios e lagoas, a fim de evitar ocorrências de ocupações irregulares;
- IV.** coibir a ocupação de áreas públicas institucionais, dando-lhes o uso adequado de acordo com a função social da propriedade; de áreas de lazer e preservação, com construções irregulares, dando imediatamente o uso mais adequado a estas áreas;
- V.** elaborar programas de arquitetura e engenharia públicas, fornecendo orientação à população quanto às normas legais de construção, aprovação de projetos, qualidade de projeto e construção para residências com áreas inferiores a 59,00 m² (cinquenta e nove metros quadrados) de forma a alcançar melhor resultado na qualidade da habitação e na paisagem urbana;
- VI.** apoiar e desenvolver programas de cooperativas de habitação popular mediante assessoramento para a obtenção de melhores padrões de assentamento, o aperfeiçoamento técnico de suas equipes e a consecução dos objetivos de proporcionar moradia de qualidade e custo baixo;
- VII.** desenvolver programas de transferência das habitações localizadas em áreas de risco;
- VIII.** priorizar, na inclusão em programas habitacionais, as famílias que comprovadamente, por cadastro municipal, residem no Município há pelo menos 5 (cinco) anos.
- IX.** estimular formas consorciadas de produção de moradias populares entre o Poder Público e a iniciativa privada;

Art. 34 - Os programas habitacionais e os novos assentamentos deverão seguir as diretrizes:

- I.** assentamento preferencial da população de baixa renda, de acordo com o cadastro de posses e renda mensal familiar;
- II.** utilização preferencial de pequenas áreas inseridas na malha urbana, dotadas de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários;
- III.** utilização de áreas cujo padrão das edificações seja compatível com o das já instaladas.

SEÇÃO XIII DA MOBILIDADE URBANA

Art. 35 - O sistema de mobilidade urbana deverá assegurar as condições necessárias para a locomoção do pedestre e dos veículos, áreas destinadas ao estacionamento, bem como:

- I.** articular e compatibilizar o sistema municipal com os sistemas regional, estadual e federal;
- II.** melhorar as condições da pavimentação do sistema viário existente e exigir qualidade tanto do material e mão-de-obra, quanto definir através de decreto, preliminarmente, a espessura mínima da camada asfáltica a ser utilizada em obras a serem executadas;
- III.** assegurar as condições de circulação e acessibilidade necessárias ao desenvolvimento sócio-econômico;
- IV.** elaborar itinerário turístico de maneira a garantir o acesso mais fácil e constante aos pontos turísticos, propiciando aumentar a frequência, distribuindo, ainda, informações turísticas;
- V.** elaborar itinerário para tráfego de caminhões e uma tabela de carga elevada limite a serem oficializados através de decreto, evitando:
 - a) a circulação de caminhões nas ruas e avenidas centrais da cidade;
 - b) o peso excessivo deteriorando a pavimentação do sistema viário.

Art. 36 - São diretrizes para as estradas rurais:

- I.** ter largura mínima de dez metros;
- II.** a manutenção sistemática para boas condições de uso.

SEÇÃO XIV DA ACESSIBILIDADE DAS PESSOAS COM NECESSIDADES ESPECIAIS

Art. 37 - Garantir aos portadores de deficiências físicas condições necessárias ao exercício da função urbana de circular, seguindo as seguintes diretrizes:

- I.** exigir nos futuros loteamentos, o rebaixamento das calçadas nas esquinas e em pontos estratégicos a serem definidos



PLANO DIRETOR

pelos técnicos da Administração Pública;

II. adaptar as calçadas das ruas centrais da cidade e , quando possível, as calçadas de regiões periféricas;

III. exigir nas construções cuja finalidade destinam-se às áreas da saúde e educação o cumprimento das Normas Técnicas da Lei 5296/2004 no que se refere às barreiras arquitetônicas, ergonomia e presença de rampas com inclinação máxima de 5% (cinco por cento) e estendê-las, gradualmente, para construções com outras atividades públicas ou coletivas, principalmente relacionadas com lazer, esporte e cultura.

SEÇÃO XV

DA ORDENAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 38 - O Poder Executivo promoverá a ordenação do parcelamento, uso e ocupação do solo de acordo com as seguintes diretrizes básicas:

I. ordenar o uso do solo;

II. combater a especulação imobiliária;

III. planejar o desenvolvimento, a distribuição espacial da população e as atividades econômicas de modo a prevenir e a corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

IV. ofertar equipamentos urbanos e comunitários e outros serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

V. integrar as atividades urbanas e rurais tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico sustentável;

VI. promover a reabilitação urbana dos bairros de maior exclusão sócio-territorial;

VII. adotar padrões de produção e consumo compatíveis com os limites de sustentabilidade ambiental, social e econômica;

VIII. fazer a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

IX. recuperar os investimentos do Poder Público de que tenha resultado na valorização de imóveis urbanos;

X. realizar a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação consideradas a situação socio-econômica da população e as normas ambientais;

XI. proteger, preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído, o patrimônio cultural, histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico e arqueológico;

XII. garantir a gestão democrática por meio de participação da população;

XIII. estabelecer critérios para a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;

XIV. evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

d) a retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização;

e) deterioração de áreas urbanizadas;

f) a poluição e a degradação ambiental.

Art. 39 - O Poder Executivo desenvolverá programas de regularização de loteamentos nos termos da legislação federal aplicável, exigindo a modificação do respectivo projeto, no que couber, para adequação às diretrizes e demais preceitos desta lei, e construções com atualização do cadastro imobiliário.

Art. 40 - O Poder Executivo desenvolverá um plano de ocupação efetiva de áreas loteadas para evitar a ociosidade da infra-estrutura instalada, incentivando a substituição por outros usos nos casos em que esta ocupação seja inviável em articulação com os respectivos proprietários e adquirentes de lotes de acordo com as seguintes diretrizes:

I. incentivar a ocupação dos lotes vagos com a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade de forma a, sucessivamente, aplicar a utilização compulsória do lote; o aumento do IPTU progressivo e, finalmente, a desapropriação do lote caso esse não tenha sido utilizado nos parâmetros da lei de uso e ocupação do solo;

II. incentivar a manutenção de limpeza dos lotes;

III. elaborar áreas verdes e de lazer nos bairros consolidados que carecem de espaços com essa característica.

Art. 41 - O Poder Executivo promoverá a revisão da legislação urbanística observando as seguintes diretrizes:

I. rever a legislação de parcelamento do solo, uso e ocupação do solo, o Código de Posturas, a Legislação Ambiental e



PLANO DIRETOR

o Código Tributário para adequar essas leis às diretrizes desta lei do Plano Diretor.

II. elaborar o Código de Edificações em consonância com o Plano Diretor.

Art. 42 - O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes na revisão da lei de parcelamento do solo:

I. assegurar novos parâmetros para a definição das áreas públicas na aprovação de novos loteamentos nas zonas definidas no macrozoneamento, em que seja considerada a densidade de ocupação, diferenciando:

a) no caso de “áreas verdes”: parques, praças, campos e zonas esportivas, áreas verdes ornamentais;

b) no caso de “áreas institucionais”: áreas para saúde, escolas, creches, lazer e cultura.

II. prever a obrigatoriedade de incluir no projeto a designação do uso de cada uma das áreas públicas previstas, de acordo com as novas diretrizes municipais;

III. prever a exigência de áreas institucionais acima do dimensionamento padrão, em função da análise da disponibilidade de equipamentos no entorno;

IV. prever a definição pelo Poder Público da localização das áreas públicas, por ocasião do fornecimento de diretrizes para os loteamentos;

V. prever a criação de condomínios de áreas verdes e institucionais entre vários parcelamentos, evitando a pulverização destas áreas públicas;

VI. vincular a aprovação de novos loteamentos à prévia atualização cadastral, em meio digital, de toda área objeto de parcelamento do solo, com a base cartográfica municipal;

VII. condicionar a aprovação de novos loteamentos, inclusive chácaras:

a) ao prévio licenciamento ambiental junto ao órgão do município ou ao CODEMA;

b) condicionar a aprovação de novos loteamentos, inclusive loteamentos de chácaras, ao abastecimento de água potável pela concessionária do serviço público e ao tratamento do seu esgoto;

VIII. explicitar na legislação que áreas de preservação permanente que margeiam córregos e cabeceiras de nascentes, de acordo com Código Florestal Brasileiro, não poderão ser computadas como áreas verdes ou institucional;

CAPÍTULO II

DA INFRAESTRUTURA URBANA

SEÇÃO I

DO ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Art. 43 - São diretrizes para o esgotamento sanitário no Município:

I. assegurar a manutenção de tratamento do esgoto doméstico;

II. assegurar a ampliação da rede de esgotamento sanitário para atendimento universal de toda a população, da zona urbana e rural;

III. fiscalizar as ligações de esgoto impedindo o seu despejo nas redes de águas pluviais;

IV. fiscalizar e coibir a ligação de água pluvial nas redes de esgoto.

SEÇÃO II

DOS RECURSOS HÍDRICOS E DO ABASTECIMENTO DE ÁGUAS

Art.44 - São diretrizes para os recursos hídricos e para o abastecimento de água:

I. desenvolver alternativas de captação de água para abastecimento urbano;

II. fomentar o re-uso da água para fins menos nobres, tais como descargas, em edifícios públicos, escolas e indústrias, formulando programas específicos para esta finalidade;

III. incentivar o re-uso da água para fins menos nobres nas residências e edifícios comerciais a serem construídos;

IV. impedir a abertura de novos loteamentos em áreas onde não há água canalizada tratada, evitando a abertura de novos poços artesianos;

V. demarcar, recuperar e preservar as fontes e nascentes de água na malha e perímetro urbanos.

Art. 45- O Poder Executivo observará as seguintes diretrizes em relação à drenagem urbana:

I. revisar e ampliar o projeto de sistema de drenagem urbana;

II. garantir a manutenção das várzeas dos córregos urbanos como áreas de preservação, de maneira a suportar as cheias



PLANO DIRETOR

dos córregos sem prejuízos humanos;

III. manter as áreas de preservação permanente destinadas a esta finalidade, privilegiando usos compatíveis com os atributos que justificam a preservação, como parques lineares, passeios para pedestre (pista de cooper), ciclovias e outros;

IV. impedir a ocupação das margens por habitações irregulares com o monitoramento e vigilância contínuas além de desenvolver projeto de comunicação com as associações de moradores dos bairros e moradores das áreas ribeirinhas para conscientizar da importância da manutenção dessas áreas formando aliados para a vigilância dessas áreas ambientalmente frágeis.

SEÇÃO III DA ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Art. 46 - O Poder Executivo observará as seguintes diretrizes em relação à iluminação pública:

I. implantar programas de redução dos gastos com iluminação pública;

II. garantir a iluminação das vias, logradouros e equipamentos públicos;

III. assegurar a ampliação das redes de iluminação para atendimento universal de toda a população, da zona urbana e rural.

TÍTULO III DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO

Art. 47 - Para os efeitos desta Lei fica o território do Município de Monte Santo de Minas dividido nas seguintes áreas :

I. Área Urbana;

II. Área Rural.

Art.48 - A área urbana do Município é aquela incluída dentro dos limites do perímetro urbano de Monte Santo e do Distrito de Milagre definido pelas Leis Municipais.

Parágrafo Único – Novas Leis poderão ser criadas para modificar ou aumentar o perímetro urbano.

Art. 49 - A área rural é toda parcela do território do Município exclusiva a área urbana e a área do distrito de Milagre que se destina a prática da agricultura, pecuária e mineração, a conservação dos recursos naturais, bem como salvaguardar a paisagem natural, propiciando o desenvolvimento das atividades turísticas e de lazer.

Art. 50 - A delimitação das Macrozonas e Zonas tem por objetivos:

I. incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, compatibilizando a capacidade de infra-estrutura e a proteção ao meio ambiente;

II. a contenção da expansão da área urbana que acarrete degradação sócio-ambiental;

III. a minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infra-estrutura urbana e serviços públicos essenciais;

IV. ordenar o processo de expansão territorial e o desenvolvimento do Município.

Art. 51 - São parâmetros urbanísticos utilizados no Macrozoneamento:

I. índice de aproveitamento básico (Ab);

II. índice de aproveitamento máximo (Am);

III. taxa de ocupação (TO);

IV. taxa de impermeabilidade (I);

V. tamanho mínimo de lote.

Art. 52 - Os critérios para a definição do zoneamento, observarão:



PLANO DIRETOR

- I. a oferta de infra-estrutura urbana;
- II. o adensamento populacional desejado;
- III. a adequação do uso às características do solo.

Art. 53 - A área do Município encontra-se também dividida em Unidades Territoriais, a serem utilizadas como divisões físico-territoriais quando da efetivação do Planejamento de Bairros:

I. Unidade Territorial Central: são regiões localizadas na área central do Município, que deverão ser destinadas a requalificação urbanística;

II. Unidade Territorial Periférica: são regiões que necessitam de políticas públicas destinadas a reverter o quadro de exclusão sócio-territorial urbana a fim de integrar a área periférica com o restante da cidade, compatibilizando e democratizando as oportunidades econômicas, sociais, culturais e de lazer, através de requalificação urbanística vinculada a ações e projetos e políticas intersecretariais do Poder Executivo;

III. Unidade Territorial do Entorno Imediato: são regiões localizadas na macrozona rural do Município, próximas da macrozona urbana, com baixa aptidão urbana, com intensa fragmentação da propriedade, descaracterização produtiva, usos não agrícolas e comprometimento dos recursos naturais, que necessitam de políticas públicas específicas.

Art. 54 - Para a Unidade Territorial Central deverá ser elaborado o Plano Urbanístico, que deverá ter como objetivos:

- I. requalificar urbanisticamente o centro de Monte Santo de Minas e de Milagre;
- II. democratizar o acesso, uso e a ocupação do centro a toda a população;
- III. reestruturar física, econômica e socialmente a área central assegurando a diversidade social e de usos;
- IV. mitigar os conflitos de uso na região;
- V. induzir formas de ocupação qualificadoras e democráticas do espaço urbano;
- VI. adequar a mobilidade urbana referente à área;
- VII. preservar a identidade histórica local;
- VIII. apontar e implementar ações estratégicas para os objetivos citados.

Art. 55 - Na Unidade Territorial Central poderão ser aplicados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I. consórcio imobiliário;
- II. direito de preempção;
- III. operação urbana consorciada.

Art. 56 - Para cada Unidade Territorial Periférica deverá ser elaborado Plano Urbanístico, aprovado por Decreto do Executivo, que deverá conter:

- I. programas de qualificação do *habitat*, incluindo propostas para moradia, transporte público, saneamento e melhoria da paisagem;
- II. programas de geração de emprego e renda;
- III. investimentos em implantação e readequação de equipamentos e serviços públicos de educação, cultura, saúde e lazer;
- IV. regularização e urbanização dos assentamentos informais;
- V. recuperação ambiental das áreas de risco;
- VI. programas de desenvolvimento social.

Art. 57 - Deverão ser constituídos em toda a Unidade Territorial Periférica, Conselho Gestor composto por representantes:

- I. do Conselho da Cidade;
- II. de todas as Secretarias do Município;
- III. de todas as autarquias municipais;
- IV. dos moradores.

Parágrafo único. Os representantes dos moradores e do Executivo deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano Urbanístico e de sua implementação.

Art. 58 - Na Unidade Territorial Periférica serão aplicados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I. operação urbana;
- II. direito de preempção;
- III. consórcio imobiliário.



PLANO DIRETOR

Art. 59 - O Poder Público, juntamente com parceiros institucionais, deverá coordenar a elaboração de um Plano para a Unidade Territorial do Entorno Imediato e que deverá conter:

- I.** caracterização econômica;
- II.** caracterização social identificando populações de risco;
- III.** caracterização demográfica com detalhamento da distribuição populacional;
- IV.** detalhamento dos usos agrícolas;
- V.** levantamento e espacialização de usos não agrícolas;
- VI.** levantamento de estrutura fundiária;
- VII.** caracterização ambiental;
- VIII.** estudo prospectivo de potenciais agrícolas.

Art. 60 - O Plano da Região do Entorno Imediato, que norteará as políticas públicas municipais específicas para a área, deverá prever:

- I.** projeto de reurbanização locais;
- II.** geração de emprego e renda;
- III.** reversão das desigualdades sociais presentes na área;
- IV.** recuperação produtiva das áreas vinculada à recuperação e conservação ambiental;
- V.** busca de financiamento em todas as esferas de governo.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 61 - O Zoneamento visa dar a cada região a utilização mais adequada em função do sistema viário, da topografia e do uso do solo e da infra-estrutura existente, através da criação de zonas de uso e adensamento diferenciados.

Parágrafo Único - Deverão obedecer ao Zoneamento as novas construções, os novos loteamentos, as reformas e demolições e a concessão de alvarás de funcionamento.

Art. 62 - A área urbana fica dividida nas seguintes Zonas, conforme o uso a que se destinam:

- I.** Zonas Mistas (ZMI);
- II.** Corredores de Serviço (ZCS);
- III.** Zonas Residenciais (ZRE);
- IV.** Zonas Industriais (ZIN);
- V.** Zonas de Preservação de Uso Limitado (ZPL);
- VI.** Zonas de Preservação Permanente (ZPP);

Parágrafo 1º - Os limites das Zonas a que se refere este artigo estão definidos no mapa de Zoneamento, anexo 3 e 4 a esta Lei, podendo ser detalhados em regulamento do Executivo Municipal.

Parágrafo 2º - Quando um terreno for atingido por mais de uma Zona, os usos do solo adequados serão considerados àqueles da Zona de maior tolerância quanto ao uso proposto.

Parágrafo 3º - Quando um terreno for atingido por mais de uma Zona, os coeficientes de aproveitamento serão calculados proporcionalmente a cada parcela do terreno, de acordo com o respectivo Zoneamento, podendo a área total ser construída na parcela de terreno de maior coeficiente.

Art. 63 - Para cada uma das Zonas previstas, a presente Lei estabelece os usos adequados, os índices urbanísticos que determinam o adensamento e as áreas mínimas para estacionamento, conforme as tabelas que a integram.

Art. 64 - Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação em função de sua potencialidade como geradores de:



PLANO DIRETOR

I. incômodo;

II. tráfego;

III. impacto à vizinhança.

Parágrafo único. Os usos e atividades geradores de impacto à vizinhança deverão ser submetidos ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

SEÇÃO I ZONAS MISTAS

Art. 65 - As Zonas Mistas (ZMI) destinam-se simultaneamente ao comércio varejista diversificado, à prestação de serviços e ao uso residencial, estando divididas da seguinte maneira:

I. ZMI1 (Zona Mista 1): o centro urbano consolidado;

- a-) Área mínima do lote = 300 m²
- b-) Testada mínima do lote = 12 m;
- c-) Ab (índice de aproveitamento básico) = 2 (dois);
- d-) Am (índice de aproveitamento máximo) = 4 (quatro);
- e-) TM (taxa de ocupação máxima) = 70% (setenta por cento);
- e-) Tm (taxa de ocupação mínima) = 40% (quarenta por cento);
- f-) I (taxa de impermeabilidade) = 85% (oitenta e cinco por cento);

II. ZMI2 (Zona Mista 2): áreas para a expansão do centro urbano;

- a-) Área mínima do lote = 200 m²
- b-) Testada mínima do lote = 10 m;
- c-) Ab (índice de aproveitamento básico) = 1 (três);
- d-) Am (índice de aproveitamento máximo) = 3 (três);
- e-) TM (taxa de ocupação máxima) = 70% (setenta por cento);
- e-) Tm (taxa de ocupação mínima) = 30% (trinta por cento);
- f-) I (taxa de impermeabilidade) = 85% (oitenta e cinco por cento).

SEÇÃO II CORREDORES DE SERVIÇO

Art. 66 - Os Corredores de Serviço (ZCS) visam a formar uma malha que atinja todos os bairros, levando o comércio, a prestação de serviço e as pequenas indústrias a toda a cidade, estando divididos da seguinte maneira:

I. CSP (Corredor de Serviço Primário): trechos de avenidas e ruas do centro urbano consolidado:

- a-) trecho da Av. Antonio Paulino da Costa que vai desde o seu cruzamento com a Rua Cel Francisco Paulino da Costa até o seu cruzamento com a Avenida Límrio P. Mello;
- b-) toda extensão da Rua Dr. Pedro Paulino da Costa.
- c-) Área mínima do lote = 300 m²
- d-) Testada mínima do lote = 12 m;
- e-) Ab (índice de aproveitamento básico) = 2 (dois);
- f-) Am (índice de aproveitamento máximo) = 4 (quatro);
- g-) TM (taxa de ocupação máxima) = 70% (setenta por cento);
- h-) Tm (taxa de ocupação mínima) = 50% (cinquenta por cento);
- i-) I (taxa de impermeabilidade) = 85% (oitenta e cinco por cento);



PLANO DIRETOR

II. CSS (Corredor de Serviço Secundário): trechos de avenidas e ruas do centro urbano consolidado e de regiões pericentrais da cidade:

a-) trecho da Av. Vital Paulino da Costa, que vai desde o seu cruzamento com a Rua Esmélia E. Moraes até o seu cruzamento com a Rua Paulo Pelegriini;

b-) trecho da Av. Dr. Aristides Cunha, que vai de seu cruzamento com a Rua Marechal Deodoro até o seu cruzamento com a Av. Governador Valadares;

c-) trecho da Rua Antenor Carvalhaes, que vai de seu cruzamento com a Rua Marechal Deodoro até o seu cruzamento com a Av. Governador Valadares;

d-) trecho da Av. Governador Valadares, que vai da Praça Noraldino Lima até o seu cruzamento com a Av. Limírio P. Mello;

e-) toda a extensão da Avenida Antonio Pereira Lima.

f-) Área mínima do lote = 250 m²

g-) Testada mínima do lote = 12 m;

h-) Ab (índice de aproveitamento básico) = 1 (um);

i-) Am (índice de aproveitamento máximo) = 4 (quatro);

j-) TM (taxa de ocupação máxima) = 70% (setenta por cento);

l-) Tm (taxa de ocupação mínima) = 50% (cinquenta por cento);

m-) I (taxa de impermeabilidade) = 85% (oitenta e cinco por cento);

III. CST (Corredor de Serviço Terciário): trechos de ruas e avenidas de regiões pericentrais da cidade:

a-) toda extensão da Rua Tiradentes;

b-) toda a extensão da Rua Dr. João Ribeiro;

c-) toda a extensão da Rua Comendador Coelho;

d-) Área mínima do lote = 200 m²

e-) Testada mínima do lote = 10 m;

g-) IAb (índice de aproveitamento básico) = 1 (três);

h-) Am (índice de aproveitamento máximo) = 3 (três);

i-) TM (taxa de ocupação máxima) = 70% (setenta por cento);

j-) Tm (taxa de ocupação mínima) = 50% (cinquenta por cento);

l-) I (taxa de impermeabilidade) = 85% (oitenta e cinco por cento);

IV. CSE (Corredor de Serviço Especial): trechos e avenidas de regiões periféricas da cidade:

a-) Av. Israel Pinheiro;

b-) trecho da Av. Antonio Paulino da Costa que vai desde o seu cruzamento a Avenida Limírio P. Mello até o seu cruzamento com a BR 491;

c-) Área mínima do lote = 300 m²

d-) Testada mínima do lote = 12 m;

e-) Ab (índice de aproveitamento básico) = 1 (um);

f-) Am (índice de aproveitamento máximo) = 3 (três);

g-) TM (taxa de ocupação máxima) = 70% (setenta por cento);

h-) Tm (taxa de ocupação mínima) = 50% (cinquenta por cento);

i-) I (taxa de impermeabilidade) = 85% (oitenta e cinco por cento);

Parágrafo 1º – Consideram-se imóveis pertencentes às Zonas dos Corredores de Serviços somente aqueles com testadas voltadas para as ruas e avenidas delimitadas como Corredor de Serviço Primário, Secundário, Terciário e Especial.

Parágrafo 2º - Os limites dos Corredores a que se refere este artigo estão definidos no Mapa de Zoneamento, anexo a esta Lei.



PLANO DIRETOR

SEÇÃO III ZONAS RESIDENCIAIS

Art. 67 - As Zonas Residenciais (ZRE) são destinadas predominantemente ou exclusivamente à função habitacional, com densidades diferenciadas em função da capacidade de suporte das áreas e das Diretrizes do Plano Diretor.

Art. 68 - As Zonas Residenciais são de quatro tipos:

I. ZRE1 (Zona Residencial Especial um): área residencial, predominantemente unifamiliar, de baixa ou média densidade, não permitindo indústrias.

- a-) Área mínima do lote = 300 m²
- b-) Testada mínima do lote = 12 m;
- c-) Ab (índice de aproveitamento básico) = 1,0 (um);
- d-) Am (índice de aproveitamento máximo) = 2 (dois);
- e-) TM (taxa de ocupação máxima) = 70% (setenta por cento);
- f-) Tm (taxa de ocupação mínima) = 30% (trinta por cento);
- g-) I (taxa de impermeabilidade) = 85% (oitenta e cinco por cento);

II. ZRE2 (Zona Residencial Especial dois): área residencial, predominantemente unifamiliar, de baixa e média densidade, permitindo indústrias de pequeno porte, não incômodas, com área inferior a 150 m².

- a-) Área mínima do lote = 300 m²
- b-) Testada mínima do lote = 12 m;
- c-) Ab (índice de aproveitamento básico) = 1(um);
- d-) Am (índice de aproveitamento máximo) = 1,5 (um e meio);
- e-) TM (taxa de ocupação máxima) = 70% (setenta por cento);
- f-) Tm (taxa de ocupação mínima) = 20% (vinte por cento);
- g-) I (taxa de impermeabilidade) = 85% (oitenta e cinco por cento);

III. ZRC1 (Zona Residencial Comum um): área residencial, predominantemente unifamiliar, de média e alta densidade, permitindo indústrias de pequeno porte, não incômodas, com área inferior a 150 m².

- a-) Área mínima do lote = 200 m²
- b-) Testada mínima do lote = 10 m;
- c-) Ab (índice de aproveitamento básico) = 1,5 (um e meio);
- d-) Am (índice de aproveitamento máximo) = 3 (três);
- e-) TM (taxa de ocupação máxima) = 70% (setenta por cento);
- f-) Tm (taxa de ocupação mínima) = 30% (trinta por cento);
- g-) I (taxa de impermeabilidade) = 85% (oitenta e cinco por cento);

IV. ZRC2 (Zona Residencial Comum dois): área residencial, predominantemente unifamiliar, de média e alta densidade, não permitindo indústrias.

- a-) Área mínima do lote = 200 m²
- b-) Testada mínima do lote = 10 m;
- c-) Ab (índice de aproveitamento básico) = 1,5 (um e meio);
- d-) Am (índice de aproveitamento máximo) = 3 (três);
- e-) TM (taxa de ocupação máxima) = 70% (setenta por cento);
- f-) Tm (taxa de ocupação mínima) = 20% (vinte por cento);
- g-) I (taxa de impermeabilidade) = 85% (oitenta e cinco por cento);

Parágrafo 1º – As indústrias especificadas neste artigo, bem como as atividades comerciais e de serviços, localizados nas zonas predominantemente residenciais, não poderão emitir ou causar qualquer tipo de poluição.

Parágrafo 2º – As ZEHIS (Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social) poderão ser implantadas nos locais previstos no mapa 05, de acordo com as dimensões abaixo:



PLANO DIRETOR

- a-) Área mínima do lote = 125 m²
- b-) Testada mínima do lote = 5 m;
- c-) Ab (índice de aproveitamento básico) = 1 (um);
- d-) Am (índice de aproveitamento máximo) = 2 (dois);
- e-) TM (taxa de ocupação máxima) = 70% (setenta por cento);
- f-) Tm (taxa de ocupação mínima) = 20% (vinte por cento);
- g-) I (taxa de impermeabilidade) = 85% (oitenta e cinco por cento);

SEÇÃO IV ZONAS INDUSTRIAIS

Art. 69 - As Zonas Industriais visam a disciplinar a instalação de indústrias de acordo com o seu nível de interferência ambiental.

Parágrafo único. Para fins de liberação de alvará de construção e de funcionamento, a classificação das indústrias se dará de acordo com o seu nível de interferência ambiental conforme Legislação Ambiental do Estado de Minas Gerais e análise por funcionário competente da Administração Municipal e CODEMA e FEAN do PCA -Plano de Controle Ambiental, EIA/Rima - Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente ou através do EIVI/RIV - Estudo de Impacto de Vizinhança/Relatório de Impacto de Vizinhança.

Art. 70 - Será permitida nas zonas urbanizadas a presença de indústrias de pequeno porte cujos usos sejam considerados como adequados pelo órgão municipal de controle urbanístico e ratificados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e por decreto do Executivo Municipal.

Art. 71 - Poderão ser criados Distritos Industriais dentro das Zonas Industriais , desde que atendam às seguintes exigências:

- I. ter acesso exclusivamente pelas Zonas Industriais , por ruas de no mínimo 12m (doze metros) de largura;
- II. ter o trevo de acesso ao Distrito aprovado pela Secretaria de Planejamento do Município, e, quando for o caso, pelo DER - Departamento de Estradas de Rodagem;
- III. dispor de cinturão verde em todo o perímetro;
- IV. ter lotes mínimos de 1.000 m² (um mil metros quadrados);
- V. testada mínima de 15m.

SEÇÃO V ZONAS DE PRESERVAÇÃO DE USO LIMITADO

Art. 72 - As Zonas de Preservação de Uso Limitado (ZPL) são aquelas cujas características geológicas, geomorfológicas, paisagísticas e ambientais exigem uma ocupação diferenciada.

- a-) TM (taxa de ocupação máxima) = 5% (cinco por cento);
- b-) I (taxa de impermeabilidade) = 90% (noventa por cento);

SEÇÃO VI ZONAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE



PLANO DIRETOR

Art 73 - As zonas de proteção ambiental visam controlar a ocupação das encostas, adequando-as à urbanização e preservando áreas de interesse por sua forma, vegetação nativa, recursos florestais e mananciais.

Art. 74 - As zonas de proteção ambiental subdividem-se em:

I. Zona de Proteção Ambiental (ZPA) , destinada a manter o equilíbrio do meio ambiente urbano, protegendo as encostas com mais de 45 (quarenta e cinco) graus, as margens dos rios e ribeirões, os topos de morros, sendo isenta de imposto predial e territorial urbano, desde que mantida a vegetação nativa;

II. Zona de Aproveitamento dos Recursos Hídricos (ZARH), destinada a salvaguardar os mananciais do Município, ribeirões e nascentes e a implantação das avenidas beira-rio, em faixas de proteção em ambas as margens dos rios, visando a contenção de cheias.

§ 1º Fica proibida a implantação de loteamentos nas zonas compreendidas nos incisos I e II.

§ 2º Nas faixas de proteção em ambas as margens dos cursos d'água, poderão ser permitidas as seguintes instalações, respeitadas as condições técnicas e de segurança necessárias:

- a) praças e jardins públicos;
- b) parques lineares;
- c) ciclovias;
- d) componentes de rede de infra-estrutura urbana;
- e) sanitários públicos e unidades de segurança pública;
- f) ruas e avenidas de interesse público.

CAPÍTULO III DOS USOS DO SOLO

Art. 75 - Os usos e as diferentes atividades, estão classificadas em cada zona como adequadas, toleradas ou proibidas, de acordo com o estabelecido na Tabela 1 anexa.

§ 1º Adequado é o uso em conformidade com a destinação da área.

§ 2º Tolerado é o uso não reconhecido como adequado, mas que poderá ser admitido excepcionalmente, mediante análise técnica elaborada pelo órgão de controle urbanístico municipal e conforme parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 3º Proibido é o uso incompatível com a destinação da área e não classificado como adequado ou tolerado.

§ 4º Os casos não mencionados na Tabela 1 anexa serão tratados por analogia aos usos nela previstos podendo ser solicitado, em caso de dúvida, um parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 5º O parecer previsto no parágrafo 2º deverá ser remetido ao órgão municipal de controle urbanístico no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento das solicitações, findo o qual o órgão municipal de controle urbanístico decidirá pela aprovação ou não do projeto, independentemente do parecer.

Art. 76 - Os usos de edificações existentes ou executados até a data da publicação desta Lei, mas em desconformidade com a mesma, serão mantidos, observado o seguinte:

I. Não poderão ser substituídos por outros em desconformidade com a presente Lei;

II. Não poderão ser restabelecidos após 6 (seis) meses de descontinuidade de utilização.

Art. 77 - O Município não autorizará ampliações em edificações com usos desconformes com as disposições estabelecidas nesta Lei, sendo toleradas as obras de conservação das edificações já existentes e desconformes com a presente Lei.



PLANO DIRETOR

CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 78 - O controle da ocupação do solo visa a disciplinar o adensamento do Município e reservar áreas para ventilação e insolação das edificações e dos logradouros.

Art. 79 - Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea do índice de aproveitamento máximo, da taxa de ocupação máxima, do gabarito máximo e dos afastamentos mínimos, indicados nas Tabelas 2 e 3, anexas a esta Lei Complementar.

Parágrafo único. Quando se tratar de mais de um lote, deverá ser feita a unificação dos registros do imóvel.

SEÇÃO I ÍNDICE DE APROVEITAMENTO BÁSICO E MÁXIMO

Art. 80 - O Índice de Aproveitamento Básico (Ab) determina a área ideal que pode ser construída em um determinado terreno, respeitados os gabaritos máximos permitidos, outorgada gratuitamente e, o Índice de Aproveitamento Máximo (Am) determina a área máxima que pode ser construída em um determinado terreno, outorgada onerosamente.

§ 1º As áreas mencionadas acima são obtidas através da multiplicação do Índice de Aproveitamento Básico (Ab) ou Máximo (Am) pela área escriturada do terreno.

§ 2º No cálculo da área máxima a ser construída não são consideradas:

- I. Parque infantil, jardins, pergolados e outros equipamentos ao ar livre, sem cobertura, implantados no nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
- II. Áreas descobertas de estacionamento de veículos, exceto quando a edificação tiver exclusivamente este fim;
- III. Casas de máquinas e de bombas, caixas d'água e centrais de ar condicionados no plano de cobertura do ático;
- IV. Marquises;
- V. Subsolo, em que a laje de cobertura não ultrapasse em 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) o nível mais alto do passeio;
- VI. Poços de elevadores e escadas enclausuradas a prova de fumaça;
- VII. Centrais de gás e subestações de energia elétrica;
- VIII. Floreiras.

SEÇÃO II TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA E MÍNIMA

Art. 81 - A Taxa de Ocupação Máxima (TM) determina a área máxima que a projeção horizontal de uma edificação pode ocupar no terreno em que esta se implanta e a Taxa de Ocupação Mínima (Tm) determina a área mínima que a projeção horizontal de uma edificação pode ocupar no terreno em que esta se implanta.

§ 1º A Taxa de Ocupação é expressa em porcentagem, segundo a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Ocupação} = \frac{\text{Projeção da edificação} \times 100}{\text{Área do Terreno}}$$



PLANO DIRETOR

§ 2º No cálculo da Taxa de Ocupação não são consideradas as áreas de estacionamento e circulação de veículos descobertas, as marquises, os beirais, os pergolados e as floreiras.

§ 3º A área do terreno empregada no cálculo da Taxa de Ocupação é a área escriturada.

SEÇÃO III TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO

Art. 82 - A Taxa de Impermeabilização (I) é o instrumento de controle urbanístico que estabelece a relação entre a área total da superfície impermeabilizada sobre o lote e a área do lote.

§ 1º A Taxa de Impermeabilização é expressa em porcentagem, segundo a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Impermeabilização} = \frac{\text{Área da superfície impermeab.} \times 100}{\text{Área do Terreno}}$$

Art. 83 - A taxa máxima de impermeabilização para qualquer lote do município é de 85% (oitenta e cinco por cento).

§ 1º A área mínima permeável do terreno de 15% (quinze por cento) poderá receber plantio de árvores e grama;

§ 2º A área permeável do terreno de 15% (quinze por cento) deixará de ser obrigatória nos casos onde sejam construídos reservatórios temporários de águas pluviais (piscininhas) com dimensões mínimas, segundo a seguinte fórmula: $V = \text{Área do terreno} \times 0,05$;

§ 3º A área do terreno empregada no cálculo da Taxa de Impermeabilização é a área escriturada.

SEÇÃO IV DOS GABARITOS E DO SUBSOLO

Art. 84 - O limite máximo de altura das edificações (gabarito) na área urbana de Monte Santo de Minas, conforme seu zoneamento, está definido na Tabela 3 anexa a esta Lei.

§ 1º A altura das edificações será medida a partir do nível do passeio até o topo da edificação, incluindo o sótão, as garagens acima do nível do passeio, as coberturas e os salões de festas.

§ 2º Não serão considerados no cálculo da altura das edificações os subsolos, as chaminés, casas de máquinas, caixas d'água e os demais equipamentos de serviço.

§ 3º Para fins de cálculo do número de pavimentos, a distância máxima entre pisos é fixada em 3,00m (três metros), sendo permitido no térreo um pé-direito de até 5,00m (cinco metros).

§ 4º Na hipótese de ocorrerem entre os pisos alturas maiores que as referidas no "caput" deste Artigo, a soma dos excessos contará com um ou mais pavimentos, consoante o valor obtido.

§ 5º O subsolo é o pavimento situado abaixo do nível térreo ou até 1,40 m (um metro e quarenta) acima do nível do passeio.

Art. 85 - O número máximo de pavimentos para cada zona urbanizada não poderá ultrapassar o definido na Tabela 3, salvo se redefinidos os equipamentos urbanos implantados e as respectivas larguras das vias e atendidas as demais exigências contidas nesta Lei e nas demais leis complementares.

SEÇÃO V DOS AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS E DAS VEDAÇÕES DOS TERRENOS

Art. 86 - Os afastamentos frontais, laterais e de fundos estão estabelecidos na Tabela 2, de forma



PLANO DIRETOR

proporcional ao número de pavimentos das edificações.

§ 1º Os afastamentos mínimos laterais e posterior das edificações, serão os seguintes, em função da altura das edificações:

I. mínimo de 1,50 m (um metro e meio) para os quatro primeiros pavimentos, quando houver aberturas;

II. sem afastamento para os quatro primeiros pavimentos, para os casos de paredes cegas.

§ 2º O afastamento mínimo frontal das edificações de qualquer espécie, em todo o Município se dará no alinhamento de muro, exceto nas construções divisas com prédios tombados que deverão manter o mínimo de 3,00 m (três metros) frontais.

§ 3º Na análise dos afastamentos laterais e de fundos mínimos serão consideradas as projeções das sacadas.

§ 4º Os únicos elementos construtivos de uma edificação que poderão avançar sobre os afastamentos mínimos são a marquise, os beirais, a proteção de ar condicionado e as floreiras.

§ 5º As paredes cegas ficarão desobrigadas do afastamento lateral e posterior até o quarto pavimento, a partir do qual deverão seguir aos recuos da Tabela 2, obedecendo ao mesmo afastamento que as paredes com aberturas.

§ 6º Todos os terrenos deverão obedecer a uma taxa de permeabilidade de 15% (quinze por cento) da área total do terreno, que deverá ficar sem qualquer tipo de pavimentação ou cobertura, garantindo uma drenagem intra-lote, incluindo-se aqui a ocupação do subsolo.

§ 7º As paredes cegas afastadas do alinhamento do lote deverão ter afastamento mínimo de 1,00m (um metro).

Art. 87 - Nos lotes cortados ou delimitados por cursos d'água, as edificações observarão os afastamentos determinados a partir da margem superior do talude, determinado pelo órgão municipal de meio ambiente, conforme segue:

I. Córrego do Tijuco : 20 (vinte) metros;

II. Ribeirões: 10 (dez) metros;

III. Demais córregos: 5 (cinco) metros;

IV. Nascentes: raio de 50 (cinquenta) metros;

§ 1º Os afastamentos se darão nos dois lados de cada curso d'água.

§ 2º Os afastamentos a que se refere o "caput" deste Artigo, serão observados mesmo quando os cursos d'água estiverem canalizados parcialmente ou totalmente, exceto quando já ocupados anteriormente à vigência desta Lei Complementar.

SEÇÃO VI

DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 88 - É obrigatória, nas edificações de qualquer uso, a destinação de áreas para estacionamento de veículos no interior dos imóveis, conforme a Tabela 4 anexa a esta Lei Complementar, exceto no caso de residências populares de interesse social.

Parágrafo único - Considera-se habitação popular de interesse social aquelas que se enquadrem nas seguintes condições:

- I. não possuam compartimentos com área superior a 12 m² (doze metros quadrados);
- II. no total da unidade autônoma não possua área útil superior a:
- a) 30 m² (trinta metros quadrados) para unidade de um dormitório;
- b) 45 m² (quarenta e cinco metros quadrados) para unidade de dois dormitórios;
- c) 70 m² (setenta metros quadrados) para unidade de três dormitórios.
- III. não possua elevadores.



PLANO DIRETOR

§ 1º Os casos não mencionados na tabela 4 serão tratados por analogia aos usos nela previstos.

§ 2º As áreas de estacionamento descobertas não serão consideradas no cálculo da taxa de ocupação e dos afastamentos mínimos. O afastamento frontal poderá ser empregado para estacionamento na frente e em uma das laterais do edifício, quando não prejudicar a circulação de pedestres nos passeios.

§ 3º Quando, no mesmo terreno existirem usos e atividades diferentes, o número de vagas exigidas será igual a soma das vagas necessárias para cada uso e atividade.

§ 4º As vagas exigidas deverão ficar caracterizadas a que unidades residenciais ou comerciais ficam vinculadas.

Art. 89 - A composição das áreas para estacionamento obedecerá aos seguintes itens:

I. no mínimo 70% (setenta por cento) das vagas necessárias, deverão ter as dimensões mínimas de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de largura e 5,00m (cinco metros) de comprimento, livres de colunas ou qualquer outro obstáculo;

II. os outros 30% (trinta por cento) poderão ter as dimensões mínimas de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) de largura por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento, livres de colunas ou qualquer outro obstáculo;

III. os corredores de circulação deverão ter as seguintes larguras mínimas, de acordo com o ângulo formado em relação as vagas:

a) em paralelo - 3,00m (três metros);

b) para ângulos até 30 graus - 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

c) para ângulos entre 31 e 45 graus - 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

d) para ângulos entre 46 e 90 graus - 5,00m (cinco metros).

Art. 90 - Deverão ser reservadas vagas de estacionamento para deficientes físicos próximas da entrada da edificação, nos edifícios de uso público, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) na proporção de uma vaga para deficientes físicos para cada trinta vagas.

Art. 91 - Nos usos e atividades que necessitem estacionamento frontal, este deverá ter uma profundidade mínima de 6,00m (seis metros), não computados os passeios.

Art. 92 - As edificações deverão conter no mínimo um acesso para veículos, com circulação independente entre veículos e pedestres.

Art. 93 - Qualquer acesso para veículos deverá estar a uma distância mínima de 2,00m (dois metros) do final do raio de curvatura estabelecido para terrenos de esquina.

Art. 94 - As rampas de acesso deverão ser construídas dentro dos terrenos, iniciando-se a partir do alinhamento, quando em aclive e a 4,00m (quatro metros) do alinhamento, quando em declive.

Parágrafo único. Em edifícios sem recuo, devido a falta de visibilidade, deverão ser colocados espelhos convexos.

Art. 95 - Nas edificações só serão permitidas:

I. obras de ampliação, se atendido o número de vagas de estacionamento, equivalentes a área total da edificação;

II. instalação de atividades que possam atender ao número de vagas de estacionamento necessárias;

III. instalação de atividades que correspondam ao mesmo número de vagas de estacionamento da atividade anterior.

SEÇÃO VII DAS VIAS



PLANO DIRETOR

Art. 96 - O sistema viário básico é caracterizado por uma rede de vias hierarquizadas que de acordo com suas funções e capacidades, tem as seguintes denominações:

- I.** vias de penetração : são aquelas que permitem ligações entre os bairros, além de proporcionar rápido acesso à cidade;
- II.** vias de distribuição ou coletoras: são aquelas que recebem e distribuem o tráfego das vias locais e alimentam as vias de penetração;
- III.** vias locais: são aquelas que tem a função de possibilitar o acesso direto dos lotes e edificações, sendo vias destinadas ao tráfego local, tendo como característica o tráfego de baixa velocidade;
- IV.** ciclovias: são aquelas destinadas a circulação exclusiva de bicicletas.

Art. 97 – Para os efeitos desta Lei, a via urbana é composta de:

- I.** Caixa de rua ou pista de rolamento, que é o conjunto de vias carroçáveis, mais o espaço destinado ao estacionamento;
- II.** Passeio, que é o caminho elevado de 10 cm (dez centímetros) a 18 cm (dezoito centímetros) acima do nível carroçável, que ladeie a rua junto as edificações e se destine ao trânsito de pedestre.

Art. 98 - As vedações, em lotes de esquina, deverão garantir a perfeita visibilidade entre as vias em cruzamento.

SEÇÃO VIII

DOS PASSEIOS

Art. 99 - Quando, por qualquer motivo, a declividade do passeio ou servidão, for superior a 15% (quinze por cento), o mesmo será formado por patamares e rampas, cujos dispositivos visem garantir aos deficientes físicos circulação plena.

Art. 100 - Os passeios deverão ter, nas esquinas, o meio-fio rebaixado, para acesso dos deficientes físicos.

Art. 101 - Em todos os lotes urbanos vagos, com testada para vias pavimentadas, o Município poderá exigir:

- I.** aumento progressivo da alíquota do Imposto Predial Territorial Urbano;
- II.** a execução de passeios defronte suas testadas;
- III.** execução de muro frontal, sobre as testadas dos lotes;
- IV.** limpeza e conservação do terreno e do passeio.

Art. 102 - Em todos os lotes urbanos construídos, com testada para vias pavimentadas, o Município poderá exigir:

- I.** a execução de passeios defronte suas testadas;
- II.** execução de muro frontal, sobre as testadas dos lotes;
- III.** limpeza e conservação do passeio.

CAPÍTULO V

DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 103 - As Zonas Especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores do uso e ocupação do solo, diferenciando-se ao zoneamento, e classificam-se em:

- I.** Zonas Especiais de Interesse Social;
- II.** Zonas Especiais de Interesse Ambiental;
- III.** Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural Arquitetônico;
- IV.** Zona Especial Institucional;



PLANO DIRETOR

V. Zona Especial Industrial;

Art. 104 - A criação de novas Zonas Especiais deverá seguir as diretrizes definidas nas seções seguintes.

SEÇÃO I

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 105 - As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção e manutenção de habitação de interesse social (HIS).

Art. 106 - As Zonas Especiais de Interesse Social podem ser classificadas nas seguintes categorias:

I. ZEIS 1 - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, devendo o Poder Público promover a urbanização e a regularização fundiária com implantação de equipamentos públicos, de comércio e serviços de caráter local e equipamentos de recreação e lazer;

II. ZEIS 2 – imóveis não edificados, onde haja interesse público em produzir programas habitacionais de interesse social (HIS), incluindo comércio e serviços de caráter local e equipamentos de recreação e lazer.

Parágrafo único. As Zonas Especiais de Interesse Social estão delimitadas em mapa anexo, integrante desta Lei.

Art. 107 - A delimitação de novas ZEIS deverá obedecer a classificação prevista no artigo anterior, e será feita por lei municipal específica de iniciativa do Poder Executivo.

§ 1º A delimitação de novas ZEIS 1 só será admitida nas áreas de loteamentos irregulares e clandestinos ocupados por população de baixa renda.

§ 2º A delimitação de novas ZEIS 2 só será admitida em imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, com infra estrutura urbana ou localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social ou nas Zonas Residenciais Comuns.

Art. 108 - O Plano de Urbanização para cada ZEIS 1 será estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal, e deverá prever:

I. diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, uso e ocupação do solo;

II. diagnóstico da ZEIS que contenha no mínimo: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização sócio-econômica da população;

III. os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional;

IV. instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

V. condições para o remembramento de lotes;

VI. forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

VII. fontes de recursos para a implementação das intervenções;

VIII. atividades de geração de emprego e renda;

IX. plano de ação social;

X. a realocação das famílias que ocupam imóvel localizado em ZPP ou área de risco para áreas dotadas de infra estrutura, devendo ser garantido o direito à moradia digna, preferencialmente em empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) implementados nas ZEIS 2.

Art. 109 - Nas ZEIS 2 só deverão ser implementados empreendimentos de HIS.

Art. 110 - Deverão ser constituídos em todas as ZEIS, Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Executivo, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e de sua implementação.

§ 1º Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de ZEIS poderão apresentar ao Executivo, propostas para o Plano de Urbanização de que trata este artigo.

§ 2º Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização das ZEIS, o Executivo poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

§ 3º Nos Planos de Urbanização das ZEIS o Poder Público Municipal deverá promover a implantação de áreas livres equipadas para uso público na dimensão adequada à população prevista para o respectivo assentamento ou distrito, com prioridade para aquele com menor índice de áreas públicas por habitante.



PLANO DIRETOR

Art. 111 - Nas ZEIS deverão ser aplicados os seguintes instrumentos:

- I.** transferência do direito de construir;
- II.** consórcio imobiliário;
- III.** direito de preempção;
- IV.** direito de superfície;
- V.** concessão de direito real de uso;
- VI.** concessão especial para fins de moradia;
- VII.** cessão de posse;
- VIII.** parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- IX.** assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita para população de baixa renda.

SEÇÃO II

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL

Art. 112 - As Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA) são áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente.

Art. 113 – São consideradas Zonas Especiais de Interesse Ambiental:

- I.** áreas verdes públicas, parques e unidades de conservação situados na Macrozona Urbana, cujas funções são proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população;
- II.** áreas onde se situam as nascentes e cabeceiras dos córregos e matas ciliares;
- III.** áreas públicas ou privadas, em situação de degradação ambiental, que devam ser recuperadas e destinadas, preferencialmente, ao lazer da população, de forma a contribuir com o equilíbrio ambiental;
- IV.** áreas privadas, com vegetação significativa e preservada, situadas na Macrozona Urbana ou Rural, com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental.

Art. 114 - O Município poderá criar mecanismos de incentivo visando a preservação das Zonas Especiais de Interesse Ambiental.

§ 1º A criação de novas Zonas Especiais de Interesse Ambiental poderá ser feita por lei municipal específica, desde que obedeça a classificação proposta pelo Plano Diretor.

Art. 115 - Para a implementação da Zona Especial de Interesse Ambiental serão aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I.** direito de preempção;
- II.** transferência do direito de construir;
- III.** direito de superfície;
- IV.** estudo de impacto de vizinhança.

SEÇÃO III

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE HISTÓRICO, CULTURAL E ARQUITETÔNICO

Art. 116 - A Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico concentra os imóveis de interesse histórico e arquitetônico da cidade e que necessitam de políticas específicas para efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio.

Parágrafo único. A Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico encontra-se delimitada em mapa anexo, integrante desta Lei.

Art. 117 - As condições de uso, compensações e estímulos, inclusive fiscais, visando a preservação econômica do imóvel, de modo a evitar seu abandono ou a sua degradação estão regulados em lei municipal específica.

Art. 118 - Para a implementação da Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico serão aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I.** direito de preempção;
- II.** transferência do direito de construir;
- III.** direito de superfície;
- IV.** estudo de impacto de vizinhança.



PLANO DIRETOR

Art. 119 - Os parâmetros urbanísticos para a Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico seguem os da zona que se encontra.

SEÇÃO IV

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE INDUSTRIAL (ZEII)

Art. 120 - As Zonas Especiais de Interesse Industrial são áreas destinadas à instalação de indústrias incompatíveis com o uso residencial.

Parágrafo único. Não será admitido na ZEII o uso residencial.

Art. 121 - Os parâmetros urbanísticos para a Zona Especial de Interesse Industrial são:

- I.** Ab (coeficiente de aproveitamento básico) = 3 (três);
- II.** Am (coeficiente de aproveitamento máximo) = 5 (cinco);
- III.** TO (taxa de ocupação) = 70% (setenta por cento);
- IV.** I (taxa de permeabilidade) = 15% (quinze por cento);
- V.** Tamanho mínimo de lote = 1000 m² (Um mil metros quadrados).

SEÇÃO V

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE INSTITUCIONAL (ZEII)

Art. 122 - As Zonas Especiais de Interesse Institucional (ZEII) são áreas que deverão ter os seguintes usos: educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, administração e serviço público.

Parágrafo único. As Zonas Especiais de Interesse Institucional (ZEII) estão delimitadas no mapa, em anexo.

Art. 123 - As Zonas Especiais de Interesse Institucional (ZEII) só poderão ser criadas ou alteradas pela revisão do Plano Diretor.

Art. 124 - Serão aplicados nas Zonas Especiais de Interesse Institucional (ZEII), entre outros, os seguintes instrumentos:

- I.** direito de preempção;
- II.** direito de superfície;
- III.** estudo de impacto de vizinhança.

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DA GESTÃO URBANA E AMBIENTAL

CAPÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL

Art. 125 - Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana e ambiental:

I. Instrumentos de Planejamento:

- a)** Plano Plurianual;
- b)** Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c)** Lei de Orçamento Anual;
- d)** Planos de desenvolvimento econômico e social;
- e)** Planos, programas e projetos setoriais;
- f)** Programas, projetos e planos especiais de urbanização;
- g)** Instituição de unidades de conservação;
- h)** Zoneamento Ambiental.

II. Instrumentos Jurídicos e Urbanísticos:

- a)** Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- b)** IPTU Progressivo no Tempo;



PLANO DIRETOR

- c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Zonas especiais de interesse social;
- e) Outorga onerosa do direito de construir;
- f) Transferência do direito de construir;
- g) Operações urbanas consorciadas;
- h) Consórcio imobiliário;
- i) Direito de preferência;
- j) Direito de superfície;
- l) Licenciamento ambiental;
- m) Tombamento de imóveis;
- n) Desapropriação;
- o) Compensação ambiental;
- p) Estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);
- q) Estudo de impacto ambiental (EIA) e relatório de impacto ambiental (RIMA).

III. Instrumentos de Regularização Fundiária:

- a) Concessão de direito real de uso;
- b) Concessão de uso especial para fins de moradia;
- c) Usucapião urbano;
- d) Autorização de uso,
- e) Cessão de posse;
- f) Direito de preempção;
- g) Direito de superfície;
- h) Assistência técnica construtiva, jurídica e social gratuita.

IV. Instrumentos Tributários e Financeiros:

- a) Tributos municipais diversos;
- b) Taxas e tarifas públicas específicas;
- c) Contribuição de melhoria;
- d) Incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- e) Fundo de desenvolvimento local.

V. Instrumentos Jurídico-administrativos:

- a) Servidão administrativa e limitações administrativas;
- b) Concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
- c) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
- e) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- f) Termo administrativo de ajustamento de conduta;
- g) Arrecadação de imóveis em pagamento de dívida.

VI. Instrumentos de Democratização da Gestão Urbana:

- a) Conselhos municipais;
- b) Fundos municipais;
- c) Gestão orçamentária participativa;
- d) Audiências e consultas públicas;
- e) Conferências municipais;
- f) Iniciativa popular de projetos de lei;
- g) Referendo popular e plebiscito.

CAPÍTULO II **DOS INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS**

SEÇÃO I **DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**



PLANO DIRETOR

Art. 126 - São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2.001 - Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana.

§1º Considera-se solo urbano não edificado a propriedade urbana com área igual ou superior a 1.000m² (mil metros quadrados), localizados nas Zonas de Corredores de Serviços, nas Zonas Mistas e na Zona Residencial Especial 1, quando o índice de aproveitamento utilizado for inferior ao estipulado na Tabela 3.

§2º Considera-se solo urbano subutilizado:

I. a propriedade urbana com área igual ou superior a 200m² (duzentos metros quadrados) localizada na Unidade Territorial Central, bem como a propriedade urbana com área igual ou superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados) localizada na Unidade Territorial Periférica, quando o índice de aproveitamento for igual a 0 (zero), desde que não seja o único bem imóvel do proprietário;

§ 3º Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja desocupada há mais de 2 (dois) anos, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário.

Art. 127 - Ficam excluídos da obrigação estabelecida no artigo anterior somente os imóveis:

- I.** que exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
- II.** de interesse do patrimônio cultural e histórico.

Art. 128 - Os imóveis nas condições a que se refere o artigo 126 serão identificados e seus proprietários notificados.

§1º A notificação far-se-á:

I. por funcionário do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§3º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§4º As edificações definidas pelo § 3º do art. 126 desta Lei deverão estar ocupadas no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação.

§5º Os empreendimentos de grande porte localizados em terrenos objeto da notificação prevista no § 1º do art. 128 desta Lei, excepcionalmente, poderão ser executados em etapas, em prazo superior ao previsto, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

§6º Nos imóveis de que trata este artigo, localizados nas ZEIS 2, somente será permitido o parcelamento e edificação para fins de produção de Habitação de Interesse Social (HIS) desde que aprovado o projeto pelo Conselho da Cidade.

Art. 129 - A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste Capítulo sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 130 - Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este Capítulo, propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

SEÇÃO II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO

Art. 131 - Em caso de descumprimento das etapas e prazos estabelecidos no artigo 128, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º O Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida



PLANO DIRETOR

a prerrogativa da possibilidade do Município proceder à desapropriação do imóvel.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 132 - Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel.

§ 1º O valor real da indenização:

I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 1º do art. 130 desta Lei;

II. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 2º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

§ 3º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 4º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 3º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista no artigo.

SEÇÃO III

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DA ALTERAÇÃO DE USO

Art. 133 - O Poder Público Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho da Cidade caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou pelo meio ambiente.

Art. 134 - As áreas passíveis de receber a Outorga Onerosa são aquelas localizadas nas Zonas dos Corredores de Serviços, nas Zonas Mistas e por Fragilidade Ambiental, onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do índice de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo uso do índice de aproveitamento máximo, mediante contrapartida financeira.

Art. 135 - A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a equação:

$$BE = At \times Vm \times Ip \times P$$

Sendo:

BE - Benefício Financeiro

At - Área do Terreno

Vm - Valor do Metro quadrado do terreno, a ser definido de acordo com a NBR 5676

Ip - Coeficiente de Aproveitamento pretendido

P - Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5

Parágrafo único. A decisão sobre o índice de planejamento a ser aplicado caberá ao Conselho da Cidade.

Art. 136 - A contrapartida poderá ser substituída pela doação de imóveis ao Poder Público ou por obras de infra-estrutura na Zona Residencial Comun 2 e nas ZEIS no mesmo valor estabelecido pelo cálculo disposto pelo art. 137 desta Lei, desde que aprovada pelo Conselho da Cidade.

Art. 137 - Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de Habitação de Interesse Social (HIS), e de equipamentos públicos.

SEÇÃO IV

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 138 - O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana, poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio



PLANO DIRETOR

lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando tratar-se de imóvel:

I. necessário para preservação, quando considerado pelo Poder Público como de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social e cultural.

II. demarcado como ZEIA ou ZEIS;

III. utilizado por programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

§1º A mesma faculdade será concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

§2º O proprietário que transferir potencial construtivo de imóvel considerado como de interesse do patrimônio nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

§3º O potencial construtivo deverá ser transferido somente para imóveis situados nas Unidades Territoriais Centrais e nas ZEIS.

Art. 139 - As condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, serão estabelecidas em lei municipal específica que definirá:

I. as formas de registro e de controle administrativo;

II. as formas e mecanismos de controle social;

III. a previsão de avaliações periódicas;

IV. a forma de cálculo do volume construtivo a ser transferido.

SEÇÃO V

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 140 - Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo único. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, entre outras medidas, a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente.

Art. 141 - A Operação Urbana Consorciada e o perímetro devidamente delimitado nas Unidades Territoriais e na ZEIA, serão criados por lei municipal específica.

Art. 142 - A proposta de Operação Urbana deverá ser aprovada previamente pelo Conselho da Cidade para posterior envio à Câmara de Vereadores.

Art. 143 - Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, que conterá no mínimo:

I. definição da área a ser atingida;

II. coeficiente máximo da Operação Urbana;

III. critério e limites de estoque de potencial construtivo;

IV. programa e projetos básicos de ocupação da área;

V. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI. solução habitacional dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima nos casos de remoção dos moradores de assentamentos irregulares;

VII. finalidades da operação;

VIII. estudo prévio de Impacto de Vizinhança e, quando necessário, o Estudo de Prévio Impacto Ambiental;

IX. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos no art. 32 da Lei n.º 10.257/01 – Estatuto da Cidade;

X. forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil;

XI. conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º Todas as operações urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho da Cidade.

§ 2º Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX, serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.



PLANO DIRETOR

§ 3º A partir da aprovação da lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

SEÇÃO VI DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 144 - O Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento do consórcio imobiliário além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS), nas Unidades Territoriais Centrais e Periféricas, nas ZEIS, e nas Áreas de Intervenção Prioritária Central e Periférica.

§1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§2º O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 145 - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, e deverá:

I. refletir o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas pelo Poder Público no local;

II. não computar expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 146 - A transferência do imóvel deverá ser feita por escritura pública, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

SEÇÃO VII DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 147 - O Poder Público Municipal poderá exercer o Direito de Preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 148 - O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I. regularização fundiária;

II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III. constituição de reserva fundiária;

IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 149 - As áreas em que incidirá o Direito de Preempção serão delimitadas em lei municipal específica, que deverá enquadrar as áreas nas finalidades enumeradas pelo artigo anterior.

Parágrafo único. As ZEIs e as ZEIS 2 delimitadas por este Plano Diretor já se constituem em áreas passíveis de incidência do direito de preempção.

Art. 150 - O direito de preempção será exercido somente nos lotes ou glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados).

Art. 151 - Os imóveis colocados à venda nas áreas mencionadas no art. 152 deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Art. 152 - O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preferência, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 153 - O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.



PLANO DIRETOR

§1º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I. proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II. endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III. certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV. declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

§ 2º Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 4º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 5º Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo quarto deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO VIII DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 154 - O Município poderá receber e conceder diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o direito de superfície, nos termos do art. 21 do Estatuto da Cidade, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta Lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

Parágrafo único. O direito de superfície poderá ser utilizado em todo o território do Município.

SEÇÃO IX DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 155 - Os empreendimentos que causam grande impacto urbanístico e ambiental terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal e pelo COMDEMA.

Art. 156 - Poderão ser definidos, através de lei municipal, empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 157 - O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I. adensamento populacional;

II. uso e ocupação do solo;

III. valorização imobiliária;

IV. áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V. equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI. equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII. sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII. poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX. vibração;

X. periculosidade;



PLANO DIRETOR

XI. geração de resíduos sólidos;

XII. riscos ambientais;

XIII. impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 158 - O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I. ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

II. área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III. ampliação e adequação do sistema viário;

IV. proteção acústica e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V. manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI. cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros, para a população do entorno.

VII. percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII. possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

§1º As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§3º O Visto de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 159 - A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 160 - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§1º Serão fornecidas cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§2º O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

CAPÍTULO III **DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 161 - A regularização fundiária compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Art. 162 - A regularização fundiária pode ser efetivada através dos seguintes instrumentos:

I. concessão de direito real de uso;

II. concessão de uso especial para fins de moradia;

III. autorização de uso;

IV. da cessão de posse para fins de moradia;

V. do usucapião especial de imóvel urbano;

VI. direito de preempção;

VII. direito de superfície;

VIII. assistência técnica construtiva, jurídica e social gratuita.

Art. 163 - O Executivo deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, do Cartório de Registro de Imóveis, dos Governos Estadual e Municipal, bem como dos grupos sociais envolvidos visando equacionar e agilizar os processos de regularização



PLANO DIRETOR

fundiária.

Art. 164 - O Poder Público deverá arcar com os custos do registro dos títulos de concessão de direito real de uso, cessão de posse e concessão especial para fins de moradia no Cartório de Registro de Imóveis, quando tratar-se de população de baixa renda.

§ 1º É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, na hipótese de ocupação do imóvel:

I. localizado em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;

II. área de uso comum do povo;

III. localizado em área destinada a projeto de urbanização;

IV. de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

V. reservado à construção de represas e obras congêneres ou,

VI. situado em via de comunicação.

§ 3º Para atendimento do direito previsto nos parágrafos anteriores, a moradia deverá estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo e, em casos de impossibilidade, em outro local desde que haja manifesta concordância do beneficiário.

§ 4º Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do imóvel.

§ 5º É dever do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Art. 165 - Ao dar a autorização, o Poder Público deverá respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia.

Art. 166 - O Executivo poderá promover plano de urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda, usucapidas coletivamente por seus possuidores para fim de moradia, nos termos da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 167 - Cabe ao Executivo garantir assessoria técnica, urbanística, jurídica e social gratuita à população de baixa renda, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística, na garantia da moradia digna, particularmente nas ações visando à regularização fundiária e qualificação dos assentamentos existentes.

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO

SEÇÃO I DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 168 – Deverá ser criado um Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPG), instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, que visam permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbana.

Art. 169 - São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

I. criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;

II. garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;

III. instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor.

Art. 170 - O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão atua nos seguintes níveis:

I. nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do Plano Diretor;

II. nível de gerenciamento do Plano Diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;

III. nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

SEÇÃO II DO CONSELHO DA CIDADE



PLANO DIRETOR

Art. 171 - Fica criado o Conselho da Cidade, órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

Art. 172 - O Conselho da Cidade será composto por 10 (dez) membros, de acordo com os seguintes critérios:

I. 2 (dois) representantes do Governo Municipal, das áreas relacionadas à Política Urbana;

II. 3 (três) representantes da sociedade civil;

III. 01 (um) representante do setor imobiliário;

IV. 03 (três) representantes dos movimentos sociais, sendo necessariamente, 01 (um) do distrito de Milagre, 01 (um) do sindicato de trabalhadores urbanos e 01 (um) de sindicato ou cooperativa de trabalhadores rurais;

V. 01 (um) representantes de organizações não governamentais, entidades técnicas ou profissionais, e instituições de ensino ou pesquisa.

Art. 173 - Compete ao Conselho da Cidade:

I. acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;

II. emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;

III. acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

IV. deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

V. monitorar a concessão de outorga onerosa do direito de construir e a aplicação da transferência do direito de construir;

VI. acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

VII. acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

VIII. zelar pela integração das políticas setoriais;

IX. avaliar sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;

X. avaliar as políticas nacionais e estaduais de política urbana;

XI. convocar, organizar e coordenar as conferências e assembléias territoriais;

XII. convocar audiências públicas;

XIII. elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 174 - O Conselho da Cidade poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

SEÇÃO III

DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Art. 175 - O Sistema de Informações Municipais tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

§ 1º O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

§ 2º Para implementação do Sistema de Informações Municipais deverá ser atualizado o Cadastro de Imóveis Municipal.

Art. 176 - O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

I. da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II. democratização, publicação e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

SEÇÃO IV

DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DA CIDADE

Art. 177 - As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente quando convocadas pelo Conselho da Cidade.



PLANO DIRETOR

Parágrafo único. As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos e cidadãs.

Art. 178 - A Conferência Municipal da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

- I.** apreciar as diretrizes da política urbana do Município;
- II.** formular propostas para os programas federais e estaduais de política urbana;
- III.** sugerir ao Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;
- IV.** deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;
- V.** sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 179 – O Poder Executivo encaminhará, quando devido à Câmara Municipal os projetos específicos mencionados neste Plano Diretor.

Art. 180 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 181 – Revogam-se as disposições em contrário.

Monte Santo de Minas, 04 de Outubro de 2006.

JOSÉ DO CARMO DE PAULA BRAGA
PREFEITO MUNICIPAL
GLOSSÁRIO

Afastamento: Menor distância da construção em relação as suas divisas.

Alinhamento: Linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público.

Áreas de Preservação Permanente: Porções do território municipal onde estão localizadas áreas de preservação permanente.

Audiência Pública: Instância de discussão onde os cidadãos exercem o direito de manifestarem suas opiniões sobre certos planos e projetos.

Beiral: Cobertura externa sobre a prumada das paredes.

Calçada: Faixa de piso revestido com material resistente junto às paredes externas da edificação.

Coefficiente de aproveitamento: Relação entre a área de construção do terreno e a área do terreno.

Concessão de Direito Real de Uso: Direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia: Direito subjetivo do ocupante de imóvel público que haja possuído como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição imóvel situado em área urbana.

Conselho da Cidade: Órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana.

Declividade: Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

Desmembramento: Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Direito de Preempção: Direito do Poder Público de, na hipótese de necessitar do imóvel para realizar finalidades enumeradas no artigo 26 do Estatuto da Cidade, terá preferência na aquisição do imóvel, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Divisa: Linha imaginária que limita um ou mais imóveis.

Edificação habitacional multifamiliar: Conjunto de unidades residenciais em uma só edificação.

Edificação habitacional unifamiliar: Unidade residencial com apenas uma edificação.

Edificação: Construção destinada a abrigar qualquer atividade humana.



PLANO DIRETOR

Edifício comercial: Utilizado para fins comerciais.

Edifício de uso misto: Utilizado para fins residenciais e comerciais.

Edifício residencial: Destinado ao uso habitacional.

Estatuto da cidade: Lei que estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Estudo de Impacto de Vizinhança: Instrumento preventivo do ente estatal destinado a evitar o desequilíbrio no crescimento urbano, garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

Gabarito: Altura máxima da edificação, medida a partir do nível do ponto médio da guia até o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da mesma, no plano da fachada.

Gleba: Terreno antes de ser submetido ao parcelamento do solo.

Habitação de Interesse Social (HIS): Destinado às famílias com renda baixa, com padrão de unidade habitacional com no máximo 70 m² (setenta metros quadrados) de área construída, e tamanho mínimo de lote de 125 m².

IPTU progressivo no tempo: Sanção imposta pelo Poder Público através de majoração de alíquota deste tributo na hipótese do proprietário do imóvel, após ter sido notificado, deixar de cumprir os prazos para parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente seu bem.

Lote: Lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

Loteamento: Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Marquise: Elemento em balanço existente externamente à edificação destinado a cobertura e proteção;

Meio-fio: Elemento de divisa entre a pista de rolamento e o passeio do logradouro;

Muro: Elemento construtivo que serve de vedação de terrenos;

Operações Urbanas Consorciadas: Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Outorga Onerosa do Direito de Construir: Permissão que o Poder Público concede ao particular para realizar uma construção acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante o pagamento de contrapartida.

Parcelamento do Solo: Loteamento ou desmembramento.

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: Sanção imposta pelo Poder Público Municipal ao proprietário do bem que deixou de realizar o adequado aproveitamento do imóvel.

Passeio: Parte do logradouro público, dotada de pavimentação e destinada ao trânsito de pedestres;

Patrimônio Histórico, Cultural e Arquitetônico do Município: Conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sócio-cultural, ambiental, arquitetônico, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

Pavimento permeável: Superfícies que visam reduzir a vazão drenada superficialmente e preservar o equilíbrio natural de água do local, além de auxiliar na melhoria da qualidade das águas e contribuir para o aumento da recarga de água subterrânea.

Recuo: Afastamento obrigatório mínimo da edificação em relação à via pública ou ao vizinho;

Regularização fundiária: Processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e sócio-ambientais, que objetiva legalizar a permanência de populações ocupantes de áreas não legalizadas.

Tapume: Vedação provisória dos canteiros de obra, visando o seu fechamento e a proteção de transeuntes;

Taxa de Ocupação: Percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote.

Taxa de permeabilidade: Relação entre a área da parcela do terreno que permite a infiltração de água, sem qualquer construção, pavimentação ou aterro, e a área total do terreno;

Testada: Divisa do lote ou da edificação com o logradouro público, que coincide com o alinhamento;

Tombamento: Regularização administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção seja de interesse público.

Transferência do Direito de Construir: Autorização ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, de exercer

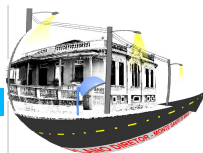


PLANO DIRETOR

em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor.

Uso do solo: apropriação do solo, com edificação ou instalação, destinada às atividades urbanas, segundo as categorias de uso residencial, comercial, de serviços, industrial e institucional.

Usucapião Especial de Imóvel Urbano: Direito de propriedade ao ocupante de terra particular, que possuir, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, e desde que utilizada para sua moradia ou de sua família.



PLANO DIRETOR

Anexo I

TABELA 01 – USOS DO SOLO

USOS	ZONAS RESIDENCIAIS				ZONAS MISTAS		CORREDORES DE SERVIÇO				ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	
	ZRC1	ZRC2	ZRE1	ZRE2	ZM1	ZM2	CSP	CSS	CST	CSE	ZPP	ZPL
RESIDENCIAL												
A) Residencial Unifamiliar	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	P	P
B) Residencial Multifamiliar – Condomínio / Prédio de aptos.	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	P	P
C) Programa De Moradias Econômicas	A	A	P	P	P	P	P	P	T	P	P	P
INSTITUCIONAL												
Educação												
A) Maternal, Pré-Escolar, Jardim de Infância	A	A	P	P	A	A	T	T	A	P	P	P
B) Ensino Básico de 1º Grau	A	A	T	T	A	A	A	A	A	P	P	P
C) Ensino Básico do Segundo Grau, Colégios, Supletivos	A	A	T	T	A	A	A	A	A	T	P	P
D) Ensino Superior	A	A	T	T	A	A	A	A	A	A	P	P

A = *Aprovado*

T = *Tolerado (sob aprovação e parecer do Conselho Urbanístico)*

P = *Proibido*



PLANO DIRETOR

Anexo I

USOS	ZONAS RESIDENCIAIS				ZONAS MISTAS		CORREDORES DE SERVIÇO				ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	
	ZRC1	ZRC2	ZRE1	ZRE2	ZM1	ZM2	CSP	CSS	CST	CSE	ZPP	ZPL
Assistência Social												
A) Creches	A	A	A	T	A	A	A	A	A	T	P	P
B) Asilos, Orfanatos	A	A	P	P	T	T	T	T	T	P	P	P
C) Centros Sociais e de Orientação Profissional e Familiar	A	A	A	A	A	A	A	A	A	T	P	P
Cultos/Religiosos												
A) Igrejas, Templos, Capelas, Locais de Culto	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico											
B) Conventos, Mosteiros, Seminários	A	A	P	P	T	T	T	T	T	P	P	P
C) Capelas Mortuárias	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico											
Saúde												
A) Posto de Saúde, Posto de Vacinação, Centros de Saúde e Clínicas sem internamento	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	P	P
B) Casa de Saúde, Pronto Socorro, Maternidade, Hospital, Clínica com internamento	A	A	P	P	A	A	T	T	T	T	P	P
Cultura												
A) Salas De Exposições, Museus, Galerias, Bibliotecas	A	A	A	T	A	A	A	A	A	A	T	A

A = *Aprovado*

T = *Tolerado (sob aprovação e parecer do Conselho Urbanístico)*

P = *Proibido*



PLANO DIRETOR

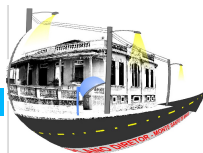
Anexo I

USOS	ZONAS RESIDENCIAIS				ZONAS MISTAS		CORREDORES DE SERVIÇO				ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	
	ZRC1	ZRC2	ZRE1	ZRE2	ZM1	ZM2	CSP	CSS	CST	CSE	ZPP	ZPL
B) Centro De Convenções, Centros Culturais, Auditórios, Teatros, Anfiteatros, Cinemas	T	T	T	P	A	A	A	A	A	A	P	T
C) Zoológicos, Hortos, Parques e Jardins Botânicos, Locais para Recreação Infantil, Playgrounds, Estádios, Ginásios de Esportes e Similares, Autódromos, Motódromos, Kart, Bicicross, Quadras e Salões para Ginástica e Esportes, Piscinas, Clubes Associativos, Recreativos e Esportivos	A	A	A	A	T	T	T	T	T	T	P	T
D) Agência de Correio e Telégrafos, Agência Telefônica, Estação de Rádio, Estação de TV, Jornais, Administração de Serviços Públicos, Sedes de Órgãos Públicos Municipais, Estaduais e Federais	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico											
COMERCIAL												
Comércio Varejista												
Vicinal: Açougues, Armazéns, Mercarias, Mini-mercados, Padarias, Farmácias, Frutarias, Banca de Jornais, Peixarias, Quitandas e Verdureiras	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	P	P
Alimentar (Diurno): Bares, Lanchonetes, Sorveterias, Cafés, Confeitarias, Cantinas, Restaurantes, Pizzarias.	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	P	T
Alimentar (Noturno) : Bares, Lanchonetes, Sorveterias, Cafés, Confeitarias, Cantinas, Restaurantes, Pizzarias, Choperias	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico											

A = *Aprovado*

T = *Tolerado (sob aprovação e parecer do Conselho Urbanístico)*

P = *Proibido*



PLANO DIRETOR

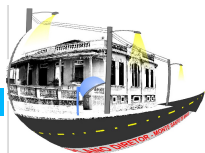
Anexo I

USOS	ZONAS RESIDENCIAIS				ZONAS MISTAS		CORREDORES DE SERVIÇO				ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	
	ZRC1	ZRC2	ZRE1	ZRE2	ZM1	ZM2	CSP	CSS	CST	CSE	ZPP	ZPL
Geral: Lojas, Óticas, Livrarias, Joalherias, Lotéricas, Floriculturas, Boutiques, Drogaria, Papelaria, Gráficas	T	T	T	T	A	A	A	A	A	A	P	P
Eventual: Importados, Antiguidades, Galerias de Arte, Loja de Animais, Artigos Religiosos	P	P	P	P	A	A	A	A	A	A	P	P
Funerárias	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico											
Material De Grande Porte												
Máquinas, equipamentos e acessórios para automóveis, motos, ônibus, móveis, caminhões, fins agrícolas, industriais, comerciais e construção civil	P	P	P	P	T	T	T	T	T	A	P	P
Produtos Perigosos: explosivos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos, radiativos, depósito de álcool, graxas, óleos, pneus, gás engarrafado, armazenagem de petróleo, produtos químicos, tintas, vernizes	P	P	P	P	P	P	T	P	P	A	P	P
Especializado para profissionais, instrumentos e materiais médicos, odontológicos, de precisão, eletrônicos, material para desenho e pintura, máquinas e equipamentos para escritório e profissionais liberais	P	P	P	P	A	A	A	A	A	T	P	P
Mercados, Supermercados, Hipermercados, Cooperativas de consumo, lojas de departamentos	P	P	P	P	A	A	A	A	A	A	P	P

A = *Aprovado*

T = *Tolerado (sob aprovação e parecer do Conselho Urbanístico)*

P = *Proibido*



PLANO DIRETOR

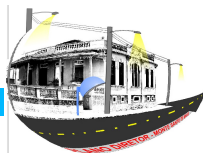
Anexo I

USOS	ZONAS RESIDENCIAIS				ZONAS MISTAS		CORREDORES DE SERVIÇO				ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	
	ZRC1	ZRC2	ZRE1	ZRE2	ZM1	ZM2	CSP	CSS	CST	CSE	ZPP	ZPL
Shopping Centers												
Comércio Atacadista												
Gêneros alimentícios e bebidas, materiais de grande porte (idem ao comércio varejista, porém em grande quantidade + ar condicionado, aparelhos elétricos, eletrônicos), produtos perigosos (idem ao comércio varejista, porém em grande quantidade), produtos agropecuários e extrativos (algodão, sementes, gado, lenha, fumo, adubos, madeira bruta)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P
Têxtil: fios têxteis, malhas e similares	P	P	P	P	P	P	P	A	P	A	P	P
Depósito e armazenagem em geral	P	P	P	P	A	A	P	T	P	A	P	P
Ferro velho e sucata	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico											
PRESTAÇÃO DE SERVIÇO												
Serviços profissionais	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico											
consultórios, escritórios e estudos de profissionais liberais / autônomos	T	T	T	T	A	A	A	A	A	A	P	P
Serviços pessoais de saúde e higiene, saunas, barbearias, salões de	T	T	T	T	A	A	A	A	A	A	P	P

A = *Aprovado*

T = *Tolerado (sob aprovação e parecer do Conselho Urbanístico)*

P = *Proibido*



PLANO DIRETOR

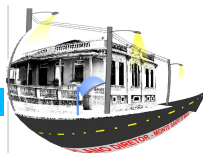
Anexo I

USOS	ZONAS RESIDENCIAIS				ZONAS MISTAS		CORREDORES DE SERVIÇO				ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	
	ZRC1	ZRC2	ZRE1	ZRE2	ZM1	ZM2	CSP	CSS	CST	CSE	ZPP	ZPL
beleza e massagens												
Serviços de educação												
A) Academias de ginástica e esporte, escolas de dança e música	T	T	T	T	A	A	A	A	A	A	P	P
B) Auto-escola	T	T	T	T	A	A	A	A	A	A	P	P
C) Curso de idiomas, datilografia, escola de arte, cursos preparatórios	T	T	T	T	A	A	A	A	A	A	P	P
Serviços sócios-culturais: associações beneficentes, culturais e comunitárias de vizinhança, associações científicas, organizações profissionais, sindicatos	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	P	P
Serviços De Hospedagem												
A) Pensões, hospedarias, pensionatos, pousadas, albergues	T	T	T	T	A	A	A	A	A	A	P	P
B) Motel	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico											
C) Apart-Hotel, Hotel	P	P	P	P	A	A	A	A	A	A	P	P
Serviços De Saúde												
A) Clínicas dentárias e médicas, laboratórios, laboratórios de análises clínicas	T	T	T	T	A	A	A	A	A	A	P	P

A = *Aprovado*

T = *Tolerado (sob aprovação e parecer do Conselho Urbanístico)*

P = *Proibido*



PLANO DIRETOR

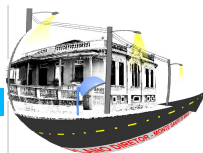
Anexo I

USOS	ZONAS RESIDENCIAIS				ZONAS MISTAS		CORREDORES DE SERVIÇO				ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	
	ZRC1	ZRC2	ZRE1	ZRE2	ZM1	ZM2	CSP	CSS	CST	CSE	ZPP	ZPL
B) Laboratório de produtos farmacêuticos, banco de sangue	T	T	T	T	A	A	A	A	A	A	P	P
C) Clínicas de repouso, centro de reabilitação, casas de repouso	T	T	T	T	A	A	A	A	A	A	P	P
Instalação de equipamentos de som												
Estacionamentos, Edifícios-garagens	P	P	P	P	T	T	A	A	A	A	P	P
Cartórios, tabelionatos, agências bancárias	T	T	T	T	A	A	A	A	A	A	P	P
Bilhares, canchas de bocha, bolão, boliche, diversões eletrônicas, casas de jogos, salão de festas, buffets, clubes noturnos, salões de bailes, discotecas, danceterias, casa de shows, boates e similares	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico											
Serviços de oficina de pequeno porte, consertos de eletrodomésticos, instrumentos, aparelhos em geral, limpeza, pequenos reparos, conservação e manutenção	T	T	T	T	A	A	A	A	A	A	P	P
Garagens para empresas de transporte e estacionamentos, garagens para frota de caminhões, transportadoras, garagens de ônibus, garagens de tratores e máquinas afins	P	P	P	T	P	P	P	P	P	A	P	P
Serviço de manutenção pesada: em caldeiras, ar condicionado, motores, elevadores, estruturas metálicas, aquecedores, automóveis, veículos pesados, compressores, funilarias, móveis e pianos, galvanoplastia, pintura por aspersão, motores, serralherias, soldagens	P	P	P	T	P	P	P	P	P	A	P	P
Serviço de manutenção do tráfego rodoviário, oficinas mecânicas,	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	P	P

A = *Aprovado*

T = *Tolerado (sob aprovação e parecer do Conselho Urbanístico)*

P = *Proibido*



PLANO DIRETOR

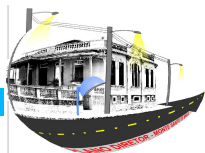
Anexo I

USOS	ZONAS RESIDENCIAIS				ZONAS MISTAS		CORREDORES DE SERVIÇO				ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	
	ZRC1	ZRC2	ZRE1	ZRE2	ZM1	ZM2	CSP	CSS	CST	CSE	ZPP	ZPL
borracharias, guinchos, latoarias												
Postos de serviços e abastecimento de combustíveis (com ou sem lavagem e lubrificação)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P
INDUSTRIAL												
A) Indústrias com nível de degradação ambiental grande	Nas Zonas Industriais (ZI)											
B) Indústrias com nível de degradação ambiental média	Nas Zonas Industriais (ZI)											
C) Indústrias com nível de degradação ambiental pequeno	Nas Zonas Industriais (ZI)											
Clínicas veterinárias com internação	P	P	P	P	T	T	T	T	T	A	P	P
Clínicas veterinárias sem internação	T	T	T	T	A	A	A	A	A	A	P	P
<ul style="list-style-type: none"> - Áreas para depósito de resíduos - Usinas (Tratamento de resíduos, gás, incineração) - Estações de controle, pressão e tratamento de água - Reservatórios De Água - Estações de controle, pressão e tratamento de esgoto - Sanitários Públicos - Estação e Subestação (Energia Elétrica) - Estação e Subestação (Telecomunicação) - Torre e Poste de Telecomunicações 	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico											

A = *Aprovado*

T = *Tolerado (sob aprovação e parecer do Conselho Urbanístico)*

P = *Proibido*



PLANO DIRETOR

Anexo I

USOS	ZONAS RESIDENCIAIS				ZONAS MISTAS		CORREDORES DE SERVIÇO				ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	
	ZRC1	ZRC2	ZRE1	ZRE2	ZM1	ZM2	CSP	CSS	CST	CSE	ZPP	ZPL
<ul style="list-style-type: none"> - Áreas Militares - Penitenciária - Casa de Detenção - Delegacia de Polícia - Postos Policiais - Corpo De Bombeiros - Aeródromo, heliportos, hangar - Terminais Rodoviários - Terminais de Carga - Centro de Abastecimento - Complexo Social Desportivo - Complexo para Fins Industriais - Centro de Convenções - Parques para Exposições, Feiras e Amostras - Campus Universitário - Cemitérios - Crematórios 	<p>A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico</p>											

A = *Aprovado*

T = *Tolerado (sob aprovação e parecer do Conselho Urbanístico)*

P = *Proibido*

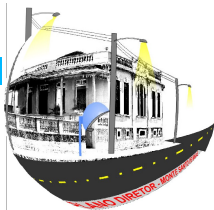


PLANO DIRETOR

Anexo II

TABELA 02

AFASTAMENTOS MÍNIMOS LATERAIS, POSTERIORES E FRONTAIS	
AFASTAMENTOS MÍNIMOS LATERAIS E POSTERIORES	
Número de Pavimentos	Recuos (metros)
1 a 4 pavimentos	1,50 metros em caso de aberturas (vãos) nas paredes
5 a 8 pavimentos	3,00 metros
9 a 12 pavimentos	4,50 metros
AFASTAMENTOS MÍNIMOS FRONTAIS	
Número de Pavimentos	Recuos (metros)
1 a 2 pavimentos	Linha de muro ou qualquer recuo, desde que o terreno não faça divisa com edificações de interesse de preservação histórica, cultural e/ou arquitetônica.
3 a 4 pavimentos	3,00 metros
5 a 9 pavimentos	5,00 metros
9 a 13 pavimentos	6,00 metros
Até 4 pavimentos a ser implantados em terreno que faz divisa com edificações de interesse de preservação histórica, cultural e/ou arquitetônica.	3,00 metros
Acima de 4 pavimentos a ser implantados em terreno que faz divisa com edificações de interesse de preservação histórica, cultural e/ou arquitetônica.	Adotar recuos exigidos para situações comuns, em conformidade com o número de pavimentos.



PLANO DIRETOR

Anexo III

TABELA 03 – OCUPAÇÕES DO SOLO

Zona de uso	Índice de Aproveitamento Básico	Índice de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima	Gabarito máximo
ZMI1	2	4	70,00 %	12
ZMI2	1	3	70,00 %	08
CSP	2	4	70,00 %	12
CSS	1	4	70,00 %	12
CST	1	3	70,00 %	08
CSE	1	3	70,00 %	04
ZRE1	1	1,5	70,00 %	02
ZRE2	1	2	70,00 %	02
ZRC1	1,5	3	70,00 %	03
ZRC2	1,5	3	70,00 %	03
ZPP	0	0	0,00%	0
ZPL	0	0,05	5,00 %	1



PLANO DIRETOR

Anexo IV

TABELA 04 – VAGAS DE ESTACIONAMENTO

USOS	NÚMERO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO
Residencial	
Residencial Multifamiliar – Condomínio / Prédio de aptos	01 vaga /unidade para área acima de 70m² até 200m² de área cconstruída e 02 vagas/ unidade >200 m²
Institucional	
Educação	
A) Maternal, Pré-Escolar, Jardim De Infância	01 vaga / 50 m² de área construída
B) Ensino Básico De 1º Grau	
C) Ensino Básico Do Segundo Grau, Colégios, Supletivos	
D) Ensino Superior	01 vaga / 50 m² de área construída + 01 vaga para embarque e desembarque/150 m²
Assistência Social	
A) Creches	01 vaga / 100 m² de área construída
B) Asilos, Orfanatos	
C) Centros Sociais e de Orientação Profissional e Familiar	
Cultos/Religiosos	
A) Igrejas, Templos, Capelas, Locais de Culto	01 vaga / 30 m² de área construída
B) Conventos, Mosteiros, Seminários	01 vaga / 80 m² de área construída
C) Capelas Mortuárias	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico
Saúde	
A) Posto de Saúde, Posto de Vacinação, Centros de Saúde e Clínicas sem internamento	01 vaga / 50 m² de área construída
B) Casa de Saúde, Pronto Socorro, Maternidade, Hospital, Clínica com internamento	01 vaga / 4 leitos + 01 vaga para embarque e desembarque/30 m²
Cultura	
A) Salas De Exposições, Museus, Galerias, Bibliotecas	01 vaga / 50 m² de área construída
B) Centro De Convenções, Centros Culturais, Auditórios, Teatros, Anfiteatros, Cinemas	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico
C) Zoológicos, Hortos, Parques e Jardins Botânicos, Locais para Recreação Infantil, Playgrounds, Estádios, Ginásios de Esportes e Similares, Autódromos, Motódromos, Kart, Bicicross, Quadras e Salões para Ginástica e Esportes, Piscinas, Clubes Associativos, Recreativos e Esportivos	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico
	A critério e conforme exigências do órgão municipal de



PLANO DIRETOR

Anexo IV

D) Agência de Correio e Telégrafos, Agência Telefônica, Estação de Rádio, Estação de TV, Jornais, Administração de Serviços Públicos, Sedes de Órgãos Públicos Municipais, Estaduais e Federais	Controle Urbanístico
Comércio Varejistas	
Vicinal: Açougues, Armazéns, Mercarias, Mini-mercados, Padarias, Farmácias, Frutarias, Banca de Jornais, Peixarias, Quitandas e Verdureiras	01 vaga / 50 m² de área construída + 01 vaga para carga e descarga
Alimentar: Bares, Lanchonetes, Sorveterias, Cafés, Confeitarias, Cantinas, Restaurantes, Pizzarias, Choperias	01 vaga / 50 m² de área construída + 01 vaga para carga e descarga
Geral: Lojas, Óticas, Livrarias, Joalherias, Lotéricas, Floriculturas, Boutiques, Drogaria, Papelaria,	01 vaga / 50 m² de área construída + 01 vaga para carga e descarga
Eventual: Importados, Antiguidades, Galerias de Arte, Loja de Animais, Artigos Religiosos, Funerárias	01 vaga / 80 m² de área construída + 01 vaga para carga e descarga
Material De Grande Porte	
Máquinas, equipamentos e acessórios automóveis, motos, ônibus, móveis, caminhões, fins agrícolas, industriais, comerciais e construção civil	01 vaga / 50 m² de área construída + 01 vaga para carga e descarga
Produtos Perigosos: explosivos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos, radiativos, depósito de álcool, graxas, óleos, pneus, gás engarrafado, armazenagem de petróleo, produtos químicos, tintas, vernizes	01 vaga / 80 m² de área construída + 01 vaga para carga e descarga
Especializado para profissionais, instrumentos e materiais médicos, odontológicos, de precisão, eletrônicos, material para desenho e pintura, máquinas e equipamentos para escritório e profissionais liberais	01 vaga / 80 m² de área construída + 01 vaga para carga e descarga
Mercados, Supermercados, Hipermercados, Cooperativas de consumo, lojas de departamentos	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico
Shopping Centers	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico
Comércio Atacadista	
Gêneros alimentícios e bebidas, materiais de grande porte (idem ao comércio varejista, porém em grande quantidade + ar condicionado, aparelhos elétricos, eletrônicos), produtos perigosos (idem ao comércio varejista, porém em grande quantidade), produtos agropecuários e extrativos (algodão, sementes, gado, lenha, fumo, adubos, madeira bruta)	01 vaga / 100 m² de área construída
Têxtil: fios têxteis, malhas e similares	01 vaga / 100 m² de área construída + 01 vaga para carga e descarga
Depósito e armazenagem em geral	01 vaga / 100 m² de área construída + 01 vaga para carga e descarga
Ferro velho e sucata	20% da área escriturada livre para estacionamento
Prestação De Serviço	
Serviços profissionais: consultórios, escritórios e estudos de profissionais liberais / autônomos	01 vaga / 75 m² de área construída



PLANO DIRETOR

Anexo IV

Serviços pessoais de saúde e higiene, saunas, barbearias, salões de beleza e massagens	01 vaga / 50 m² de área construída
Serviços de educação	
A) Academias de ginástica e esporte, escolas de dança e música	01 vaga / 50 m² de área construída
B) Auto-escola	01 vaga / 50 m² de área construída
C) Curso de idiomas, datilografia, escola de arte, cursos preparatórios	01 vaga / 50 m² de área construída
Serviços sócios-culturais: associações beneficentes, culturais e comunitárias de vizinhança, associações científicas, organizações profissionais, sindicatos	01 vaga / 80 m² de área construída
Serviços De Hospedagem	
A) Pensões, hospedarias, pensionatos, pousadas, albergues	01 vaga / 5 unidades de alojamento
B) Motel	01 vaga / unidades de alojamento
C) Apart-Hotel, Hotel	01 vaga / 3 unidades de alojamento
Serviços De Saúde	
A) Clínicas dentárias e médicas, laboratórios, laboratórios de análises clínicas	01 vaga / 50 m² área construída
B) Laboratório de produtos farmacêuticos, banco de sangue	01 vaga / 50 m² área construída
C) Clínicas de repouso, centro de reabilitação, casas de repouso	01 vaga / 50 m² área construída
Instalação de equipamentos de som	01 vaga / 50 m² área construída
Estacionamentos, Edifícios-garagens	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico
Cartórios, tabelionatos, agências bancárias	01 vaga / 50 m² área construída
Bilhares, jogos de bocha, bolão, boliche, diversões eletrônicas, casas de jogos, salão de festas, buffets, clubes noturnos, salões de bailes, discotecas, danceterias, casa de shows, boates e similares	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico
Serviços de oficina de pequeno porte, consertos de eletrodomésticos, instrumentos, aparelhos em geral, limpeza, pequenos reparos, conservação e manutenção	01 vaga / 50 m² de área construída
Garagens para empresas de transporte e estacionamento, garagens para frota de caminhões, transportadoras, garagens de ônibus, garagens de tratores e máquinas afins	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico
Serviço de manutenção pesada: em caldeiras, ar condicionado, motores, elevadores, estruturas metálicas, aquecedores, barcos, automóveis, veículos pesados, compressores, funilarias, móveis e pianos, galvanoplastia, pintura por aspersão, motores, serralherias, soldagens	01 vaga / 100 m² de área construída + 01 vaga para carga e descarga
Serviço de manutenção do tráfego rodoviário, oficinas mecânicas, borracharias, guinchos, latoarias	01 vaga / 100 m² de área construída



PLANO DIRETOR

Anexo IV

Postos de serviços e abastecimento de combustíveis (com ou sem lavagem e lubrificação)	A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico
Industrial	
A) Indústrias com nível de degradação ambiental grande	01 vaga / 100 m² de área construída + 01 vaga para carga e descarga (caminhões)
B) Indústrias com nível de degradação ambiental média	01 vaga / 100 m² de área construída + 01 vaga para carga e descarga
C) Indústrias com nível de degradação ambiental pequeno	01 vaga / 100 m² de área construída + 01 vaga para carga e descarga
Clínicas veterinárias com e sem internação	01 vaga / 100 m² de área construída + 01 vaga para carga e descarga
<ul style="list-style-type: none">- Áreas para depósito de resíduos- Usinas (Tratamento de resíduos, gás, incineração)- Estações de controle, pressão e tratamento de água- Reservatórios De Água- Estações de controle, pressão e tratamento de esgoto- Sanitários Públicos- Estação e Subestação (Energia Elétrica)- Estação e Subestação (Telecomunicação)- Torre e Poste de Telecomunicações- Áreas Militares- Penitenciária- Casa de Detenção- Delegacia de Polícia- Postos Policiais- Corpo De Bombeiros- Aeródromo, heliportos, hangar- Terminais Rodoviários- Terminais de Carga- Centro de Abastecimento- Complexo Social Desportivo- Complexo para Fins Industriais- Centro de Convenções- Parques para Exposições, Feiras e Amostras- Campus Universitário- Cemitérios- Crematórios	<p>A critério e conforme exigências do órgão municipal de Controle Urbanístico</p>



PLANO DIRETOR

Anexo IV

PLANO DIRETOR

Anexo V

TABELA 05 – OCUPAÇÕES DO SOLO

Zonas	Características	Área mínima do lote (m²)	Testada mínima do lote (ml)
ZMI1 Zonas Mistas 1	Áreas localizadas no Centro Consolidado, com uso simultâneo comercial e residencial, permite indústrias de pequeno porte não incômodas com até 150 m².	300	12
ZMI2 Zonas Mistas 2	Áreas localizadas entre o Centro Consolidado e as áreas periféricas, com uso simultâneo comercial e residencial, permite indústrias de pequeno porte não incômodas com até 150 m².	200	10
CSP Corredor de Serviço Primário	Predominância do Uso Comercial, com média densidade, permite indústrias de pequeno porte não incômodas com até 150 m².	300	12
CSS Corredor de Serviço Secundário	Predominância do Uso Comercial, com baixa e média densidade, permite indústrias de pequeno porte não incômodas com até 150 m².	250	12
CST Corredor de Serviço Terciário	Predominância do Uso Residencial e Comercial, com baixa e média densidade, permite indústrias de pequeno porte não incômodas com até 150 m².	200	10
CSE Corredor de Serviço Especial	Predominância do Uso Comercial, com baixa e média densidade, permite indústrias de pequeno porte não incômodas com até 150 m².	300	12
ZIN Zonas Industriais	Área estritamente industrial, para instalação de indústrias de até grande porte, do tipo incômodas ou perigosas.	1000	15
ZRE1 Zona Residencial Especial 1	Predominância do Uso Residencial, com baixa e média densidade, não permite indústrias.	300	12
ZRE2 Zona Residencial Especial 2	Predominância do Uso Residencial e Comercial, com baixa e média densidade, permite indústrias de pequeno porte não incômodas com até 150 m².	300	12
	Predominância do Uso		

PLANO DIRETOR

Anexo V

Zonas	Características	Área mínima do lote (m²)	Testada mínima do lote (ml)
ZRC1 Zona Residencial Comum 1	Residencial, com média e alta densidade, permite indústrias de pequeno porte não incômodas com até 150 m².	200	10
ZRC2 Zona Residencial Comum 2	Predominância do Uso Residencial e Comercial, com média e alta densidade, não permite indústrias.	200	10
ZPL Zonas de Preservação de Uso Limitado	Áreas de Proteção de Uso Limitado, visando a controlar a ocupação das encostas, a preservação da vegetação nativa e mananciais.	-	-
ZPP Zonas de Preservação Permanente	Áreas de Proteção Permanente, visando a controlar a ocupação das encostas, a preservação da vegetação nativa e mananciais.	-	-

PLANO DIRETOR

Anexo VI

TABELA 06

INDÚSTRIAS INCÔMODAS
Acabamentos de fios e tecidos
Açúcar natural
Arames
Artigos de barro cozido
Bebidas Alcolólicas
Beneficiamento de café e cereais
Britamento de pedras
Cal
Carvão
Conservas de Carne
Couros e peles
Destilação de álcool
Fios
Fumo
Gelo (com amônia como refrigerante)
Laminados
Laticínios
Óleos e gorduras vegetais e animais – produção e refino
Produtos alimentares de origem vegetal
Rações
Refinação e Moagem se açúcar
Refrigerantes
Soldas
Vinagre, Vinhos
Todas as indústrias com área construída superior à 2500m ² e/ou 50 operários
Sucos

PLANO DIRETOR

Anexo VI

TABELA 07

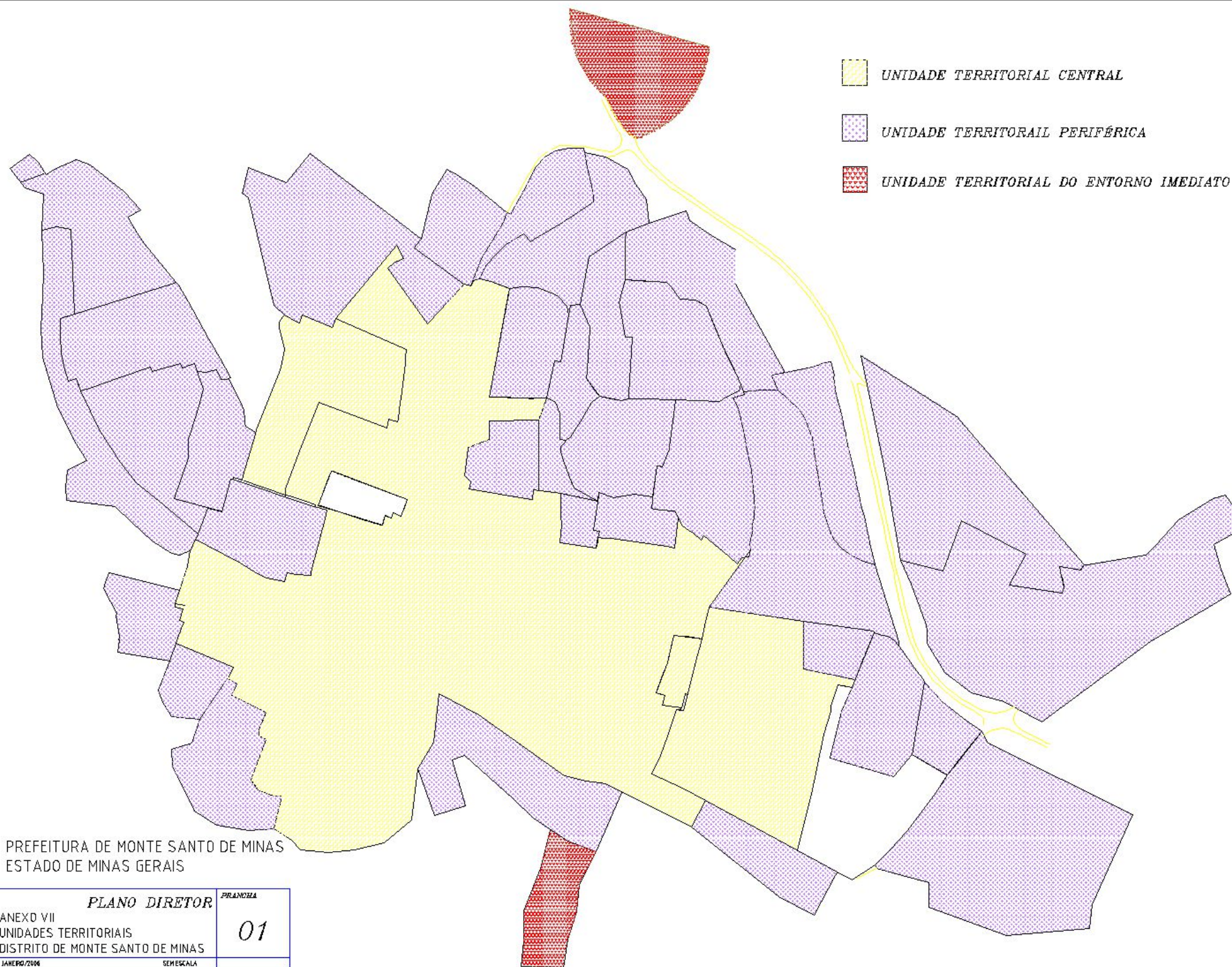
INDÚSTRIAS PERIGOSAS
Abates de animais
Amianto
Combustíveis e lubrificantes
Metalurgia
Minerais Metálicos
Perfumaria
Químicas
Sabões
Velas



PREFEITURA DE MONTE SANTO DE MINAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

PLANO DIRETOR		PLANO
ANEXO VII		
UNIDADES TERRITORIAIS		
DISTRITO DE MONTE SANTO DE MINAS		
JANEIRO/2006	SEMI-ESCALA	

01



UNIDADE TERRITORIAL CENTRAL



UNIDADE TERRITORIAL PERIFÉRICA



UNIDADE TERRITORIAL DO ENTORNO IMEDIATO



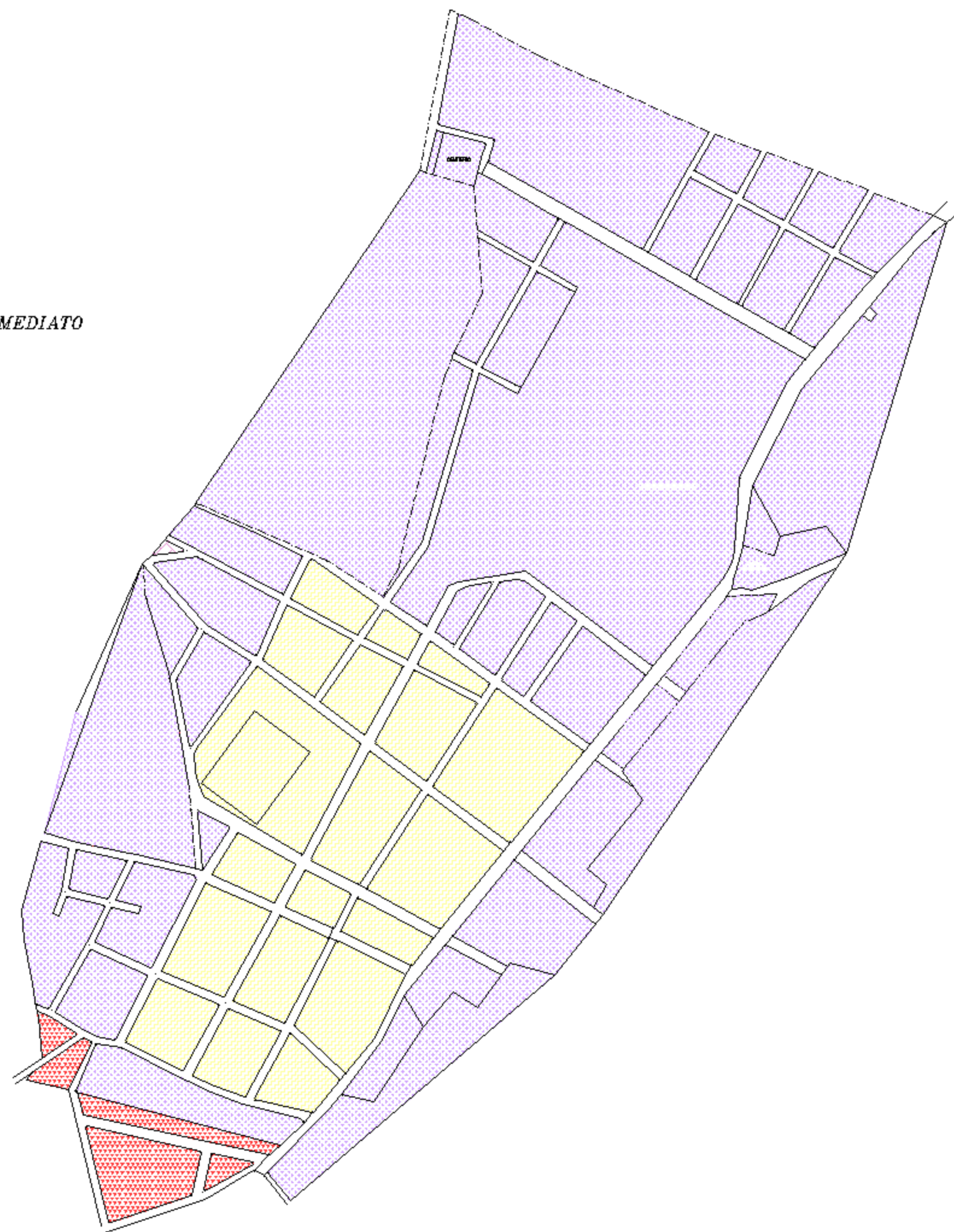
UNIDADE TERRITORIAL CENTRAL



UNIDADE TERRITORIAL PERIFÉRICA



UNIDADE TERRITORIAL DO ENTORNO IMEDIATO



PREFEITURA DE MONTE SANTO DE MINAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO VIII *PLANO DIRETOR*
UNIDADES TERRITORIAIS
DISTRITO DE MILAGRE

PLANCHAS

02

JANEIRO/2004

SEM ESCALA



PREFEITURA DE MONTE SANTO DE MINAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

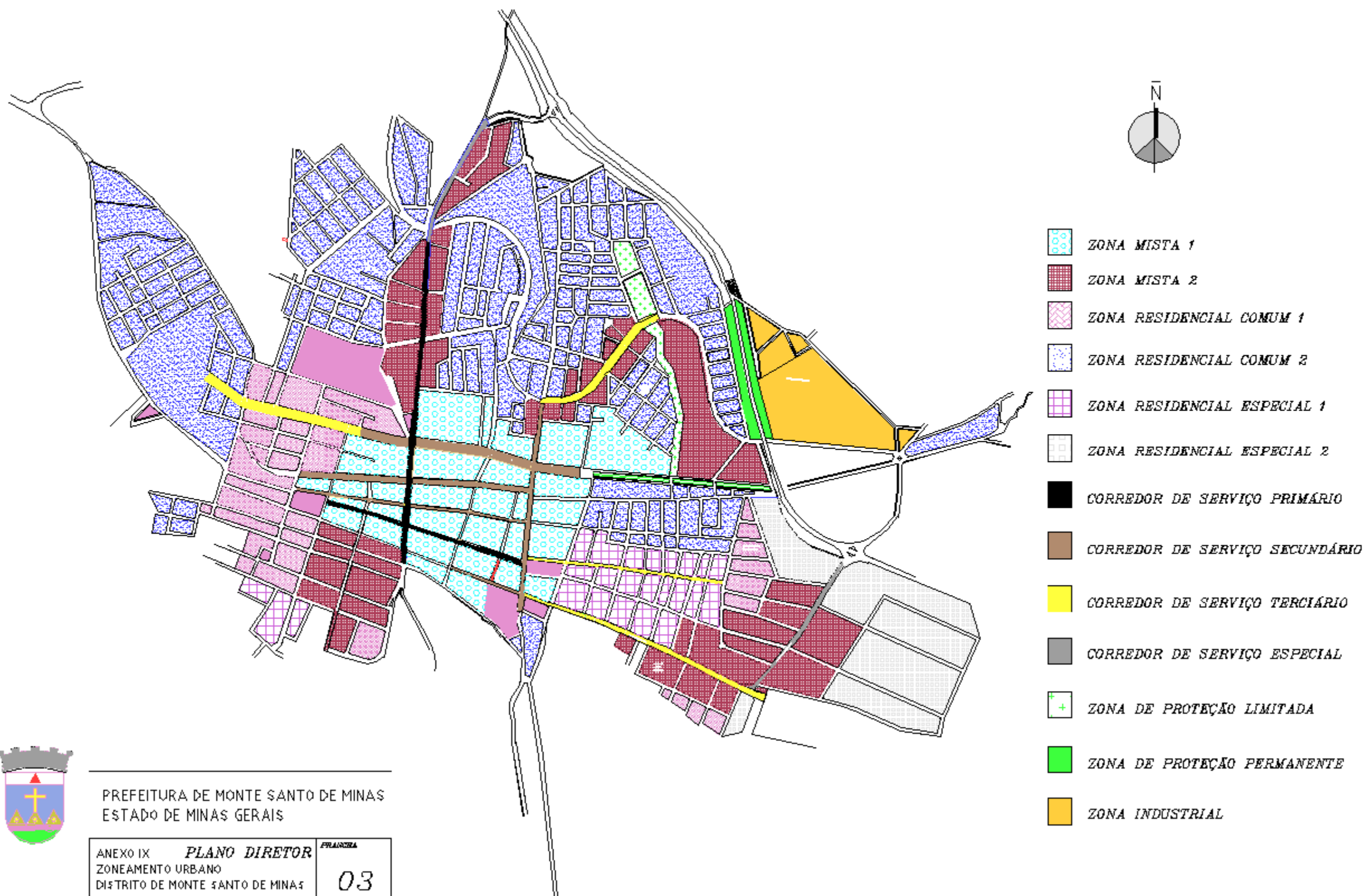
ANEXO IX **PLANO DIRETOR**
ZONEAMENTO URBANO
DISTRITO DE MONTE SANTO DE MINAS

FRAÇÃO

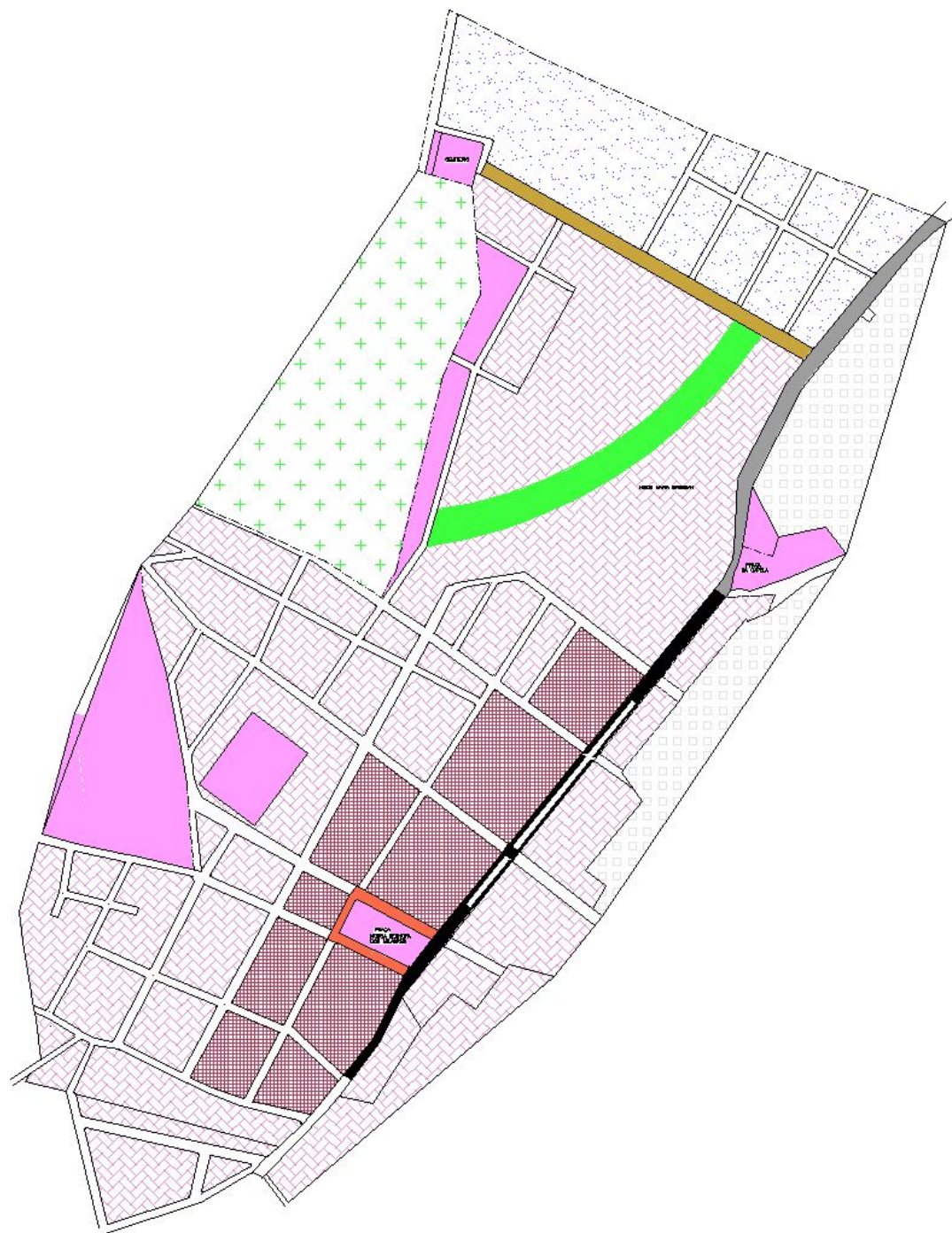
03

ANEXO 2014

DESENGENHO



-  ZONA MISTA 1
-  ZONA MISTA 2
-  ZONA RESIDENCIAL COMUM 1
-  ZONA RESIDENCIAL COMUM 2
-  ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL 1
-  ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL 2
-  CORREDOR DE SERVIÇO PRIMÁRIO
-  CORREDOR DE SERVIÇO SECUNDÁRIO
-  CORREDOR DE SERVIÇO TERCIÁRIO
-  CORREDOR DE SERVIÇO ESPECIAL
-  ZONA DE PROTEÇÃO LIMITADA
-  ZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE
-  ZONA INDUSTRIAL



PREFEITURA DE MONTE SANTO DE MINAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO X	PLANO DIRETOR	PRANCHAS
ZONEAMENTO URBANO		
DISTRITO DE MONTE SANTO DE MINAS		04
JANEIRO/2014	SEN ESCALA	



PREFEITURA DE MONTE SANTO DE MINAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

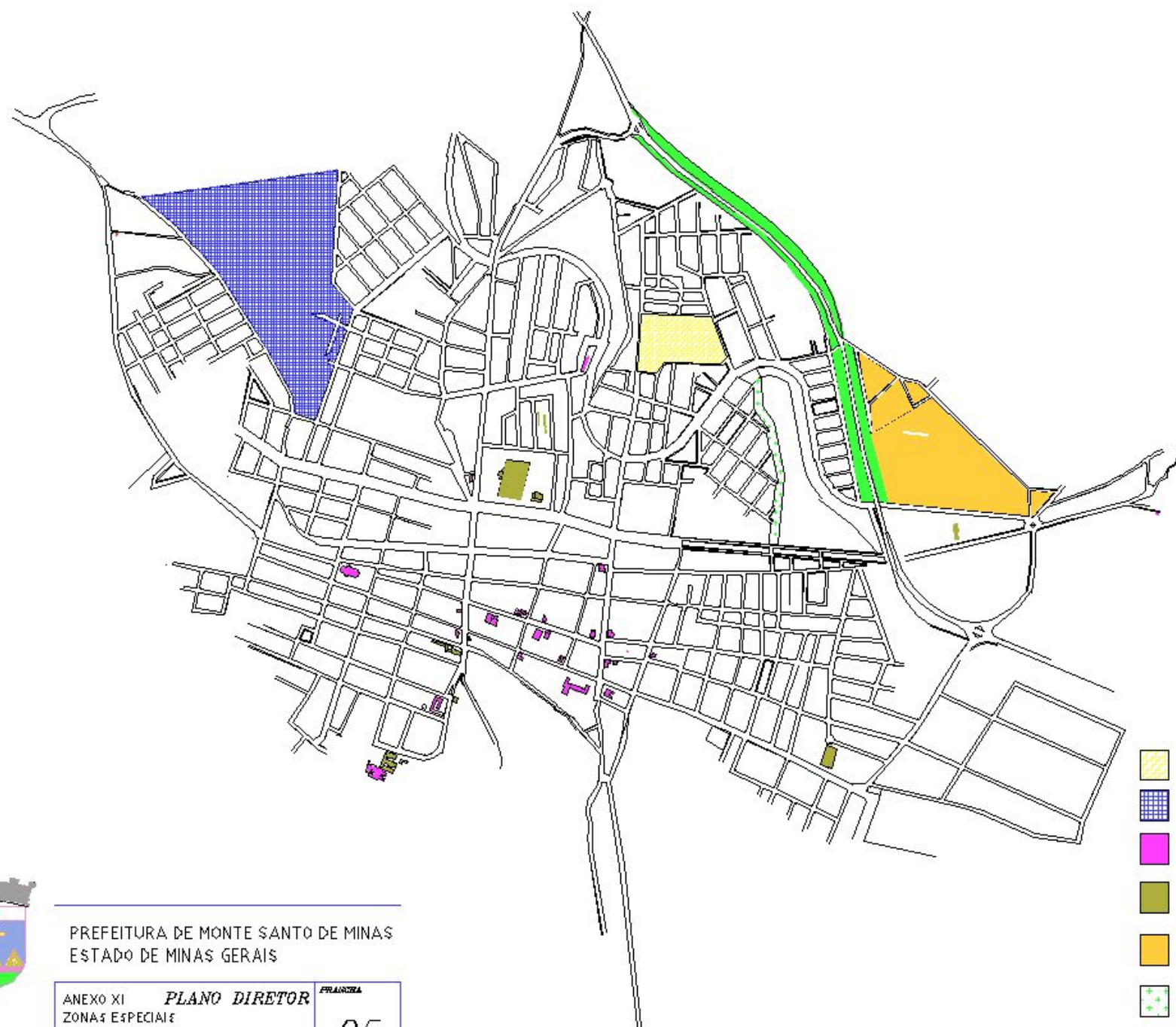
ANEXO XI **PLANO DIRETOR**
ZONAS ESPECIAIS
DISTRITO DE MONTE SANTO DE MINAS








ANEXO 2184

ZONA ESPECIAL

PLANO DIRETOR

05



-  ZEIS 1
-  ZEIS 2
-  ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE HISTÓRICO/ARQUITETÔNICO
-  ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE INSTITUCIONAL
-  ZONA INDUSTRIAL
-  ZONA DE PRESERVAÇÃO LIMITADA
-  ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE



PREFEITURA DE MONTE SANTO DE MINAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

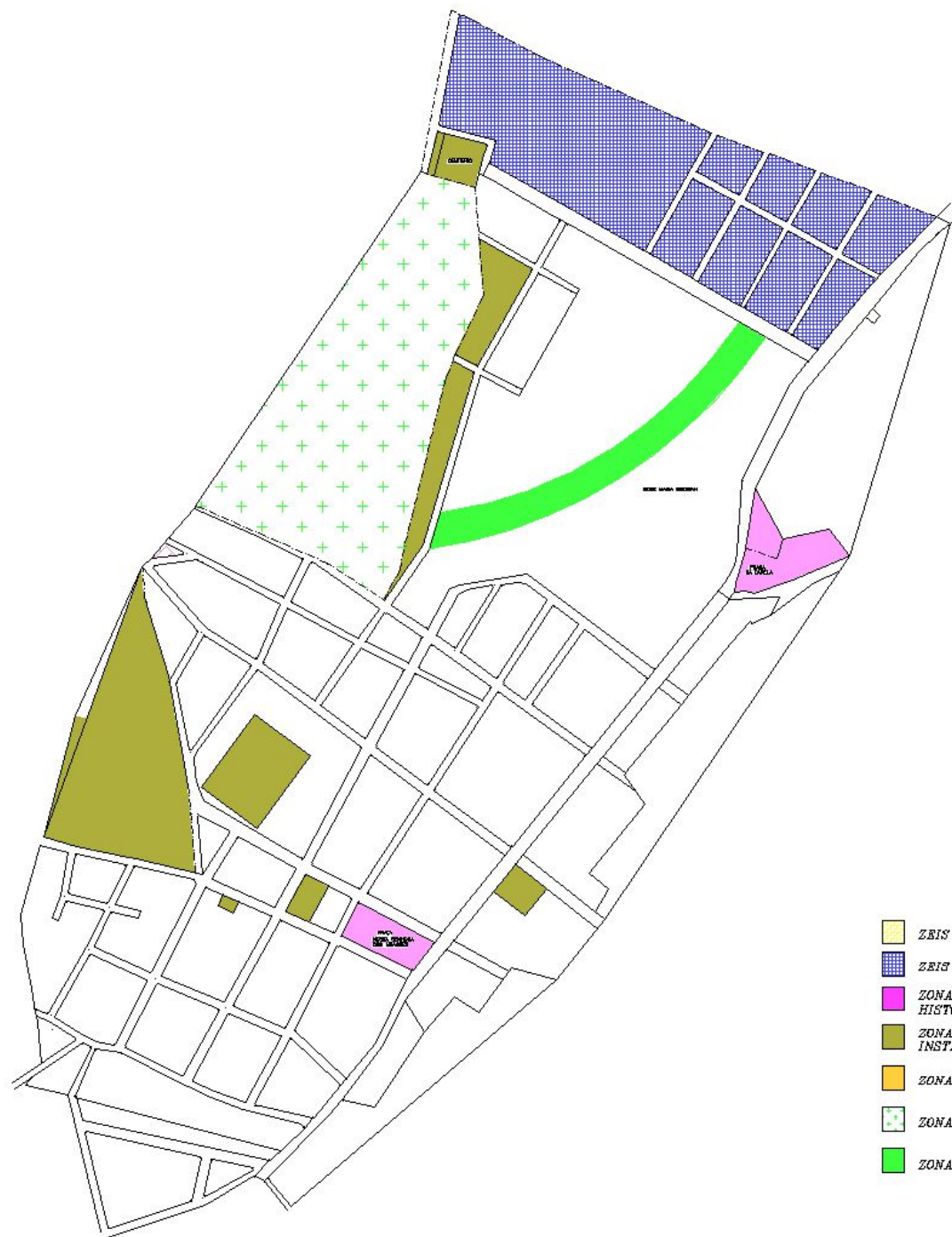
ANEXO XII *PLANO DIRETOR*
ZEIS
DISTRITO DE MILAGRE








JANEIRO/2004

SEN ESCALA

FOLHA

06



-  ZEIS 1
-  ZEIS 2
-  ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE HISTÓRICO/ARQUITETÔNICO
-  ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE INSTITUCIONAL
-  ZONA INDUSTRIAL
-  ZONA DE PRESERVAÇÃO LIMITADA
-  ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE



PREFEITURA DE MONTE SANTO DE MINAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

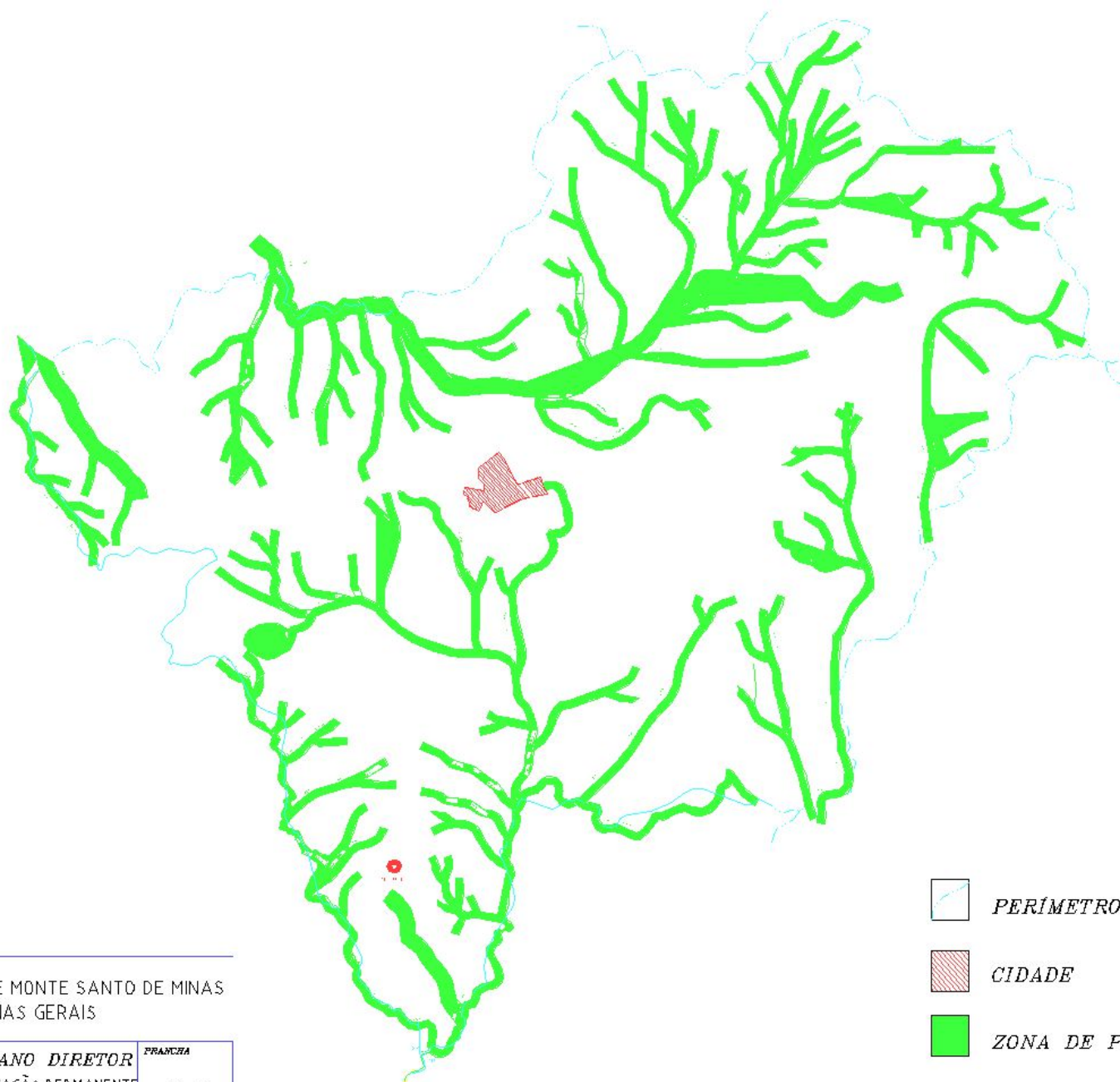
ANEXO XIII *PLANO DIRETOR*
ZONAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
MUNICÍPIO DE MONTE SANTO DE MINAS

JANEIRO/2004

SEM ESCALA

FRANCA

07



PERÍMETRO MUNICIPAL



CIDADE



ZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE