

LEI Nº 1.356, DE 13 DE NOVEMBRO DE 1996.

Institui o Plano Diretor do município de João Monlevade e dá outras providências.

REVOGADA PELA LEI 1.686/2006.

O Povo do Município de João Monlevade, por seus Representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DOS OBJETIVOS

Art. 1º - O Plano Diretor do Município de João Monlevade, é o instrumento básico do planejamento municipal, estabelecendo os objetivos e as diretrizes de desenvolvimento urbano e os instrumentos orientados da atuação dos agentes públicos e privados no território municipal, nos termos desta Lei:

Art. 2º - São objetivos gerais do Plano Diretor:

I – contribuir para o exercício da Cidadania, estimulando a participação da população na gestão da Cidade;

II – garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da prosperidade, assegurando a primazia dos interesses social e coletivo;

III – assegurar que o crescimento econômico do Município seja instrumento de promoção do bem estar social;

IV – preservar, proteger e recuperar o meio ambiente natural e cultural;

V – garantir a apropriação social dos benefícios gerados pelos gastos públicos;

TÍTULO I DAS DIRETRIZES DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 3 – São diretrizes da política econômica:

I – dinamizar o setor de comércio e serviços do Município;

II – estimular a diversificação do parque industrial do Município, observando critério seletivo em termos de impacto ambiental dos empreendimentos;

Parágrafo único – Na implantação de uma política de desenvolvimento industrial, serão estimuladas prioritariamente aquelas indústrias correlacionadas com a

vocação siderúrgica da região e que resultem em evidentes benefícios à população do Município.

Art. 4º - São diretrizes da política ambiental:

I – controlar as diversas formas de poluição e degradação ambiental, visando a melhoria da qualidade de vida da população;

II – adequar os loteamentos às condições do meio físico e impedir que sejam executados de forma predatória e/ou irregular, com prejuízo da qualidade ambiental dos assentamentos populacionais;

III – estabelecer áreas de preservação ambiental de criar instrumentos para a proteção dos recursos hídricos, manutenção das matas nativas e contenção das encostas;

IV – promover a utilização racional dos recursos naturais do Município.

Parágrafo único – Para implementação das diretrizes da política ambiental, serão tomadas as seguintes medidas:

I – alterar a legislação de parcelamento do solo e imprimir maior rigor no controle da implantação de loteamentos;

II – melhorar as condições de saneamento básico, através de:

a) implantação de interceptores e unidades de tratamento dos esgotos sanitários;

b) implantação de um sistema geral de esgoto pluvial, envolvendo necessariamente a eliminação das interconexões existentes entre água pluvial e esgoto sanitário;

c) implantação gradativa de coleta seletiva do lixo, visando, principalmente, a diminuição de custos e o aproveitamento de materiais recicláveis;

d) disposição final do lixo urbano, conforme normas sanitárias e ambientais;

III – recuperar áreas degradadas, erodidas, sujeitas à erosão ou que apresentem situação de risco;

IV – impedir a adoção de técnicas nocivas ao meio ambiente;

V – atuar conjuntamente com órgãos estaduais e federais de meio ambiente e empresas privadas, visando o controle e monitoramento dos efluentes industriais;

VI – atuar junto a órgãos estaduais, federais, Associação Micro regional do Médio Piracicaba e empresas privadas, no sentido de proteção dos recursos hídricos da região e de seu adequado aproveitamento;

VII – reduzir o impacto ambiental decorrente do tráfego de carga na área urbana.

VIII – consolidar o Sistema Municipal do Meio Ambiente, pela reestruturação dos seus órgãos gestores, dotando-os, de recursos humanos e materiais minimamente necessários ao exercício de suas atribuições.

Art. 5º - São diretrizes da política urbana:

I – criar condições para o acesso de toda a população à moradia, às infra-estruturas e aos equipamentos urbanos;

II – criar condições para coibir a especulação imobiliária;

III – adequar o crescimento e o adensamento do espaço urbano do Município às condições do meio físico, à capacidade da infra-estrutura urbana e às necessidades de assentamento da população, das atividades econômicas e dos equipamentos urbanos;

IV – estimular a diversificação de usos em todo o espaço urbano do Município, como meio de torna-lo mais vivo e de aproximar as pessoas do emprego, do comércio e dos serviços, desde que garantidas as condições adequadas de convivência entre moradia e atividades econômicas e a correspondência do tipo e porte destas com as características físicas e infra-estruturais de cada área;

V – promover melhor estruturação do espaço urbano, através de medidas que promovam:

a) o fortalecimento de centros urbanos e a valorização de espaços de referência coletiva da cidade;

b) a melhoria urbana das áreas periféricas, com impacto positivo sobre a qualidade de vida ambiental e o grau de autonomia destas áreas em relação às áreas centrais;

c) a melhor articulação do espaço urbano;

d) a criação, valorização ou recuperação de áreas para lazer e espaços públicos que favoreçam o exercício da cidadania, propiciando condições adequadas à convivência urbana e às diversas formas de manifestação popular;

e) o reforço da identidade e da estrutura interna das regiões e conjuntos de bairros representados pelas Unidades de Planejamento definidas nesta Lei.

Parágrafo único – Para implementação das diretrizes de política urbana, o Executivo adotará, entre outras, as seguintes medidas e procedimentos:

I – decidir, de forma participativa com a população, conselhos municipais, de acordo com interesses da sociedade sobre a ordem de prioridades das intervenções públicas no espaço urbano.

II – assegurar condições de equidade em relação ao direito de construir;

III – estabelecer mecanismo para que o processo de expansão urbana e de ocupação do solo se façam sem a formação de situações de risco e sem prejuízo ao meio ambiente e à qualidade de vida;

IV – aprimorar a legislação urbanística municipal, para adequar o parcelamento, a ocupação e o uso do solo às diretrizes aqui estabelecidas;

V – desenvolver a política habitacional segundo quatro linhas de ação:

a) recuperação de áreas de risco, com prioridade para aquelas ocupadas por população de baixa renda.

b) regularização fundiária dos loteamentos e das edificações irregulares hoje existentes;

c) produção de lotes urbanizados e/ou moradias para as populações de baixa renda;

d) os assentamentos somente poderão ser instalados, respeitadas as diretrizes desta Lei, o direito de propriedade e demais legislações pertinentes.

VI – desenvolver a política de saúde levando em conta os seguintes princípios:

a) universalização e equidade das ações de saúde.

b) integração e unificação do sistema local de saúde;

c) hierarquização da rede de unidades de saúde;

d) controle social do sistema de saúde;

e) descentralização das ações e adoção de modelo assistencial que respeite as diferenças geográficas, em conformidade com o especificamente disposto nesta Lei.

TÍTULO III

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DO ZONEAMENTO

Art. 6º - O território do Município de João Monlevade fica dividido em Zona Urbana e Zona Rural, conforme delimitação determinada no Anexo I desta Lei e com as seguintes características:

I – Zona Urbana: compreende as áreas internas ao perímetro urbano, subdividindo-se em:

a) Zona de Uso Diversificado: conjunto de áreas parceladas ou ocupadas, destinadas a usos urbanos múltiplos, que, em função da variação das formas de uso e ocupação do solo permitidas, subdivide-se em:

1) Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD-1);

2) Zona de Uso Diversificado 2 (ZUD-2);

3) Zona de Uso Diversificado 3 (ZUD-3);

4) Zona de Uso Diversificado 4 (ZUD-4);

b) Zona Industrial e de Serviços Especiais (ZIS): conjunto de áreas de declividade inferior a 30% (trinta por cento) e de fácil acesso em termos regionais, destinadas a atividades não conviventes com o uso residencial;

c) Zona de Recuperação Ambiental (ZRA): Conjunto de áreas com marcantes características de degradação ambiental instalada, sujeitas a programas de recuperação;

d) Zona de Preservação (ZP): Conjunto de áreas não parceladas, não ocupadas e impróprias à urbanização, subdividindo-se em:

1 – Zona de Preservação 1 (ZP-1): Conjunto de áreas consideradas de preservação permanente, incluindo: as matas nativas de preservação permanente, as áreas de proteção de mananciais; as áreas de declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento); nos termos da legislação federal e estadual pertinentes, além daquelas enumeradas no Art. 170, da Lei Orgânica Municipal;

2 – Zona de Preservação 2 (ZP-2): Conjunto de áreas não parceladas, não ocupadas e impróprias à urbanização, contidas no perímetro urbano, compreendendo as áreas de declividade superior a 30% (trinta por cento), não recobertas por mata nativas, bem como as áreas com declividade inferior a 30% (trinta por cento), mas inviáveis para parcelamento em função de um entorno com condições físicas adversas a uma adequada articulação com a malha urbana;

e) Zona de Expansão Urbana (ZEU): conjunto de áreas não parceladas contidas no perímetro urbano, de declividade inferior a 30% (trinta por cento) e apropriadas à urbanização, subdividindo-se em:

1 – Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU-1): compreende áreas sujeitas a posterior enquadramento na ZUD-1, e a loteamentos com finalidades sociais:

2 – Zona de Expansão Urbana 2 (ZEU-2): compreende áreas sujeitas a posterior enquadramento na ZUD-2;

II – Zona Rural (ZR): conjunto de áreas externas ao perímetro urbano.

§ 1º - O perímetro urbano, respeitadas as diretrizes estabelecidas no Anexo I desta Lei, deverá ser definido e descrito, com precisão, através de decreto do Executivo.

§ 2º - As variações das formas de uso e ocupação do solo permitidas nas subdivisões da ZUD (Zona de Uso Diversificado) e na ZIS (Zona Industrial e de Serviços Especiais) dependerão:

a) das condições gerais a serem atendidas pelas diversas modalidades de assentamento urbano, estabelecidas no Anexo II desta Lei;

b) da discriminação e classificação das categorias de uso previstas para o Município, constantes do Anexo III desta Lei;

c) das relações das diversas categorias de uso com as subdivisões da Zona de Usos Diversificados (ZUD) e com a Zona Industrial e de Serviços Especiais (ZIS), constantes do Anexo IV desta Lei.

§ 3º - Para efeito do dispositivo na alínea “a” do §2º deste artigo, ficam instituídas as seguintes modalidades de assentamento urbano em João Monlevade:

a) Assentamentos Residenciais (AR): edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial, em um lote ou em um conjunto de lotes, variáveis, conforme o Anexo II desta Lei, com parâmetros de ocupação;

b) Assentamentos Mistos (AM): edificações destinadas ao uso residencial e a usos comerciais e/ou de serviços, em um lote ou em um conjunto de lotes, variáveis, conforme Anexo II desta Lei, com parâmetros de ocupação;

c) Assentamentos Diversificados (AD): edificações destinadas ao uso comercial e/ou de serviços e/ou industriais, em um lote ou em um conjunto de lotes, variáveis, conforme o Anexo II desta Lei, com os parâmetros de ocupação.

§ 4º - A efetivação com ZIS das áreas lindeiras à variante propostas para a BR-381 dependerá da implementação desta parte do Departamento Nacional de Estradas de Rodagem (DNER).

§ 5º - As áreas classificadas como Zona de Recuperação Ambiental (ZRA), deverão ser regulamentadas por decreto do Executivo, visando o cumprimento de um programa de recuperação fundamentado na efetiva qualificação e mensuração dos problemas de degradação de cada uma.

§ 6º - Para o cumprimento do dispositivo no § 5º deste artigo, deverá o Executivo, tão logo promulgada esta Lei, constituir grupos de trabalho com composição paritária, deles participando entidades representativas da sociedade, legalmente constituídas, diretamente envolvidas.

§ 7º - As áreas definidas como Zona de Recuperação Ambiental (ZRA), após recuperadas, poderão ter novo zoneamento, a partir das conclusões dos grupos de trabalho de que o §6º deste artigo.

§ 8º - As áreas não passíveis de parcelamento, situadas no interior da Zona de Expansão Urbanas, poderão ser convertidas, conforme as suas características, em Zona de Recuperação Ambiental ou Zona de Preservação, quando da aprovação dos respectivos loteamentos observado o disposto na Lei Federal nº 6.766 de 19.12.79.

Art. 7º - Na Zona Urbana é vedado o aumento de atividades que de acordo com a lei, tragam representativo prejuízo à saúde e à qualidade de vida.

Art. 8º - Na Zona de Prestação 1 (ZP-1), somente serão permitidas atividades como Jardim Botânico, Parque ou Reserva Ecológica, dependendo de licenciamento e controle das autoridades competentes.

Art. 9º - Fica vedado o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas de Preservação (ZIP).

Parágrafo único – Na Zona de Preservação 2(ZP-2) será admitida a implantação de chacreamentos, áreas de lazer e clubes recreativos, obedecidas as determinações específicas da legislação de parcelamento urbano de que trata o Art. 27 desta Lei.

Art. 10 – Na Zona de preservação 2 (ZP-2) será facultada a atividade de reflorestamento para fins comerciais, sendo vedada a extração mineral ou quaisquer outras categorias de atividades econômicas.

Parágrafo único – A atividade de reflorestamento de que trata o “caput” deste artigo estará sujeita a licenciamento e controle dos órgãos ambientais competentes e somente será exercida mediante o cumprimento do disposto no Art. 121, Parágrafo único da Lei Orgânica Municipal.

Art. 11 – Consideram-se de conservação permanente, na Zona Rural:

I – as áreas recobertas de matas nativas ou outras formas de coberturas vegetal de preservação permanente nos termos da Legislação Federal;

II – as áreas reflorestadas com espécies nativas;

III – as áreas de declividade superior a 47% (quarenta e sete por cento).

CAPÍTULO II DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE

Art. 12 – Sem prejuízo do zoneamento municipal, ficam estabelecidas, dentro do perímetro urbano, conforme delimitação constante do Anexo V desta Lei, as seguintes Áreas de Especial Interesse.

I – Áreas de Especial Interesse Social (AIS);

II – Áreas de Especial Interesse Urbanístico, Social e Ambiental (AIUSA).

SEÇÃO I

DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL (AIS)

Art. 13 – As Áreas de Especial Interesse Social (AIS), compreendem, os terrenos públicos ou particulares destinados à implantação de programas habitacionais de interesse social, nos termos do Art. 89 de Lei Orgânica Municipal.

§ 1º - Considera-se programa habitacional de interesse social aquele destinado à população que vive em condições de precária habilitação e/ou tem renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos ou seu sucedâneo legal.

§ 2º - Os terrenos situados na AIS não poderão ser usados para qualquer outra finalidade.

§ 3º - Ficam classificados como AIS as áreas designadas como Zona de Expansão 1 (ZEU-1) para as áreas públicas, adjacentes aos bairros José de Alencar, República, Novo Cruzeiro, Petrópolis e Teresópolis, conforme indicado no Anexo V desta Lei. As áreas particulares contidas nesta Zona (ZEU-1) serão desapropriadas de acordo com a Lei.

§ 4º - As Áreas Especial Interesse Social (AIS) de que trata este artigo, deverão ser regulamentadas por decreto do Executivo.

Art. 14 – Para garantir que os lotes e/ou as unidades habitacionais produzidos nas AIS sejam acessíveis a famílias de baixa renda, os espaços e condições de financiamento serão definidos com a participação do Poder Público Municipal, como requisito para a realização dos empreendimentos de acordo com o Conselho Municipal de Moradia Popular.

Art. 15 – Os projetos de parcelamento ou ocupação das AIS poderão ser implantadas através de consórcio imobiliário, nos termos dos Arts. 45 e 46 desta Lei.

Art. 16 – O Poder Público Municipal poderá criar, através de lei específica, novas Áreas de Especial Interesse Social (AIS).

SEÇÃO II DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO, SOCIAL E AMBIENTAL (AIUSA)

Art. 17 – As Áreas de especial Interesse Urbanístico, Social e Ambiental (AIUSA), compreendem as seguintes categorias:

I – As Áreas de Especial Interesse Urbanístico, Social e Ambiental 1m(AIUSA 1) são espaços objeto de intervenções específicas de reestruturação ou dinamização com repercussões no conjunto da estrutura urbana, incluindo as áreas destinadas à implantação de projetos de interesse coletivo como equipamento urbanos e sistemas viário;

II – Áreas de Especial Interesse Urbanístico, Social e Ambiental 2 (AIUSA 2) são espaços, edificações e conjuntos urbanos considerados de valor histórico, paisagístico e

cultural, assim definidos em função do interesse público de preservação, manutenção e recuperação do patrimônio cultural e ambiental do Município.

§ 1º - As Áreas de especial Interesse Urbanístico, Social e Ambiental (AIUSA), de que trata este artigo, deverão ser regulamentadas por decreto do Executivo.

§ 2º - Até que as AIUSA 1 sejam regulamentadas, nos termos deste artigo, o terreno situado em uma delas não poderá receber nova edificação, exceto se, cumulativamente, não tiver sido declarado de inutilidade pública para fins de desapropriação e o proprietário assinar termo isentando o Poder Público Municipal de qualquer indenização pela benfeitoria.

Art. 18 – O Poder Público Municipal poderá definir, mediante Lei novas Áreas de Especial Interesse Urbanístico, Social e Ambiental (AIUSA).

CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 19 – Nos termos do Art. 182 da Constituição Federal e do Art.87, § 2º e 3º, da Lei Orgânica Municipal, os proprietários de terrenos não edificados, sub-utilizados ou não utilizados, situados nas áreas definidas no Anexo VI desta Lei, ficam obrigados a promover o adequado aproveitamento dos mesmos, sob pena, sucessivamente, de:

I – parcelamento ou edificação compulsória;

II – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III – desapropriação com pagamento mediante títulos da vida pública, nos termos do Inciso III do § 4º do Art. 182 da Constituição Federal.

§ 1º - O disposto neste artigo será regulamentado por Lei específica.

§ 2º - O Executivo, mediante decreto, poderá declarar novas áreas sujeitas ao disposto neste artigo.

CAPÍTULO IV DOS CRITÉRIOS E PARÂMETROS RELATIVOS À OCUPAÇÃO DO SOLO SEÇÃO 1 – DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 20 – O Coeficiente de aproveitamento é único e igual a 1, 2 (um inteiro e dois décimos) para todos os terrenos situados na Zona Urbana, executados os da Zona Urbana, executados os da Zona de preservação 1 (ZP-1) e Zona de Preservação 2 (ZP-2), para os quais os coeficientes de aproveitamento serão, respectivamente, de 0,01 (um centésimo) e 0,05 (cinco centésimos).

Art. 21 – Nas subdivisões da Zona de Uso Diversificado (ZUD) e na Zona Industrial e de Serviços Especiais (ZIS) o Executivo poderá outorgar autorização para

construção de área superior àquela resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento único, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

I – a outorga se dê de forma onerosa;

II – sejam respeitados os parâmetros estabelecidos no Anexo II desta Lei;

III – o terreno objeto da edificação seja lindeiro a vias públicas que além das características estabelecidas no Anexo II desta Lei, apresentem-se dotadas de pavimentação, meios-fios, redes de água e esgotos e energia elétrica;

IV – o terreno não se situe em área de risco ou em loteamentos irregular.

V – o terreno não se situe em Área de Especial Interesse Urbanístico, Social e Ambiental 2 (AIUSA 2).

§ 1º - O Executivo poderá outorgar, de forma não onerosa, autorização para construção de projetos habitacional de interesse social, com área superior à permitida pelo coeficiente único, desde que respeitadas as demais condições estabelecidas nos incisos II, III e IV do caput deste artigo.

§ 2º - A forma de outorga onerosa de que trata o caput deste artigo, o inciso I, será regulamentada por Lei específica.

SEÇÃO II DOS PARÂMETROS COMPLEMENTARES

Art. 22 – Os parâmetros complementares relativos à ocupação do solo, para cada uma das modalidades de assentamento de que trata o art. 6º, § 3º, desta Lei, são os estabelecidos no Anexo II desta Lei e compreendem parâmetros dimensionais e parâmetros locacionais.

§ 1º - Os parâmetros dimensionais mencionados no caput deste artigo são:

I – a área e a testada mínimas do terreno a ser edificados;

II – o coeficiente máximo de aproveitamento que disciplina o disposto no Inciso II do art. 21 desta Lei:

III – a taxa máxima de ocupação do terreno;

IV – os afastamentos mínimos da divisas do terreno;

§ 2º - Os parâmetros locacionais mencionados no caput deste artigo são:

I – a largura e a declividade da via pública a que o terreno for lindeiro;

II – a indicação dos tipos de zona onde permitidos os diversos assentamentos.

§ 3º - Os parâmetros dimensionais de que trata o § 1º deste artigo têm por objetivo garantir, em uso só lote ou em um conjunto de lotes, condições mínimas de higiene das habitações, conforto ambiental, segurança e estética urbana.

Art. 23 – No cálculo da área de construção possibilitada pelo coeficiente de aproveitamento, com outorga onerosa ou não, constituem áreas não computáveis:

I – eventuais áreas em pilotis;

II – áreas para estacionamento coberto de veículos;

III – áreas destinadas a instalação de uso comum, como casa de máquinas, sub-estação de energia e caixa d'água;

IV – eventual cobertura do terreno sobre o último pavimento, desde que não ultrapasse 60% (sessenta por cento) da área do mesmo e se caracterize como espaço livre e de uso comum em pelo menos 80% (oitenta por cento) de sua área;

V – áreas destinadas à circulação coletiva, como vestíbulos, escadas e elevadores;

VI – áreas destinadas ao lazer.

Art. 24 – O remanejamento de terreno visando o assentamento de edificações deverá atender ao disposto ao art. 32, § 2º, desta Lei.

Art. 25 - As alturas máximas das edificações em João Monlevade ficarão condicionadas às relações entre coeficientes de aproveitamento e taxas de ocupação, conforme valores estabelecidos para cada tipo de assentamento no Anexo II desta Lei.

§ 1º - As alturas das edificações nas divisas laterais e de fundo não poderão ultrapassar 5,00m (cinco metros), considerando-se como referência o nível médio do meio-fio quando o terreno for em declive em relação à via pública e o nível médio do terreno quando este for em declive em relação à via pública e o nível médio do terreno quando este em aclive em relação à via pública.

§ 2º - As edificações que ultrapassarem 12,00m (doze metros) de altura, considerada em relação à cota da soleira de entrada, deverão ser providas de elevadores, nas proporções e condições definidas nas normas técnicas específicas.

Art. 26 – As edificações em João Monlevade deverão ser dotadas de vagas para estacionamento coberto para veículos, nas seguintes proporções mínimas: 01 (uma) vaga por unidade nas edificações residenciais; 01 (uma) vaga para 40m² (quarenta metros quadrados) nas demais edificações.

§ 1º - Os estacionamentos cobertos de que trata este artigo considerando o dispositivo no Inciso I do art. 23 desta Lei, poderão ocupar até 80% (oitenta por cento) da área do terreno a ser edificado, em subsolo ou não, desde que:

I – respeitado o recuo frontal exigido para o afastamento;

II – a cobertura seja em laje de concreto armado, caso seja construída em subsolo;

III – o nível do teto não ultrapasse 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura acima do nível mais baixo do meio-fio.

§ 2º - Os conjuntos habitacionais de interesse social e as edificações residenciais unifamiliares ficam isentos do disposto neste artigo, desde que a área livre do terreno comporte estacionamento descoberto com vagas na proporção mínima exigida.

§ 3º - Se o conjunto habitacional de que trata o parágrafo anterior for de iniciativa privada, os estacionamentos também poderão ser descobertos desde que as unidades residenciais prevista tenham uma área útil máxima de 70m² (setenta metros quadrados) e padrão de acabamento considerando popular, a juízo da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO V
DOS CRITÉRIOS E PARÂMETROS RELATIVOS AO PARACELAMENTO DO
SOLO.
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 27 – Os parcelamentos do solo urbano do Município de João Monlevade, entendidos como divisão física e jurídica de glebas em partes, serão regulamentados por legislação específica, considerados os dispositivos da Lei Federal nº 6.766/79 e os critérios e parâmetros específicos estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único – A legislação específica a que se refere o caput deste artigo deverá estabelecer normas de procedimento e especificações para apresentação de projetos, execução de obras e alienação dos lotes resultantes, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 28 – Não será permitido o parcelamento para fins urbanos em termos fora das Zonas de Expansão Urbana, conforme definidas no Anexo I desta Lei e mais, cumulativamente:

I – em terrenos de declividade superior a 30% (trinta por cento);

II – em terrenos alagadiços ou sujeitos à inundações;

III – em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

IV – em terrenos nos quais as condições geológicas tornem desaconselhável a urbanização;

V – em áreas florestadas, sem prévia manifestação dos órgãos governamentais competentes;

VI – em terrenos contíguos a nascentes e a águas correntes e dormentes sem a observância da Legislação Federal e Estadual de controle ambiental e recursos hídricos;

VII – em áreas que, a critério do Executivo, sejam consideradas necessárias ao desenvolvimento do Município, à defesa das reservas naturais, à preservação do interesse cultural e a manutenção de aspectos paisagísticos;

VIII – em áreas de risco, consideradas de segurança industrial, comercial ou atividades perigosas/insulares de entidades públicas ou privadas.

Art. 29 – No parcelamento do Solo urbano em João Monlevade, as áreas públicas deverão corresponder a um mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total de gleba, assim discriminadas:

I – 20% (vinte por cento), no mínimo, para o sistema viário;

II – 5% (cinco por cento), no mínimo para instalação de serviços públicos de uso coletivo;

III – 10% (dez por cento), no mínimo, para espaços livres destinados ao uso público;

§ 1º - Os terrenos destinados à implantação de serviços públicos de uso coletivo não poderão ter declividade superior a 30% (trinta por cento) ou área inferior a 1.000m² (mil metros quadrados).

§ 2º - Os espaços livres destinados ao uso público deverão ser contínuos, com declividade máxima de 30% (trinta por cento), possuir área mínima correspondente a dois lotes padrão do loteamento e, ainda, permitir a inscrição de um círculo com raio mínimo de 8,00m (oito metros).

Art. 30 – Na eventualidade do terreno ser atravessado por vias componentes do Plano Viário do Município, de que trata o art. 55 desta Lei, serão respeitadas as respectivas faixas de domínio nele estabelecidas.

Art. 31 – Ficam instituídos, nos parcelamentos do solo urbano em João Monlevade, os seguintes parâmetros viários:

I – para vias coletoras ou distribuidoras:

- largura mínima total = 18,00m (dezoito metros);
- largura mínima da pista = 9,00m (nove metros);
- declividade máxima = 12% (doze por cento);

II – para vias locais de acesso aos lotes;

- largura mínima total = 12,00 (doze metros);
- largura mínima da pista = 7,00 (sete metros);
- declividade máxima = 20% (vinte por cento);

Art. 32 – Em qualquer loteamento em João Monlevade será obrigatória a execução, por parte do loteador, das seguintes obras, no mínimo:

I – abertura das vias de circulação, inclusive das vias de acesso ao loteamento;

II – demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos, com a colocação de marcos de concretos;

III – assentamento de meios-fios e execução de obras necessárias ao escoamento de águas pluviais, conforme normas, orientação e controle da Secretaria Municipal de Obras da Prefeitura Municipal;

IV – pavimentação de todas as vias do Sistema viário do loteamento, respeitadas as normas e as determinações específicas da Secretaria Municipal de Obras da Prefeitura Municipal;

V – contenção de taludes em corte ou em aterro, visando evitar deslizamento e assoreamento de águas correntes e dormentes;

VI – implantação dos sistemas de abastecimentos de água e de esgotos sanitários, conforme normas e determinações específicas do Departamento de Águas e Esgotos da Prefeitura Municipal.

§ 1º - A pavimentação de que trata o inciso IV deste artigo, salvo determinação em contrário da Prefeitura Municipal, poderá ser alvenaria poliédrica, observadas as normas específicas adotadas pela Secretaria Municipal de Obras.

§ 2º - Na movimentação de terra em loteamentos ou em construções de um modo geral, deverão ser observados os seguintes critérios e parâmetros:

a) os taludes em corte serão admitidos até o máximo de quarenta e cinco graus de inclinação e um máximo de três metros de altura, podendo ainda a Prefeitura exigir obras de contenção e proteção, dependendo das características do terreno;

b) os taludes em aterro, quando não providos de contenção artificial, serão admitidos até uma altura máxima de três metros e inclinação máxima de trinta graus, sendo obrigatória a proteção por cobertura vegetal adequada e o controle adequado das águas pluviais, a exclusivo critério da Prefeitura;

c) os cortes com inclinação superior a quarenta e cinco graus somente serão permitidos se executadas obras de contenção artificial e se suas alturas não ultrapassem três metros em terrenos de trinta por cento de declividade, ou um metro e cinquenta centímetros em terrenos com declividade acima de trinta por cento;

d) não será permitido qualquer movimento de terra em terrenos de mais de quarenta e sete por cento em declividade;

e) em terrenos de variadas declividades, para cada uma delas será observado o disposto neste parágrafo;

f) a Prefeitura, em função de determinados condicionamentos físicos peculiares, poderá determinar exigências e restrições complementares ao disposto neste parágrafo.

Art. 33 – A área mínima de lote em João Monlevade será de 360m² (trezentos e sessenta metros quadradas), com testada mínima de 12,00m (doze metros).

Art. 34 – O zoneamento do loteamento proposto deverá ser definidos pelo Executivo quando de sua aprovação, observado o disposto na Alínea “e” do Inciso I do art. 6º desta Lei.

SEÇÃO II

DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 35 – A Prefeitura deverá promover o parcelamento do solo urbano de Interesse Social, observadas as disposições mínimas da Lei Federal nº 6.766/79, no que couber.

Art. 36 – A Prefeitura poderá promover o loteamento de Interesse Social em consórcio imobiliário com proprietários de glebas dentro do perímetro de expansão urbana, nos termos do art. 44 desta Lei.

Art. 37 – Considerando a importância social da área do lote urbano relativamente à população carente e a significação da testada do lote no curso final das obras de urbanização, fica estabelecida a área mínima de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros) para os lotes pertencentes a loteamentos de interesse social em João Monlevade.

Art. 38 – Considerando que não é a largura das vias públicas que tem maior significação no custo final da urbanização e sim a largura das respectivas pistas de rolamento, ficam estabelecidos os seguintes parâmetros vários para Loteamentos de Interesse Social em João Monlevade:

I – vias coletoras ou distribuidoras:

- largura mínima total = 15,00m (quinze metros);
- largura mínima de pista = 7,00m (sete metros).

II – vias locais de acesso ao lote:

- largura mínima total = 12,00m (doze metros);
- largura mínima de pista = 5,00m (cinco metros).

Art. 39 – A participação do Poder Público nos processos relativos a Loteamentos de Interesse Social visa garantir o acesso da população de baixa renda ao lote urbano, em condições adequadas de urbanização e habitabilidade.

Art. 40 – Entende-se como de interesse social os loteamentos destinados a famílias sem moradia própria e com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos.

CAPÍTULO VI DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 41 – Entende-se por empreendimento de impacto aquele, público ou privado, que possa representar sobrecarga na capacidade da infra-estrutura urbana ou que possa provocar dano ao meio ambiente.

Parágrafo único – São considerados empreendimentos de impacto:

I – qualquer empreendimento com mais de 30 (trinta) unidades ou com mais de 30 (trinta) vagas no estacionamento;

II – qualquer empreendimento sujeito a Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), bem como nos termos do Inciso IV do art. 225 da Constituição Federal, da Legislação Estadual e Municipal.

Art. 42 – No caso de empreendimentos enquadrados no que se dispõe o Inciso I do art. 41 desta Lei. Poderá a Prefeitura, a seu exclusivo critério, determinar a execução, por parte do interessado, de medidas atenuadoras e compensadoras de possíveis impactos, como condição para a concessão do alvará de construção.

Art. 43 – Os Estudos de Impacto Ambiental (EIA) e os respectivos Relatórios de Impacto Ambiental (RIMA), nos casos a eles sujeitos, deverão caracterizar os possíveis impactos decorrentes do empreendimento e determinar as respectivas medidas atenuadoras e compensadoras, as quais deverão se constituir em encargo financeiro dos empreendedores.

TÍTULO IV DA IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA URBANA CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA SEÇÃO I DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 44 – O Município poderá constituir consórcios imobiliários com proprietários de terreno na Zona Urbana, na forma regulamentar, visando viabilizar projetos de urbanização de interesse social.

§ 1º - Para efeito do que dispõe este artigo o proprietário, através de acordo firmado com o Poder Público Municipal, entrega seu imóvel ao Município e, após a realização das obras de urbanização, recebe em pagamento parte do terreno urbanizado.

§ 2º - A parte do terreno a ser entregue ao proprietário da gleba, nos termos do disposto no parágrafo anterior, corresponderá ao valor da gleba antes da realização das obras de urbanização, acrescidos do valor de eventuais investimentos efetuados pelo proprietário no local.

§ 3º - A parte do terreno que couber ao Poder Público será destinada a programas habitacionais de interesse social, podendo ser alienada devendo o produto da alienação ser utilizado para a mesma finalidade.

§ 4º - A responsabilidade técnica e financeira dos projetos e obras de urbanização relativas ao consórcio imobiliário de que trata este artigo caberá ao Poder Público Municipal.

§ 5º - O loteamento de interesse social, de iniciativa particular, somente será permitido se executado através do consórcio imobiliário entre o proprietário da gleba e o Poder Público.

Art. 45 – Qualquer operação relativa a consórcio imobiliário será submetida à aprovação da Câmara Municipal.

SEÇÃO II DO FUNDO DE URBANIZAÇÃO

Art. 46 – Fica instituído o Fundo de Urbanização em João Monlevade, destinado à implementação de programas habitacionais de interesse social, nos termos definidos nesta Lei, constituído:

I – de recursos provenientes da outorga onerosa de autorização de construção, estabelecida no art. 21, Inciso I, desta Lei;

II – de renda proveniente da aplicação de seus próprios recursos;

III – de quaisquer outros recursos que lhe sejam destinados;

IV – de recursos provenientes segundo o § 3º do art. 44.

Art. 47 – Os recursos do Fundo de Urbanização serão utilizados segundo Plano de Aplicação anual anexado e aprovado com a proposta orçamentária do Município.

Art. 48 – O Fundo de Urbanização será administrado paritariamente por representantes do Poder Público Municipal e da sociedade civil, na forma regulamentar.

SEÇÃO III DO ÓRGÃO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

Art. 49 – O Executivo deverá constituir um órgão municipal de planejamento urbano, integrado por profissionais das áreas físico-territorial, sócio-econômica e de direito público municipal, com o objetivo de garantir o cumprimento das diretrizes de política urbana do Plano Diretor, controlar os processos de parcelamento, uso de ocupação do solo e monitorar o processo de desenvolvimento urbano do Município.

SEÇÃO IV DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES FÍSICO-TERRITORIAIS

Art. 50 – O Executivo, através do órgão municipal de planejamento urbano, de que trata o art. 49 desta Lei, deverá implantar, coordenar e manter atualizado um Sistema de Informações Físico-Territoriais, com a finalidade de acompanhar o desenvolvimento e as transformações da cidade, contendo informações relativas:

I – à identificação, caracterização e utilização dos móveis do Município;

II – às Áreas de Especial Interesse;

III – às áreas sujeitas à ocupação compulsória;

IV – às operações de consórcio imobiliário;

V – às áreas de risco;

VI – às declividades;

VII – ao sistema viário;

VIII – aos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e pluvial, energia elétrica e comunicações;

IX – às fontes de poluição e respectivos graus de adequação aos parâmetros estabelecidos pela legislação ambiental.

Art. 51 – O Sistema de Informações Físico-Territoriais será integrado por informadores e usuários de órgãos públicos e entidades de classe.

Parágrafo único – Os agentes públicos e privados, inclusive os cartórios de imóveis, ficam obrigados a fornecer ao órgão municipal de planejamento urbano os dados e informações necessárias ao sistema.

Art. 52 – O Sistema de Informações Físico-Territoriais deverá dar divulgação de informações e dados coletados e/ou atualizados colocando-se permanentemente à disposição do público.

CAPÍTULO II

DA ESTRUTURAÇÃO URBANA

SEÇÃO I – DAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO

Art. 53 – O Executivo deverá adotar as Unidades de Planejamento definidas no Anexo VII desta Lei como unidades de gestão da política urbana e de planejamento e implantação de políticas e intervenções setoriais, de forma integrada às diversas instâncias da Administração Municipal.

Parágrafo único – Em decorrência de eventuais transformações na estrutura urbana, os limites das Unidades de Planejamento poderão ser alterados, mediante critérios que levem em conta as identidades e os níveis de integração de conjuntos diferenciados de bairros.

SEÇÃO II

DOS CENTROS URBANOS

Art. 54 – Visando a estrutura urbana do Município em torno de centros urbanos, deverá o Executivo:

I – promover a elaboração e a implementação de um Plano de Retificação Ambiental para a região central de Carneirinhos, visando sua consolidação como espaço principal de referência coletiva da Cidade e lugar privilegiado de convergência, encontro e manifestação da população, bem como das principais atividades terciárias do Município.

II – elaborar e implementar um Programa de Estrutura Urbana para a região do Cruzeiro Celeste, envolvendo ainda o bairro Sion, com a finalidade de estimular um centro urbano alternativo relacionado com a região sul da cidade, de forma a:

- a) aproveitar a potencialidade do acesso rodoviário;
- b) possibilitar o necessário apoio de comércio e serviços à população residente;
- c) promover a articulação entre os bairros aí situados;

III – garantir a preservação das áreas previstas na Lei Orgânica Municipal em seu art. 170 e Incisos.

SEÇÃO III

DAS DIRETRIZES PARA O SISTEMA VIÁRIO E O TRANSPORTE COLETIVO

Art. 55 – Visando a eliminação gradativa dos riscos de travessia da BR-381, bem como a criação de eixos viários às avenidas Getúlio Vargas e Wilson Alvarenga e, ainda, melhores ligações viárias entre bairros, deverá o Executivo organizar programa de implantação gradativa da Lei nº 1.293, de 12 de setembro de 1995.

Art. 56 – O Executivo deverá organizar e implementar programa de melhoria da circulação urbana em João Monlevade, através de:

I – controle do tráfego na área central da cidade, visando preservar o centro de Carneirinhos e, em particular, a avenida Getúlio Vargas, do tráfego de passagem;

II – medidas de carácter operacional destinadas a controlar a utilização do sistema viário urbano pelo tráfego de cargas;

III – implantação de modelo de circulação para o transporte coletivo que resulte em maior regularidade na operação dos ônibus nos corredores viários:

IV – melhoria das condições gerais de circulação em João Monlevade, incluindo revisão da pavimentação em diversos trechos do sistema viário principal, bem como aumento dos espaços para o tráfego de pedestres e, ainda, medidas que, de um modo geral, aumentem a segurança para o trânsito de pedestres e veículos.

SEÇÃO IV DOS ESPAÇOS DE CONVIVÊNCIA URBANA

Art. 57 – Visando ampliar os espaços de convivência urbana, o Executivo deverá elaborar um programa de planejamento e implementação de parques, áreas verdes e áreas de lazer, contemplando a recuperação de áreas degradadas, revegetação de encostas e arborização de logradouros, com prioridade para o Parque do Areião.

Art. 58 – Na implementação de equipamentos urbanos serão observados os seguintes princípios:

I – a consideração dos condicionantes do meio natural, bem como das barreiras físicas existentes e dos graus de carência de cada equipamento no espaço, tendo como referências as Unidades de Planejamento e a complexidade, hierarquização e regionalização do serviço oferecido.

II – a consideração da região do Cruzeiro Celeste como espaço preferencial para a localização de equipamentos de nível de atendimento municipal, como estímulo à formação do centro urbano preconizado para a região sul da cidade.

CAPÍTULO III DO SANEAMENTO BÁSICO

Art. 59 – Na implementação da política urbana, no tocante ao saneamento básico, deverá o Executivo:

I – em relação ao sistema de abastecimento de água:

a) implementar, a curto prazo, os planos de Departamento de Águas e Esgotos da Prefeitura Municipal de ampliação dos sistemas de captação, tratamento e adução, dimensionados para atender a demanda prevista para o ano 2010;

b) planejar a ampliação do sistema geral de abastecimento de água, tendo em vista as perspectivas de uso e ocupação, nas regiões norte e sul da cidade, decorrentes das determinações desta Lei.

II – em relação ao sistema de esgotos sanitários:

a) eliminar, a curto prazo, as interferências relativas ao esgotamento pluvial;

b) elaborar e implementar, a médio prazo, um programa de saneamento dos fundos de vale afetados pela ocupação desordenada ou por loteamento incompatível com o sítio natural;

c) elaborar, a curto prazo, um plano diretor de esgotamento sanitário, considerando as alterações de uso e ocupação decorrentes das determinações desta Lei e envolvendo necessariamente a previsão de interceptores e tratamento que preservem os cursos d'água do município;

d) declinar áreas para futuras estações de tratamento de esgoto sanitário;

III – em relação ao esgotamento pluvial:

a) elaboração de um plano diretor de esgotamento pluvial que leve em consideração o zoneamento estabelecido nesta Lei e envolva necessariamente o levantamento das condições gerais de assoreamento de canais e cursos d'água da região urbana e a indicação de um programa emergencial de intervenção nos mesmos.

b) o estabelecimento de uma escala de prioridades para as obras decorrentes do plano a que se refere a alínea “a” deste inciso;

IV – em relação à limpeza urbana:

a) considerar como prioritária a complementação dos estudos do Departamento de Obras relativamente à destinação final do lixo e programar, a curto prazo, a elaboração e implementação do projeto final

b) promover, a médio prazo, a recuperação ambiental da área atualmente usada para deposição de lixo a céu aberto, tão logo sejam implementados os planos a que se refere a alínea “a” deste inciso;

c) planejar e implementar, a curto prazo, um programa de coleta seletiva de lixo e de reaproveitamento de recicláveis;

d) elaborar um plano de longo prazo de adaptação do sistema local de coleta de lixo à nova situação determinada pelo zoneamento estabelecido nesta Lei.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 60 – Ficam revogadas os dispositivos da atual legislação municipal de parcelamento do solo que com esta Lei se conflitarem.

Art. 61 – No prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da promulgação desta Lei, deverá o Executivo:

I – promover a elaboração do mapa plani-altimétrico do município;

II – promover estudo geotécnico de toda a área urbana, para subsidiar o controle do processo de ocupação do solo;

III – promover estudo sobre a questão habitacional em João Monlevade, para definir a política habitacional, com ênfase na demanda de habitação de interesse social, abrangendo:

a) a estimativa do déficit acumulado e da demanda futura;

b) o estudo do mercado imobiliário, envolvendo análise da estrutura da propriedade, preço da terra, agentes e formas de atuação, tendo em vista identificar e qualificar os mecanismos de especulação imobiliária;

c) a análise de preços de aluguel residencial em João Monlevade;

d) o inventário dos assentamentos e levantamentos sócio-econômico em áreas de risco;

e) adoção de parâmetros especiais e serem observados na implantação de loteamento e de programas habitacionais de interesse social.

IV – promover estudos para a implantação de um novo hospital geral com amplitude de atendimento regional;

V – promover estudos para a implantação de um novo cemitério municipal;

VI – proceder ao levantamento das propriedades sujeitas à ocupação compulsória, conforme previstas no art. 19 desta Lei, bem como seus titulares;

VII – promover a elaboração do Plano de Requalificação Ambiental do centro de Carneirinhos de que trata o art. 54, Inciso I desta Lei;

VIII – promover a elaboração do Programa de Estruturação Urbana da Região do Cruzeiro Celeste, de que trata o art. 54, Inciso I, desta Lei;

IX – atender ao programa estabelecido para o saneamento básico no art.59, desta Lei;

X – organizar e implantar o órgão municipal de planejamento urbano de que trata o art. 49, desta Lei;

XI – organizar o programa de estudos visando uma solução para os loteamentos irregulares e sem urbanização existentes no Município;

XII – estabelecer programa de complementação do Parque do Areião, com a incorporação das vias previstas no Plano Viário do Município.

Art. 62 – No prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias após a promulgação desta Lei, deverá o Executivo regulamentar, através de decretos:

I – as Zonas de Recuperação Ambiental (ZRA) em conformidade com o que dispõe o art. 6º, §§ 5º, 6º e 7º, desta Lei;

II – as Áreas de Especial Interesse Urbanístico, Social e Ambiental (AIUSA), de que trata o art. 17 desta Lei, definindo limites, critérios e parâmetros urbanísticos;

III – os consórcios imobiliários de que trata o art. 44, desta Lei;

IV – o Fundo de Urbanização de que trata o art.48, desta Lei;

V – o perímetro urbano, nos termos do art. 6º, § 1º, desta Lei.

Art. 63 – No prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias após a promulgação desta Lei, deverá o Executivo encaminhar à Câmara Municipal projetos de lei relativos:

I – ao Parlamento do Solo Urbano, nos termos do art. 27, desta Lei;

II – à regulamentação dos processos de ocupação compulsória de que trata o art. 19 desta Lei;

III – à institucionalização do Plano Viário do Município, de que trata o art. 55, desta Lei;

IV – à regulamentação do processo de outorga do direito de constituir, de que trata o art. 21, Inciso I, desta Lei;

V – à adaptação do Código de Obras do Município ao que dispõe esta Lei em relação a assentamentos urbanos.

Art. 64 – A estratégia para implantação de planos, programas e projetos indicados pelo Plano Diretor, será estabelecida a partir de estudo específico que contemple:

I – a hierarquização dos empreendimentos segundo grupos de prioridade e épocas de implantação;

II – a identificação detalhada das possibilidades e dificuldades de investimentos a nível municipal;

III – a identificação e caracterização das formas e processos de financiamento junto a órgãos estaduais, federais e internacionais;

IV – a estimativa de custo dos empreendimentos.

Art. 65 – Deverá o Executivo promover revisões do Plano Diretor a cada 05 (cinco) anos avaliando os resultados de sua aplicação, atualizando-o e efetuando as correções que se fizerem necessárias.

Art. 66 – Os Anexos a esta Lei, em número de 07 (sete), são:

Anexo I – Zoneamento de João Monlevade;

Anexo II – Condições Gerais para o Assentamento Urbano em João Monlevade;

Anexo III – Categorias de Uso do Solo Urbano em João Monlevade;

Anexo IV – Categorias de Uso por Tipo de Zona;

Anexo V – Áreas de Especial Interesse;

Anexo VI – Áreas Sujeitas à Ocupação Compulsória;

Anexo VII – Unidades e Regiões de Planejamento.

Art. 67 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de João Monlevade, em 13 de novembro de 1996.

GERMIN LOUREIRO