



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

LEI Nº 2.095 - DE 23 DE MAIO DE 1.978.-

REESTRUTURA O PLANO DIRETOR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

IVAN JACOB ZIMMER, Prefeito Municipal de Montenegro, no uso de suas atribuições

FAZ SABER a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Fica reestruturado o Plano Diretor Urbano e aprovadas as Diretrizes Básicas para orientação e controle do desenvolvimento integrado do Município.

§ 1º - O Plano visa organizar o espaço físico de Montenegro para a plena realização das funções urbanas.

§ 2º - Todos os projetos de obras públicas/ou privadas ficam sujeitos às diretrizes desta Lei.

Art. 2º - O Plano Diretor, depois de aprovado, somente poderá ser modificado em conformidade com a Lei Orgânica do Município.

§ Único - As propostas para modificação do Plano Diretor deverão ter parecer do setor técnico de Urbanismo da Prefeitura Municipal.

Art. 3º - Fazem parte integrante da presente Lei, os seguintes elementos técnicos:

- Quadro de usos conformes e não permitidos.
- Quadro de índices urbanísticos.
- Planta de zoneamento.

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES DO PLANO

TÍTULO I

SISTEMA VIÁRIO

Art. 4º - O sistema viário determinado pelo Plano Diretor obedecerá à seguinte hierarquia de vias:

- RODOVIAS, com gabarito variável.
- VIAS ESTRUTURAIS, com gabarito de 51m (cinquenta e um metros) e 41m (quarenta e um metros)
- EIXO PRINCIPAL, com gabarito de 67m (sessenta e sete metros).
- VIAS COLETORAS, com gabarito de 38m (trinta e oito metros).

.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

.....

- VIAS PRINCIPAIS, com gabarito de / 22m (vinte e dois metros).
- VIAS LOCAIS, com gabarito de 18m (dezoito metros).
- VIAS ESPECIAIS, com gabarito variável.
- PASSAGENS PARA PEDESTRES, com gabarito mínimo de 10m (dez metros).
- § 1º - As rodovias poderão ser Federais, Estaduais ou Municipais e deverão ter faixas de domínio conforme normalização específica.
- § 2º - Por vias estruturais entendem-se aquelas destinadas ao tráfego de ligação entre setores urbanos e de entrada e saída da cidade.
- § 3º - Por eixo principal entende-se a via estrutural central da área de expansão urbana.
- § 4º - As vias coletoras destinam-se à distribuição do tráfego às vias estruturais.
- § 5º - Por vias principais entendem-se aquelas destinadas ao tráfego de ligação do bairro a vias de maior hierarquia ou bairros entre si.
- § 6º - As vias locais são aquelas que se destinam ao tráfego interno dos bairros.
- § 7º - Por vias especiais entendem-se as que forem implantadas para atender problemas de ordem específica.
- § 8º - Passagens para pedestres são as que não permitem a circulação de veículos automotores, e se localizam no interior dos quarteiros.

Art. 5º - Os gabaritos das vias serão fixados pela Prefeitura Municipal e deverão constar das certidões de alinhamento por ela emitidas.

TÍTULO II

ZONEAMENTO

Art. 6º - Para efeitos da presente Lei o município de Montenegro fica dividido em:

- I - ÁREA URBANA
- II - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA
- III - ÁREA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL
- IV - ÁREA DE CONSERVAÇÃO NATURAL
- V - ÁREAS ESPECIAIS

.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

.....

VI - ÁREA RURAL

§ 1º - ÁREA URBANA é aquela em que existem edificações e que possui pelo menos dois serviços públicos fundamentais.

§ 2º - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA é aquela definida pelo Plano Diretor como destinada para ampliação da área urbana.

I - A ocupação desta área fica sujeita a projetos específicos previstos pelo Plano Diretor, às prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal e a toda legislação vigente.

§ 3º - Entende-se por ÁREA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL a parcela do território Municipal destinada à implantação industrial específica.

§ 4º - Entende-se por ÁREA DE CONSERVAÇÃO NATURAL e permanente aquela considerada como de influência decisiva no controle ambiental e/ou paisagístico.

I - O uso destas áreas será objeto de elaboração de projetos com licenciamentos especiais concedidos pela Prefeitura Municipal e pelo Conselho Municipal de Urbanismo e obedecerá a normas específicas.

II - O Conselho Municipal de Urbanismo poderá propor a criação de novas áreas de Conservação Natural ou considerar, como tal, empreendimentos de excepcional interesse público.

§ 5º - Entende-se por ÁREAS ESPECIAIS as áreas destinadas basicamente a usos públicos e sobre as quais a Prefeitura Municipal exercerá especial controle e fiscalização.

§ 6º - Por ÁREA RURAL entende-se aquela não destinada a fins urbanos e que está sob a jurisdição do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

I - Somente serão permitidos novos loteamentos de características urbanas em áreas contíguas à área urbana ou expansão urbana, após a ocupação de pelo menos 80% dos lotes destas áreas e ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo.

.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

.....

Art. 7º - As áreas urbanas e de expansão urbana ficam divididas em ZONAS, classificadas pelos seus usos predominantes, conforme consta da planta anexa a esta Lei.

§ Único - As zonas serão delimitadas / por vias, logradouros, fundos de lotes e outros traçados em planta.

Art. 8º - As zonas de que trata o artigo anterior, indicadas na planta de zoneamento, passam a ser denominadas como segue:

ZONA RESIDENCIAL 1	ZR 1
ZONA RESIDENCIAL 2	ZR 2
ZONA MISTA	ZM
ZONA COMERCIAL 1	ZC 1
ZONA COMERCIAL 2	ZC 2
ZONA COMERCIAL 3	ZC 3
ZONA INDUSTRIAL 1	ZI 1
ZONA INDUSTRIAL 2	ZI 2
ZONA ESPECIAL	ZE

TÍTULO III

USOS DO SOLO

Art. 9º - Em cada zona ficam estabelecidos usos conformes e usos Não Permitidos, sendo Permissíveis quaisquer/ outros usos.

§ 1º - Por uso Conforme entende-se o que deverá predominar na zona, dando-lhe a característica.

§ 2º - Por uso Não Permitido entende-se aquele que é proibido por / não estar conforme com as características da zona.

§ 3º - Por uso Permissível entende-se/ aquele capaz de se desenvolver/ na zona sem comprometer as suas características.

Art. 10º - Os usos conformes e Não Permitidos, segundo as diversas zonas, são os estabelecidos no Quadro de Usos anexo.

§ Único - Para efeitos desta Lei considera-se:

HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR: edificação / destinada a moradia de mais de uma família.

COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO: o comércio/ de venda diária de gêneros ao consumidor, tais como padarias, fruteiras, açougues, pequenos mercados e congêneres.

COMÉRCIO VAREJISTA: o comércio de venda periódica de bens e gêneros ao consumidor.

COMÉRCIO ATACADISTA: os depósitos ou armazéns gerais, ou congêneres, para / fins de estocagem.



.....  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

**PEQUENA INDÚSTRIA:** as indústrias não incômodas e caracterizadas como toleráveis para a área urbana. A indústria que não prejudique a segurança, o sossego e a saúde de vizinhança; que não ocasione o movimento excessivo de pessoas e veículos; que não elimine gases fetidos, poeiras e trepidações.

**MÉDIA INDÚSTRIA:** a indústria que, por suas características, apresenta demasiado movimento de veículos e de pessoas e, por esse motivo, prejudica a segurança e o sossego da vizinhança. É indicada para as zonas industriais.

QUADRO DE USOS

ZONA	USOS	
	CONFORME	NÃO PERMITIDO
ZC <sub>1</sub>	Residências Hab. multifamiliar Com. varejista Com. abastecimento Usos institucionais Bancos, restaurantes Escritórios	Indústrias de qualquer tipo Comércio atacadista Oficinas mecânicas Garagens coletivas
ZC <sub>2</sub>	Residências Hab. multifamiliar Com. varejista Com. abastecimento Est. de ensino Usos institucionais Bancos Bares, restaurantes Entidades recreativas Escritórios Estab. de saúde	Média e grande indústria
ZC <sub>3</sub>	Bombas de gasolina Oficinas mecânicas Hotéis Restaurantes	Residências de qualquer tipo Estabelecimento de ensino Estabelecimentos de saúde Indústrias de grande porte
ZI <sub>1</sub>	Pequena indústria Média Indústria Oficinas mecânicas Depósitos Est. militares	Estabelecimento de Ensino Estabelecimento de saúde

.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

QUADRO DE USOS

ZONA	USOS	
	CONFORME	NÃO PERMITIDO
ZI <sub>2</sub>	Indústria de qualquer tipo Depósitos Transportadoras Comércio atacadista Oficinas Mecânicas	Residências de qualquer tipo Estabelecimento de ensino
ZR <sub>1</sub>	Residências Comércio varejista Comércio de abastec. Estab. de ensino Entid. recreativas Estab. de saúde	Indústria de qualquer tipo Comércio atacadista Oficinas mecânicas Transportadoras Depósitos Instalações militares
ZR <sub>2</sub>	Residências Hab. multifamiliar Comércio varejista Comércio de abastecimento Est. de ensino Bares, restaurantes Entid. recreativas	Média e grande indústrias Transportadoras Depósitos Oficinas mecânicas, exceto aquelas em recinto fechado
ZM	Residências Hab. multifamiliares Com. de abastecimento Com. varejista Est. de ensino Bares, restaurantes Entidades recreativas	Grande indústria
ZE	Equipamentos de recreação Equipamentos culturais Bares, restaurantes Com. de abastecimento	Habitação multifamiliar Estab. de ensino Estab. de saúde Indústrias de qualquer tipo

GRANDE INDÚSTRIA: A indústria que apresente as características da Média Indústria e que emane alguma forma de elemento nocivo, como ruídos, poeiras ou gases.

Art. 11º - Toda indústria que por sua natureza possa constituir perigo de vida para a vizinhança, ou que apresente um grau de nocividade elevado, deverá localizar-se / fora do perímetro abrangido pelo Plano Diretor, em área previamente aprovada pela Prefeitura, ouvido o Conselho Municipal / de Urbanismo.

.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

.....

Art. 12º - Poderá ser tolerada a continuação de uso proibido nesta Lei quando ficar comprovado que vinha sendo habitualmente exercido no prédio antes de, promulgação desta / Lei e sendo permitido pelas normas vigentes na ocasião de seu início, desde que a continuação não constitua prejuízo para a cidade, a critério da Prefeitura Municipal que poderá firmar / prazo para a cessação do uso em questão.

§ Único - A tolerância de usos proibidos na Lei, nos termos deste artigo, não implica o direito de fazer construções novas nem re formas substanciadas ou amplia ções de construções existentes destinadas ao uso tolerado, a critério da Prefeitura Municipal.

TÍTULO IV  
ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art. 13º - Para cada zona são estabelecidas as intensidades de ocupação através de ÍNDICES URBANÍSTICOS.

§ Único - Para efeito desta Lei consideram-se os seguintes índices:

IA - ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: o quociente entre a área construída máxima e a área total do lote.

TO - TAXA DE OCUPAÇÃO: Percentagem da área do lote ocupada pela projeção / horizontal máxima de edificação.

AM - ALTURA MÁXIMA: limite máximo de altura da edificação contada a partir do nível médio do passeio.

Art. 14º - Na Zona Residencial 1 (ZR 1) as edificações obedecerão os seguintes critérios de intensidade de ocupação:

para uso conforme: IA = 1  
TO = 60%  
AM = 8m

para uso permissível: IA = 0,8  
TO = 50%  
AM = 8m

Art. 15º - Na Zona Residencial 2 (ZR 2) as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

para uso conforme: IA = 2  
TO = 70%  
AM = -

para uso permissível: IA = 1,5  
TO = 60%  
AM = -

Art. 16º - Na Zona Mista (ZM) as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:  
.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

.....

para uso conforme: IA = 1  
TO = 60%  
AM = -

para uso permissível: IA = 0,8  
TO = 50%  
AM = -

Art. 17º - Na Zona Comercial (ZC 1) as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

para uso conforme: IA = 4  
TO = 75%  
AM = -

para uso permissível: IA = 3  
TO = 60%  
AM = -

Art. 18º - Na Zona Comercial 2 (ZC 2) as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

para uso conforme: IA = 2,5  
TO = 70%  
AM = -

para uso permissível: IA = 2  
TO = 60%  
AM = -

Art. 19º - Nas Zonas Comerciais 1 e 2 (ZC 1 e ZC 2) os pavimentos terreo e sobreloja poderão ocupar 90% da área do terreno desde que para uso exclusivamente comercial e sem que isto implique no descumprimento de qualquer outra postura legal.

Art. 20º - Na Zona Comercial 3 (ZC 3) as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

para uso conforme: IA = 0,8  
TO = 50%  
AM = 8m

para uso permissível: IA = 0,5  
TO = 50%  
AM = 8m

Art. 21º - Na Zona Industrial 1 (ZI 1) as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

para uso conforme: IA = 0,8  
TO = 60%  
AM = -

para uso permissível: IA = 0,6  
TO = 50%  
AM = -

Art. 22º - Na Zona Industrial 2 (ZI 2) as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

.....

para uso conforme: IA = 0,7  
TO = 50%  
AM = -

para uso permissível: IA = 0,5  
TO = 40%  
AM = -

Art. 23º - Na Zona Especial (ZE) as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

para uso conforme: IA = 0,6  
TO = 50%  
AM = 8m

para uso permissível: IA = 0,5  
TO = 50%  
AM = 8m

Art. 24º - Nas vias públicas que separam zonas diferentes a zona de maior densidade e de uso mais diversificado prevalecerá sobre a outra abrangendo também os lotes situados do lado exterior da via e com frente nela.

TÍTULO V

RECUOS

Art. 25º - Nas diversas zonas da cidade, as edificações deverão respeitar RECUO FRONTAL para ajardinamento a partir do alinhamento, como segue:

- I - ZR 1 - 4m
- II - ZR 2 - 4m
- III - ZM - 4m
- IV - ZC 1 - DESOBRIGADA
- V - ZC 2 - DESOBRIGADA
- VI - ZC 3 - CONFORME AS NORMAS DO DAER
- VII - ZI 1 - 6m para uso conforme  
4m para uso permissível
- VIII - ZI 2 - 8m
- IX - ZE - 4m

§ 1º - Nos terrenos de esquina será exigido um recuo de 4,00m (quatro metros) por uma das testadas e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), no mínimo, pela outra, a critério do órgão competente.

§ 2º - Nas zonas onde o recuo frontal seja obrigatório os prédios com mais de 16,00m (dezesseis metros) de altura deverão respeitá-lo na proporção de 1/4 (um quarto) da altura.

Art. 26º - Nas Zonas Comerciais 1 e 2 (ZC 1 e ZC 2) será exigido o uso de marquise nas edificações construídas no alinhamento predial, de acordo com as características dadas pelo Código de Obras.

§ Único - Todo e qualquer pavimento destinado a habitações deverá recuar no mínimo, 4,00m (quatro metros) do alinhamento predial.

.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

.....  
Art. 27º - Nas Zonas Industriais 1 e 2 (ZI 1 e ZI 2) será exigido espaço suficiente para manobras de carga e descarga de materiais e mercadorias no interior do lote.

Art. 28º - Nas diversas zonas da cidade, as edificações deverão respeitar RECUOS LATERAIS, a partir das divisas, como segue:

- I - ZR 1 - DESOBRIGADA
- II - ZR 2 - NA PROPORÇÃO DE 1/4 (um quarto) da altura para prédios com mais de 8,00m (oito metros) e, nestes casos, nunca inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
- III - ZM - ídem ao item anterior.
- IV - ZC 1 - DESOBRIGADA
- V - ZC 2 - DESOBRIGADA PARA USO COMERCIAL - ídem ao item II para uso residencial.
- VI - ZC 3 - 5m (cinco metros) em ambas as laterais.
- VII - ZI 1 - 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em ambas as laterais para uso conforme. - ídem ao item II para uso permitido.
- VIII - ZI 2 - 4,00m (quatro metros) em ambas as laterais.
- IX - ZE - 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em ambas as laterais.

§ Único - Na Zona Residencial 2 (ZR 2), na Zona Mista (ZM) e nas Zonas Comerciais 1 e 2 (ZC 1 e ZC 2) as edificações estarão liberadas dos afastamentos laterais nos pavimentos térreos quando estes se destinarem a comércio ou garagens exclusivamente, respeitadas todas as demais posturas legais.

Art. 29º - Na Zona Residencial 2 (ZR 2), na Zona Mista (ZM), nas zonas comerciais 1 e 2 (ZC 1 e ZC 2) e na zona Industrial 1 (ZI 1) toda e qualquer edificação com mais de um pavimento deverá respeitar um recuo de fundos equivalente a 1/10 (um décimo) da profundidade do terreno.

Art. 30º - Os recuos para alargamento dos logradouros, quando houver, serão sempre acrescidos dos recuos exigidos nesta Lei.

§ Único - A área do lote atingida por recuo obrigatório para alargamento sistema viário, poderá ser computada no cálculo de Aproveitamento, desde que a posse desta mesma área seja transferida, sem ônus, ao Poder Público Municipal.

TÍTULO VI  
GARAGENS

.....



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

.....  
Art. 31º - É obrigatória a construção de garagens ou estacionamento interno para os edifícios residenciais de habitação coletiva, construídos em terrenos de mais de 12 metros de testada.

§ 1º - A capacidade das garagens deve corresponder a um veículo padrão de 5,00m X 2,00m para cada quatrocentos metros quadrados de área residencial construída, no mínimo.

§ 2º - A forma da área reservada para garagem, a distribuição dos pilares na estrutura e a circulação prevista, deverão permitir a entrada e saída independente para cada veículo.

§ 3º - No caso de prédios de função mista a capacidade das garagens será calculada em relação à área destinada à habitação.

§ 4º - A posição do acesso de veículos em lotes com frente para mais de uma via ficará a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 32º - A área destinada a garagens nos edifícios com uso predominantemente residencial está liberada do cálculo de aproveitamento.

Art. 33º - Nos terrenos em aclive serão permitidas as garagens no alinhamento sempre que na profundidade de 5m a altura do terreno seja igual ou superior a 2m desde que a cobertura seja utilizada como terraço ou jardim e que a largura não ultrapasse a 35% da testada do lote.

Art. 34º - A Prefeitura Municipal poderá negar licença para a construção de edifício de estacionamento, toda vez que os julgar inconvenientes à circulação de veículos na via pública.

### TÍTULO VII

#### LOTEAMENTOS

Art. 35º - A abertura de qualquer via ou logradouro público ou privado deverá enquadrar-se nas normas deste Plano Diretor e dependerá de prévia orientação do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 36º - Os loteamentos terão legislação própria, obedecidas as diretrizes do Plano Diretor e respeitada a legislação Federal pertinente.

### TÍTULO VIII

#### EDIFICAÇÕES

Art. 37º - As edificações serão regidas por legislação própria, respeitadas as diretrizes do Plano Diretor.

§ Único - As edificações executadas em desacordo com as diretrizes deste Plano ou com as normas estabe-

.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

.....  
lecionadas pelo Código de Obras, ficam sujeitas a embargos administrativos e demolição, sem qualquer indenização por parte do Município.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 38º - O planejamento urbano consubstanciado no Plano Diretor, e instituído por esta Lei, deverá ser integrado ao Planejamento Global do Município, quando de sua realização:

Art. 39º - As obras do Plano Diretor que propiciem especial valorização nas propriedades poderão ter seu custo ressarcido mediante Contribuição de Melhoria na forma da Lei.

Art. 40º - Os casos omissos na presente Lei serão decididos pelo Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo.

Art. 41º - Esta Lei entrará em vigor na data / de sua promulgação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 1970, de 13 de dezembro de 1973.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MONTENEGRO ,  
23 de maio de 1.978.-

IVAN JACOB ZIMMER  
- Prefeito -

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE:  
Data Supra

JOSÉ CARLOS SCHWARTZ  
- Secretário Geral -

ZONA	IA		TO		AM
	CONF.	PERM.	CONF.	PERM.	
ZR 1	1	0,8	60%	50%	8m
ZR 2	2	1,5	70%	60%	-
ZM	1	0,8	60%	50%	-
ZC 1	4	3	75%	60%	-
ZC 2	2,5	2	70%	60%	-
ZC 3	0,8	0,5	50%	50%	8m
ZI 1	0,8	0,6	60%	50%	-
ZI 2	0,7	0,5	50%	40%	-
ZE	0,6	0,5	50%	50%	8m