



PREFEITURA DE
DIVINÓPOLIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Avenida Paraná, nº 2.601, sala 508 – Bairro São José – Divinópolis, Minas Gerais – CEP: 35.501-170
(37) 3229-8111 – segovdivinopolis@gmail.com

OFÍCIO SEGOV Nº 1075/2022

Divinópolis, 27 de julho de 2022

Ilmo. Senhor
Rodrigo Kaboja
Vereador Presidente e Relator da Comissão de Justiça, Legislação e Redação

ASSUNTO: Resposta ao Ofício CM- 027/2022 Procuradoria/Consultoria Legislativa – PLCM 048/2022

Prezado Vereador,

Encaminho anexo a resposta emitida pela Comissão de Uso e Ocupação do Solo (CMUOS) através da ata de reunião realizada em 06 de julho de 2022, cuja publicação se deu em 22 de julho de 2022.

A ata completa pode ser acessada através do link: encurtador.com.br/bmuDF

Atenciosamente,

Felipe Soalheiro Israel
Assessor de Articulação Política

legalizada e mostrando-se incoerente a justificativa apresentada no Projeto de Lei. Ante exposto, apesar das recentes construções, não há justificativa técnica que justifique a alteração de ZR1 para ZC4. Recomendamos, portanto, a manutenção da classificação atual de ZR1 para os lotes 109 e 158, da quadra 211, zona 29. Após a apresentação do Parecer Técnico, a proposta foi colocada em discussão e, a seguir, colocada em votação e, por unanimidade, os membros acompanharam as razões contidas no Parecer Técnico NÃO APROVANDO a proposta. 08 – Ofício/SEGOV – 382/2022, PI 065/2022 e PLCM 048/2022, requerente: **Rodrigo Kaboja – Vereador Presidente e Relator da Comissão de Justiça, Legislação e Redação da Câmara Municipal, através de Felipe Soalheiros Israel – Assessor Executivo. (Projeto de lei de autoria do Vereador Flávio Marra). Solicita alteração de zoneamento da quadra 023, zona 14, localizada na Rua Amazonas, entre a Rua Minas Gerais e Rua São Paulo, Bairro Vila Belo Horizonte, passando da condição de ZR-1 (Zona Residencial 1) para ZC-1 (Zona Comercial 1).** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o PARECER TÉCNICO SEPLAM-DPU Nº 031/2022, de 14 de junho de 2022. Elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, a seguir: “Encaminhamos para a apreciação dos senhores membros da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo, atendendo solicitação do Vereador Presidente e Relator da Comissão de Justiça, Legislação e Redação da Câmara Municipal de Divinópolis, S.Exa. Senhor Rodrigo Kaboja, o parecer técnico sobre o PLCM 048/2022 de autoria de S.Exa. Senhor Vereador Flávio Marra, Líder do Patriota, que dispõe sobre a caracterização como Zona Comercial 1 (ZC1) a quadra 23 – zona 14, localizada à Rua Amazonas entre as ruas Minas Gerais e São Paulo, no bairro Vila Minas Gerais. Em primeiro momento, cabe expor o que rege a legislação municipal quanto à iniciativa de projetos de lei que alteram os parâmetros urbanísticos vigentes em Divinópolis. A Lei Orgânica de Divinópolis, artigo 62, inciso XX, indica que a proposição de leis urbanísticas é de atribuição do prefeito, com o objetivo de manter o ordenamento urbano, conforme segue: “Art. 62. Compete ao Prefeito, entre outras atribuições: (...) XX - aprovar projetos de edificação pública e planos de loteamento, arruamento e zoneamento para fins urbanos;” Além do mais, o mesmo instrumento legislativo em seu artigo 129, parágrafo único, inciso X, dita também a necessidade do poder público manter um plano municipal de meio ambiente e recursos naturais, como forma de manter o uso racional do meio físico e biológico. Para manutenção deste plano é necessário definir as formas de uso e ocupação do solo através de planejamento que englobe diagnóstico, análise técnica e indicação de diretrizes de gestão do espaço, respeitando a conservação da qualidade ambiental. Visto isso, pode-se verificar que a proposta indicada no projeto de lei CM 048/2022, não contempla estudo técnico, sustentando-se somente em justificativas insuficientes e desconsiderando os aspectos socioambientais definidos pela lei 2.418/1988, tornando-a, portanto, ilegítima nos termos da lei orgânica municipal. Cabe destacar que, para a quadra 23 – zona 14, os lotes com testada junto a Rua Minas Gerais é atribuído o zoneamento ZC2 (Zona Comercial 2), por se tratar de uma zona corredor, e ZR1 (Zona Residencial 1) nos demais lotes da quadra. Sendo assim, já há zoneamento caracterizado à quadra. O Projeto de Lei propõe a caracterização, sem antes descaracterizar de seu zoneamento atual, e também não revoga as disposições em contrário, gerando incoerência através da sobreposição de zoneamentos. As análises para alterações de zoneamento não devem ser realizadas visando a instalação de empreendimentos específicos, como justificado no projeto de lei em estudo, mas sim através de um aspecto urbanístico amplo, de forma a verificar os impactos que esta alteração trará em determinada região, baseado nos usos permitidos e parâmetros construtivos, os quais devem estar adequados a ocupação do entorno e infraestrutura existente. Na justificativa apresentada, verifica-se uma inversão dos conceitos urbanísticos, onde o zoneamento é apenas um produto alterado conforme necessidades individuais. A classificação de

zoneamento deve ser atribuída em virtude das tendências de uso do local e da infraestrutura presente, pois os critérios da atribuição e alteração de zoneamento são baseados, dentre outros aspectos, na capacidade da área de absorver os impactos gerados pelos usos permitidos para as mesmas, assim como, evitar usos conflitantes. Assim, o papel desta equipe técnica é avaliar as intervenções feitas na cidade com uma visão mais ampla e urbanística, tendo como foco a população em geral, e levando em consideração todos os aspectos e funções sociais da cidade a fim de garantir o bem-estar de toda a comunidade. Quanto aos usos, na ZC-1, classificação pleiteada pelo requerente, são permitidas as categorias “Comércio Principal”, “Serviço Principal 2” e “Indústria de Médio Porte não poluente”, que abrangem serviços como boate, casa de show e danceteria, motel, dentre outros. Essa categoria representa impactos importantes sobre o meio ambiente, vizinhança, infraestrutura e tráfego de veículos. Esta classificação é encontrada em vias que estabelecem função arterial, responsáveis pela absorção de grande fluxo de veículos, bem como na mancha central da cidade com consolidação majoritariamente comercial, o que diverge em demasia com as características do trecho analisado, como observado na figura abaixo que apresenta sua ocupação predominantemente residencial, com destaque ao uso residencial multifamiliar. A alteração de zoneamento para outro mais permissivo pode gerar conflitos significativos no entorno, se considerarmos todos os parâmetros de construção e ocupação estabelecidos para cada uma das zonas, principalmente as taxas de ocupação, instalação de comércio e serviços principais e de médio porte, e polos geradores de tráfego; Cita-se na justificativa do projeto de lei a “permitir que alguns comerciantes que possuem interesse em abrir suas empresas no referido local, consigam o alvará de funcionamento para legalizar as referidas empresas, pois o zoneamento atual não permite”. Na realidade, deveria existir o entendimento de que se há restrição para a legalização de determinadas atividades, isso se faz em razão das suas características conflitantes com o entorno e/ou infraestrutura existente. Destacamos o disposto na Lei Municipal nº 2.418 de 18 de novembro de 1988 – Lei de Uso e Ocupação do Solo estabelece que: Art. 29. Qualquer atividade ou uso que seja exercido ou se queira exercer na área urbana só serão permitidos se estiverem enquadrados na categoria e na zona de uso do solo incidente no local de seu exercício. (...) Art. 31. A execução, reforma ou ampliação de construções, obras ou edificações e a realização de usos ou atividades que configurem uso e ocupação do solo, na área urbana do Município, só poderão ser iniciadas ou efetuadas a obtenção de prévia licença concedida pelo Poder Executivo Municipal e com integral cumprimento dos preceitos e limitações urbanísticas pertinentes, contidos nesta ou em outras leis. A alteração de zoneamento sem os estudos técnicos necessários traz prejuízos sem precedentes e em curto prazo, tanto para a localidade quanto para os bairros vizinhos, e também para a população residente na região. Recomendamos, portanto, a manutenção da classificação atual para quadra 23, zona 14, sob o risco de se permitir, com a alteração de zoneamento, a implantação de atividades e serviços incompatíveis com as características da região do entorno e com a capacidade da infraestrutura instalada no local atualmente.”. Após a apresentação do Parecer Técnico, a proposta foi colocada em discussão e, a seguir, colocada em votação e, por unanimidade, os membros acompanharam as razões contidas no Parecer Técnico NÃO APROVANDO a proposta. 09 – PI 063/2022 e PLCM 027/2022, requerente: Israel da Farmácia – Vereador Secretário e Relator da Comissão de Justiça, Legislação e Redação da Câmara Municipal (Projeto de lei de autoria do Vereador Eduardo Print Júnior). Solicita alteração de zoneamento dos lotes situados na Rua São Paulo entre a Rua Mato Grosso e Rua Bahia, Q:010, Z:14, passando da condição de ZR-1 (Zona Residencial 1) para ZC-4 (Zona Comercial 4). O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o PARECER TÉCNICO SEPLAM-DPU Nº 033/2022, de 14 de junho de 2022, elaborado pela Equipe Técnica da Diretoria de Políticas