



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 1073/2022

Divinópolis, 27 de julho de 2022

Ilmo. Senhor

Israel da Farmácia

Vereador Secretário e Relator da Comissão de Justiça, Legislação e Redação

ASSUNTO: Resposta ao Ofício CM- 013/2022 Procuradoria/Consultoria Legislativa – PLCM 027/2022

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

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

Urbana, a seguir: “ Encaminhamos para a apreciação dos senhores membros da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo, atendendo solicitação do Vereador Secretário e Relator da Comissão de Justiça, Legislação e Redação da Câmara Municipal de Divinópolis, S.Exa. Senhor Israel da Farmácia, o parecer técnico sobre o PLCM 027/2022 de autoria de S.Exa. Senhor Vereador Rodrigo Kaboja, que dispõe sobre a descaracterização como Zona Residencial 1 (ZR1) os imóveis situados à Rua São Paulo entre ruas Mato Grosso e Bahia, Centro, localizado na quadra 10 zona 14, passando a classificação de Zona Comercial 1 (ZC1). 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. 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. Conforme o art. 9º, citado na justificativa do projeto de lei “De acordo com as necessidades das populações e características locais, poderão ser criadas nas zonas residenciais, através de lei, áreas destinadas às atividades de comércio e serviço, designadas Zona Comercial 2 (ZC-2)”. Observa-se a contradição entre o citado artigo e a proposta apresentada, uma vez que, na proposta apresentada é atribuído a área a ZC1. Além disso, a justificativa afirma que a proposta de alteração de zoneamento é realizada com o objetivo de atribuir a condição de área específica destinada às atividades de comércio e/ou serviços que “em razão do redimensionamento urbano ocasionado pela expansão e desenvolvimento do Município é hoje marcada por traços iminentemente comerciais, que conta com uma relevantíssima exploração comercial. É uma região importante para a cidade, sob a ótica econômica, favorecendo a circulação de renda, a geração de novos empregos, e o crescimento do nosso Município”. Quanto a afirmação ponderamos que, apesar de próxima a região do município, a área em análise encontra-se desassociada a esta, apresentando em seu entorno imediato zoneamentos ZR1 e ZC2, conforme observado na figura 2. Destacamos ainda, que a ZR1, zoneamento atribuído a área, permite categorias de uso não residenciais, sendo estes presentes na área, conforme se observa na figura 2. A maior diferença entre os zoneamentos de que trata essa análise no que tange as categorias de uso é a permissão de “Comércio Principal” e “Serviço Principal”, na ZC1, que abrangem serviços como boate, casa de show e danceteria, motel, dentre outros, não sendo estas categorias permitidas na ZR1, em razão do conflito com o uso residencial apresentado na Tabela . As análises para alterações de zoneamento não devem ser realizadas visando a instalação de empreendimentos específicos, de forma isolada, mas sim através de um aspecto urbanístico amplo, verificando 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. 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; 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 os lotes da quadra 10 zona 14, localizados na Rua São Paulo entre as ruas Bahia e Mato Grosso, caracterizados como ZR1, 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. O representante da ACID, Márcio Dinis Mourão, apresentou sua abstenção e os demais acompanharam as razões contidas no Parecer Técnico NÃO APROVANDO a proposta. 10 – **Ofício/SEGOV – 835/2022, PI 120/2022, Ofício CM – 050/2022 – Procuradoria/Consultoria Legislativa e PLCM 070/2022, requerente: Flávio Marra – Vereador Membro 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 Josafá Anderson de Oliveira).** Solicita alteração de zoneamento dos lotes localizados à Rua 10, quadra 196, zona 31, Bairro Sítios de Recreio Vovó Dorica, passando da condição de ZR-4 (Zona Residencial 4) para ZR-1 (Zona Residencial 1). O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o OFÍCIO SEPLAM-DPU Nº 108/2022, de 29 de junho de 2022, a seguir: “Informamos que a área sobre a qual o Projeto de Lei Ordinária CM 70/2022 trata, descaracterizando e atribuindo novo zoneamento ao imóvel localizado na Rua Dez (10) no parcelamento do solo urbano denominado Sítios de Recreio Vovó Dorica, na zona cadastral 31, quadra 196, passou por estudo recentemente durante o processo de alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo, sendo apreciado e aprovado pela Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo e pelo Conselho da Cidade em 19 de abril de 2022 através da Mensagem Modificativa – Ofício EM nº 64/2022 - Projeto de Lei EM nº 61/2021 e encontra-se aguardando tramitação na Câmara Municipal de Divinópolis. Considerando que o trabalho técnico que resultou no PLEM nº 061/2021, cumpriu com os fundamentos básicos para uma Lei de Uso e Ocupação do Solo, que tem o papel de planejar a ocupação do território de forma ampla, harmonizando o interesse da coletividade com o direito individual de seus habitantes, assegurando uma densidade equilibrada da população e atividades compatíveis com a capacidade dos equipamentos urbanos e comunitários, infraestrutura, serviços urbanos, associado ao respeito do meio ambiente natural e patrimônio cultural. Considerando que, este projeto de lei, além de estabelecer parâmetros mais equilibrados para a ocupação dos terrenos, corrigiu os desvios e distorções resultantes da dinâmica própria da cidade, em especial das áreas urbanas, determinando uma desatualização natural do conteúdo da lei vigente, Lei nº 2.418 de 18 de novembro de 1988, e as distorções incorporadas ao zoneamento de forma pontual, introduzidas na legislação através das inúmeras alterações aprovadas desde 1988. E por fim, considerando que modificações isoladas poderão gerar desequilíbrio, ainda na estrutura atual, já tão descaracterizadas, dificultando e criando