

PARECER TÉCNICO SEPLAM-DPU Nº 068/2022

Divinópolis, 04 de novembro de 2022.

Ao Senhor
Pabloneli de Sousa Vidal
Secretário Municipal de Meio Ambiente e Políticas de Mobilidade Urbana
Presidente da Comissão de Uso e Ocupação do Solo
Avenida Paraná, nº 2.601, 2º andar, sala 206, São José
CEP: 35.501-170 – Divinópolis/MG

Assunto: Análise Regulamentação de Uso e Ocupação do Solo de Imóvel Classificado como ZE3 em Resposta ao PA 51.806/2022 – PI 233/2022

Senhor Secretário,

Vimos através deste enviar nosso parecer em resposta à solicitação feita através do **Ofício nº 016/2022-CTPM/Divinópolis** emitido pelo Comandante do CTPM de Divinópolis, o Sr. Raimundo Lopes Ferreira, Major da Polícia Militar, através do **PA 51.806/2022**, recebido nesta diretoria em 21/10/2022, solicitando “inclusão no zoneamento” para aprovação do projeto arquitetônico do Colégio Tiradentes da Polícia Militar, localizado no imóvel cuja inscrição imobiliária corresponde a **Zona 06, Quadra 032, Lote 782**, no bairro Afonso Pena, classificado conforme o Anexo VI da Lei Municipal nº 2.418 de 18 de novembro de 1988 – Lei de Uso e Ocupação do Solo, como **ZE-3 – Zona Especial 3**.

O lote em análise, conforme certidão emitida em 29/09/2022 pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Divinópolis, foi objeto de doação tendo sua propriedade transferida da Prefeitura Municipal de Divinópolis para Estado de Minas Gerais em 19/08/1960 para “a construção do alojamento de uma companhia da Polícia Militar do Estado de Minas Gerais”.

Como o imóvel já era ocupado com edificações que compunham o então 7º Batalhão da Polícia Militar ligado a Bom Despacho no período em que foram realizados os estudos que resultaram na Lei de Uso e Ocupação do Solo em 1988, foi atribuído a ele o zoneamento ZE-3.

A Lei nº 2.418/1988 define em seu art. 13, parágrafo 3º, “A Zona Especial 3 (ZE-3) compreende os espaços, estabelecimentos e instalações destinados aos serviços de uso público.” (grifo nosso). E no Anexo I, Tabela A da referida lei, a ocupação dos imóveis classificados como Zonas Especiais, incluindo a ZE-3, são previstas como “sujeitas a regulamentação específica”.

Atualmente, as edificações construídas no imóvel abrigam a sede da 7ª Região da Polícia Militar do Estado de Minas Gerais (Sublote 001), funcionando como Centro de Apoio Administrativo da Polícia Militar e também a Caixa Escolar Colégio Tiradentes da PMMG de Divinópolis (Colégio Tiradentes) (Sublote 002), Instituição de ensino público estadual administrada pela Polícia Militar do Estado de Minas Gerais e que oferta o Ensino Fundamental I e II.

Entendemos que o uso atual do imóvel corresponde à definição prevista na Lei de Uso e Ocupação do Solo para o zoneamento ZE-3 por se tratarem de equipamentos de uso público,

entretanto, a aprovação de projetos arquitetônicos de qualquer edificação depende dos parâmetros de ocupação (taxas, afastamentos, gabaritos etc.) e de uso (atividades admitidas no local) atrelados aos zoneamentos e não regulamentados para este imóvel. Portanto, faz-se necessário regulamentar o uso e a ocupação do lote em análise para que as edificações nele construídas possam ser regularizadas.

O entorno do imóvel é classificado majoritariamente com o zoneamento ZR-2 – Zona Residencial 2.

Diante do exposto, **recomendamos** a regulamentação da Zona Especial 3 para o imóvel de inscrição cadastral Zona 06, Quadra 032, Lote 782, adotando-se os parâmetros relativos à **Zona Residencial 2 - ZR-2**, dispostos no parágrafo terceiro do artigo 8º, bem como nas tabelas “A”, “B” e “C” do Anexo I da Lei Municipal n.º 2.418, que *“Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Divinópolis e dá outras providências”*, permitindo-se excepcionalmente a este imóvel, a atividade “03.05.03.13. Quartéis e instalações militares” dada sua ocupação consolidada desde a década de 1960.

Atenciosamente,

Análise técnica:

Délcio Marques do Carmo Júnior
Arquiteto e Urbanista

Em concordância:

Adelmo Coelho Saldanha
Engenheiro Civil

Heloísa Fonseca Lott
Arquiteta e Urbanista

João Miguel Pereira
Engenheiro Civil

Leilane Junqueira Fraga Sokoloski
Geógrafa

Encaminhamento:

WILLIAN DE ARAÚJO
Diretor de Políticas Urbanas

PROJETO DE LEI Nº. MINUTA.

Regulamenta a Zona Especial 3 relativa ao lote 782, da Quadra 032, Zona 06, no Bairro Afonso Pena neste Município.

Art. 1º – Fica regulamentada, nos termos da Lei Municipal nº. 2.418/88, a Zona Especial 3 atribuída ao lote 782, da Quadra 032, Zona 06, no Bairro Afonso Pena, neste Município, para a regularização das edificações que abrigam a sede da 7ª Região da Polícia Militar do Estado de Minas Gerais e a Caixa Escolar Colégio Tiradentes da PMMG de Divinópolis.

Art. 2º – Para fins de uso e ocupação do terreno, deverão ser adotados como parâmetros os critérios válidos para Zona Residencial 2 – ZR2 em conformidade com o Art. 8º, §3º, bem como nas tabelas “A”, “B” e “C” do Anexo I da Lei nº. 2.418/88 e suas posteriores alterações, acrescida a permissão da atividade “03.05.03.13. Quartéis e instalações militares”.

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Divinópolis, ____ de _____ de 2022.

GLEIDSON GONTIJO DE AZEVEDO

Prefeito Municipal

LEANDRO LUIZ MENDES

Procurador-Geral do Município

JUSTIFICATIVA

Este Projeto de Lei aqui apresentado se justifica respaldado pelo parágrafo 3º do art. 13 da Lei Municipal nº 2.418 de 18 de novembro de 1988 que prevê *“A Zona Especial 3 (ZE-3) compreende os espaços, estabelecimentos e instalações destinados aos serviços de uso público.”* E no Anexo I, Tabela A da referida lei, que indica a ocupação dos imóveis classificados como Zonas Especiais, incluindo a ZE-3, como *“sujeitas a regulamentação específica”*.

O imóvel de que este Projeto de Lei trata, cuja inscrição imobiliária corresponde a Zona 06, Quadra 032, Lote 782, no bairro Afonso Pena, é classificado conforme o Anexo VI da Lei Municipal nº 2.418 de 18 de novembro de 1988 – Lei de Uso e Ocupação do Solo, como ZE-3 – Zona Especial 3 em um entorno classificado majoritariamente com o zoneamento ZR-2 – Zona Residencial 2 e foi objeto de doação tendo sua propriedade transferida da Prefeitura Municipal de Divinópolis para Estado de Minas Gerais em 19/08/1960 para a construção do alojamento de uma companhia da Polícia Militar do Estado de Minas Gerais sendo ocupado pelo 7º Batalhão da Polícia Militar desde então.

Atualmente, além de abrigar a sede da 7ª Região da Polícia Militar do Estado de Minas Gerais (Sublote 001), funcionando como Centro de Apoio Administrativo da Polícia Militar, divide a área com a Caixa Escolar Colégio Tiradentes da PMMG de Divinópolis (Colégio Tiradentes) (Sublote 002), Instituição de ensino público estadual administrada pela Polícia Militar do Estado de Minas Gerais e que oferta o Ensino Fundamental I e II, por tanto, usos correspondentes à definição prevista na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

A aprovação de projetos arquitetônicos de qualquer edificação depende dos parâmetros de ocupação (taxas, afastamentos, gabaritos etc.) e de uso (atividades admitidas no local) atrelados aos zoneamentos e não regulamentados para este imóvel até o presente momento.