

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,

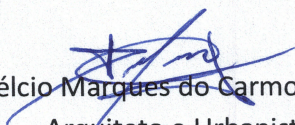
entretanto, a aprovação de projetos arquitetônicos de qualquer edificação depende dos parâmetros de ocupação (taxas, afastamentos, gabaritos etc.) e de uso (atividades admitidas no local) atrelados aos zoneamentos e não regulamentados para este imóvel. Portanto, faz-se necessário regulamentar o uso e 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.

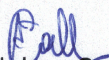
Atenciosamente,

Análise técnica:

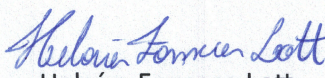


Délcio Marques do Carmo Júnior
Arquiteto e Urbanista

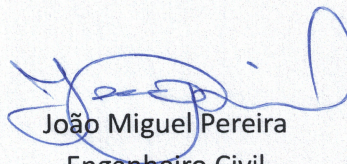
Em concordância:



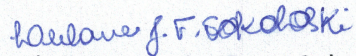
Adelmo Coelho Saldanha
Engenheiro Civil



Heloisa Fonseca Lott
Arquiteta e Urbanista

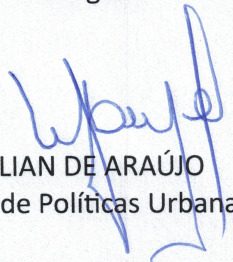


João Miguel Pereira
Engenheiro Civil



Leilane Junqueira Fraga Sokoloski
Geógrafa

Encaminhamento:



WILLIAN DE ARAÚJO
Diretor de Políticas Urbanas

ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA DE DIVINÓPOLIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS
ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO MUNICIPAL DE USO E
Ocupação do Solo de Divinópolis – MG. REALIZADA EM 23 DE
NOVEMBRO DE 2.022

Aos 23 (vinte e tres) dias do mês de novembro de 2.022 (dois mil e vinte e dois), às 08:30 hs, em primeira convocação, reuniram-se na Sala de Reuniões da FIEMG, os membros indicados para composição da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do solo, nomeados através dos Decretos nºs. 14.259/21, 14.332/21, 14.603/21 e 15.242/22, a seguir: Pabloneli de Sousa Vidal, Secretaria de Meio Ambiente e Políticas Urbanas, Presidente; Willian n Araújo, Diretoria de Políticas Urbanas; José Hugo Rodrigues, CREA; Eduardo Augusto Nunes Soares, SINDUSCON-CO; Márcio Dinis Mourão, ACID; Deividy Lucas Soares de Souza, CODEMA; Verginia Margareth Martins, COMPAC; Aluísio Carlos da Silveira, FAMBACORD; Wastheyn Lopes, Gabinete do Prefeito; Policar Oliveira Silva, Sindicato Trabalhadores da Construção Civil; Leonardo Avelino de Almeida, OAB; Cleber Adriano de Carvalho, CRECI e Luiz Fernando Guimarães Borges, Secretário Executivo, Prefeitura Municipal. **01 – Abertura:** O Presidente Pabloneli de Sousa Vidal após verificar o quórum regimental abriu a reunião passando a analisar os assuntos previstos em Pauta. **02 – PA 21742/2022, requerente: José Washington Vidigal Lopes – solicita anuência da CMUOS para implantação de Posto de abastecimento e venda de combustíveis no lote 308, quadra 091, zona 25, Rua Jesus Jota esquina com Rua Chile, Bairro Nações.** O Presidente Pabloneli de Sousa Vidal apresentou a solicitação de anuência acima para atendimento da Lei 2.418/88 para permitir a aprovação do empreendimento de um posto de combustíveis em lote com área de 650 metros quadrados, sendo 180 metros quadrados de pista de abastecimento, 118,75 metros quadrados de edificação e 7,84 metros quadrados de caixa d'água. Ficando ciente que o empreendimento deverá atender todas as exigências previstas na legislação. Colocada em votação a proposta foi APROVADA por unanimidade. **03 – PA 56385/2022, requerente: TH Empreendimentos e Participações Ltda, solicita anuência para edificação comercial/serviço com área superior a 2000,00m² no lote 428, quadra 255, zona 25, Avenida Dolores de Aguiar Rabelo, Bairro Interlagos.** O Presidente Pabloneli de Sousa Vidal apresentou a solicitação de anuência acima para atendimento da Lei 2.418/88 para permitir a aprovação do empreendimento para implantação de unidade de atacarejo do Supermercado ABC, localizada no Bairro Interlagos, com área construída de 5.533 metros quadrados, em terreno com 15.388 metros quadrados, esclarecendo que a obra foi notificada e posteriormente embargada e encontra-se em processo de regularização. O representante da OAB, Leonardo Avelino de Almeida, solicitou o registro de que a anuência da Comissão não significará na isenção das responsabilidades e penalidades previstas na legislação por atos praticadas pelo empreendedor, esclarecendo que a o projeto deverá obter a aprovação da SETTRANS e atender às demais exigências previstas na legislação. Colocada em votação a proposta foi APROVADA por unanimidade. **04 – PA 53061/2022, requerente: ACCCOM – Associação de Combate ao Câncer de Centro Oeste de Minas solicita anuência para edificação serviço hospitalar com área superior a 2000,00m² no lote**

851, quadra 027, zona 27, Avenida Vinte e Três de Novembro, Bairro Niterói. O Presidente Pabloneli de Sousa Vidal apresentou a solicitação de anuência prevista na Lei 2.418/88 para aprovação de empreendimento de responsabilidade da ACCON, com área construída prevista de 13.466,40 metros quadrados, visando a ampliação de sua unidade de leitos e ambulatorios, esclarecendo que o projeto deverá obter a aprovação da SETTRANS e atender às demais exigências previstas na legislação. Colocada em votação a proposta foi APROVADA por unanimidade. 05 – PA 51806/2022, requerente: PMMG – Polícia Militar do Estado de Minas Gerais solicita análise para regulamentação de uso e ocupação do solo de imóvel classificado como ZE3 localizado no lote 782, quadra 032, zona 06, no bairro Afonso Pena. O Presidente Pabloneli de Sousa Vidas apresentou o PARECER TÉCNICO SEPLAM-DPU Nº 068/2022, de 04/11/22, elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, a seguir: “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). É 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 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.”. Colocada em votação, os membros presentes, por unanimidade, acompanharam as razões contidas no Parecer Técnico APROVANDO, excepcionalmente, a este imóvel, a atividade “03.05.03.13. Quartéis e instalações militares” dada sua ocupação consolidada desde a década de 1960. **6 –**

ASSUNTOS GERAIS: O Secretário de Meio Ambiente, Pabloneli de Sousa Vidal, concedeu a Palavra para o representante do SINDUSCON-CO, Eduardo Augusto Nunes Soares, que relatou sobre a reunião ocorrida na Câmara Municipal para tratar das propostas do Grupo Gestor a serem incorporadas na proposta da revisão da LUOS, em tramitação naquela casa. Esclareceu que o Grupo Gestor deverá protocolar até a próxima segunda-feira, dia 28 de novembro, as propostas e pedindo celeridade às Comissões Internas da Câmara para análise e finalização do processo legislativo visando a aprovação do Projeto de Lei. Informou ainda que, solicitou empenho dos Vereadores para a análise da proposta do Código de Obras, que deverá ser encaminhado à Câmara Municipal. O Presidente Pabloneli de Sousa Vidal, esclareceu que na proposta do Código de Obras haverá uma significativa redução em seu conteúdo, passando de 277 Artigos para 64, o que deverá permitir uma agilidade na liberação dos projetos em análise. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião onde eu, Luiz Fernando Guimarães Borges, Secretário Executivo, lavrei a presente Ata constituída de 04 (quatro) páginas, que será encaminhada aos Srs. Membros da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo e, após aprovada, será publicada no Jornal Oficial da Prefeitura Municipal de Divinópolis. Divinópolis, 23 (vinte e três) de novembro de 2.022 (dois mil e vinte e dois). (ASSINATURAS): Luiz Fernando Guimarães Borges (Secretário Executivo), Pabloneli de Sousa Vidal (Presidente) _____.

Publicado por:
Felipe Henrique de Assis Miguel
Código Identificador:A72E6F5F

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios Mineiros no dia 29/11/2022. Edição 3399

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/amm-mg/>