



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Políticas de Mobilidade Urbana - SEPLAM

Diretoria de Políticas Urbanas

PARECER TÉCNICO nº 007/2022

Divinópolis, 18 de fevereiro de 2022

Requerente: Janete Aparecida Silva Oliveira – Vice-Prefeita e Secretária de Governo
Referência: Ofício/SEGOV – 092/2022, Ofício CM – 313/2021
Procuradoria/Consultoria Legislativa e PI 021/2022
Assunto: Solicita análise do projeto de lei CM 221/2021 que altera o zoneamento dos lotes da quadra 30, zona 33, localizada na Rua Mestre Pedro da Silva, Bairro Esplanada, passando da condição de ZR-1 para ZC-3.

Com relação à solicitação, temos a esclarecer:

1 – 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 221/2021, além de danosa ao ordenamento urbanístico da cidade, não contempla estudo técnico, sustentando-se somente em justificativas insuficientes e desconsiderando os aspectos sócio ambientais definidos pela lei 2.418/1988, tornando-a, portanto, ilegítima nos termos da lei orgânica municipal;

2 – 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Políticas de Mobilidade Urbana - SEPLAM

Diretoria de Políticas Urbanas

3 – Os imóveis do trecho descrito em epígrafe estão classificados atualmente, conforme anexo VI (Mapa de Zoneamento) da Lei Municipal 2.418/1988 como ZR-1. Esta classificação foi dada em virtude das tendências de uso do local, da infraestrutura presente e pelas características do loteamento aprovado;

4 – 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. 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;

5 – Uma das formas de se controlar o uso e a ocupação do solo urbano pelo poder público é o zoneamento. Dentre as finalidades primordiais desse instrumento urbanístico, estão a de controlar a densidade de ocupação e até mesmo a densidade demográfica, o aproveitamento de lotes como, por exemplo, a obrigatoriedade de recuos, e outras condições de higiene e saúde pública. Mas talvez a mais significativa seja o estabelecimento de certos padrões e modelos que se queiram determinar para um bairro ou área, enfatizando suas características e marcos urbanísticos;

6 – A classificação ZC-3, atualmente presente na lei 2.418/1988 é atribuída principalmente a corredores comerciais de acesso aos bairros, como forma de fomentar as subcentralidades comerciais fora da área central e viabilizar a utilização adequada de vias com infraestrutura adequada para absorção dos impactos gerados pela ampliação na permissão de atividades. O pleito foge totalmente do padrão de utilização deste zoneamento no município, que causaria uma discrepância notória, quando se verifica a característica de ocupação da região. A alteração de classificação de somente uma quadra como comercial em meio a um bairro ocupado em sua maioria por residências unifamiliares, no mínimo possibilitaria a ocorrência de diversos conflitos de vizinhança, caso sejam instalados usos permitidos para a zona pleiteada;

7 – Verifica-se que na quadra 30, zona 33, alvo deste pleito, existe uma edificação residencial multifamiliar vertical com altura superior a permitida para a atual classificação do local (ZR-1). Constata-se que a ocorrência destes tipos de empreendimento é um desrespeito à legislação em vigor, o que a caracteriza como uma edificação irregular, já que foi edificada em partes, sem aprovação de projeto ou mesmo sem respeitar os parâmetros urbanísticos da região;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Políticas de Mobilidade Urbana - SEPLAM

Diretoria de Políticas Urbanas

8 – A prática de alterar classificações de imóveis para beneficiar empreendimentos não regulares e instalados em inconformidade com a legislação, pune de forma arbitrária todos aqueles que cumprem com as obrigações legais e beneficia, de forma ilegítima, os infratores;

9 – Dentre as atividades permitidas para a ZC-3, que ocasionariam conflitos de vizinhança, principalmente pela inadequada infraestrutura viária local, estão: postos de combustíveis, lanternagens de veículos, consertos pneumáticos, oficinas mecânicas de grande porte, retífica de motores, shoppings centers e demais atividades de potencial incômodo à vizinhança residencial local. Além da instalação destes tipos de serviço, o excesso de verticalização possibilitado na ZC-3 pela lei 8.929/2021, poderia acarretar em problemas de privacidade, de incidência solar, ventilação e salubridade para os cidadãos que edificaram suas residências em imóveis que até então não seriam passíveis de edificações com mais de 10 pavimentos;

10 – Foi verificado pelo sistema de geoprocessamento da Prefeitura de Divinópolis que a via de acesso ao local pretendido para alteração de zoneamento possui apenas 12,00 metros de largura, classificando-a como via local secundária, em conformidade com a Lei Municipal 2.429/1988. Somente esta característica desconstrói a justificativa do projeto de lei, que cita que a atribuição de zona comercial à quadra 30, não ocasionará em sobrecarga de infraestrutura do local;

Diante do exposto, e considerando:

- Que para a atribuição/alteração de zoneamento são observadas todas as características do local, inclusive ao descrito nas legislações em vigor;
- O zoneamento de uma área é definido em função de assegurar a densidade equilibrada de população e atividades compatíveis com a capacidade dos equipamentos urbanos e comunitários, infraestrutura e serviços urbanos presentes no entorno;
- As alterações de zoneamento não são impraticáveis, mas demandam análises e mudanças regionais, como adaptação de infraestrutura, padrões de ocupação diferenciados do previsto inicialmente e sobretudo aceitação da população, que será acometida pela nova dinâmica da área;
- Que quando se atribui um zoneamento, permite-se a instalação de todas as atividades listadas para o mesmo na Lei 2.418/1988;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Políticas de Mobilidade Urbana - SEPLAM

Diretoria de Políticas Urbanas

- 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:

A manutenção da classificação atual de ZR-1 para o local em análise, 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.

Sem mais para o momento, nos colocamos a disposição para outros esclarecimentos.

Atenciosamente,

Análise técnica:

Nara Cordeiro Valério
Arquiteta e Urbanista

Gilberto Prado Barbosa
Engenheiro Civil

Délcio Marques do Carmo
Júnior
Arquiteto e Urbanista

De acordo:

Heloisa Fonseca Lott
Arquiteta e Urbanista

Adelmo Coelho Saldanha
Engenheiro Civil

Leilane Junqueira Fraga
Sokoloski
Geógrafa

João Miguel Pereira
Engenheiro Civil

Encaminhamento:

Willian de Araújo
Diretor de Políticas Urbanas