
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
FEVEREIRO DE 2.022.

Aos 23 (vinte e três) dias do mês de fevereiro de 2.022 (dois mil e vinte e dois), às 08:30 horas, 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 nº. 14.259/21, 14.332/21 e 14.603/21, a seguir: Willian de Araújo, Diretoria de Políticas de Mobilidade Urbana (presidente em exercício), Lucas Lopes Estevam, SETTRANS; Pabloneli de Sousa Vidal, Secretário Municipal de Meio Ambiente e Políticas de Mobilidade Urbana; José Hugo Rodrigues, CREA; Pedro Paulo Pozzolini, CODEMA (suplente em exercício); Cleber Adriano de Carvalho, CRECI; Leonardo Avelino de Almeida, OAB; Eduardo Augusto Nunes Soares, SINDUSCON-CO; Márcio Diniz Mourão, ACID (suplente em exercício); Verginia Margaret Martins, COMPAC e Gilberto Prado Barbosa, engenheiro civil da SEPLAM, Secretário-Executivo em exercício. Luiz Fernando Guimarães Borges, Secretário-Executivo titular, justificou a ausência. **01 – Abertura:** O Presidente em exercício, Willian de Araújo, após verificação do quorum regimental, abriu a reunião e propôs a colocação em pauta do Parecer Técnico nº 008/2022, emitido pela Diretoria de Políticas urbanas, referente ao item 10 da pauta enviada previamente aos membros da comissão. Willian justificou que o trâmite é de urgência da administração e que para a elaboração do parecer foram necessários processos prévios que inviabilizaram o envio com antecedência. Por unanimidade, todos os presentes aceitaram apreciar o parecer referente ao item 10 mesmo que este não tenha sido enviado no tempo previsto no regimento interno. **02 – Ofício 017/2022 – Diretoria de Políticas Urbanas, Requerente: Diretoria de Políticas Urbanas, solicita anuência quanto às áreas institucionais a serem repassadas ao município, quando da aprovação de parcelamento de solo urbano. “Bairro Golden Divinópolis”.** O Presidente em exercício apresentou a proposta de anuência acima e realizou os esclarecimentos necessários. Colocada em votação a proposta de anuência foi APROVADA por unanimidade. **03 – Ofício 021/2022 – Diretoria de Políticas Urbanas, Requerente: Diretoria de Políticas Urbanas, solicita anuência quanto às áreas institucionais a serem repassadas ao município, quando da aprovação de parcelamento de solo urbano. “C.H.F. Canto das Siriemas”.** O Presidente em exercício apresentou a proposta de anuência acima e realizou os esclarecimentos necessários. Colocada em votação a proposta de anuência foi APROVADA por unanimidade. **04 – PA 05289/2022 e PI 020/2022, Requerente: Carrocerias Jardel LTDA EPP, solicita anuência para aprovação de projeto arquitetônico de edificação industrial com área superior a 2.000,00m², localizada à Rua 3, estrada municipal do Cacôco de Baixo e Rodovia MG-050 (KM 136), Local Denominado Cacôco de Baixo, L:050, Q:253, Z:40.** O Presidente em exercício apresentou a proposta de anuência acima e realizou os esclarecimentos necessários. Colocada em votação a proposta de anuência foi APROVADA por unanimidade. **05 – Ofício 1075/2021 – DICAF e PI 011/2022, requerente: Cláudia Gonçalves de Souza – Gerente de Patrimônio Imobiliário, Solicita anuência para desafetação de área de via pública denominada Maria Imaculada Vale, próximo ao Bairro Prolongamento do Interlagos.** O Presidente em exercício esclareceu as dúvidas levantadas pelos membros da comissão. Colocada em votação, a proposta contida no Parecer Técnico nº 118/2021 emitido pela Diretoria de Políticas Urbanas foi

aprovada com 7 (sete) votos favoráveis e 1 (uma) abstenção do representante do CREA José Jugo Rodrigues. ANUÊNCIA APROVADA. 06 – Ofício 386/2021 – DICAF e PI 132/2021, requerente: Cláudia Gonçalves de Souza – Gerente de Patrimônio Imobiliário, Solicita anuência para desafetação de área verde no prolongamento do Bairro Jardim Candidés para regularização do posto de saúde construído no local. O Presidente em exercício esclareceu as dúvidas levantadas pelos membros da comissão. Colocada em votação, a proposta contida no Parecer Técnico nº 120/2021 emitido pela Diretoria de Políticas Urbanas foi aprovada por unanimidade. ANUÊNCIA APROVADA. 07 – Ofício CM – 312/2021 Procuradoria/Consultoria Legislativa e PI 023/2022, requerente: Vereador Israel da Farmácia – Relator da Comissão de Justiça, Legislação e Redação da Câmara Municipal de Divinópolis, solicita análise do projeto de lei CM 231/2021 de autoria do vereador Rodrigo Vasconcelos de Almeida Kaboja, que altera o zoneamento da quadra 196, zona 31, localizados no Bairro “Sítios de Recreio Vovó Dorica, passando da condição de ZR-4 para ZR-1. O Presidente em exercício apresentou o parecer técnico nº 005/2022 emitido pela Diretoria de Políticas Urbanas, que segue: ***“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 231/2021, 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; 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-4. Esta classificação foi dada em virtude das tendências de uso do local, da infraestrutura presente e principalmente pela característica de chacreamento, determinante para a atribuição de ZR-4; 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 – Quando da aprovação de projetos de loteamento, são adotados padrões de infraestrutura que definirão as características daquele empreendimento. Essas características são determinantes para que a ocupação de certa região se consolide dentro dos parâmetros urbanísticos condizentes com a sua aprovação. O caso em questão, determinado pelo chacreamento denominado “Sítios de Recreio Vovó Dorica” possui particularidades em relação à maioria dos loteamentos existentes em Divinópolis, já que a sua função primordial foi a implantação de terrenos destinados à recreação, lazer e pequena produção rural e não à ocupação residencial domiciliar; portanto as dimensões dos imóveis, o padrão de infraestrutura da área e as ocupações já existentes corroboram com a função inicial deste loteamento. A classificação ZR-1, ora pleiteada pelo projeto de lei CM 231/2021 é indicada para loteamentos cuja característica já foi projetada para tal, que permite a implantação de serviços não residenciais destinados a um público mais amplo que das demais zonas residenciais, sem que a infraestrutura local seja sobrecarregada; 7 – Sabe-se que a cidade e as suas alterações configuram um processo natural de urbanização, contudo, forçar estas modificações somente por instrumento legislativo, de forma pontual e em atendimento a um público determinado, vai na contramão de qualquer processo de urbanização adequado, o que impossibilita o desenvolvimento orgânico das localidades, e causa diversas situações de conflitos de vizinhança. No caso em estudo, por exemplo, haverá a alteração de somente uma parcela do loteamento, serão permitidos usos não característicos de um loteamento destinado à recreação, e por isso os proprietários de imóveis vizinhos serão forçados a conviver com a instalação de determinada edificação que pode diminuir ou retirar a privacidade de seus sítios, ou mesmo gerar problemas com a circulação de veículos, poluição sonora, dentre outros problemas; 8 – 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; 9 – Cita-se na justificativa do projeto de lei a manutenção de empreendimentos que não são permitidos nas áreas classificadas como ZR-4. **Cabe destacar que 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 os infratores;** 10 – Foi verificado pelo sistema de geoprocessamento da Prefeitura de Divinópolis que a via de acesso ao local pretendido para alteração de zoneamento, apesar de aprovada com 20,00 metros de largura, não foi aberta em sua totalidade, e por isso a pista de rolamento é insuficiente para atender um tráfego intenso de veículos na situação atual. Além do mais, a referida via não possui pavimentação, o que mais uma vez torna impraticável aplicar zoneamentos que permitirão maior número de atividades comerciais, sem que a via de acesso seja adequada para absorver tal demanda; **Diante do exposto, e considerando:** Que para a atribuição 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; Que quando se atribui um zoneamento, permite-se a instalação de todas as atividades listadas para o mesmo na Lei 2.418/1988; 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-4 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. Colocada em discussão a proposta apresentada no parecer técnico nº 005/2022 foi aceita por unanimidade, **NÃO APROVANDO** a alteração de zoneamento.

08 – Ofício CM – 311/2021 Procuradoria/Consultoria Legislativa e PI 022/2022, requerente: Vereador Israel da Farmácia – Relator da Comissão de Justiça, Legislação e Redação da Câmara Municipal de Divinópolis, solicita análise do projeto de lei CM 225/2021 de autoria do vereador Rodrigo Vasconcelos de Almeida Kaboja, que altera o zoneamento da quadra 33, zona 31, localizados na Rua Belo Horizonte, entre as Ruas Jundiá e Itaúna, Bairro Icarai, passando da condição de ZR-1 para ZUM. O Presidente em exercício apresentou o parecer técnico nº 006/2022 emitido pela Diretoria de Políticas Urbanas, que segue: *“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 225/2021, 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; 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 – O Bairro Icarai, foi projetado e concebido inicialmente como um bairro residencial de apoio e moradia aos trabalhadores do Centro Industrial de Divinópolis, e principalmente por este motivo foi classificado como ZR-1 pela lei 2.418/1988. Como o bairro é localizado*

entre a principal rodovia de acesso Divinópolis/Belo Horizonte e o centro industrial da cidade, a ocupação, apesar de majoritariamente residencial em seu início, foi sendo transformada em uma ocupação mista, onde não é possível mais distinguir regiões majoritariamente residenciais de áreas com ocupação majoritariamente comercial, de serviço ou industrial. Além da situação geográfica ter proporcionado esta modificação, existe também o fator econômico, já que se trata de uma região onde o valor venal dos imóveis é inferior aos espaços adequados de expansão industrial, fazendo com que a ocupação de empreendimentos não regulares se tornasse uma prática frequente. Este fator pode ser observado de forma clara no trecho pleiteado para modificação. A quadra 38, zona 31 possui ocupação por galpões e se caracteriza por uma ocupação não residencial, contudo quando se observa as quadras 177 e 197, localizadas com frente para as Ruas Itaúna e Jundiá, respectivamente e de forma imediatamente adjacente à quadra 38, visualiza-se a construção de conjuntos habitacionais residenciais unifamiliares, ou seja, uma ocupação estritamente residencial, demonstrado que o Bairro Icarai é um objeto de estudo mais complexo, com demandas mais amplas à apenas alterações de zoneamento pontuais. 7 – Cabe lembrar que apesar de uma consolidação de atividades não residenciais no Bairro Icarai ter sido realizada de forma não planejada, fatores políticos determinantes podem ser citados, como por exemplo a alteração de zoneamentos pontuais para beneficiar empreendimentos instalados irregularmente, fomentando de forma negativa a instalação de demais empreendimentos, que, por ventura, poderiam encontrar a mesma solução que os anteriores. Esta solução inadequada, atrelada à realidade econômica dos imóveis fomentou de forma desordenada a ocupação do bairro, e como dito anteriormente, transformou o Icarai em uma região da cidade que deve ser analisada de forma individualizada, de forma que a instalação de mais empreendimentos não gere ainda mais transtorno aos moradores daqueles locais, que em suas residências sofrem com a poluição sonora e do ar, resultantes do tráfego intenso de veículos pesados e das atividades industriais ali presentes; 8 – 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; 9 – Cita-se na justificativa do projeto de lei a manutenção de empreendimentos que não são permitidos nas áreas classificadas como ZR-1. **Cabe destacar que 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;** 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 15,00 metros de largura, classificando-a como via local, em conformidade com a Lei Municipal 2.429/1988. Esta característica é confirmada ainda pela pavimentação poliédrica existente, e pelo fluxo de veículos catalogado pelo plano de mobilidade urbana, que mais uma vez ratifica a função local deste logradouro; 11 – Como se trata de uma área com características particulares, observa-se no projeto de lei EM 061/2021, uma solução adequada para o momento atual, que propõe a ampliação nas atividades permitidas de forma significativa, inclusive para regiões classificadas como ZR-1. Esta ampliação na permissão de atividades é reflexo de um estudo amplo realizado na cidade atrelado à aplicação de instrumentos descritos no Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257/2001), que possibilitarão um convívio com menos conflitos de vizinhança, principalmente para a região do Bairro Icarai; **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; Que quando se atribui um zoneamento, permite-se a instalação de todas as atividades listadas para o mesmo na Lei 2.418/1988; 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.” Colocada em discussão a proposta apresentada no parecer técnico nº 006/2022 foi aceita por unanimidade, **NÃO APROVANDO** a alteração de zoneamento, com a ressalva de que a proposta de revisão da LUOS está apresentando ampliação das atividades permitidas na ZR-1, classificação atual do local. **09 – Ofício/SEGOV – 092/2022, Ofício CM – 313/2021 Procuradoria/Consultoria Legislativa e PI 021/2022, requerente: Janete Aparecida Silva Oliveira – Vice-Prefeita e secretária de governo, encaminha o requerimento de Hilton de Aguiar, secretário e relator da Comissão de Justiça, Legislação e Redação da Câmara Municipal de Divinópolis, solicita análise do projeto de lei CM 221/2021 de autoria do vereador Rodyson do Zé Milton, que altera o zoneamento da quadra 30, zona 33, localizada no Bairro Esplanada, passando da condição de ZR-1 para ZC-3.** O Presidente em exercício apresentou o parecer técnico nº 007/2022 emitido pela Diretoria de Políticas Urbanas, que segue: **“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; 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). Constatase 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; 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; 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.” Colocada em discussão a proposta apresentada no parecer técnico nº 007/2022 foi aceita por unanimidade, NÃO APROVANDO a alteração de zoneamento. **10 – Ofício 117/2022 – SEMFOP e PI 15/2022 requerente: Paulo Silva – Secretário de fiscalização de obras públicas e planejamento, solicita atribuição de zoneamento de parte do terreno conhecido como terreno da PROEMA para instalação da usina de asfalto em Divinópolis.** O Presidente em exercício apresentou o parecer técnico nº 008/2022 emitido pela Diretoria de Políticas Urbanas, que segue: “**Com relação à solicitação, temos a esclarecer:** 1 – A gleba 200 não possui zoneamento em conformidade com o anexo VI da lei 2.418/1988, pois não foi objeto de parcelamento de solo para fins urbanos, ou até então, alvo de instalação de empreendimento imobiliário específico; 2 – A gleba 200, após solicitação desta análise, foi alvo de processo de desmembramento, que gerou a gleba 800, com área de 12.570,89m², conforme subdivisão aprovada nº 7048/2022, que será o local onde será instalada a usina de asfalto móvel. **Portanto, a área de análise para atribuição de zoneamento será a gleba 800;** 3 – Conforme declaração de propriedade / domínio público emitida pelo setor de cadastro municipal e assinada pelo Prefeito, a gleba 800, é de propriedade integral da Prefeitura Municipal de Divinópolis, comprovada pelo percentual de posse desta, descrito na matrícula de número 141.729 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Divinópolis; 4 – 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; 5 – 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; 6 – 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; 7 – A DVL 120 - Padre Euclydes Bebião dos Santos é a via de interligação da MG-050, Centro Industrial, Bairro Savassi e Complexo Ferradura. A conclusão do viaduto que transpassa da linha férrea do Complexo Ferradura, fará com que o trecho seja a principal rota viária industrial da cidade; 8 – Faz parte do plano de urbanização do município aumentar a área de influência do Centro Industrial, de forma a ampliar as áreas destinadas à instalação de atividades incompatíveis com a vizinhança residencial. A área objeto deste estudo, compreendida entre a MG-050 e a Rodovia de acesso a Carmo do Cajuru é a principal área da cidade compatível com esta ampliação, principalmente pela previsão do eixo viário denominado “Via Sul” que será o complemento do contorno rodoviário de Divinópolis. Este eixo viário está previsto no Plano de Mobilidade (Lei 8.643/2019) e possibilitará rotas alternativas para veículos com função logística e de transporte de mercadorias, fazendo com que os terrenos localizados nestas rotas, sejam gradativamente ocupados por atividades de apoio à indústria; 9 – Como se

trata de terreno da Prefeitura Municipal de Divinópolis, o zoneamento adequado para classificação do imóvel é ZE-3 (Zona Especial 3), em conformidade com o descrito na Lei 2.418/1988; 10 – Para o pleno funcionamento do empreendimento objeto de estudo, e em conformidade com as características da região já apontadas neste parecer, os parâmetros específicos de uso e ocupação do solo se darão conforme ZI (Zona Industrial), de forma que seja possível a instalação da Usina de Asfalto Móvel com função pública; 11 – Em consonância com a Lei 7.955/2015 que atribuiu faixa não edificável aos terrenos com testada para a Rua Jonas Azevedo Marques, no Bairro Savassi, após a alteração de zoneamento para corredor ZUM (Zona de Uso Múltiplo), é necessário também para o terreno alvo deste pleito, a reserva de uma área junto ao alinhamento do imóvel para que seja realizada a futura ampliação da via pública, responsável por interligar os centros com maior taxa de ocupação industrial da cidade. Para tal, a faixa não edificável com 10,00m (dez metros) de largura será suficiente para garantir a ampliação desta importante via, bem como possibilitar a adequada absorção do tráfego de veículos gerado pela instalação de atividades industriais na região; 12 – Para que o terreno seja ocupado com empreendimento característico de Zona Industrial, este deverá ser submetido ao processo de licenciamento ambiental adequado, bem como aos demais processos legais de instalação; **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; Que quando se atribui um zoneamento, permite-se a instalação de todas as atividades listadas para o mesmo na Lei 2.418/1988; A atribuição/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: 1 – A atribuição de Zona Especial 3 (ZE-3) à gleba 800, zona 58, nos termos da Lei 2.418/1988, com parâmetros de ocupação específicos de Zona Industrial (ZI); 2 – A delimitação de uma faixa não edificável com 10,00 m (dez metros) de largura no alinhamento do terreno imediatamente paralelo à DVL 120 - Padre Euclydes Bebianos dos Santos, para futura ampliação da via, que interligará o Centro Industrial de Divinópolis ao trecho ora estabelecido. Colocada em discussão a proposta apresentada no parecer técnico nº 008/2022 foi aceita por unanimidade, **APROVANDO** a atribuição de zoneamento para a gleba 800, zona 58. **11 – Assuntos Gerais:** Após observar que diversos projetos de lei alterando zoneamentos pontuais estão sendo protocolados pela Câmara Municipal de Divinópolis, os membros da Comissão de Uso e Ocupação do Solo decidiram por unanimidade encaminhar um ofício para a Câmara Municipal, através da presidência da comissão, solicitando que fossem interrompidos os projetos de lei com essa pauta, haja vista que o anexo III do projeto de lei EM 061/2021 está apto para apresentação e que poderá ser apreciada na íntegra a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo de Divinópolis. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião onde eu, Gilberto Prado Barbosa, Secretário Executivo em exercício, lavrei a presente Ata constituída de 12 (doze) 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 fevereiro de 2.022 (dois mil e vinte e dois).

(ASSINATURAS): Gilberto Prado Barbosa (Secretário-Executivo em exercício); Willian de Araújo (Presidente em exercício) _____.

Publicado por:
Felipe Henrique de Assis Miguel
Código Identificador:ABF4A0DF

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios Mineiros
no dia 03/03/2022. Edição 3212
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita
informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/amm-mg/>