
**ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA DE DIVINÓPOLIS**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS
COMISSÃO MUNICIPAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO MUNICIPAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE DIVINÓPOLIS – MG. REALIZADA EM 22 DE JUNHO DE 2.023

Aos 22 (vinte e dois) dias do mês de junho de 2.023 (dois mil e vinte e três), às 08:30 hs, em primeira convocação, reuniram-se na Sala de Reuniões da SETTRANS, os membros indicados para composição da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do solo, nomeados através dos Decretos n.ºs. 14.259/21, 14.332/21, 14.603/21 e 15.242/22, a seguir: Willian Araújo, Diretoria de Políticas Urbanas; Deivid Lucas Soares de Souza, CODEMA; Verginia Margareth Martins, COMPAC; Aluísio Carlos da Silveira, FAMBACORD; Fernando Henrique Costa de Oliveira, Gabinete do Prefeito; Cleber Adriano de Carvalho, CRECI; Victor Rodrigo S. Moreira, SETTRANS; Policar Oliveira da Silva, Sindicato dos Trabalhadores na Construção Imobiliária; José Hugo Rodrigues, CREA; Emerson Gregório da Silva, SEPLAM; Luiz Fernando Guimarães Borges, Secretário Executivo e Gilberto Prado Barbosa, Diretoria de Políticas Urbanas, Prefeitura Municipal. **01 – Abertura:** O Secretário Executivo, Luiz Fernando Guimarães Borges, justificou as ausências dos membros Marco Túlio Silva Santos, SEPLAM, Eduardo Augusto Nunes Soares, SINDUSCON-CO; Alexandra Elisa Galvão Barros, ACID e Leonardo Avelino de Almeida, OAB. Após verificação do quórum regimental, o Presidente, em exercício, Willian de Araújo, abriu a reunião passando a analisar os assuntos previstos em Pauta. Foi solicitado a inclusão na Pauta do Parecer Técnico 060, elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas visando a regulamentação o uso e a ocupação do lote ocupado pelo HSJD para que as edificações nele construídas possam ser regularizadas e que acréscimos ou construções futuras sejam passíveis de aprovação conforme legislação em vigor, que foi concluído após o envio da Pauta. Colocado em votação a solicitação de inclusão na Pauta foi aprovado por unanimidade. **02 – Comunicado de saída do Corpo de Bombeiros MG da Comissão de Uso e Ocupação do solo, por determinação normativa interna do Comando Central. Discussão para substituição da cadeira.** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou justificativa do Comando do Corpo de Bombeiros declinando da participação da Comissão, solicitando dos presentes a sugestão de indicação para sua substituição. Por unanimidade foi aprovada a indicação da ACASP – Associação Comunitária para Assuntos de Segurança Pública, considerando a área de atuação e sua relevância na discussão de assuntos de natureza de segurança pública e social. O Secretário Executivo, Luiz Fernando Guimarães Borges, foi encarregado de formalizar o convite para os dirigentes da entidade convidada. **03 – PA 32.220/2023 e PI 118/2023. Solicita anuência para construção de posto de combustível, localizado à Rua Jesus Jota, esq. C/ Rua Xisto Gontijo, L:204, Q:030, Z:25, Bairro Interlagos. Requerente: João Paulo Guerra Duarte.** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou solicitação de anuência para implantação de posto de combustível informando que o projeto já obteve a aprovação da SETTRANS. Colocado em votação a proposta de anuência foi aprovada por unanimidade. **04 – PA 49.069/2021 e PI 119/2023. Solicita anuência para construção de posto de combustível, localizado à Rua Jesus Jota, esq. C/ Rua 3, L:670, Q:248, Z:25, Bairro. Requerente: Sando e Filhos Administração de Imóveis LTDA.** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou solicitação de anuência para implantação de posto de combustível. O representante da SETTRANS, Victor Moreira, informou que o empreendimento ainda não estava com o Parecer aprovado. Colocado em discussão foi verificado que o empreendimento não atende o afastamento previsto na Lei 8220, Parágrafo Único: “É vedada a concessão de Alvará de Localização e Funcionamento para posto de abastecimento que pretenda instalar-se a menos de cem metros de distância de hospitais e centros de saúde”. O empreendimento não atende esta distância em relação a UPA, Colocado em votação a

proposta de anuência foi INDEFERIDA por unanimidade. **05 – PA 31.231/2023 e PI 117/2023. Solicita anuência para aprovação de projeto de edificação comercial com área superior a 2.000,00m², localizado à Rua Martinho Ferreira do Amaral, L:999, Q:41, Z:19, III Prolongamento do Bairro Bom Pastor. Requerente: Vinase Participações e Investimentos S/A.** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou a solicitação referente a anuência para a regularização de empreendimento localizado no lote 999, quadra 041, zona 019, no Bairro Prolongamento Bom Pastor, com área superior a 2.000 m2. Colocado em votação os membros presentes aprovaram, por unanimidade, a anuência solicitada pelo requerente. **06 – PA 31.789/2023 e PI 116/2023. Solicita atribuição de zoneamento ao loteamento denominado “Bairro Progresso”. Requerente: Maria Helena Empreendimentos.** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, informando que o Bairro Progresso foi aprovado através de processo de loteamento, conforme prevê a Lei Municipal 2.429/1988 e Lei Federal 6.766/1979 e demais legislações pertinentes, conforme se verifica no decreto de aprovação número 13.024/2016. As diretrizes de para parcelamento de solo recomendaram a classificação ZR-2 (Zona Residencial 2) aos imóveis deste loteamento, em virtude das características locais de infraestrutura e ocupação. No PLEM 061/2021, após todos os estudos, foi previsto, corroborando como o proposto nas diretrizes de loteamento, a classificação ZR-2 (Zona Residencial 2) aos imóveis. A indicação de zoneamento aos imóveis não exime a observância das demais exigências legais para construção, como aprovação de projeto arquitetônico e outros licenciamentos necessários. Diante do exposto, recomenda: 1 – A atribuição de ZR-2 (Zona Residencial 2) para todos os lotes particulares definidos na planta urbanística do loteamento aprovado; 2 – A atribuição de ZE-2 (Zona Especial 2) para todas as áreas verdes estabelecidas na planta urbanística do loteamento com área total de 2.361,79 m² (dois mil trezentos e sessenta e um e setenta e nove décimos metros quadrados); 3 – A atribuição de ZE-3 (Zona Especial 3) para todas as áreas destinadas a uso público comunitário e institucional, bem como praças, estabelecidas na planta urbanística do loteamento com área total de 20.202,93 m² (vinte mil duzentos e dois e noventa e três décimos metros quadrados). Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, a recomendação do Parecer Técnico para atribuição de zoneamento para o loteamento denominado “Bairro Progresso”. **07 – PA 24.693/2023 e PI 90/2023. Solicita atribuição de zoneamento para a gleba 300, zona 34, lugar denominado Fazenda dos Fontes, Santo Antônio dos Campos, Ermida. Requerente: Comércio e Indústria de Equipamentos Contra Incêndio LTDA.** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, esclarecendo que a Lei Municipal 2.418/1988 não prevê em seu anexo VI, zoneamento para os terrenos da quadra 192, zona 34, visto que estes foram gerados após a edição da lei em 1988. Trata-se de uma subdivisão aprovada pelo Município em 2007 com número de registro 5.250/07. Os demais lotes da quadra possuem as mesmas características da gleba 300, cujo requerente solicitou a atribuição de zoneamento, tendo inclusive o mesmo processo de geração dos imóveis, através da subdivisão anteriormente citada. Desta forma, toda a quadra será avaliada com os mesmos critérios. Para o desenvolvimento do PLEM 061/2021, que trata sobre a revisão total da lei de uso e ocupação do solo de Divinópolis, foram avaliados diversos aspectos para aplicação de zoneamentos, bem como para ampliação das áreas industriais disponíveis no município. No PLEM 061/2021, após todos os estudos, foi previsto para os imóveis em questão a classificação ZUM (Zona de Uso Múltiplo), pela proximidade com o centro industrial de Ermida e com as siderúrgicas da região. Essa classificação foi também utilizada haja vista a ocupação predominantemente industrial dos imóveis ao entorno. Os imóveis possuem acesso por via pavimentada, com largura média de 15,00 (quinze) metros, o que possibilita a absorção adequada do fluxo de veículos gerados pela instalação de empreendimentos nestes imóveis. A indicação de zoneamento aos imóveis não exime a observância das demais exigências legais para construção, como aprovação de projeto arquitetônico e outros licenciamentos necessários recomendando a atribuição de ZUM (Zona de Uso Múltiplo) para os imóveis da quadra 192, zona 34, haja vista as características ocupacionais e de infraestrutura da região, bem como

para compatibilização com as atribuições previstas no PLEM 061/2021 e ocupação industrial predominante da região. Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, a recomendação do Parecer Técnico atribuindo a classificação de ZUM (Zona de Uso Múltiplo) para a gleba 300, zona 34, lugar denominado Fazenda dos Fontes, Santo Antônio dos Campos, Ermida, 08 – Ofício CM 071/2023 e PI 110/2023. Solicita análise do PLCM 064/2023, de autoria do Vereador Israel da Farmácia, que atribui ZUM as quadras 181 e 182, zona 52, localizadas à Rodovia dos Batistas, no trecho entre o Anel Rodoviário Presidente Tancredo Neves e a Av. Pelicano, lugar denominado Cemitério dos Vivos. Requerente: Vereador Josafá Anderson. O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas recomendando que todo o trecho da Rodovia dos Batistas compreendido entre o Anel Rodoviário Presidente Tancredo Neves/MG-050 e Avenida Pelicano, situado no lugar denominado Cemitério dos Vivos seja classificado como ZR-2 (Zona Residencial 2), visto as diversas deficiências de infraestrutura existentes no local, que podem gerar conflitos de vizinhança na região, em especial ao sistema viário local, caso seja atribuído zoneamento mais permissivo, como por exemplo a classificação ZUM (Zona de Uso Múltiplo), ora proposta pelo PLCM nº 064/2023. Cabe também a ressalva de que as edificações residenciais unifamiliares existentes no local, já com classificações de zoneamento atribuídas em conformidade com os trâmites previstos na legislação, ficarão irregulares em caso de aplicação de ZUM à via, já que neste zoneamento não é permitido o uso RU (residencial unifamiliar), o que impossibilitará que estes imóveis sejam reformados ou ampliados pelos proprietários. Recomenda ainda, que todos os imóveis já zoneados neste trecho, que possuam classificação distinta da recomendada neste parecer, sejam alterados para ZR-2 (Zona Residencial 2) como forma de assegurar a plena ocupação deste espaço urbano. Este parecer está em conformidade com o parecer técnico 052/2023 emitido pela Diretoria de Políticas Urbanas, que recomenda para o lote 480, quadra 182, zona 52 a classificação ZR-2. Assim, este parecer engloba também a minuta incorporada pelo documento 052/2023. Portanto, deverá ser emitido apenas um projeto de lei pelo executivo em caso de aprovação de ambos os documentos pela Comissão de Uso e Ocupação do Solo de Divinópolis. Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, o entendimento contido no Parecer Técnico recomendando a atribuição de ZR-2 (Zona Residencial 2) aos lotes das quadras 181 e 182, zona 52, 09 – PA 25.124/2023 e PI 87/2023. Solicita atribuição de zoneamento ao lote 480, quadra 182, zona 52, localizado à Rodovia dos Batistas, no trecho entre o Anel Rodoviário Presidente Tancredo Neves e a Av. Pelicano, lugar denominado Cemitério dos Vivos. Requerente: Supermercado União. O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, a seguir: Foi verificado junto ao sistema SONNER que se trata de um terreno urbano com frente para a Rodovia dos Batistas. A via que o imóvel possui testada, foi desclassificada de sua função original através da Lei 7.416/2011, que configurou com função coletora o trecho entre a MG-050 (Anel Rodoviário Presidente Tancredo Neves) e a Av. Pelicano. Apesar de classificado com função de via coletora, o logradouro não possui nenhuma característica geométrica que possibilite a classificação com esta função. A largura da via é variável e está abaixo de qualquer classificação viária definida na Lei 2.429/1988. Como se trata de uma via urbana e o imóvel é configurado como urbano, é um direito do proprietário a atribuição de zoneamento para que se possibilite a instalação de atividades e a construção de edificação, a fim de que o imóvel cumpra a sua função social. Contudo é de responsabilidade do poder público municipal, regulamentar através de instrumento legislativo o uso e ocupação do solo no Município e fazer cumprir o ordenamento urbanístico com qualidade, respeitando as características de infraestrutura dos espaços urbanos e proporcionando o convívio harmonioso entre as atividades e mantendo o equilíbrio entre as localidades. Foi apresentada pela requerente, Rede União de Supermercados, a matrícula do imóvel nº 54.553, do livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis. Para que o imóvel exerça sua função social legitimamente, sem que se causem prejuízos à mobilidade urbana do local e à vizinhança, é determinante avaliar o zoneamento que permita atividades sem grandes impactos urbanísticos ou mesmo

que demandem uma oferta de infraestrutura que a localidade não consiga ofertar. Assim, de acordo com a lei 2.418/1988 e seus anexos I e II, a classificação ZR-2 (Zona Residencial 2) é a mais indicada ao espaço, a fim de possibilitar a ocupação consciente e o ordenamento urbanístico eficiente; Diante do exposto, e considerando: · Que esta análise se baseia em princípios para alteração/atribuição de zoneamento já estudados pelos técnicos da PMD, após a observação de critérios técnicos para a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, como infraestrutura local, ocupação predominante, características funcionais da via e questões ambientais; · Que quando se atribui um determinado zoneamento, agregado a ele estão todos os índices e parâmetros de ocupação que definirão as características de cada região; · Que é direito dos possuidores de imóveis em situação cadastral regular, solicitar a atribuição de zoneamento do imóvel; · Que os imóveis devem desempenhar sua função social, em conformidade com o Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257/2001) e para tal, é necessário zoneamento de uso e ocupação do solo; **RECOMENDAMOS:** A atribuição de ZR-2 (Zona Residencial 2) ao lote 480, quadra 182, zona 52, visto que esta classificação é a mais adequada ao local de forma a não acarretar em conflitos de vizinhança e nem sobrecarga da infraestrutura presente na região, além de possibilitar o aproveitamento do imóvel atualmente sem zoneamento. Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, o entendimento contido no Parecer Técnico recomendando a atribuição de ZR-2 (Zona Residencial 2) ao lote 480, quadra 182, zona 52, 10 – PA 24.030/2023 e PI 81/2023. Solicita alteração de zoneamento do lote 279, quadra 267, zona 43, localizado à Rua Clarimundo Diniz Pereira, Bairro Nova Suíça, para que seja instalada uma empresa de reciclagem. Requerente: Ademir Teodoro. O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, a seguir: Para a instalação de espaço destinado à reciclagem de materiais plásticos, os zoneamentos possíveis na atual lei de uso e ocupação do solo são: ZI (Zona Industrial) e ZUM (Zona de Uso Múltiplo). Estes zoneamentos são totalmente incompatíveis com as características do bairro, já que a região não possui ao menos infraestrutura adequada ao tráfego de veículos de médio e grande porte. Todas as vias adjacentes à quadra 267 não possuem pavimentação, bem como àquelas que dão acesso ao imóvel, demonstrando mais uma vez a incongruência para atribuição de ZUM ao local. 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. Recomendamos, portanto, a manutenção da classificação atual, 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. Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, o entendimento contido no Parecer Técnico que recomenda a manutenção da classificação atual (ZR-1 (Zona Residencial 1)), 11 – Ofício CM 070/2023 e PI 109/2023. Solicita análise do PLCM 061/2023, de autoria do Vereador Israel da Farmácia, que altera o zoneamento da quadra 26, zona 18, localizadas à Rua Salinas, Bairro Jardim Capitão Silva, passando da condição de ZR-1 para ZC-2. Requerente: Vereador Josafá Anderson. O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, onde esclarece que a Rua Salinas possui largura de 12,00 metros, o que a caracteriza como uma via local, conforme Lei Municipal 2.429/1988, que dispõe sobre o parcelamento de solo no Município, sendo totalmente contraditório atribuir para uma área como esta, a classificação comercial ZC-2. Ainda no que tange à infraestrutura viária, foi verificado que se trata de uma via com pavimentação poliédrica e que por isso é responsável por absorver um tráfego majoritariamente local, o que demonstra mais uma vez ser incompatível com a alteração ora proposta. Foram realizados pela Diretoria de Políticas Urbanas estudos para alteração de zoneamento em imóveis localizados no trecho da via em três ocasiões, onde foram emitidos os seguintes pareceres técnicos: 052/2020, 035/2019 e 400/2013. Todos os pareceres foram favoráveis à manutenção de ZR-1 (Zona Residencial 1) ao local, principalmente pela deficiência de

infraestrutura viária, que não possui características físicas para acomodar, sem causar impactos de vizinhança, comércios e serviços mais abrangentes. Inclusive a classificação ZR-1 já foi ocasionada por ajustes nas tendências de ocupação do local, cujo parecer pela alteração se tornou a lei 8.510/2018, haja vista que a área era classificada como ZR-2 (Zona Residencial 2) anteriormente. A classificação ZC-2 (Zona Comercial 2), ora pleiteada pelo projeto de lei CM 061/2023, é um zoneamento com grande possibilidade de verticalização e permissão de atividades, conforme anexos I e II da Lei 2.418/1988. A instalação de serviços de grande porte e/ou grande impacto no local ocasionará diversos conflitos de vizinhança, haja vista que a via não possui características que permitam uma absorção adequada do fluxo de veículos gerados quando da utilização do espaço com a classificação ZC-2. A proposta de revisão total da lei de uso e ocupação do solo (PLEM 061/2021) prevê para o local, zoneamento diferente do ZR-1, que permite verticalização superior, porém com menor permissão de atividades. O PLEM 061/2021 está para apreciação da Câmara Municipal, e para o trecho em questão trará benefícios quanto às atualizações regionais de ocupação do espaço urbano. Recomendamos, portanto, a manutenção da classificação atual, como ZR-1 (Zona Residencial 1), 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.

Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, o entendimento contido no Parecer Técnico, APROVANDO e recomendando da manutenção da classificação atual de ZR-1 (Zona Residencial -1), para a quadra 26, zona 18, localizadas à Rua Salinas, Bairro Jardim Capitão Silva, 12 – Ofício CM 085/2023 e PI 121/2023. Solicita análise do PLCM 081/2023, de autoria do Vereador Anderson da Academia, que altera o zoneamento da quadra 54, zona 19, localizada no Bairro Industrial, passando da condição de ZR-3 para ZC-1. Requerente: Vereador Josafá Anderson. 13 – Ofício CM 087/2023 e PI 122/2023. Solicita análise do PLCM 049/2023, de autoria do Vereador Edsom Souza, que inclui a regulamentação da quadra 54, zona 19, classificada como ZE-2 (área inundável do Rio Itapecerica) na lei 4.934/2000. Requerente: Vereador Josafá Anderson.

O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, esclareceu que os Itens 12 e 13, serão analisados em conjunto por se tratar de solicitações semelhantes. Esclareceu que os terrenos inseridos em ZE-2 não são impedidos de ocupação, mas possuem restrições que visam proteger os ocupantes da região, bem como os ocupantes das áreas próximas do espaço inundável. Estes parâmetros de ocupação e restrições estão regulamentados pela Lei 3.675/1994 e suas alterações, que autoriza sob circunstâncias, a ocupação dos terrenos inseridos na faixa inundável desde que assumido o zoneamento residencial mais próximo. Não há premissa técnica para que se altere a classificação dos terrenos inseridos na ZE-2 (área inundável do Rio Itapecerica), visto que a classificação de máxima cheia foi dada em virtude de eventos climáticos, de origem hidrológica, quando que por ocasião de precipitações torrenciais, o curso natural do rio extravasou a sua área total de calha, tornando estes locais em áreas de risco. Alguns terrenos localizados dentro da área inundável, e que foram ocupados em momentos anteriores às restrições da legislação, passaram por situações de inúmeras perdas materiais, quando da ocorrência das enchentes de 2008. Assim, o poder público tem a função de adotar políticas que possibilitem segurança não só para aqueles que ocupam a área inundável, mas também para que as áreas próximas a este perímetro não venham a ser acometidas por enchentes, em virtude de ocupações irregulares ou mesmo por negligência da administração municipal. De fato, a quadra descrita em epígrafe, ou mesmo a região do entorno não possuem características majoritariamente residenciais, causando uma situação de conflito entre a possibilidade de se instalar residências no local haja vista as atividades não residenciais já instaladas. Contudo, a atual lei 2.418/1988 possui uma estrutura que não permite a revisão destes parâmetros urbanísticos, como se vê nos próximos tópicos. Para alteração dos parâmetros de ocupação das áreas inundáveis do Rio Itapecerica, é necessária uma reforma geral na Lei de Uso e Ocupação do Solo, que atualmente não traz parâmetros mínimos de permeabilidade do solo nem mesmo para os terrenos com esta classificação de grande impacto ambiental. Assim, no atual momento, sob a vigência da Lei 2.418/1988, é inviável tecnicamente que se altere qualquer parâmetro nas áreas classificadas

como ZE-2, regulamentadas pela Lei 3.675/1994. Assim, na ocorrência de uma nova enchente, evita-se a ampliação dos limites da máxima cheia que poderia ocorrer em virtude de ocupações descontroladas nas regiões inseridas atualmente neste perímetro. Recomendamos que, se aguarde a aprovação da revisão total da Lei de Uso e Ocupação do Solo, para que sejam realizados novos estudos, mediante solicitação junto à Prefeitura de Divinópolis, já com a premissa da legislação em vigor, cujos termos darão abertura para revisão da Lei 3.675/1994, de forma a compatibilizar a realidade de ocupação do local com as restrições ambientais da região, principalmente no que tange à área inundável do Rio Itapecerica.

Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, o entendimento contido no Parecer Técnico que recomenda aguardar a revisão total da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo.

14 - Regulamentação de Uso e Ocupação do Solo de Imóvel Classificado como ZE3 em Resposta ao PA 53.059/2022 – PI 266/2022. Requerente: Diretora Presidente da Fundação Geraldo Corrêa, Sra. Elis Regina Guimarães e do Presidente Voluntário da ACCCOM – Associação de Combate ao Câncer do Centro Oeste de Minas, Sr. Marcelo Carlos da Silva. O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas para o terreno de propriedade da Ordem Hospitaleira de São João de Deus e o Hospital São João de Deus – Fundação Geraldo Corrêa, com área de 34.334,00 m². 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, além das edificações onde funcionam o Complexo Hospitalar São João de Deus e a ACCCOM - Associação de Combate ao Câncer do Centro Oeste de Minas, existem outras edificações construídas no imóvel que se classificam, na sua maioria, conforme definido no artigo 25 da Lei de Uso e Ocupação do Solo como sendo de uso coletivo. Consta no arquivo da Prefeitura, três projetos arquitetônicos aprovados com a inscrição cadastral Zona 27, Quadra 27, Lote 185. Entendemos que o uso dos imóveis já aprovados e dos edificados no terreno corresponde à definição prevista no artigo 13, parágrafo 3º da Lei de Uso e Ocupação do Solo para o zoneamento ZE-3 por se tratarem de instalações 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 até o momento. Portanto, faz-se necessário regulamentar o uso e a ocupação do lote em análise para que as edificações nele construídas possam ser regularizadas e que acréscimos ou construções futuras sejam passíveis de aprovação conforme legislação em vigor. Ainda acerca deste imóvel, consideramos importante apontar: Em 26 de setembro de 2019, foi aprovada uma subdivisão da quadra 27 sob número de registro 16.397/19, originando os lotes 851 e 830, tendo o primeiro área de 32.467,98 m² e o segundo, 1.838,02 m², totalizando 34.336,00 m², área constante no registro nº 87.802 apresentado. Vale evidenciar que não consta na cópia da matrícula apresentada, emitida em 21/10/2022, a averbação dessa subdivisão. Em 16 de outubro de 2020, foi aprovado no imóvel cuja inscrição imobiliária corresponde a Zona 27, Quadra 22, Lote 046, o projeto arquitetônico sob número de Ordem 55.562, Registro 34.907/19, alvará de construção 510/2020, de propriedade da ACCCOM – Associação de Combate ao Câncer do Centro Oeste de Minas que, por insuficiência do número mínimo de vagas de estacionamento obrigatórias para o tipo e dimensão da edificação, parte do terreno do lote 831, da Quadra 27 é utilizado como área estacionamento, conforme item 03 do Parecer Técnico 009 emitido em 16 de Janeiro de 2019 pela Secretaria Municipal de Trânsito, Transporte e Segurança Pública – SETTRANS. Representa uma área de aproximadamente 870 m² (37 vagas) comprometida com o estacionamento desta outra edificação. Tendo como base a particularidade da ocupação do lote, cuja primeira edificação foi inaugurada em 1º de junho de 1968, suas ampliações e adequações ao longo dos anos, a necessidade de não enrijecer os parâmetros para permitir futuras ampliações, o seu uso de interesse social, ao mesmo tempo que considerou a análise dos impactos gerados, à necessidade de absorver conflitos e prejuízos que possa gerar no entorno,

propomos a adoção de parâmetros específicos para este imóvel, prerrogativa estabelecida para a Zona Especial 3. São eles: · Coeficiente de Aproveitamento máximo – 1,8 · Taxa de Ocupação máxima - 72% · Taxa de Permeabilidade mínima - 15% · Afastamentos mínimos (alinhamento e divisas) - Estabelecidos pela Lei nº 1.071 de 21 de novembro de 1973. · Usos permitidos - aqueles relacionados a serviços de saúde médico-ambulatorial-hospitalar, assim como, os usos de apoio ou suporte para estas áreas. A proposição dos parâmetros seguiu a mesma metodologia estabelecida através dos estudos para a proposição do PLEM 061/2021, que “Dispõe sobre uso e ocupação do solo no Município de Divinópolis”. Somado aos estudos prévios, se impôs a especificidade do terreno e a definição estabelecida na legislação vigente referente a “regulamentação específica” dos parâmetros urbanísticos para este imóvel, o que possibilitou a utilização do Coeficiente de Aproveitamento - CA e Taxa de Permeabilidade - TP, sem que sejam fomentadas mais distorções na estrutura atual de uso e ocupação do solo e prejuízos à cidade. Para definição do coeficiente de aproveitamento a ser utilizado (ou aplicado), foi realizada análise desse fator em lotes no entorno da quadra 27. Dessa forma, definiu-se como recorte as áreas ocupadas utilizando como limites as barreiras naturais, como cursos d’água, e também barreiras físicas, rodovias e ferrovias. Resultando na área delimitada apresentada, a qual apresenta um conjunto de 3868 lotes, dos quais 446 encontram-se vagos e 3422 ocupados. Analisando o coeficiente de aproveitamento existente, observa-se que 96,8% da área de análise possui valor menor ou igual a 2, sendo que 42,9% apresenta C.A. menor que 1. Para a definição do C.A. proposto utilizou-se como metodologia a regressão linear. Para tanto foi gerado um gráfico com as informações constantes da área de análise; excetuando os lotes com coeficiente de aproveitamento igual a 0, por se tratar de lotes não edificadas, o que poderia comprometer o resultado da metodologia. Fundamentados na metodologia apresentada, propomos para o coeficiente de aproveitamento o valor de 1,8 que, considerando a área de análise, abrange um conjunto de 3689 lotes (95,4%). Colocado em votação, a proposta de um coeficiente de aproveitamento 1,8 para o terreno de propriedade da Ordem Hospitaleira de São João de Deus e o Hospital São João de Deus – Fundação Geraldo Corrêa foi APROVADA por unanimidade.

17 - ASSUNTOS GERAIS. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião onde eu, Luiz Fernando Guimarães Borges, Secretário Executivo, lavrei a presente Ata constituída de 11 (onze) 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, 22 (vinte e dois) de junho de 2.023 (dois mil e vinte e três).

(ASSINATURAS): Luiz Fernando Guimarães Borges (Secretário Executivo) _____, Willian de Araújo (Presidente, em exercício) _____ b_ .

Publicado por:
Felipe Henrique de Assis Miguel
Código Identificador:5CC93F83

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios Mineiros no dia 30/06/2023. Edição 3548

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

Assinantes

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

DRQ

ORE

YLL

QX9