
**ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA DE DIVINÓPOLIS**

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

**ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO MUNICIPAL
DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE DIVINÓPOLIS – MG.
REALIZADA EM 05 DE OUTUBRO DE 2.023.**

Aos 05 (Cinco) dias do mês de Outubro 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: Marco Túlio Silva Santos, SEPLAM (Presidente); Willian Araújo, Diretoria de Políticas Urbanas; Deivid Lucas Soares de Souza, CODEMA; Fernando Henrique Costa de Oliveira, Gabinete do Prefeito; Cleber Adriano de Carvalho, CRECI; Victor R. S. Moreira, SETTRANS; José Hugo Rodrigues, CREA; Márcio Dinis Mourão, ACID; Eduardo Augusto Nunes Soares, SINDUSCON-CO; Leonardo Avelino de Almeida, OAB; Luiz Fernando Guimarães Borges, Secretário Executivo e Gilberto Prado Barbosa, Diretoria de Políticas Urbanas, Prefeitura Municipal. Como convidado participou Muni Paulo Guimarães, representante indicado pela ACASP. **01 – Abertura:** Após verificação do quórum regimental, o Presidente, Marco Túlio Silva Santos, abriu a reunião passando a analisar os assuntos previstos em Pauta. O Presidente Marco Túlio Silva Santos esclareceu seu impedimento para analisar os Itens 03, 06 e 07, motivado por questões de ordem profissional. **02 – Retorno sobre entrada da ACASP na CMUOS.** O Secretário Executivo Luiz Fernando Guimarães Borges apresentou o representante indicado pela ACASP, Muni Paulo Guimarães, que será oficializado a partir da edição de Decreto do Executivo a ser publicado no Diário Oficial. **03 – PA 46.811/2023 e PI 174/2023. Solicita anuência para construção de posto de combustível, localizado à Rua Jesus Jota, esquina com Rua 3, Lugar denominado Fazenda da Chácara ou Ponte Funda. L:696, Q:248, Z:25. Requerente: Sando e Filhos Administração. 04 – PA 43.223/2023 e PI 154/2023. Solicita anuência para construção de posto de combustível, localizado à Rua Rio de Janeiro, 1860, Vila Santo Antônio. L: 367, Q:027, Z:10. Requerente: GDM Postos de Combustíveis LTDA. 05 – PA 41.516/2023 e PI 148/2023. Solicita anuência para construção de posto de combustível, localizado à Avenida Dolores de Aguiar Rabelo, Lugar denominado Fazenda da Chácara. L: 065, Q:119, Z:25. Requerente: Lediane Cornélia Fonseca.** O Presidente Marco Túlio Silva Santos informou que os Itens 03, 04 e 05 serão analisados em bloco, por se tratar de assuntos semelhantes. O representante da SETTRANS, Victor Moreira, manifestou que não foram concluídas as análises técnicas, e esclarece que existe um acordo com o Ministério Público sobre acessibilidade a ser contemplada nas análises, entendendo que há necessidade de conclusão do parecer técnico da SETTRANS para aprovação destas solicitações. O representante da OAB, também manifesta pela existência do Parecer aprovado pela SETTRANS. O representante do SINDUSCON, Eduardo Augusto Nunes Soares, manifestou pela necessidade de aprovação nos demais órgãos responsáveis pela análise. Colocado em votação, a aprovação foi favorável quanto a Localização, desde que a aprovação não se dê pelo programa “Alvará Já”, ficando condicionada a manifestação favorável dos demais órgãos responsáveis pela análise técnica, incluindo parecer técnico da SETTRANS. O representante da SETTRANS, manifestou pela abstenção. **06 – PA 55.322/2023 e PI 207/2023. Solicita anuência para construção de supermercado com área superior a 2.000,00m², localizado à Rua Sete de Setembro, 91, Centro. L: 295, Q:022, Z:16. Requerente: Fitedi Confecções S/A.** O Presidente Marco Túlio Silva Santos solicitou que o Secretário Executivo apresentasse solicitação de anuência para implantação de empreendimento de supermercado localizado nas instalações da FITEDI. O representante do CODEMA, Deivid Lucas E. Santos, questionou a não inclusão da ART no Processo, resultando na

ilegalidade da documentação apresentada. Foi informado que não era costume a apresentação do documento em questão. Após discutido, foi aprovado que nas próximas solicitações de anuência, será necessária a inclusão dos projetos assinados e em conformidade com as normas técnicas, acompanhado da ART ou documento equivalente como RRT ou TRT e de Parecer Técnico elaborado pela Diretoria de Políticas Urbanas. Foi aprovada a elaboração de Portaria regulamentando a questão. Colocado em votação a proposta de anuência para construção de supermercado com área superior a 2.000,00m², localizado na Rua Sete de Setembro, 91, Centro. L: 295, Q:022, Z:16, foi APROVADA, desde que o processo de aprovação não aconteça pelo trâmite do “Alvará Já” com a manifestação de ABSTENÇÃO do representante da SETTRANS, Victor R. S. Moreira. O representante do SINDUSCON, Eduardo Augusto Nunes Soares, manifestou pela abstenção se o processo fosse tramitado no Programa “Alvará Já”. **07 – PA 55.903/2023 e PI 209/2023. Solicita anuência para construção de supermercado com área superior a 2.000,00m², localizado na Avenida Autorama, 650, Bairro Santa Luzia. L: 400, Q:35, Z:03. Requerente: M.S Empreendimentos e Participações Societárias LTDA.** O Presidente Marco Túlio Silva Santos solicitou que o Secretário Executivo apresentasse solicitação de anuência para implantação de empreendimento de supermercado localizado na Av. Autorama, 650 Bairro Santa Luzia. O representante do CODEMA, Deividy Lucas E. Santos, questionou a não inclusão da ART no Processo, resultando na ilegalidade da documentação apresentada. Foi informado que não era costume a apresentação do documento em questão. Após discutido, foi aprovado que nas próximas solicitações de anuência, será necessária a inclusão dos projetos assinados e em conformidade com as normas técnicas, acompanhado da ART ou documento equivalente como RRT ou TRT e de Parecer Técnico elaborado pela Diretoria de Políticas Urbanas. Foi aprovada a elaboração de Portaria regulamentando a questão. Colocado em votação a proposta de anuência para construção de supermercado com área superior a 2.000,00m², localizado na Av. Autorama, 650, Bairro Santa Luzia, foi APROVADA, desde que o processo de aprovação não aconteça pelo trâmite do “Alvará Já” com a manifestação de ABSTENÇÃO do representante da SETTRANS, Victor R. S. Moreira. O representante do SINDUSCON, Eduardo Augusto Nunes Soares, manifestou pela abstenção se o processo fosse tramitado no Programa “Alvará Já”. **08 – PA 52.533/2023 e PI 198/2023. Solicita atribuição de zoneamento para o lote 182, quadra 54, zona 04, localizados à Rua Clarindo Antônio de Melo, Bairro Jardim Brasília. Requerente: Maria Aparecida Teixeira Malta.** O Presidente Marco Túlio Silva Santos apresentou Parecer Técnico PARECER TÉCNICO SEPLAM-DPU N° 106/2023, a seguir: A Lei Municipal 2.418/1988 não prevê em seu anexo VI, zoneamento para os lotes localizados no parcelamento de solo denominado “Jardim Brasília”, visto que o processo apesar de aprovado na Prefeitura de Divinópolis, não foi registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, fazendo valer a situação de irregularidade para o citado processo de parcelamento. A quadra em análise bem como àquelas adjacentes, possuem ocupação predominantemente comercial, de serviço e industrial. Essa característica demanda a atribuição de um zoneamento para os lotes descritos em epígrafe em consonância com a demanda da área, possibilitando o fomento às mesmas atividades e o aproveitamento da infraestrutura instalada no local. A característica ocupacional da região tem relevância principalmente pela proximidade do trecho com o Anel Rodoviário Presidente Tancredo Neves (MG-050), o que fomenta a instalação de atividades não residenciais. Além da proximidade com o Anel Rodoviário, a Rua Rio de Janeiro, via com ocupação comercial de grande porte, realiza uma ligação de muita importância entre o centro de Divinópolis e a rodovia de acesso às cidades vizinhas, se tornando um amplificador da área de influência comercial/serviço/industrial do Centro e do Anel Rodoviário. As ruas adjacentes à quadra 54 possuem 15,00 metros de largura (exceto a Rua Rio de Janeiro), portanto são classificadas pela Lei 2.429/1988 como vias locais principais. A Rua Rio de Janeiro, também adjacente à quadra 54, possui largura de 20,00 metros, o que a caracteriza por sua geometria, como uma via coletora principal, possibilitando a atribuição de ZC-2 sem prejuízos à mobilidade da região. 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, recomendamos a atribuição de ZC-2 (Zona Comercial 2) para o lote

182, quadra 54, zona 04, haja vista as características ocupacionais e de infraestrutura da região, bem como para compatibilização com as atribuições realizadas na mesma quadra através das leis 7.982/15, 8.129/16 e 9.105/22. Através das Leis Municipais 7.982/15, 8.129/16 e 9.105/22 foram atribuídos ZC-2 (Zona Comercial 2) para outros lotes da mesma quadra, cuja apreciação se deu através de parecer técnico e estudo de impacto adequado. Após análise, a proposta foi colocada em votação e, por unanimidade, os membros presentes acompanharam a recomendação do Parecer Técnico APROVANDO a atribuição de ZC-2 (Zona Comercial 2), para o lote 182, quadra 54, zona 04. 09 – PA 49.338/2023 e PI 185/2023. Solicita inclusão da atividade torrefação e moagem de café na lista de atividades da lei 2.418/1988. Requerente: Rossélio Fernandes Lima. O Presidente Marco Túlio Silva Santos apresentou Parecer Técnico PARECER TÉCNICO SEPLAM-DPU Nº PARECER TÉCNICO SEPLAM-DPU Nº 099/2023, a seguir: A inclusão de atividades deve ser realizada após os estudos necessários que proporcionarão o relatório de compatibilidade e demanda desta atividade com as características de cada zoneamento, portanto, a classificação e determinação da categoria de uso, proporcionará equilíbrio para instalação destes empreendimentos garantindo acesso à população e a convivência harmônica entre os diferentes usos. A atividade descrita em epígrafe possui certo grau de incompatibilidade com a vizinhança residencial, principalmente pela emissão de gases como CO₂ (dióxido de carbono) e CO (monóxido de carbono), bem como emissão de particulados atmosféricos, sendo necessário regulamentar os locais adequados da cidade, aptos a absorver este tipo de empreendimento. A torrefação de café, além de emitir gases nocivos, e de particulados atmosféricos, demanda a utilização de chama para aquecimento do equipamento. Esta chama, pode ser produzida por utilização de lenha, que intensifica os efeitos destas emissões, bem como demanda o armazenamento do material, que pode atrair animais peçonhentos, demonstrando ser incompatível com vizinhança tipicamente residencial. A atividade, apesar de gerar efluentes atmosféricos, não é classificada como de grande impacto ambiental, e portanto, não cabe a inclusão desta somente nas ZI - Zonas Industriais do município, o que poderia acarretar em desestímulo à produção e comércio local, bem como incompatibilidade com as demais atividades existentes, já que neste zoneamento, a maioria das ocupações são compostas por indústrias com grande potencial poluidor. Assim, vê-se a necessidade de incluir a atividade “torrefação e moagem de café” em zoneamentos intermediários, possibilitando a instalação em classificações de zoneamentos mais adequadas. Diante do exposto, recomendamos a inclusão da atividade 03.04.20. “torrefação e moagem de café” como SE-2 (Serviço Especial 2), descritas no anexo II, categorias de uso, da Lei 2.418/1988, tendo em vista que esta é a classificação mais adequada para manter o equilíbrio entre as atividades desempenhadas em determinados zoneamentos, sem prejuízos às ocupações residenciais. Após análise, a proposta foi colocada em votação e, por unanimidade, os membros presentes acompanharam a recomendação do Parecer Técnico APROVANDO a inclusão da atividade 03.04.20. “torrefação e moagem de café” como SE-2 (Serviço Especial 2), descritas no anexo II, categorias de uso, da Lei 2.418/1988, tendo em vista que esta é a classificação mais adequada para manter o equilíbrio entre as atividades desempenhadas em determinados zoneamentos, sem prejuízos às ocupações residenciais. 10 – Ofício SEMDES nº 290/2023 e PI 197/2023. Solicita atribuição de zoneamento para a gleba 200, quadra 176, zona 03, localizados no Bairro Planalto. Requerente: Secretário SEMDES Luiz Ângelo Coutinho. O Presidente Marco Túlio Silva Santos apresentou Parecer Técnico PARECER TÉCNICO SEPLAM-DPU Nº PARECER TÉCNICO SEPLAM-DPU Nº 105/2023, a seguir: O solicitante almeja a atribuição da classificação ZUM (Zona de Uso Múltiplo) ao imóvel, contudo algumas observações são necessárias para este zoneamento, haja vista que se trata de uma vizinhança majoritariamente residencial e as vias de acesso não correspondem à infraestrutura necessária para a atribuição deste zoneamento, que é o mais permissivo dentre todos listado na lei 2.418/1988. Dentre os usos permitidos no ZUM, “Comércio Principal” e “Serviço Principal”, abrangem serviços como boate, casa de show, danceteria, motel, reciclagem e outros, o que poderia provocar significativo conflito de vizinhança com as residências já instaladas nas proximidades. Conforme ofício referenciado em epígrafe, o terreno foi objeto do chamamento público 010/2022, cujo PL 029/2023 foi aprovado na Câmara Municipal. O

imóvel foi adjudicado pela empresa Sul Minas Ind. Com. De Confecções LTDA, que atua na fabricação de vestuário têxtil. Na Classificação ZR-1 (Zona Residencial 1), que não conflita com a vizinhança já estabelecida na região, é permitida a instalação de indústrias de grande porte não poluentes, ou seja, sem limite de área construída, o que permitiria a instalação da atividade ora requerida, sem possibilidade futura de instalações/ usos que conflitem com a vizinhança residencial, como boates, motéis e os demais listadas neste parecer. O terreno possui acesso para via pública existente, cuja largura é de 15,00 m (quinze metros), o que a classifica como via coletora secundária, conforme lei 2.429/1988, situação compatível com o zoneamento ZR-1. Foi elaborado o parecer técnico nº 009/2023 – SETTRANS, quanto à adoção de soluções viárias para a região, cabendo análise se existiria a possibilidade de abertura dos eixos das vias que transpassam o terreno. Conforme o documento emitido pelo setor, que segue anexo a este parecer, não há objeção quanto à atribuição de zoneamento ao imóvel. A atribuição de um zoneamento mais permissivo que ZR-1 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, além dos polos geradores de tráfego. Após análise, a proposta foi colocada em votação e, por unanimidade, os membros presentes acompanharam a recomendação do Parecer Técnico APROVANDO a atribuição da classificação ZR-1 (Zona Residencial 1), que não conflita com a vizinhança já estabelecida na região. **11 – Ofício SEPLAM SEC nº 197/2023 e PI 203/2023. Solicita atribuição de zoneamento para a gleba 901, quadra 40, zona 38, onde está implantado o Hospital Regional de Divinópolis. Requerente: Secretário SEPLAM Marco Túlio Silva Santos.** O Presidente Marco Túlio Silva Santos apresentou Parecer Técnico SEPLAM-DPU Nº 111/2023, a seguir: O terreno em análise está situado no perímetro urbano de Divinópolis, e está localizado às margens do eixo viário J, conforme Lei Municipal 8.643/2019 – Plano de Mobilidade. A Lei nº 2.418/1988 define em seu art. 13, parágrafo 3º, que a “A Zona Especial 3 (ZE-3) compreende os espaços, estabelecimentos e instalações destinados aos serviços de uso público.” (grifo nosso). 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”. Entendemos que o uso do imóvel já edificado 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 tratar de instalação 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 a edificação nele construída possa ser regularizada, e para que acréscimos ou construções futuras sejam passíveis de aprovação conforme legislação em vigor. Haja vista a particularidade na ocupação deste imóvel, a necessidade de não enrijecer os parâmetros para futuras ampliações, o uso de interesse social, considerando também a análise dos impactos gerados e a necessidade de absorver conflitos e prejuízos que possa gerar no entorno, propomos a adoção de parâmetros específicos para este terreno, prerrogativa estabelecida para a Zona Especial 3. São eles: • Coeficiente de Aproveitamento máximo – 2,1 • 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. Após análise, a proposta foi colocada em votação e, por unanimidade, os membros presentes acompanharam a

recomendação do Parecer Técnico APROVANDO a atribuição correspondendo à definição prevista no artigo 13, parágrafo 3º da Lei de Uso e Ocupação do Solo para o zoneamento ZE-3, por se tratar de instalação de uso público. 12 – PA 36.715/2023 e PI 175/2023.

Solicita alteração de zoneamento dos lotes 022 e 280, quadra 18, zona 18, localizados no Bairro Vila Central do Divino.

Requerente: Caliopio Guimarães Silveira. O Presidente Marco Túlio Silva Santos apresentou Parecer Técnico PARECER TÉCNICO SEPLAM-DPU N° SEPLAM-DPU N° 90/2023, a seguir: Foi visualizado através do sistema de geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Divinópolis, que trata-se de uma região majoritariamente residencial, configurada principalmente por residências unifamiliares, não sendo compatível a classificação de Zona Comercial à área, ou mesmo para dois lotes específicos. A classificação ZC-2 ora pleiteada, 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. Além de ser inadequada a classificação de zona comercial aos lotes ora pleiteados, visualiza-se também no Mapa de Zonamento da Lei 2.418/1988, que a demanda por atividades comerciais daquela região, já é suprida pelo entorno da Praça do Mercado, classificado como ZC-2, bem como pelas vias que circundam a região, classificadas como corredores comerciais, principalmente na classificação ZC-1 (Zona Comercial 1). Ainda, trata-se de uma via com somente 7,00 m (sete metros) de largura, o que nem a classifica como via local, em conforme a Lei Municipal 2.429/1988, que dispõe sobre o parcelamento de solo em Divinópolis. A atribuição de zoneamento mais permissivo a região, além de sobrecarregar ainda mais o sistema viário local, provocaria uma série de transtornos aos moradores da região, no caso de instalação de serviços de atendimento mais amplo à população.

Recomendamos, portanto, a manutenção da classificação atual, como ZR-2 (Zona Residencial 2), 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. Após análise, a proposta foi colocada em votação e, por unanimidade, os membros presentes acompanharam a recomendação do Parecer Técnico SEPLAN-DPU n° 090/2023 NÃO APROVANDO a alteração solicitada. 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, 05 (Cinco) de Outubro de 2.023 (dois mil e vinte e três).

(ASSINATURAS):

Luiz Fernando Guimarães Borges (Secretário Executivo) _____,

Marco Túlio Silva Santos (Presidente) _____.

Publicado por:

Felipe Henrique de Assis Miguel

Código Identificador:3A6B912A

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios Mineiros no dia 27/10/2023. Edição 3631

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:

XPY**J00****J04****Q08**