



PREFEITURA DE
DIVINÓPOLIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E POLÍTICAS DE MOBILIDADE URBANA – SEPLAM

DIRETORIA DE POLÍTICAS URBANAS

Avenida Paraná, nº 2.601, sala 102 – Bairro São José – Divinópolis, Minas Gerais – CEP: 35.501-170
(37) 3229-8185 – seplan.div@gmail.com

PARECER TÉCNICO SEPLAM-DPU Nº 014/2024

Divinópolis, 22 de fevereiro de 2024.

Ao Senhor
Marco Túlio Silva Santos
Secretário Municipal de Meio Ambiente e Políticas de Mobilidade Urbana
Presidente da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo
Avenida Paraná, 2.601, 2º andar, São José
CEP: 35.501-170 - Divinópolis/MG

Assunto: Solicitação de atribuição de zoneamento à Gleba 700, Zona 35, para implantação de Conjunto Habitacional Vertical de Interesse Social no Bairro Lugar denominado Pasto do Pari, em resposta ao PA 1433/2024 – PI 06/2024.

Senhor Secretário,

Encaminhamos para a apreciação dos senhores membros da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo, a análise da solicitação de atribuição de zoneamento, protocolado por **Cláudia Maria Santos** através do **PA 1433/2024** em 15/01/2023, recebido pela Diretoria de Políticas Urbanas em 18/01/2024 e encaminhado para análise técnica em 21/02/2024. O requerimento solicita atribuição de zoneamento para a **Gleba 700, Zona 35**, localizada no lugar denominado Pasto do Pari para implantação de **Conjunto Habitacional Vertical de Interesse Social** enquadrado na Portaria MCID Nº 1.482, de 21 de novembro de 2023, integrante do Programa Minha Casa Minha Vida, Anexo I.

O empreendimento imobiliário apontado na solicitação foi indicado como Conjunto Habitacional Vertical de Interesse Social, apresentando um croqui da planta do empreendimento, Anexo II, indicando guarita, espaço para churrasqueira, sala de síndico, biblioteca, depósito de lixo, 116 (cento e dezesseis) vagas para estacionamento para veículos de passeio e 7 (sete) blocos de 4 (quadro) andares com 4 (quatro) apartamentos em cada andar, totalizando 112 (cento e doze) unidades habitacionais e área construída de aproximadamente 1.900 m² (mil e novecentos) metros quadrados.

Conjunto residencial vertical é uma categoria de uso definida pelo Art. 19 da Lei Municipal nº 2.418 de 18 de novembro de 1988, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo, como “uso residencial em edificações multifamiliares verticais destinadas à habitação

106.



PREFEITURA DE
DIVINÓPOLIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E POLÍTICAS DE MOBILIDADE URBANA – SEPLAM

DIRETORIA DE POLÍTICAS URBANAS

Avenida Paraná, nº 2.601, sala 102 – Bairro São José – Divinópolis, Minas Gerais – CEP: 35.501-170
(37) 3229-8185 – seplan.div@gmail.com

permanente, formando um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico” com os parâmetros estabelecidos nos Art. 20 e 21.

Entre as determinações estabelecidas no Art. 21 da Lei nº 2418/1988, o Inciso 4 determina que:

“Deverão ser observadas todas as normas estabelecidas pela **Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano**, inclusive quanto aos percentuais mínimos de áreas públicas, que poderão ser convertidas total, ou parcialmente - com aquiescência da Comissão de Uso e Ocupação do Solo e mediante ato declaratório do Poder Executivo - em dação em pagamento de obras de infraestrutura e/ou equipamentos públicos, hipótese em que caberá à administração assegurar a compatibilidade dos valores, demonstrando formalmente a equivalência entre o valor da área institucional e o custo da obra e ou equipamento público.” (grifo nosso)

Este terreno não está inserido em nenhum loteamento já aprovado pelo Município ou foi objeto de qualquer modalidade de parcelamento do solo urbano, portanto, a sua implantação deverá ser realizada através da modalidade de parcelamento do solo urbano; sendo obrigatório a destinação de áreas para uso público conforme as proporções definidas no Art. 7º da Lei nº 2.429/1988.

Simultaneamente a abertura do protocolo desta solicitação, foi aberto o PA 1429/2024, PI 05/2024, solicitando emissão de Diretrizes para a implantação do Conjunto Habitacional de Interesse Social.

A Gleba possui acesso através das vias públicas Av. José Venâncio e Rua Lindolfo Fagundes. Ambas foram aprovadas em 20/04/1990 pelo parcelamento do solo urbano Bairro Aeroporto, DPI 1000.0 (Anexo III). No entanto, observamos um estreitamento no leito das vias públicas citadas anteriormente (Anexo IV), deixando-as com largura inferior à mínima exigida por lei que é de 12 (doze) metros, sendo este fato um aspecto de impedimento para atribuição de zoneamento, até que a correção da largura da via seja providenciada.

Todavia, como a proposta de ocupação da gleba se trata de uma modalidade de parcelamento do solo urbano, a adequação da largura para a regularização das vias poderá ser solicitada nos estudos de viabilidade técnica e definição das diretrizes necessárias para implantação do empreendimento, consideramos ser viável a atribuição do zoneamento sob a condicionante da implantação do Conjunto Habitacional Vertical.

Ressaltamos que durante a análise para aprovação das edificações, o setor competente deverá aplicar os dispositivos contidos na lei de uso e ocupação do solo, código de obras, dentre outras leis pertinentes, com especial atenção às limitações ambientais impostas pela existência de um curso d'água na divisa de fundo do imóvel, e licenciamento ambiental a depender do número de unidades habitacionais do empreendimento.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



PREFEITURA DE
DIVINÓPOLIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E POLÍTICAS DE MOBILIDADE URBANA – SEPLAM
DIRETORIA DE POLÍTICAS URBANAS

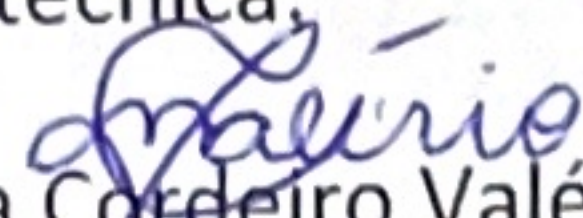
Avenida Paraná, nº 2.601, sala 102 – Bairro São José – Divinópolis, Minas Gerais – CEP: 35.501-170
(37) 3229-8185 – seplan.div@gmail.com

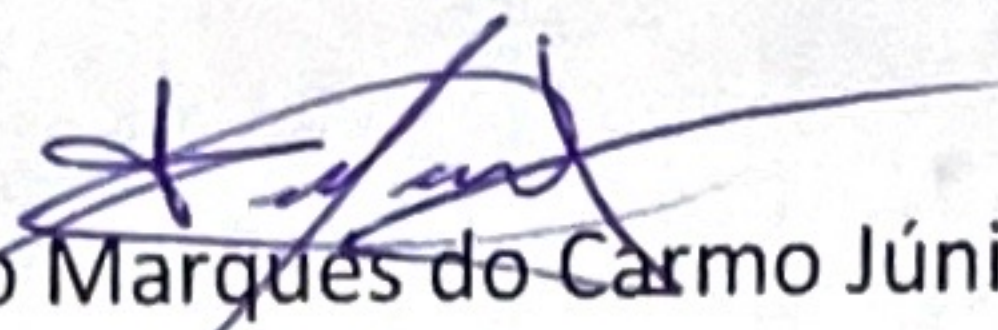
Diante do exposto, recomendamos a atribuição do zoneamento **Zona Residencial 1 – ZR1** para o terreno localizado no lugar denominado Pasto do Pari, com inscrição imobiliária para a **Gleba 700, Zona 35, condicionado a implantação do Conjunto Habitacional Vertical de Interesse Social** em conformidade com a modalidade de parcelamento do solo.

Sem mais para o momento, porém à disposição para esclarecimentos.

Atenciosamente,

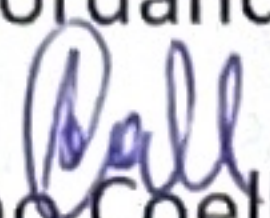
Análise técnica:

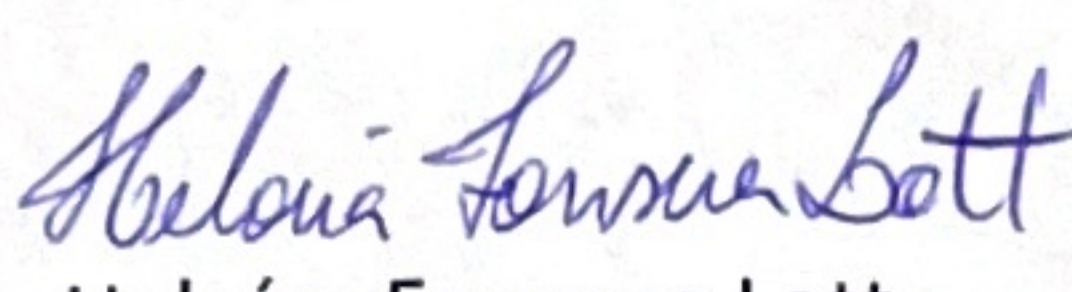

Nara Cordeiro Valério
Arquiteta e Urbanista
CAU A45513-0

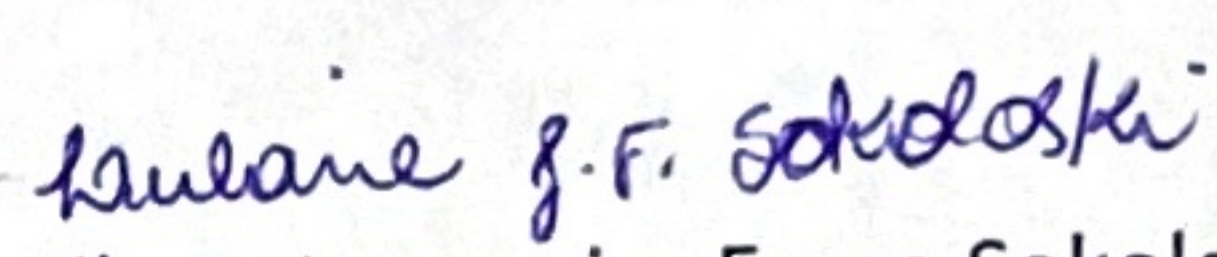

Délcio Marques do Carmo Júnior
Arquiteto e Urbanista
CAU A58546-7


Sérvio Túlio Portela
Engenheiro Civil
CREA 46.482/D

Em concordância:


Adelmo Coelho Saldanha
Engenheiro Civil


Heloísa Fonseca Lott
Arquiteta e Urbanista


Leilane Junqueira Fraga Sokoloski
Geógrafa

Encaminhamento:


WILLIAN DE ARAÚJO
Diretor de Políticas Urbanas



PREFEITURA DE
DIVINÓPOLIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E POLÍTICAS DE MOBILIDADE URBANA – SEPLAM

DIRETORIA DE POLÍTICAS URBANAS

Avenida Paraná, nº 2.601, sala 102 – Bairro São José – Divinópolis, Minas Gerais – CEP: 35.501-170
(37) 3229-8185 – seplan.div@gmail.com

ANEXO I

MG	Belo Horizonte	20230705215043	Ente Público	18715383000140	RESIDENCIAL FRANCISCA ANASTASIA I	200
MG	Belo Horizonte	20230705220801	Ente Público	18715383000140	FRANCISCA ANASTASIA II	200
MG	Belo Horizonte	20230706085040	Ente Público	18715383000140	RESIDENCIAL LAVRINHAS	80
MG	Belo Horizonte	20230706090358	Ente Público	18715383000140	RESIDENCIAL JORDELINO	300
MG	Belo Horizonte	20230706160523	Ente Público	18715383000140	RESIDENCIAL ANTONIO AUGUSTO	130
MG	Belo Horizonte	20230706164222	Ente Público	18715383000140	RESIDENCIAL DJALMA CASSIMIRO DE ARAUJO	200
MG	Belo Horizonte	20230706164325	Ente Público	18715383000140	RESIDENCIAL ITUIUTABA	160
MG	Belo Horizonte	20230801100221	Ente Público	18715383000140	RESIDENCIAL CARLOS MACIEL (CASTELO ELVAS)	100
MG	Belo Horizonte	20230801105646	Ente Público	18715383000140	RESIDENCIAL COMENDADOR WIGG II	200
MG	Belo Horizonte	20230801110857	Ente Público	18715383000140	RESIDENCIAL CLÓVIS SALGADO	300
MG	Belo Horizonte	20230801111831	Ente Público	18715383000140	RESIDENCIAL VIOTTI	300
MG	Bom Despacho	20230804104636	Construtora	01535369000161	JK	144
MG	Congonhas	20230810170837	Construtora	01957417000100	RESIDENCIAL LOBO LEITE	144
MG	Conselheiro Lafaiete	20230801113927	Ente Público	19718360000151	RESIDENCIAL SANTO AGOSTINHO	96
MG	Contagem	20230707160832	Ente Público	18715508000131	RESIDENCIAL VILA PARIS	32
MG	Contagem	20230707164652	Ente Público	18715508000131	RESIDENCIAL TAPERA	64
MG	Contagem	20230707171631	Ente Público	18715508000131	RESIDENCIAL ARVOREDO	112
MG	Contagem	20230801002911	Ente Público	18715508000131	RESIDENCIAL GUANABARA	112
MG	Contagem	20230801003829	Ente Público	18715508000131	RESIDENCIAL PEDRA AZUL	96
MG	Contagem	20230802185241	Construtora	01535369000161	VILA UNIÃO 1	128
MG	Contagem	20230802185736	Construtora	01535369000161	VILA UNIÃO 2	128
MG	Contagem	20230803114127	Ente Público	18715508000131	RESIDENCIAL RETIRO	112
MG	Contagem	20230804115716	Construtora	29795190000162	BUGANVILLE	144
MG	Coronel Fabriciano	20230801132425	Construtora	14259976000198	RESIDENCIAL CORONEL FABRICIANO I	250
MG	Coronel Fabriciano	20230809190135	Construtora	14259976000198	RESIDENCIAL CORONEL FABRICIANO II	250
MG	Divinópolis	20230803140623	Construtora	10642259000190	SANTOS DUMONT 01	112
MG	Divinópolis	20230811150318	Construtora	12086678000118	LUMINIS I	160
MG	Divinópolis	20230811152510	Construtora	12086678000118	LUMINIS II	160
MG	Frutal	20230703020714	Construtora	05776652000136	RESIDENCIAL FRANCISCO MORON ETAPA II	99
MG	Governador Valadares	20230801004226	Construtora	14259976000198	RESIDENCIAL CASTANHEIRAS I	250
MG	Governador Valadares	20230801005321	Construtora	14259976000198	RESIDENCIAL CASTANHEIRAS II	250
MG	Ibirité	20230810121510	Construtora	01535369000161	JARDIM ROSÁRIO 1	192

Página 19/45 da Portaria MCID N° 1482 de 21 de novembro de 2023, indicando a seleção do empreendimento.



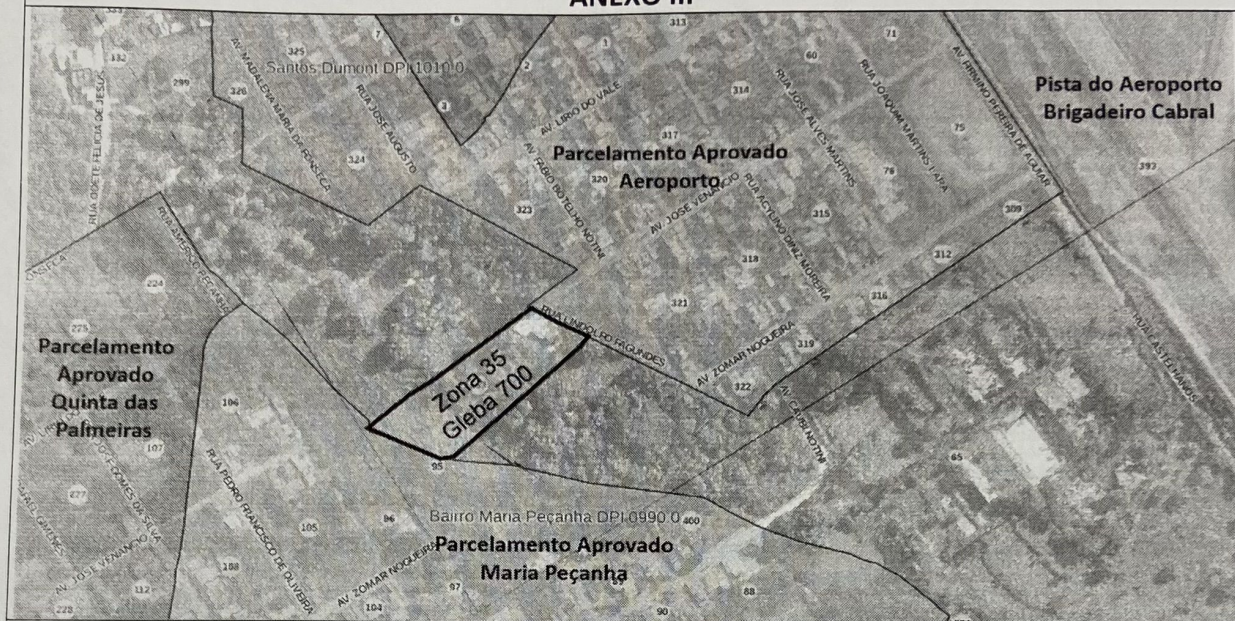
PREFEITURA DE
DIVINÓPOLIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E POLÍTICAS DE MOBILIDADE URBANA – SEPLAM

DIRETORIA DE POLÍTICAS URBANAS

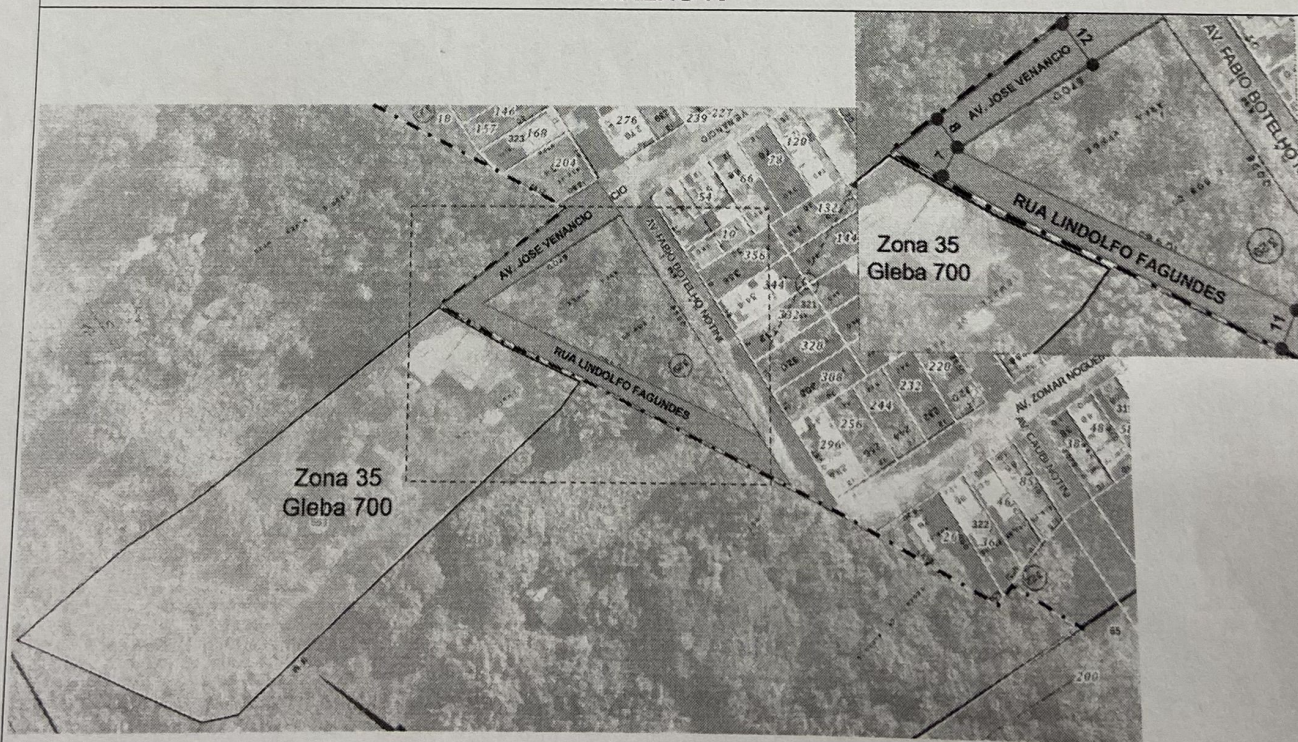
Avenida Paraná, nº 2.601, sala 102 – Bairro São José – Divinópolis, Minas Gerais – CEP: 35.501-170
(37) 3229-8185 – seplan.div@gmail.com

ANEXO III



Montagem com a indicação da Gleba 700, Zona 35, e os parcelamentos de solo urbano aprovados.

ANEXO IV



LEGENDA:

--- Limite do parcelamento
--- Indicação zoom da imagem

■ Vias de acesso à Gleba

□ Gleba da análise

Montagem com a indicação da Gleba 700, Zona 35, os acessos por via pública e o destaque do estreitamento do leito das vias.

MINUTA PROJETO DE LEI Nº XX/2024

Atribui zoneamento de uso e ocupação do solo à gleba nº 700, na zona cadastral nº 35, localizada no lugar denominado Pasto do Pari, neste município, para a implantação de empreendimento “Conjunto Residencial Vertical”.

O povo do Município de Divinópolis por seus representantes legais aprova e eu, na qualidade de Prefeito, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica caracterizada como ZR1 - Zona Residencial 1, regulamentada nos termos da Lei Municipal nº 2.418 de 18 de novembro de 1988, Lei de Uso e Ocupação do Solo, a gleba 700, da zona cadastral 35, localizada no lugar denominado Pasto do Pari, condicionado à implantação do empreendimento a ser aprovado sob a modalidade de parcelamento do solo urbano “Conjunto Residencial Vertical”.

§1º A atribuição de zoneamento para a gleba citada no caput do artigo é exclusivamente para a ocupação do Conjunto Residencial Vertical.

§2º Para implantação de qualquer outro empreendimento, esta gleba será considerada sem zoneamento atribuído até que passe por processo de parcelamento do solo urbano.

Art. 2º. Aplica-se à Lei Municipal 9330 de 03 de janeiro de 2024, os efeitos dessa lei, incorporando o referido zoneamento ao Anexo V.

Art. 3º. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Divinópolis, XX de XXXXX de 2024.

Gleidson Gontijo de Azevedo
Prefeito



PREFEITURA DE
DIVINÓPOLIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E POLÍTICAS DE MOBILIDADE URBANA – SEPLAM

DIRETORIA DE POLÍTICAS URBANAS

Avenida Paraná, nº 2.601, sala 102 – Bairro São José – Divinópolis, Minas Gerais – CEP: 35.501-170
(37) 3229-8185 – seplan.div@gmail.com

Justificativa

A proposição de lei que ora temos à elevada honra de submeter à apreciação e soberana deliberação desse nobre e esclarecido legislativo, trata da proposta de atribuição do zoneamento ZR1 - Zona Residencial 1 à gleba 700, na zona cadastral 35, localizada no lugar denominado Pasto do Pari para implantação de Conjunto Habitacional Vertical de Interesse Social enquadrado na Portaria MCID N° 1.482, de 21 de novembro de 2023, integrante do Programa Minha Casa Minha Vida .

Este Projeto de Lei aqui apresentado se justifica pelas seguintes constatações:

1. A Lei Municipal nº 2.418 de 18 de novembro de 1988, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, não prevê em seu Anexo VI zoneamento para a Gleba mencionada;
2. A área está dentro do perímetro urbano em área de expansão urbana, inscrita e registrada no Cartório de 1º Registro de Imóveis, Comarca de Divinópolis, sob Matrícula nº 9010 do livro 2;
3. O imóvel tem acesso por via pública aprovada em parcelamento do solo urbano;
4. A área destina-se à implantação de empreendimento caracterizado como “Conjunto Habitacional Vertical de Interesse Social” indicado na Portaria MCID N° 1.482, de 21 de novembro de 2023, que “divulga as propostas de empreendimentos habitacionais enquadradas no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023”;
5. O empreendimento enquadra-se na modalidade de parcelamento do solo urbano “Conjunto Habitacional Vertical”;
6. A largura das vias Avenida José Venâncio e Rua Lindolfo Fagundes deverá ser adequada ao mínimo estabelecido pela Lei Municipal 2.429, de 29 de novembro de 1988, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano de Divinópolis, conforme estudo de viabilidade que constará nas diretrizes para implantação do empreendimento;
7. 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 presente momento.

Diante do exposto, rogamos a pronta atenção na análise do projeto em tela, que com certeza, obterá desse nobre e esclarecido Legislativo, a sábia e merecida aprovação.

Valemo-nos da oportunidade para reiterar a V. Exa. e seus ilustres pares, os nossos protestos de elevada estima e distinta consideração. Atenciosamente, Vladimir de Faria Azevedo
Prefeito Municipal.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DS", "F", and "W".