PARECER TÉCNICO SEPLAM-DPU Nº 080/2024

Divinópolis, 17 de outubro 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, 2° andar, São José
CEP: 35.501-170 - Divinópolis/MG

Assunto: Proposta de alteração da Lei n° 8.956, de 21 de dezembro de 2021 que estabelece normas de parcelamento, uso e ocupação do solo para Área Especial Localizada 7 – AEL7 – "Fazenda da Chácara"

Senhor Secretário,

Encaminhamos para a apreciação dos senhores membros da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo (CMUOS), a análise da proposta de alteração da Lei n° 8.956, de 21 de dezembro de 2021 que estabelece normas de parcelamento, uso e ocupação do solo para Área Especial Localizada 7 – AEL7 – "Fazenda da Chácara", assim como suas posteriores modificações.

Esta proposta tem como objetivo de compatibilizar os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a AEL7 em conformidade com a Lei n° 2.418, de 18 de novembro de 1988, Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente no momento da aprovação da Lei 8.956/2021, aos parâmetros urbanísticos vigentes estabelecidos na Lei n° 9.330, de 03 de janeiro de 2024.

A nova LUOS incluiu novas categorias de uso, renomeou categorias de uso já existente e estabeleceu um critério de progressão entre as Categorias de Usos. Por estas alterações, fez-se necessário ajustar as Tabela 1: Parâmetros de Ocupação e Tabela 2: Categorias de Usos e inserir a Tabela 3: Progressão Categorias de Usos, no Anexo III – Parâmetros de Uso e Ocupação da Lei n° 8.956/2021.

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

Atenciosamente,

Análise técnica:

(Assinado Digitalmente)
Nara Cordeiro Valério
Arquiteta e Urbanista
CAU A45513-0

(Assinado Digitalmente)
Délcio Marques do Carmo Júnior
Arquiteto e Urbanista
CAU A58546-7

Documento assinado digitalmente - 93L-5YD-8KN-LGD
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

Em concordância:

(Assinado Digitalmente)
Adelmo Coelho Saldanha
Engenheiro Civil

(Assinado Digitalmente)
Heloísa Fonseca Lott
Arquiteta e Urbanista

(Assinado Digitalmente)
João Miguel Pereira
Engenheiro Civil

(Assinado Digitalmente)
Maria Elisa Carvalho Souto Madeira
Engenheira Civil

Encaminhamento:

(Assinado Digitalmente)
WILLIAN DE ARAÚJO
Diretor de Políticas Urbanas

Documento assinado digitalmente - 93L-5YD-8KN-LGD
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

Avenida Paraná, nº 2.601, sala 102 – Bairro São José – Divinópolis, Minas Gerais – CEP: 35.501-170

(37) 3229-8185 – seplan.div@gmail.com

MINUTA PROJETO DE LEI N° XX/2024

Altera a Lei n° 8.956, de 21 de dezembro de 2021 que estabelece normas de parcelamento, uso e ocupação do solo para Área Especial Localizada 7 – AEL7 – "Fazenda da Chácara".

Art. 1°. Fica alterado o §6º do Art. 11ª, incluído pela Lei n° 9.314, de 14 de dezembro de 2023, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 11A .....

§6º As edificações classificadas como Polo Geradores de Viagens (PGV), nos termos da Lei 9.330 de 03 de janeiro de 2024, deverão atender o disposto na norma que os classificam."

Art. 2°. A Tabela 1: Parâmetros de Ocupação do Anexo III – Parâmetros de Uso e Ocupação, alterada pela Lei n° 9.314, de 14 de dezembro de 2023, passa a vigorar com a seguinte alteração:

Tabela 1: Parâmetros de Ocupação

		Zoneamento			
		AEL7-1	AEL7-2 Margem Direita	AEL7-2 Margem Esquerda	AEL7-3
Parâmetros Construtivos	Taxa de ocupação máxima (TO_{max})	75%	60%	60%	50%
	Coeficiente de aproveitamento máximo (CA_{MAX})	6,5	2	2	1,5
	Taxa de permeabilidade mínima (TP_{MIN})	10%	20%	20%	30%
	Afastamento do alinhamento (A_A)	inexistente	≥ 3,00 m	≥ 3,00 m, podendo ser inexistente	≥ 3,00 m
	Afastamento das divisas (A_D)	A_D = H/15 + 0,9, mínimo 1,50, podendo ser inexistente	A_D = H/15 + 0,9, mínimo 1,50	A_D = H/15 + 0,9, mínimo 1,50, podendo ser inexistente	A_D = H/15 + 0,9, mínimo 1,50
Características mínimas dos lotes e unidades territoriais privativas		360 m² testada 12 m	300 m² testada 12 m	300 m² testada 12 m	600 m² testada 15 m

Documento assinado digitalmente - 93L-5YD-8KN-LGD
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

Art. 3°. A Tabela 2: Categorias de Usos do Anexo III – Parâmetros de Uso e Ocupação, alterada pela Lei n° 9.314, de 14 de dezembro de 2023, passa a vigorar com a seguinte alteração:

Tabela 2: Categorias de Usos

Categoria de Uso	Zoneamento		
	AEL7-1	AEL7-2	AEL7-3
Residencial	RU - RMV - CRV	RU - CRH1 - RMV - CRH2 - CRV	RU - CRH1 - RMV
Comercial	CP1	CL2	CL2
Serviço	SB1	SL1	SL1
Centro de Compras e Serviços	CCS1	-	-
Serviço de Uso Coletivo	UCB2	UCL2	UCL2
Industrial	-	-	-
Atividades Especiais	-	-	-

Legenda:

RU	-	Residencial Unifamiliar	CCS1	-	Centro de Compras e Serviços 1
RMV	-	Residencial Multifamiliar Vertical	CCS2	-	Centro de Compras e Serviços 2
CRH1	-	Conjunto Residencial Horizontal 1	UCL1	-	Serviço de Uso Coletivo Local 1
CRH2	-	Conjunto Residencial Horizontal 2	UCL2	-	Serviço de Uso Coletivo Local 2
CRV	-	Conjunto Residencial Vertical	UCB1	-	Serviço de Uso Coletivo de Bairro 1
CL1	-	Comércio Local 1	UCB2	-	Serviço de Uso Coletivo de Bairro 2
CL2	-	Comércio Local 2	UCP1	-	Serviço de Uso Coletivo Principal 1
CB1	-	Comércio de Bairro 1	UCP2	-	Serviço de Uso Coletivo Principal 2
CB2	-	Comércio de Bairro 2	IPB	-	Indústria de Pequeno Porte com Baixo Potencial Poluente
CP1	-	Comércio Principal 1	IPA	-	Indústria de Pequeno Porte com Impacto Ambiental e Alto Potencial Poluente
CP2	-	Comércio Principal 2			
SL1	-	Serviço Local 1	IMB	-	Indústria de Médio Porte com Baixo Potencial Poluente
SL2	-	Serviço Local 2	IMM	-	Indústria de Médio Porte com Impacto Ambiental e Médio Potencial Poluente
SB1	-	Serviço de Bairro 1			
SB2	-	Serviço de Bairro 2	IGM	-	Indústria de Grande Porte com Baixo e Médio Potencial Poluente
SP1	-	Serviço Principal 1	IGA	-	Indústria de Grande Porte com Impacto Ambiental e Alto Potencial Poluente
SP2	-	Serviço Principal 2			
SE1	-	Serviço Especial 1			
SE2	-	Serviço Especial 2			

Art. 4°. Fica acrescida da Tabela 3: Progressão Categorias de Usos o Anexo III – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo:

Documento assinado digitalmente - 93L-5YD-8KN-LGD
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

Tabela 3: Progressão Categorias de Usos

Categoria de Uso	Parâmetros
RU - Residencial Unifamiliar	1 UH
RMV - Residencial Multifamiliar Vertical	≥2 UH agrupadas verticalmente
CRH1 - Conjunto Residencial Horizontal 1	2 - 29 UH
CRH2 - Conjunto Residencial Horizontal 2	30 - 100 UH
CRV - Conjunto Residencial Vertical	≥2 edificações residenciais multifamiliares verticais e ≤ 200 UH
CL1 - Comércio Local 1	Atividades listadas com AE ≤ 120 m²
CL2 - Comércio Local 2	Atividades listadas em CL2 + CL1 com AE ≤ 200 m²
CB1 - Comércio de Bairro 1	Atividades listadas em CB1 + CL2+ CL1 com AE ≤ 500 m² (supermercado e hortomercado ≤ 1000 m²)
CB2 - Comércio de Bairro 2	Atividades listadas em CB2 + CB1 + CL2 + CL1 com AE ≤ 900 m² (supermercado e hortomercado ≤ 2000 m²)
CP1 - Comércio Principal 1	Atividades listadas em CP1 + CB2 + CB1 + CL2 + CL1 sem limite de área edificada
CP2 - Comércio Principal 2	Atividades listadas em CP2 sem limite de área edificada
SL1 - Serviço Local 1	Atividades listadas em SL1 com AE ≤ 120 m²
SL2 - Serviço Local 2	Atividades listadas em SL2 + SL1 com AE ≤ 200 m²
SB1 - Serviço de Bairro 1	Atividades listadas em SB1 + SL2 + SL1 com AE ≤ 500 m²
SB2 - Serviço de Bairro 2	Atividades listadas em SB2 + SB1 + SL2 + SL1 com AE ≤ 900 m²
SP1 - Serviço Principal 1	Atividades listadas em SP1 + SB2 + SB1 + SL2 + SL1 sem limite de área edificada
SP2 - Serviço Principal 2	Atividades listadas em SP2 sem limite de área edificada
SE1 - Serviço Especial 1	Atividades listadas em SE1 com AE ≤ 2000 m²
SE2 - Serviço Especial 2	Atividades listadas em SE2 + SE1 sem limite de área edificada
CCS1 - Centro de Compras e Serviços	Atividades listadas em CB2 (CB2 + CB1 + CL2+ CL1) + SP1(SP1 + SB2 + SB1 + SL2 + SL1) + UCP1 com AE ≤ 500 m²
CCS2 - Centro de Compras e Serviços 2	Atividades listadas em CB2 (CB1 + CL2+ CL1) + SP1 (SP1 + SB2 + SB1 + SL2 + SL1) + SP2 + UCP1 sem limite de área edificada
UCL1 - Serviço de Uso Coletivo Local 1	Atividades listadas em UCL1 com AE ≤ 600 m²
UCL2 - Serviço de Uso Coletivo Local 2	Atividades listadas em UCL2 + UCL1 com AE ≤ 1000 m²
UCB1 - Serviço de Uso Coletivo de Bairro 1	Atividades listadas em UCB1 + UCL2 + UCL1 com AE ≤ 2000 m²
UCB2 - Serviço de Uso Coletivo de Bairro 2	Atividades listadas em UCB2 + UCB1 + UCL2 + UCL1 sem limite de área edificada
UCP1 - Serviço de Uso Coletivo Principal 1	Atividades listadas em UCP1 + UCB2 + UCB1 + UCL2 + UCL1 sem limite de área edificada
UCP2 - Serviço de Uso Coletivo Principal 2	Atividades listadas em UCP2 + UCP1 + UCB2 + UCB1 + UCL2 + UCL1 sem limite de área edificada
IPB - Indústria de Pequeno Porte com Baixo Potencial Poluente	Atividades listadas em IPB com AE ≤ 500 m²

Documento assinado digitalmente - 93L-5YD-8KN-LGD
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

Tabela 3: Progressão Categorias de Usos (Continuação)

Categoria de Uso	Parâmetros
IPA - Indústria de Pequeno Porte e Alto Potencial Poluente	Atividades listadas em IPA com AE ≤ 500 m²
IMB - Indústria de Médio Porte com Baixo Potencial Poluente	Atividades listadas em IMB + IPB com AE ≤ 3000 m²
IMM - Indústria de Médio Porte e Médio Potencial Poluente	Atividades listadas em IMM + IPA com AE ≤ 3000 m²
IGM - Indústria de Grande Porte e Médio Potencial Poluente	Atividades listadas em IGM + IMB + IPB sem limite de área edificada
IGA - Indústria de Grande Porte e Alto Potencial Poluente	Atividades listadas em IGA + IMM + IPA sem limite de área edificada
Legenda:	
AE – Área edificada UH – Unidade residencial	

Art. 5°. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 6°. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Divinópolis, XX de XXXX de 2024.

(Assinado eletronicamente)
GLEIDSON GONTIJO DE AZEVEDO
Prefeito Municipal

(Assinado eletronicamente)
LEANDRO LUIZ MENDES
Procurador-Geral do Município

Documento assinado digitalmente - 93L-5YD-8KN-LGD
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

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 a elevada honra de submeter à apreciação e soberana deliberação desse nobre e esclarecido legislativo, altera a Lei n° 8.956, de 21 de dezembro de 2021 que estabelece normas de parcelamento, uso e ocupação do solo para Área Especial Localizada 7 – AEL7 – "Fazenda da Chácara", assim como suas posteriores modificações.

Esta proposta tem como objetivo de compatibilizar os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a AEL7 em conformidade com a Lei n° 2.418, de 18 de novembro de 1988, Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente no momento da aprovação da Lei 8.956/2021, aos parâmetros urbanísticos vigentes estabelecidos na Lei n° 9.330, de 03 de janeiro de 2024.

A nova LUOS incluiu novas categorias de uso, renomeou categorias de uso já existente e estabeleceu um critério de progressão entre as Categorias de Usos. Por estas alterações, fez-se necessário ajustar as Tabela 1: Parâmetros de Ocupação e Tabela 2: Categorias de Usos e inserir a Tabela 3: Progressão Categorias de Usos, no Anexo III – Parâmetros de Uso e Ocupação da Lei n° 8.956/2021.

Sendo assim, rogamos, pois 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,

Gleidson Gontijo de Azevedo
Prefeito Municipal

Documento assinado digitalmente - 93L-5YD-8KN-LGD
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

B | NoPaper

Data de criação do documento: 17/10/2024 às 14:29:11

Assinantes

✓ Nara Cordeiro Valerio

Assinou em 17/10/2024 às 14:29:46 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF ***.659.276-**

Eu, Nara Cordeiro Valerio, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

✓ Delcio Marques Do Carmo Junior

Assinou em 17/10/2024 às 14:30:05 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF ***.856.138-**

Eu, Delcio Marques Do Carmo Junior, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

✓ Adelmo Coelho Saldanha

Assinou em 17/10/2024 às 15:04:20 com o certificado avançado da Betha Sistemas

Eu, Adelmo Coelho Saldanha, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

✓ Heloisa Fonseca Lott

Assinou em 17/10/2024 às 15:04:47 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF ***.856.226-**

Eu, Heloisa Fonseca Lott, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

✓ João Miguel Pereira

Assinou em 17/10/2024 às 16:18:57 com o certificado avançado da Betha Sistemas

Eu, João Miguel Pereira, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

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:

93L **5YD** **8KN** **LGD**

B | NoPaper

Data de criação do documento: 17/10/2024 às 14:29:11

Assinantes

✓ Maria Elisa Carvalho Souto Madeira

Assinou em 17/10/2024 às 17:27:47 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF ***.427.096-**

Eu, Maria Elisa Carvalho Souto Madeira, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

✓ Willian De Araujo

Assinou em 17/10/2024 às 18:02:51 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF ***.481.106-**

Eu, Willian De Araujo, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

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:

93L **5YD** **8KN** **LGD**