

PROJETO DE LEI Nº EM-046/2012

Descaracteriza em conformidade com a Lei Municipal nº. 2.418, de Uso e Ocupação do Solo a área que menciona.

Art. 1º Ficam alterados de ZE/4 (Zona Especial 4) e ZR/1 (Zona Residencial 1) o zoneamento dos terrenos lindeiros à Rua Francisco de Carvalho do cruzamento com a Rua Formiga, no Bairro Porto Velho até o cruzamento com a Avenida Governador Magalhães Pinto, no Bairro Niterói para CORREDOR, nos moldes daquele adotado para a Rua Pitangui pela Lei 7.258/10.

Art. 2º Fica acrescido à TABELA “B”, do ANEXO I, o quadro abaixo, onde estão descritas as características do CORREDOR proposto.

Zonas/corredores	Modelos de parcelamento permitidos	Usos permitidos	Limite máximo de ocupação	
			Taxa de ocupação máxima (%)	Altura máxima
Rua Francisco de Carvalho entre Rua Formiga, até Avenida Governador Magalhães Pinto.	MP/3-MP/4-MP/5-MP/6	RU, RMH, RMV, CL, CB, CAP, SL/1, SL/2, SB/1, SB/2, SP/1, UCL, UCB, IP, indústria de médio e grande porte não poluentes.	70%	4 pavimentos

Art. 3º Fica acrescido à TABELA "A", ANEXO III da Lei 2.418/88 o quadro abaixo referente ao dimensionamento das áreas para estacionamento de veículos para a categoria de uso residencial no CORREDOR proposto:

Zona	Área de estacionamento para a categoria de uso residencial (número mínimo de vagas/unidade de habitação) - AE área edificada da unidade de habitação	
Rua Francisco de Carvalho entre Rua Formiga, até Avenida Governador Magalhães Pinto.	Kitchenete/ quarto-sala	1/3
	Residencial Unifamiliar	1/1
	Residencial Multifamiliar	1/1 AE ≤ 100m ²
		2/1 AE > 100m ²

Art. 4º - Fica acrescido à TABELA "B", ANEXO III da Lei 2.418/88 o quadro abaixo referente ao dimensionamento das áreas para estacionamento de veículos para as categorias de uso Comércio/Serviço e Indústria / Uso coletivo no CORREDOR proposto:

Zona	Área de estacionamento para a categoria de uso	
	Comércio/Serviço	Indústria / Uso coletivo
Rua Francisco de Carvalho entre Rua Formiga, até Avenida Governador Magalhães Pinto.	25 m2 de área de estacionamento para cada 150 m2 de área construída	25 m2 de área de estacionamento para cada 200 m2 de área construída
Obs.: Quando destinadas a uso misto ou atividades múltiplas, as áreas mínimas de estacionamento de veículo serão calculadas separadamente para cada uso, de acordo com as tabelas anteriores e somadas no final. O resultado será a área mínima de estacionamento de toda a edificação		

Art. 5º - Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Divinópolis, 20 de junho de 2012

Vladimir de Faria Azevedo
Prefeito Municipal

Ofício nº EM / 056/2012

Em 25 de junho de 2012

Excelentíssimo Senhor
Anderson José Ribeiro Saleme
DD. Presidente da Câmara Municipal
Câmara Municipal de Divinópolis
DIVINÓPOLIS – MG

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Apresento para que seja submetido à apreciação de V. Exa. e ilustres pares, o projeto de lei, que altera o zoneamento dos terrenos lindeiros à Rua Francisco de Carvalho do cruzamento com a Rua Formiga, no Bairro Porto Velho até o cruzamento com a Avenida Governador Magalhães Pinto, no Bairro Niterói.

JUSTIFICATIVA

1. DA LEGISLAÇÃO

- A Constituição Federal de 1988 estabelece: “É COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO PROMOVER, NO QUE COUBER, ADEQUADO ORDENAMENTO TERRITORIAL, MEDIANTE PLANEJAMENTO E CONTROLE DO USO, DO PARCELAMENTO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO.”
- A atribuição de zoneamento de uma área é definida em função de se assegurar a densidade equilibrada de população e atividades compatíveis com a capacidade dos equipamentos urbanos e comunitários, infra-estrutura e serviços urbanos presentes no entorno;
- A atribuição de zoneamento de um lote isolado é um procedimento que não encontra respaldo nos princípios técnicos da organização das atividades no espaço urbano por serem as zonas de uso do solo núcleos funcionais com características semelhantes, ou até mesmo homogêneas, e devem ser classificados de forma abrangente, se estendendo por todo o parcelamento, conjuntos de quadras ou a trechos de vias, razão pela qual a descaracterização dos lotes com testada para a Rua Francisco de Carvalho de uma só vez é, a nosso ver, mais racional do que a solução de um caso isolado;
- Quando se define um determinado zoneamento, agregado a ele estão todos estes índices e parâmetros estabelecidos que vão definir as características de cada região.
- Com relação às ZE's 4, a Lei 2.418/88 estabelece:

“Art. 13. As Zonas Especiais subdividem-se em:

§4º - A Zona Especial 4 (ZE-4) compreende os espaços com ocupação irregular do ponto de vista jurídico e urbanístico, caracterizados por habitações subnormais e população economicamente carente.

Art. 15. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado, após Projeto de Lei aprovado na Câmara de Vereadores, a:

I - regulamentar a ocupação das Zonas Especiais (ZE-1, ZE-2, ZE-3 e ZE-4), quando de propriedade particular, obrigatoriamente no prazo de 180 (cento e oitenta) dias;

II - delimitar as áreas caracterizadas como Zona Especial 4 (ZE-4), estipulando o respectivo zoneamento;

§ 1º - Para efeito deste artigo, entende-se como descaracterizar o ato de se atribuir novo zoneamento às áreas definidas como Zona Especial, sempre que houver a necessidade de se dar novas funções às mesmas, ouvidos os órgãos competentes e a Comissão de Uso e Ocupação do Solo de que tratam os artigos 36 e 37 desta Lei.

§ 2º - As áreas classificadas como Zonas Especiais ZE-1 e ZE-3, quando de propriedade pública, e ZE-4 só poderão ser descaracterizadas mediante Lei Municipal.

Art. 16. Ao proprietário que tiver plena posse e domínio de seu imóvel, na data da assinatura do decreto de delimitação de sua respectiva Zona Especial 4 (ZE-4), poderá solicitar ao Executivo Municipal a sua descaracterização.

I - A descaracterização, de que trata o "caput" deste artigo deverá ser requerida em 180 (cento e oitenta) dias após a data da publicação desta Lei.

II - O imóvel deverá fazer parte de loteamento devidamente aprovado ou que aprovado dentro do prazo previsto pelo inciso I.

III - O requerente deverá comprovar, com documentação hábil, sua condição de proprietário.

Parágrafo único - A não satisfação do conteúdo deste artigo implica na manutenção da classificação do imóvel como Zona Especial 4 (ZE-4)."

2. DA ÁREA ALTERADA

- O lote em questão está classificado como ZE-4 (Zona Especial 4) no Anexo 6 da Lei Municipal 2.418/88 de Uso e Ocupação do Solo, pelo fato de, quando da aprovação da referida Lei, estar localizado em área de urbanização irregular, com assentamentos de sub-habitação, trechos ocupados através de invasão, próximo de córrego não canalizado e com vias de traçado irregular.
- O terreno possui testada para a Rua Francisco de Carvalho e Rua da Mina.
- Atualmente, a quadra onde o lote está localizado, assim como as outras do entorno, está quase totalmente ocupada com construções, na maioria dos casos, residenciais e a região apresenta condições físicas consolidadas com pavimentação, posteamento e rede de esgoto.
- O córrego existente nas proximidades (Córrego do Sinhô) foi canalizado.
- A Rua da Mina é uma via local, estreita, sem saída, que dá acesso a um número pequeno de residências.
- A Rua Francisco Carvalho tem alinhamento regular, pavimentação asfáltica e sinalização de trânsito. É uma via de mão dupla, com caixa de rolamento variando entre 10 e 12 metros. Faz ligação entre o bairro Niterói e os bairros Porto Velho, Maria Helena e Mangabeiras, sendo usada como uma opção de saída da cidade até a MG 050. Possui tráfego intenso de veículos, inclusive de carga, sendo o acesso principal à Siderúrgica Gerdau.

- De acordo com a documentação apresentada pelo requerente, o proprietário tem assegurado, por lei, o direito de solicitar a descaracterização de seu terreno, não podendo a Prefeitura negar o pedido, considerando a posse do imóvel e o não cumprimento do prazo definido para regularização da “ZE” (artigo 15 da Lei de Uso do Solo).
- Para que o imóvel esteja apto a receber construção e ocupação dentro dos moldes e parâmetros legais, faz-se necessário descaracterizar de ZE 4 e atribuir novo zoneamento tendo em vista que a aprovação do projeto de qualquer edificação nos novos lotes criados só poderá ocorrer definindo-se parâmetros de ocupação (taxas, afastamentos, gabaritos, etc.) e de uso (atividades admitidas no local).

3. DA ATRIBUIÇÃO

- Os CORREDORES, como forma de zoneamento, foram criados para absorver o comércio nas principais vias do município, considerando serem vias importantes no contexto urbano, de interligações de bairros e regiões.
- Os usos permitidos para cada corredor são diversificados, tendo em vista que cada via possui porte e particularidade diferenciada.
- As atuais características de ocupação constatadas na região e a função que a Rua Francisco de Carvalho exerce na malha urbana, descritas no item “2 – DA ÁREA ALTERADA” embasaram as atribuições propostas.

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,

Vladimir de Faria Azevedo
Prefeito Municipal

PARECER TÉCNICO nº. 308-11
2011.

Divinópolis, 29 de novembro de

Requerente: Elton Almeida Lopes.
Referência: PA 63718 de 23/11/2011 – PI 166/11.
Assunto: “Certidão de atribuição de zoneamento”.

Através do PA-63718 de 23/11/2011 nos foi solicitado “certidão de comprovação de confirmação de atribuição de zoneamento” do Lote 483, Quadra 022, Zona 026, no bairro Niterói, ex-lugar denominado “Canto do Sinhô”.

Neste sentido esclarecemos:

- Não cabe a esta Secretaria o fornecimento de certidões ficando este PARECER restrito a prestar esclarecimentos e fornecer informações técnicas necessárias ao setor competente.
- Conforme informação verbal do solicitante, a intenção é ocupar o terreno com instalação de serviços diversos.
- O Lote 483, Quadra 022, Zona 026, no bairro Niterói é resultante de unificação e subdivisão aprovada pela Prefeitura em 05/07/2001, conforme Registro nº. 5696/01 e averbada no cartório de Registro de Imóveis, numa área onde não existem loteamentos aprovados; os lotes do entorno são resultantes de subdivisão;
- De acordo com a documentação apresentada pelo requerente, o terreno tem condição de posse regular e definitiva.
- O croqui apresentado, que é parte da planta de subdivisão, confirma os dados da documentação.

1. Quanto ao terreno e entorno:

- O lote em questão está classificado como ZE-4 (Zona Especial 4) no Anexo 6 da Lei Municipal 2.418/88 de Uso e Ocupação do Solo, pelo fato de, quando da aprovação da referida Lei, estar localizado em área de urbanização irregular, com assentamentos de sub-habitação, trechos ocupados através de invasão, próximo de córrego não canalizado e com vias de traçado irregular.
- O terreno possui uma pequena construção e apresenta declividade acentuada. Tem testada para a Rua Francisco de Carvalho e Rua da Mina.
- Atualmente, a quadra onde o lote está localizado, assim como as outras do entorno, está quase totalmente ocupada com construções, na maioria dos casos, residenciais e a região apresenta condições físicas consolidadas com pavimentação, posteamento e rede de esgoto.
- O córrego existente nas proximidades (Córrego do Sinhô) foi canalizado.
- A Rua da Mina é uma via local, estreita, sem saída, que dá acesso a um número pequeno de residências.
- A Rua Francisco Carvalho tem alinhamento regular, pavimentação asfáltica e sinalização de trânsito. É uma via de mão dupla, com caixa de rolamento variando entre 10 e 12 metros. Faz ligação entre o bairro Niterói e os bairros Porto Velho, Maria Helena e Mangabeiras, sendo usada como uma opção de saída da cidade até a MG 050. Possui tráfego intenso de veículos, inclusive de carga, sendo o acesso principal à Siderúrgica Gerdau.

2. Quanto à legislação:

- Com relação às ZE's 4, a Lei 2.418/88 estabelece:

“Art. 13. As Zonas Especiais subdividem-se em:

§4º - A Zona Especial 4 (ZE-4) compreende os espaços com ocupação irregular do ponto de vista jurídico e urbanístico, caracterizados por habitações subnormais e população economicamente carente.

Art. 15. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado, após Projeto de Lei aprovado na Câmara de Vereadores, a:

I - regulamentar a ocupação das Zonas Especiais (ZE-1, ZE-2, ZE-3 e ZE-4), quando de propriedade particular, obrigatoriamente no prazo de 180 (cento e oitenta) dias;

II - delimitar as áreas caracterizadas como Zona Especial 4 (ZE-4), estipulando o respectivo zoneamento;

§ 1º - Para efeito deste artigo, entende-se como descaracterizar o ato de se atribuir novo zoneamento às áreas definidas como Zona Especial, sempre que houver a necessidade de se dar novas funções às mesmas, ouvidos os órgãos competentes e a Comissão de Uso e Ocupação do Solo de que tratam os artigos 36 e 37 desta Lei.

§ 2º - As áreas classificadas como Zonas Especiais ZE-1 e ZE-3, quando de propriedade pública, e ZE-4 só poderão ser descaracterizadas mediante Lei Municipal.

Art. 16. Ao proprietário que tiver plena posse e domínio de seu imóvel, na data da assinatura do decreto de delimitação de sua respectiva Zona Especial 4 (ZE-4), poderá solicitar ao Executivo Municipal a sua descaracterização.

I - A descaracterização, de que trata o "caput" deste artigo deverá ser requerida em 180 (cento e oitenta) dias após a data da publicação desta Lei.

II - O imóvel deverá fazer parte de loteamento devidamente aprovado ou que aprovado dentro do prazo previsto pelo inciso I.

III - O requerente deverá comprovar, com documentação hábil, sua condição de proprietário.

Parágrafo único - A não satisfação do conteúdo deste artigo implica na manutenção da classificação do imóvel como Zona Especial 4 (ZE-4).”

3. Da situação atual:

- De acordo com a documentação apresentada pelo requerente, o proprietário tem assegurado, por lei, o direito de solicitar a descaracterização de seu terreno, não podendo a Prefeitura negar o pedido, considerando a posse do imóvel e o não cumprimento do prazo definido para regularização da “ZE” (artigo 15 da Lei de Uso do Solo).
- Para que o imóvel esteja apto a receber construção e ocupação dentro dos moldes e parâmetros legais, faz-se necessário descaracterizar de ZE/4 e atribuir novo zoneamento tendo em vista que a aprovação do projeto de qualquer edificação nos novos lotes criados só poderá ocorrer definindo-se parâmetros de ocupação (taxas, afastamentos, gabaritos, etc.) e de uso (atividades admitidas no local).
- O Poder Executivo Municipal deverá elaborar Projeto de Lei e encaminhar à Câmara de Vereadores, após ouvir a Comissão de Uso e Ocupação do Solo. É atribuição da Secretaria Adjunta de Políticas Urbanas embasar tecnicamente a elaboração dos projetos de lei referentes ao Uso e Ocupação do Solo e é neste sentido que apresentamos junto a esta análise, proposta de descaracterização do Lote 483, Quadra 022, Zona 026, no bairro Niterói.

4. Proposta de descaracterização:

Diante do exposto e considerando:

- que a atribuição de zoneamento de uma área é definida em função de se assegurar a densidade equilibrada de população e atividades compatíveis com a capacidade dos equipamentos urbanos e comunitários, infra-estrutura e serviços urbanos presentes no entorno;
- que quando se atribui um determinado zoneamento, agregado a ele estão todos os índices e parâmetros de ocupação que irão definir as características de cada REGIÃO;
- que a descaracterização dos lotes com testada para a Rua Francisco de Carvalho de uma só vez é, a nosso ver, mais racional do que a solução de um caso isolado;
- as características de ocupação atualmente constatadas na região e a função que a Rua Francisco de Carvalho exerce na malha urbana, descritas no item “1 - Quanto ao terreno e entorno” - deste parecer;

Recomendamos:

A descaracterização da Rua Francisco de Carvalho do cruzamento com a Rua Formiga, no Bairro Porto Velho até o cruzamento com a Avenida Governador Magalhães Pinto, no Bairro Niterói para CORREDOR, nos moldes daquele adotado para a Rua Pitangui pela Lei 7.258/10.

As características do zoneamento proposto estão definidas nos quadros abaixo bem como a descrição das atividades permitidas para o mesmo.

Zonas/corredores	Modelos de parcelamento permitidos	Usos permitidos	Limite máximo de ocupação	
			Taxa de ocupação máxima (%)	Altura máxima
Rua Francisco de Carvalho entre Rua Formiga, até Avenida Governador Magalhães Pinto.	MP/3- MP/4- MP/5- MP/6	RU, RMH, RMV, CL, CB, CAP, SL/1, SL/2, SB/1, SB/2, SP/1, UCL, UCB, IP, indústria de médio e grande porte não poluentes.	70%	4 pavimentos

- RU - residência unifamiliar - uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondente a 1 (uma) habitação por lote ou conjunto de lotes;
- RMH – residência multifamiliar horizontal - uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupados horizontalmente;
- RMV - residência multifamiliar vertical - uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, agrupados verticalmente;

- CL - comércio local - atividades de comércio varejista ligadas ao consumo imediato em estabelecimentos com até 80 m2 (oitenta metros quadrados) de área construída, exceto no caso de padaria e farmácias, quando a área poderá atingir 120 m2 (cento e vinte metros quadrados);
- CB - comércio de Bairro - atividades de comércio varejista ligadas ao consumo da população do bairro, em estabelecimento com até 900 m2 (novecentos metros quadrados) de área construída, exceto no caso de Shopping Center e Supermercado e Hortomercados, quando não haverá limite de área construída;
- CAP - comércio atacadista de pequeno porte - atividade de comércio atacadista, em estabelecimentos com área até 100 m2 (cem metros quadrados) de área edificada;
- SL - serviço local - atividades de serviço ligados ao atendimento imediato, em estabelecimentos com até 80 m2 (oitenta metros quadrados) de área construída;
- SB - serviço do bairro – atividades de serviço ligados ao atendimento da população do bairro, em estabelecimentos com até 300 m2 (trezentos metros quadrados) de área construída, exceto na Zona Comercial Quatro (ZC – 4), onde não haverá limite de área (NR Lei 5.358/02).
- SP - serviço principal - atividades de serviço com ampla variedade de atendimento, sem limite de área construída;
- UCL - serviço de uso coletivo local - atividades compreendidas pelas instituições e entidades de natureza pública ou privada, voltadas para o atendimento da população local, não conflitantes com o uso predominantemente residencial;
- UCB - serviço de uso coletivo de bairro - atividades compreendidas pelas instituições e entidades de natureza pública ou privada, voltadas para o atendimento da população do bairro, com um nível tolerável de conflito com o uso predominantemente residencial;
- IP - pequena indústria não poluente - atividades de manufatura e transformação industrial que, além de não poluentes, sob qualquer forma, e de serem conviventes com as demais categorias de uso estabelecidas por essa Lei, não requerem instalações e equipamentos que possam colocar em risco a segurança das pessoas e bens, em edificações com até 500 m2 (quinhentos metros quadrados) de área edificada;
- Indústrias de médio porte não poluente: Atividades de manufatura e transformação industrial que, além de não poluentes, sob qualquer forma, e de serem conviventes com as demais categorias de uso estabelecidas pela aludida Lei nº. 2.418, não requerem instalações e equipamentos que possam colocar em risco a segurança das pessoas e bens em edificações de até 2.000 m2 (dois mil metros quadrados) de área construída.
- Indústria de grande porte não poluente: Atividades de manufatura e transformação industrial que, além de não poluentes, sob qualquer forma, e de serem conviventes com as demais categorias de uso estabelecidas pela mencionada Lei nº. 2.418, não requerem instalações e equipamentos que possam colocar em risco a segurança das pessoas e bens, em edificações sem limites de área construída.
-

<i>Modelos</i>	<i>Área Mínima do Lote (m²)</i>	<i>Testada Mínima (m)</i>
MP/3	360	12,00
MP/4	525	15,00
MP/5	1.000	20,00
MP/6	3.000	25,00

Quanto às áreas reservadas para estacionamento, deverá seguir o estabelecido para a ZC1 (Zona Comercial 1), descrito nas TABELAS “A” e “B” DO ANEXO III da Lei 2.418/88:

Zona	Área de estacionamento para a categoria de uso residencial (número mínimo de vagas/unidade de habitação) - AE área edificada da unidade de habitação	
Rua Francisco de Carvalho entre Rua Formiga, até Avenida Governador Magalhães Pinto.	Kitchenete/ quarto-sala	1/3
	Residencial Unifamiliar	1/1
	Residencial Multifamiliar	1/1 AE ≤ 100m ²
		2/1 AE > 100m ²

Zona	Área de estacionamento para a categoria de uso	
	Comércio/Serviço	Indústria / Uso coletivo
Rua Francisco de Carvalho entre Rua Formiga, até Avenida Governador Magalhães Pinto.	25 m ² de área de estacionamento para cada 150 m ² de área construída	25 m ² de área de estacionamento para cada 200 m ² de área construída
Obs.: Quando destinadas a uso misto ou atividades múltiplas, as áreas mínimas de estacionamento de veículo serão calculadas separadamente para cada uso, de acordo com as tabelas anteriores e somadas no final. O resultado será a área mínima de estacionamento de toda a edificação		

Maria Elisa Carvalho Souto Madeira
Engenheira Civil

Lúcia Helena Marcolino Duarte
Geógrafa

Andréa Menezes Leão Silveira
Arquiteta

João Miguel Pereira
Engenheiro Civil

