PROJETO DE LEI EM Nº 099/2022

Altera a Lei nº 8.956, de 21 de dezembro de 2021.

Art. 1º A Lei nº 8.956/21 passa a vigorar acrescida do art. 11-A, com a seguinte redação:

"Art. 11-A O número de vagas de estacionamento será definido em conformidade com a categoria de uso da edificação, atendendo as seguintes proporções:

I – Para a categoria de uso residencial, mínimo de 1 vaga por unidade habitacional;

II – Para as categorias de uso não residencial, mínimo de 1 vaga para cada 150 metros quadrados de área edificada computável (AEC).

§ 1º Nas edificações, onde forem exercidas categorias de uso diferentes, verificar-se-á o atendimento para cada categoria isoladamente.

§ 2º O número mínimo de vagas a serem disponibilizadas para as edificações deverá ser de vagas livres.

§ 3º Quando no cálculo de número de vagas de estacionamento o valor resultante for fracionado, será atribuído como número mínimo de vagas o número inteiro subsequente.

§ 4º Em estacionamento de usos residenciais será admitido o modelo de vagas presas, desde que estas pertençam à mesma unidade habitacional, respeitados os dimensionamentos mínimos para cada vaga e que não interfira, sob nenhuma circunstância, nas áreas de manobra.

§ 5º Os pilares não podem comprometer as dimensões mínimas das vagas e nem as áreas de circulação e manobras dos veículos.

§ 6º As edificações classificadas como Polo Geradores de Tráfego (PGT), nos termos da Lei 2.418 de 18 de novembro de 1988, deverão atender o disposto na norma que os classificam."

Art. 2º A Lei nº 8.956/21 passa a vigorar acrescida dos artigos 12-A, 12-B e 12-C, com a seguinte redação:

“Art. 12-A Os afastamentos da edificação são as distâncias mínimas livres obrigatórias, medidas perpendicularmente a partir do alinhamento e das divisas do terreno, sendo calculadas em função da altura da edificação (H), sendo discriminados como:

I - afastamento do alinhamento (AA): a partir do alinhamento do terreno;

II - afastamento das divisas (AD): a partir das divisas do terreno.

§ 1º Estão dispostos no Anexo III (Figuras 3 e 4) modelos de terrenos com diferentes configurações para aplicação dos afastamentos do alinhamento e das divisas.

§ 2º É admitido o escalonamento dos afastamentos das divisas, sendo que a diferença da largura entre os pavimentos escalonados não poderá ser inferior a 1,00 m (um metro) para cada afastamento aplicado, conforme Anexo III (Figuras 1 e 2).

§ 3º O afastamento do alinhamento (AA) nos pavimentos de subsolo é facultativo.”

Art. 12-B Os prismas utilizados como meio de ventilação e iluminação de compartimentos são classificados em:

I - aberto; aquele que apresentar ao menos um dos lados de seu perímetro junto ao alinhamento do lote ou aos afastamentos da edificação;

II – fechado, os prismas que tiverem fechamento em todo o seu perímetro, sendo as divisas consideradas como fechamento, para fim desta definição.

§ 1º A utilização de prismas de ventilação e iluminação deverá atender aos seguintes critérios e parâmetros para o seu dimensionamento:

I - Quando for aberto:

a) Possibilitar a inscrição de um círculo com diâmetro de D = H/15+0,9, com no mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), permitida a superposição com os afastamentos da edificação;

b) área mínima de 6 (seis) metros quadrados.

II - Quando fechada:

a) Possibilitar a inscrição de um círculo com diâmetro de D = H/3,75-0,1, com mínimo de 2,00 m (dois metros), permitida a superposição com os afastamentos da edificação;

b) área mínima de 10 (dez) metros quadrados.

§ 2º Nas fórmulas de que trata o parágrafo anterior, D, corresponde ao diâmetro do círculo inscrito no prisma e H, a altura da edificação.

§ 3º É admitido o escalonamento dos prismas, o qual deverá atender os mesmos parâmetros definidos para o escalonamento dos afastamentos, disposto no Art. 12A §2º.

Art. 12-C Aplica-se nos lotes situado ao longo da faixa inundável do Rio Itapecerica o disposto no Decreto nº 1406, de 05 de março de 1987, e na Lei nº 3675, de 05 de outubro de 1994.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no *caput* desse artigo, são instituídas com AEL7-2 as áreas ribeirinhas ao Rio Itapecerica, regulamentadas como Zona Especial-2 pelo Decreto 1406, de 05 de março de 1987.

§ 2º Para efeito dos parâmetros de uso e ocupação do solo dos terrenos de que trata a Lei 3675, de 05 de outubro de 1994, será tomado o zoneamento AEL7-2.

Art. 3º O art. 14 da Lei nº 8.956/21 passa a vigorar com seguinte redação:

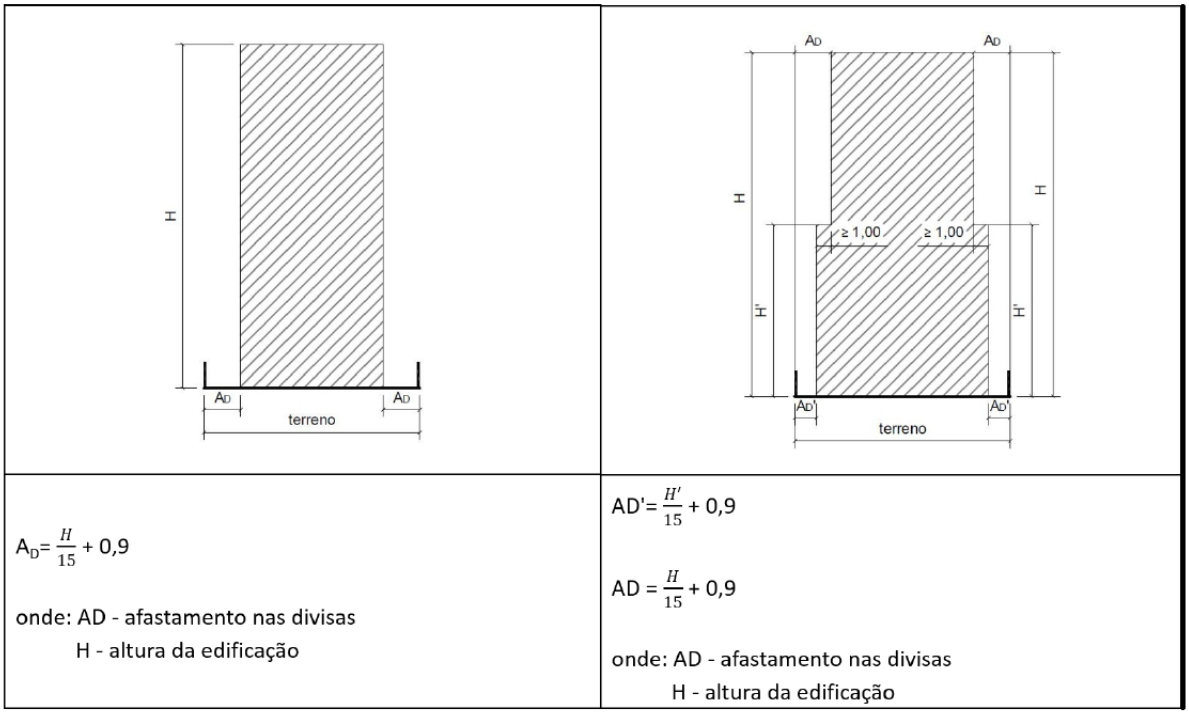
"Art. 14 A aprovação de projetos arquitetônicos nos lotes e unidades territoriais privativas resultantes do parcelamento de solo urbano aprovados após esta Lei, só poderá ser realizada após a emissão da Licença de Operação do respectivo parcelamento".

Art. 4º A Tabela 1 - Parâmetros de Ocupação - do Anexo III - Parâmetros de Uso E Ocupação - passa a vigorar da seguinte forma:

		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	300 m² testada 12 m

Art. 5º O anexo III - Parâmetros de Uso E Ocupação - passa a vigorar acrescido das figuras 1, 2, 3 e 4:

Figura 1: Afastamento das divisas (A^D)



$A_D = \frac{H}{15} + 0,9$

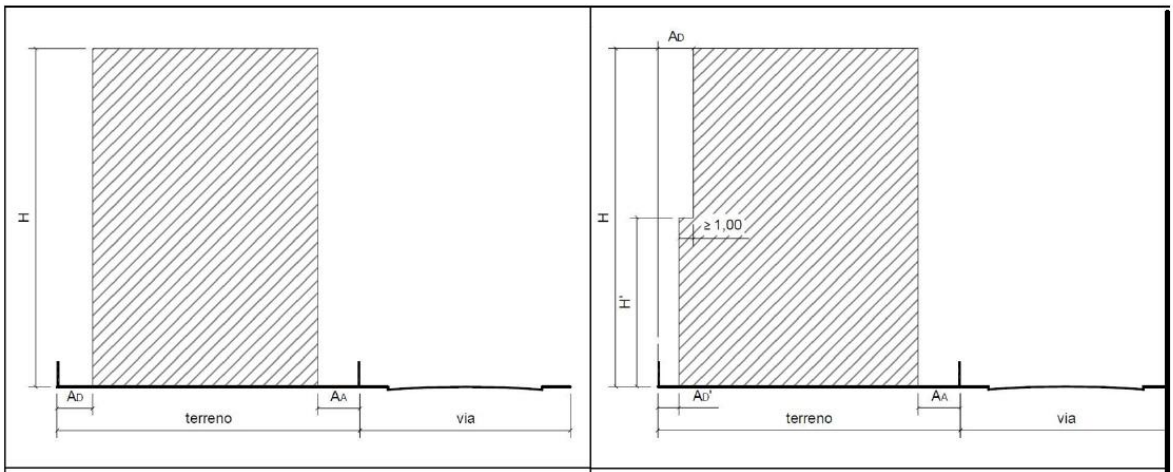
onde: AD - afastamento nas divisas
H - altura da edificação

$AD' = \frac{H'}{15} + 0,9$

$AD = \frac{H}{15} + 0,9$

onde: AD - afastamento nas divisas
H - altura da edificação

Figura 2: Afastamento das dividas (A^A e A^D)



$A_D = \frac{H}{15} + 0,9$

onde: AD - afastamento nas divisas
H - altura da edificação

$AD' = \frac{H'}{15} + 0,9$

$AD = \frac{H}{15} + 0,9$

onde: AD - afastamento nas divisas
H - altura da edificação

Figura 3: Afastamentos

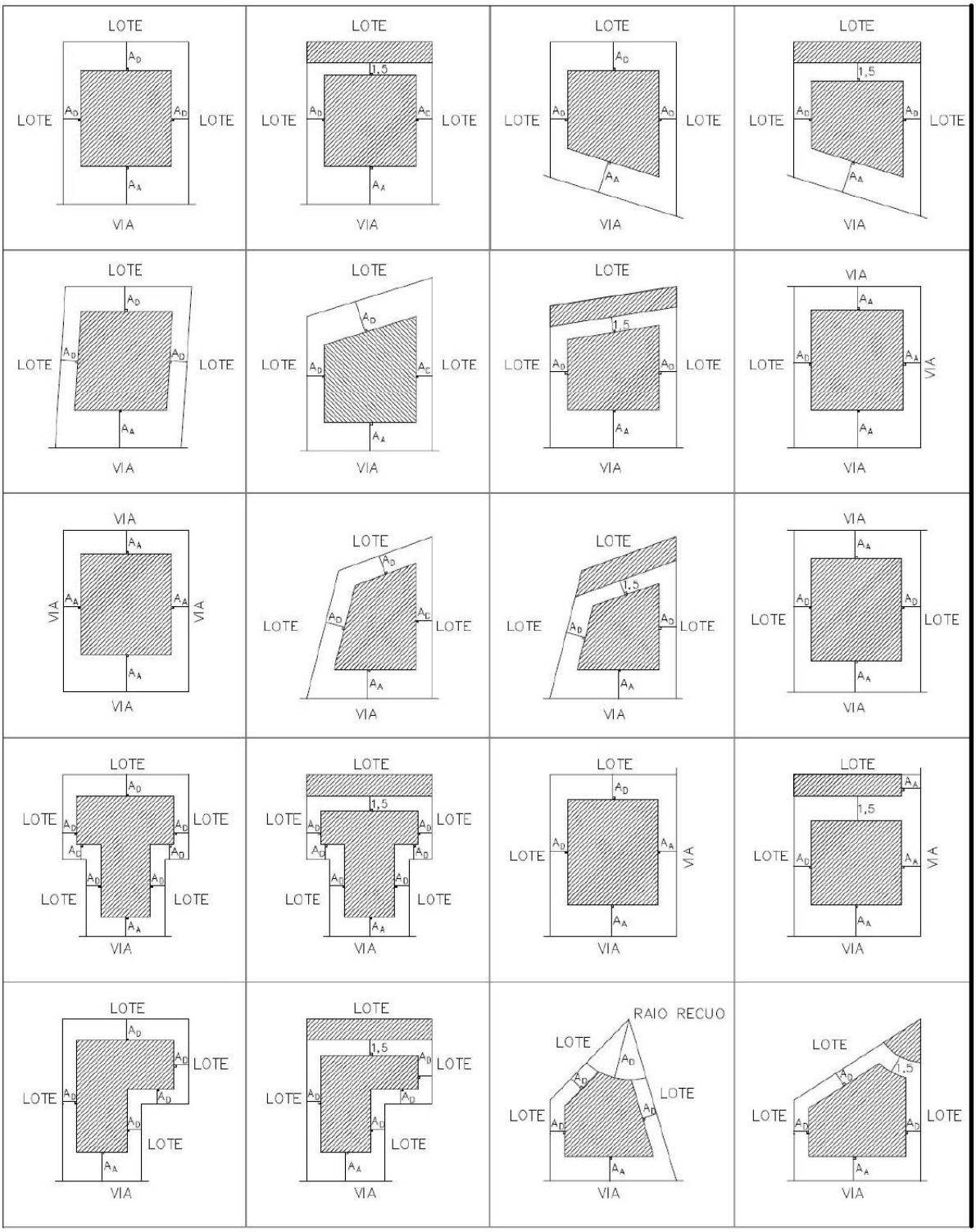
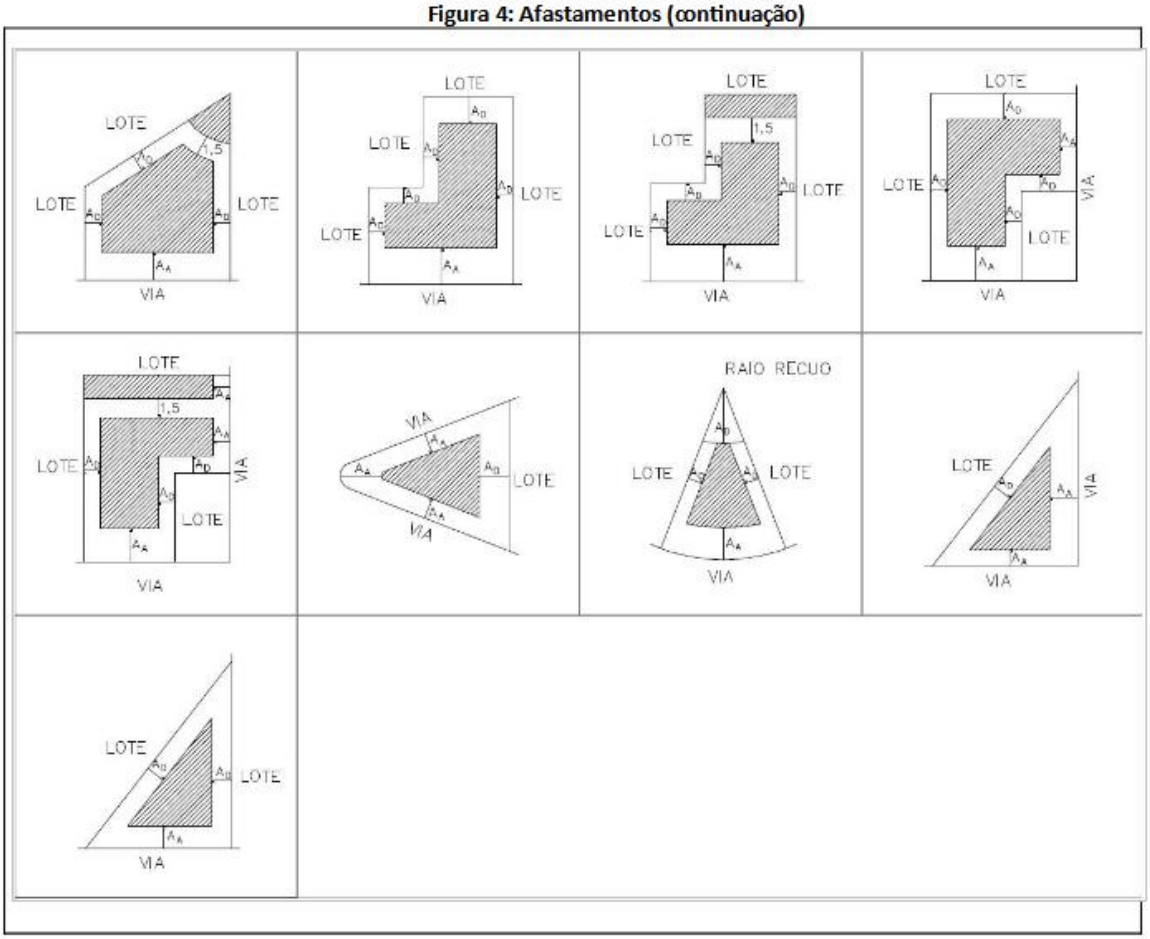
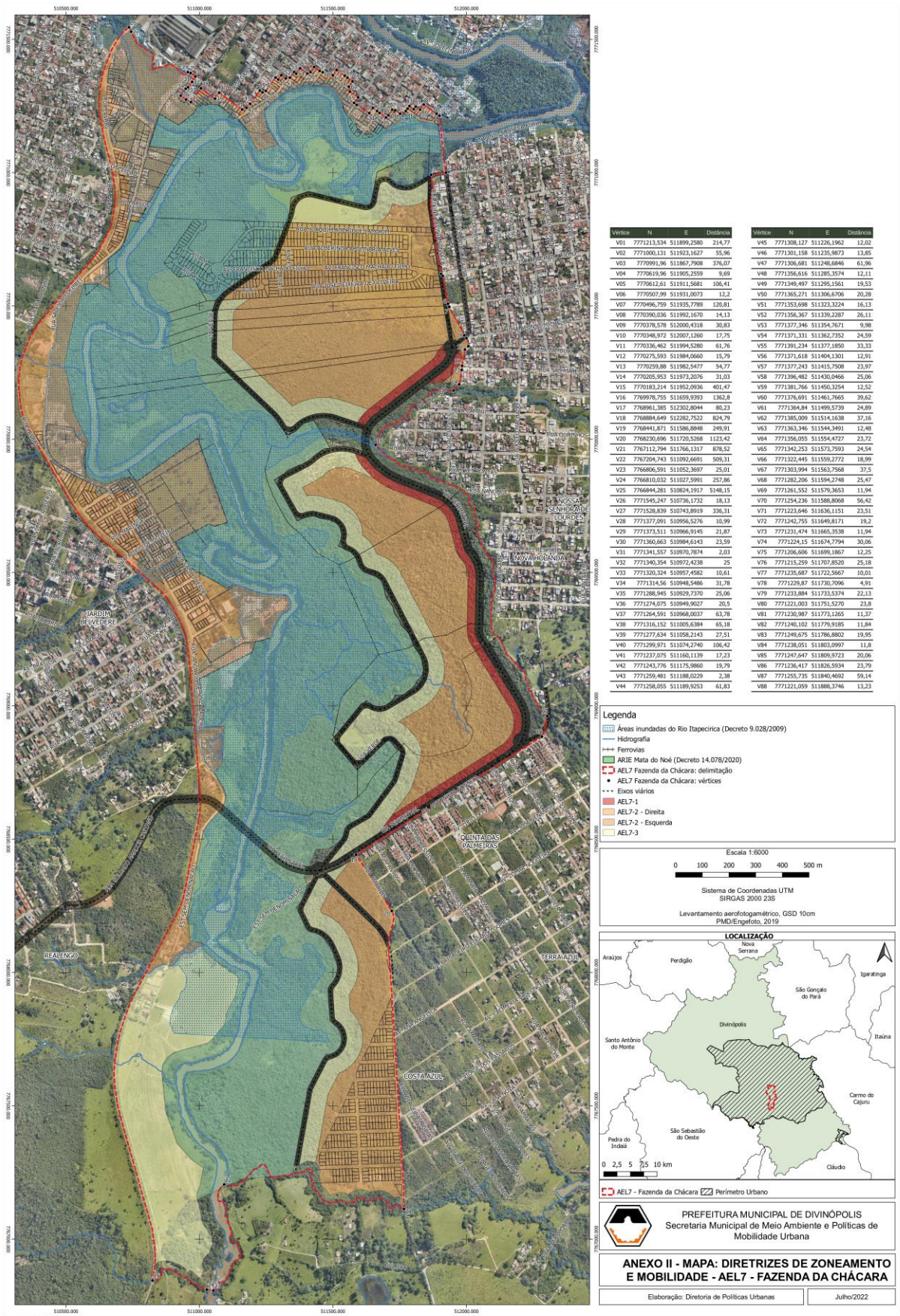


Figura 4: Afastamentos (continuação)



Art. 6º O Anexo II – Mapa: Diretrizes de Zoneamento e Mobilidade – AEL7 – Fazenda Da Chácara –, da Lei nº 8956/21, passa a vigorar da seguinte maneira:



Vértice	N	E	Distância
V01	7771213,534	511899,2580	214,77
V02	7771000,131	511923,1627	55,96
V03	7770991,96	511867,7908	376,07
V04	7770619,96	511905,2559	9,69
V05	7770612,61	511911,5681	106,41
V06	7770507,99	511931,0073	12,2
V07	7770496,759	511935,7789	120,81
V08	7770390,036	511992,1670	14,13
V09	7770378,578	512000,4318	30,83
V10	7770348,972	512007,1260	17,75
V11	7770336,462	511994,5280	61,76
V12	7770275,593	511984,0660	15,79
V13	7770259,88	511982,5477	54,77
V14	7770205,953	511973,2076	31,03
V15	7770183,214	511952,0936	401,47
V16	7769978,755	511659,9393	1362,8
V17	7768961,385	512302,8044	80,23
V18	7768884,649	512282,7522	824,79
V19	7768441,871	511586,8848	249,91
V20	7768230,696	511720,5268	1123,42
V21	7767112,794	511766,1317	878,52
V22	7767204,743	511092,6691	509,31
V23	7766806,591	511052,3697	25,01
V24	7766810,032	511027,5991	257,86
V25	7766844,281	510824,1917	5148,15
V26	7771545,247	510736,1732	18,13
V27	7771528,839	510743,8919	336,31
V28	7771377,091	510956,5276	10,99
V29	7771373,511	510966,9145	21,87
V30	7771360,663	510984,6143	23,59
V31	7771341,557	510970,7874	2,03
V32	7771340,354	510972,4238	25
V33	7771320,324	510957,4582	10,61
V34	7771314,56	510948,5486	31,78
V35	7771288,945	510929,7370	25,06
V36	7771274,075	510949,9027	20,5
V37	7771264,591	510968,0037	63,78
V38	7771316,152	511005,6384	65,18
V39	7771277,634	511058,2143	27,51
V40	7771299,971	511074,2740	106,42
V41	7771237,075	511160,1139	17,23
V42	7771243,776	511175,9860	19,79
V43	7771259,481	511188,0229	2,38
V44	7771258,055	511189,9253	61,83

Vértice	N	E	Distância
V45	7771308,127	511226,1962	12,02
V46	7771301,158	511235,9873	13,85
V47	7771306,681	511248,6846	61,96
V48	7771356,616	511285,3574	12,11
V49	7771349,497	511295,1561	19,53
V50	7771365,271	511306,6706	20,28
V51	7771353,698	511323,3224	16,13
V52	7771356,367	511339,2287	26,11
V53	7771377,346	511354,7671	9,98
V54	7771371,331	511362,7352	24,59
V55	7771391,234	511377,1850	33,33
V56	7771371,618	511404,1301	12,91
V57	7771377,243	511415,7508	23,97
V58	7771396,482	511430,0466	25,06
V59	7771381,766	511450,3254	12,52
V60	7771376,691	511461,7665	39,62
V61	7771364,84	511499,5739	24,89
V62	7771385,009	511514,1638	37,16
V63	7771363,346	511544,3491	12,48
V64	7771356,055	511554,4727	23,72
V65	7771342,253	511573,7593	24,54
V66	7771322,445	511559,2772	18,99
V67	7771303,994	511563,7568	37,5
V68	7771282,206	511594,2748	25,47
V69	7771261,552	511579,3653	11,94
V70	7771254,236	511588,8068	56,42
V71	7771223,646	511636,1151	23,51
V72	7771242,755	511649,8171	19,2
V73	7771231,474	511665,3538	11,94
V74	7771224,15	511674,7794	30,06
V75	7771206,606	511699,1867	12,25
V76	7771215,259	511707,8520	25,18
V77	7771235,687	511722,5667	10,01
V78	7771229,87	511730,7096	4,91
V79	7771233,884	511733,5374	22,13
V80	7771221,003	511751,5270	23,8
V81	7771230,987	511773,1265	11,37
V82	7771240,102	511779,9185	11,84
V83	7771249,675	511786,8802	19,95
V84	7771238,051	511803,0997	11,8
V85	7771247,647	511809,9723	20,06
V86	7771236,417	511826,5934	23,79
V87	7771255,735	511840,4692	59,14
V88	7771221,059	511888,3746	13,23

PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Políticas de Mobilidade Urbana

ANEXO II - MAPA: DIRETRIZES DE ZONEAMENTO E MOBILIDADE - AEL7 - FAZENDA DA CHÁCARA

Elaboração: Diretoria de Políticas Urbanas | Julho/2022

Formato A1 - 594 x 841 mm

Art. 7º O ANEXO V - Glossário - da Lei nº 8956/21, passa a vigorar acrescido das seguintes expressões:

> "Altura da edificação (H) – é a distância medida através da diferença entre os níveis mais baixo e mais alto da edificação, sendo excluída a parte da edificação que dá acesso ao terraço, composta pela caixa de escada de uso comum, elevador, casa de máquinas e caixa d'água.
>
> Área edificada computável (AEC) – Área edificada (AE) descontadas as áreas de: garagem e estacionamento cobertos, circulação vertical (caixa de escadas e elevadores), casa de máquinas e caixa d'água."

Art. 11 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Divinópolis, 16 de dezembro de 2022.

GLEIDSON GONTIJO DE AZEVEDO:01530298628

Assinado de forma digital por GLEIDSON GONTIJO DE AZEVEDO:01530298628
Dados: 2022.12.19 17:32:37 -03'00'

Gleidson Gontijo de Azevedo
Prefeito Municipal

OFÍCIO EM Nº. 144/2022
Divinópolis, 16 de dezembro de 2022.

Excelentíssimo Senhor
Eduardo Alexandre de Carvalho
DD Presidente da Câmara Municipal
Divinópolis-MG

Senhor Presidente:

A Proposição de Lei que ora temos a elevada honra de encaminhar a V. Exa. a fim de se submeter à apreciação e soberana deliberação dessa colenda Casa Legislativa, *"Altera a Lei nº 8.956, de 21 de dezembro de 2020."*

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente e Nobres Vereadores, a proposta de alteração da Lei 8956/2021, foi realizada após estudos técnicos e tem a finalidade de analisar os impactos gerados na possibilidade de adequação dos parâmetros construtivos nas áreas com ocupação consolidada. Assim como, estabelecer outros parâmetros específicos para a Área Especial Localizada 7 para plena aplicação da legislação.

Para a metodologia, foram analisados os lotes inseridos na AEL7 – Fazenda da Chácara, excetuando as áreas localizadas na unidade de conservação ARIE – Mata do Noé. Não foram consideradas também as glebas, tendo em vista que, por não configurar como área parcelada, não é possível considerá-las área consolidada. Para a análise, em razão da especificidade de ocupação dos mesmos e visando uma melhor aproximação da realidade, separou-se os lotes localizados à direita do Rio Itapecerica e aqueles localizados à esquerda, sendo a direção definida de montante a jusante.

A partir da análise, é possível verificar que a área com ocupação consolidada dentro dos limites da AEL7 – Fazenda da Chácara, situa-se à esquerda do Rio Itapecerica. Com apenas 42 lotes vagos localizados fora da área inundável, que representa 9,01% do total dos lotes situados desse lado do rio.

Tendo em vista, a baixa proporção de lotes vagos, constata-se que, do ponto de vista ambiental, os afastamentos da edificação criado através da Lei 8956/2021, podem ser inexistentes não implicando em prejuízos para a conservação da ARIE Mata do Noé, desde que mantidos os índices de coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade.

Dessa forma, é proposto a divisão do zoneamento AEL7-2, considerando a posição das áreas em relação ao rio. Assim, para o lado direito, atribuiu-se o zoneamento AEL7-2 Lado Direito, que por apresentar quase totalidade de lotes vagos e grande número de glebas, seria mantido as características do zoneamento definidas pela Lei vigente. Para o lado esquerdo, seria atribuído o AEL7-2 Lado Esquerdo, ao qual os parâmetros construtivos de afastamento junto ao alinhamento e às divisas do lote, poderiam ser inexistentes, alterando-se assim a Tabela 1: Parâmetros de Ocupação do Anexo III PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO.

Em continuidade a essa análise, observou-se também a necessidade de ajustar os limites da AEL7-2 no lado esquerdo do Rio Itapecerica, a qual se estenderia até o limite do córrego afluente do Rio Itapecerica, ocupando assim toda área consolidada. E consequentemente,

estabelecendo a AEL7-3 nas áreas não parceladas, alterando-se assim o Anexo II – MAPA: DIRETRIZES DE ZONEAMENTO E MOBILIDADE – AEL7 – FAZENDA DA CHÁCARA.

Embora a referida Lei defina em seu artigo 18 que para as situações não previstas será observado as demais disposições legais pertinentes, a Lei de Uso e Ocupação e Código de Obras estabelecem parâmetros para zonas comerciais e residenciais, não tendo relação com os zoneamentos existentes na AEL7 e impossibilitando a vinculação para aplicação dos itens 1 e 2 anteriormente citados, sendo necessário, dessa forma, a definição de parâmetros específicos para o local.

Assim, utilizou-se como referência inicial para a definição dos prismas de iluminação a NBR 12286/1992, e através da análise das recomendações para área de ventilação e iluminação, constatou-se uma aproximação com os parâmetros existentes no Código de Obras do município. Assim, com o objetivo de adotar parâmetros que atendam as especificidades da AEL7 – Fazenda da Chácara, bem como simplificar a aplicação do mesmo, foram classificados em abertos e fechados, definindo-se os critérios e parâmetros para o seu dimensionamento, conforme é possível verificar no artigo 12B da Minuta de Lei.

Para a definição do número de vagas de estacionamento foi acrescentado o artigo 11A, que além da definição do número de vagas, trata dos parâmetros de dimensionamento e implantação, onde se utilizou como referência os estudos desenvolvidos para revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo que se encontra em trâmite na Câmara Municipal (PLEM 061/2021).

Em relação a definição de “altura da edificação” (H) fora utilizado como referência o disposto no PL 061/2021, acrescentando-se assim o artigo 12A, que trata de critérios do afastamento, assim como, as Figuras 1, 2, 3 e 4 no Anexo III PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO.

Ainda com referência ao PLEM 061/2021 fora incluída na minuta o artigo 12C que faz as correlações necessárias para vinculação da Lei 8956/2021 com as normas vigentes.

Por fim, fora proposto a modificação do artigo 14 a fim de restringir a situação prevista neste artigo, apenas aos novos parcelamentos de solo urbano.

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:01530298628

Assinado de forma digital por GLEIDSON GONTIJO DE AZEVEDO:01530298628
Dados: 2022.12.19 17:32:51 -03'00'

Gleidson Gontijo de Azevedo
Prefeito Municipal