Mensagem nº 19 / 2016

Sarzedo, 05 de novembro de 2016

As leis constituem um sistema que deve ter coerência e não podem conter contradições ou divergências sob pena de ofender o princípio da segurança jurídica.

O legislador não pode deixar o interprete ou aplicador em dúvida de qual texto ou qual forma que prevalece. A lei deve ser o fio condutor, o patamar que deve ser seguido para solucionar as divergências.

Foi detectado no tocante a lei municipal 311 de 2006 alterada pela Lei Complementar 66/2.012, inconsistências em relação aos zoneamentos comerciais que não preveem parâmetros para usos importantes com ESCRITÓRIOS E CONSULTÓRIOS, tratando a questão apenas como USO COMERCIAL e definido uma área mínima para construção.

Também observamos que no Zoneamento definido como ZR3, o TIPO DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL permite a construção de dois andares, em completo desacordo com tipo de uso proposto, fato este que possibilita um adensamento muito maior que o esperado inicialmente.

Para examinar essa inconsistência foi iniciado um processo de discussão envolvendo as secretarias de obras, meio ambiente e planejamento que na forma dos estudos e pareceres assinados pelos representantes das secretarias e também da comissão de aprovação de projetos acompanham este oficio mensagem.

Aproveitando a necessidade de efetuar estas correções, estamos inserindo uma proposta que tem por objetivo possibilitar a edificação de no máximo duas edificações residenciais horizontais para os lotes que sejam maiores que 200,00 m² e menores que 360,00 m², possibilitando uma redução no número de unidades edificadas por imóvel e consequente redução do crescimento populacional por que passa o município.

Ultimando os estudos e definido a uniformidade de redação apresenta-se o presente projeto de lei para concluir a redação do anexo respectivo.

Sr. VEREADOR JOSÉ GONÇALVES DE OLIVEIRA - Presidente da Câmara Municipal

Por isso é que apresenta a V.Exa. projeto de lei que "Uniformiza dando nova redação no anexo VI – Parâmetros Urbanísticos, da Lei Complementar 66/2012".

Diante do que ponderamos a V.Sa. pelo adequado tramitar e bem assim fica disponibilizada a Secretaria Municipal de Planejamento, que elaborou os estudos e a conclusão, para os esclarecimentos se requeridos.

Reitero a V.Sa. os votos de apreço e atenção.

Atenciosamente,

Werther Clayton de Rezende
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
VEREADOR JOSÉ GONÇALVES DE OLIVEIRA
DD. Presidente da Câmara Municipal
Sarzedo/MG

PROJETO DE LEI Nº 34/2016

"Dá nova redação no anexo VI da Lei 311/2006 que define os PARÂMETROS URBANÍSTICOS para edificação".

O Sr. Prefeito do Município de SARZEDO:

FAÇO SABER que a Câmara de Vereadores APROVA em nome do POVO e eu SANCIONO a seguinte LEI:

Art. 1º. Os Parâmetros Urbanísticos previstos no Anexo VI da Lei Complementar 66/2012 passa a ter a redação uniforme contida anexo único à presente lei.

Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

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

ANEXO UNÍCO – Parâmetros Urbanísticos

	Tipo	Tamanho mínimo do lote (m^2)	Testada Mínima	Área mínima por unidade edificada (m^2)	Taxa de Ocupação (%Máximo)	Coeficiente de Aproveitamento (Máximo)	Nº máximo de pavimentos (inclusive subsolo)	Adensamento Demográfico (hab/ha)	Taxa de Permeabilidade (%Mínimo)
Zona Central	Residencial (*6)	360	12	70	60	3,5	10	2250	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	60	90/60 (*1)	3,0	10	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	90/60 (*1)	3,0	10	-	10
Zona de Via de Adensamento	Residencial (*6)	360	12	50	50	2,0	4	1800	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	60	70/50 (*2)	2,4	4	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	70/50 (*2)	2,4	4	-	10
Zona Mista	Residencial (*6)	360	12	60	50	2,0	3	1350	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	50	60/50 (*3)	2,4	3	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	60/50 (*3)	2,4	3	-	10
Zona de Concentração de Atividades Econômicas	Comercial, Industrial e Serviços	500	15	150	75/60 (*4)	2,5	4	-	10
Zona Via de uso Residencial unifamiliar	Residencial	360	12	50	50	1,0	2	150	30
Zona Residencial 1 (*5)	Residencial Unifamiliar	360	12	50	50	1,0	3	150	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	50	50	1,0	2	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	50	1,0	2	-	10
Zona Residencial 2	Residencial Unifamiliar	1000	20	80	50	1,0	3	150	20
Zona Residencial 3 (*5)	Unifamiliar	360	12	50	50	1,0	3	150	20
	Res. Multifamiliar Tipo Casa (*6)	360	12	50	50	1,0	2	300	20
	Res. Multifamiliar Prédio de apartamentos	360	12	60	50	1,0	2	900	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	50	50	1,0	2	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	50	1,0	2	-	10

Zona de Restrição à Ocupação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zona Industrial – ZEI-I	Indústria e Serviços	2000	20	500	70	1,4	2	-	10
Zonas Industrial ZEI-II	Industrial, Comercial e Serviços	2000	20	400	70	1,4	2	-	10

(*1) Zona Central Comercial – Taxa de Ocupação – 90 % Térreo e Primeiro Pavimento / 60% A partir do Segundo Pavimento;

(*2) Zona Adensamento Comercial – Taxa de Ocupação – 70 % Térreo e Primeiro Pavimento / 50% A partir do Segundo Pavimento;

(*3) Zona Mista Comercial – Taxa de Ocupação – 60 % Térreo e Primeiro Pavimento / 50% A partir do Segundo Pavimento;

(*4) Zona Concentração de Atividades Econômicas Comercial – Taxa de Ocupação – 75 % Térreo e Primeiro Pavimento / 60% A partir do Segundo Pavimento;

(*5) Zona Residencial 1 e Zona Residencial 3 – Nos lotes objeto de edificação de "Templos Religiosos" nestes zoneamentos, a taxa de ocupação permitida será de até 80% e o coeficiente de aproveitamento máximo permitido é de 1,4;

(*6) A) Nos zoneamentos com uso residencial multifamiliar - tipo casa e com lotes de área maior ou igual a 200,00 m² e menor ou igual a 359,99 m² somente poderão ser construídas duas unidades, com ou sem geminação;

B) Nos lotes com área igual ou superior a 360,00 m² poderá ser edificada uma unidade residencial para cada fração de 120,00m², sem a possiblidade de geminação das unidades;

(*7) Zona Comercial – Tipo Loja – As lojas terão obrigatoriamente frente para o sistema viário e deverão manter o afastamento mínimo de 3 metros para estacionamento de clientes;

(*8) Zona Comercial – Sala e Consultório / Escritório – Serão as unidades com acesso indireto ao sistema viário - parte interna de prédios.

Analise de Revisão Parâmetros Urbanísticos – Anexo VI

INTERESSADOS:	Prefeitura Municipal de Sarzedo / Comissão de Análise de Projetos
PARECER Nº	002 / 2016

1. INTRODUÇÃO

O Presente projeto tem por objetivo, regular e adequar parâmetros construtivos constantes do Anexo VI da Lei Complementar Nº 66 /2.012 com o objetivo de reduzir o adensamento demográfico por que passa a cidade em algumas regiões da cidade que ainda são carentes ou desprovidas de serviços públicos que possam atender com a qualidade a crescente população.

A Legislação atual é omissa em relação as edificações destinadas a escritórios e consultórios, tratando apenas das edificações tipo residencial e comercial, que possuem áreas mínimas edificáveis não compatíveis com as áreas necessárias ao uso proposto.

Esta demanda existe em algumas regiões definidas com os zoneamentos: "Zona Central, Zona de Adensamento e Zona Mista", onde é mais comum a instalação de prestadores de serviços que demandam por estes espaços.

Através da Comissão de analise e aprovação de projetos de edificações, percebemos nos últimos dois anos, um crescente interesse em um modelo especifico de projeto, na busca do aproveitamento máximo da capacidade construtiva (taxa de ocupação) dos lotes, com a utilização de um modelo que consegue colocar até quadro unidades individuais / edificações em um lote. Percebemos que após a comercialização as edificações são ampliadas com

PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO – Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico
Rua Antônio Dias dos Santos 180 – centro – Sarzedo –MG - CEP 32450-000 - Fone 31 - 3577-7334
planejamento@sarzedo.mg.gov.br

acréscimos de cômodos e ou áreas edificadas que desrespeitam a legislação em vigor no que tange a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento.

O engenheiro Willian Alves, técnico responsável pela avaliação dos projetos e contato direto com os projetistas, arquitetos e empreendedores acredita que o modelo com possibilidade de geminação tem muito apreço por parte dos técnicos. Uma vez que possibilita a implantação de duas unidades horizontais por lote, modelo que o mercado local tem demandado em detrimento da oferta de apartamentos existente na cidade.

O foco principal deste estudo esta no propósito de reduzir a capacidade construtiva de lotes com área de 200,00 até 359,00 metros quadrados, onde poderiam ser edificadas apenas duas unidades, sendo geminadas ou não, de forma que haja sobra de terreno para ampliação e outros usos de terreiro.

Com o objetivo de justificar nossos estudos, e sensibilizar sobre nossa preocupação com o crescimento da população, apresentamos abaixo dados sobre o crescimento demográfico da população local.

1.1. DADOS DEMOGRÁFICOS DA POPULAÇÃO DE SARZEDO

Segundo os dados do IBGE (contagem populacional / 1997), Sarzedo tinha 13.417 habitantes nas áreas urbanas e rural a época da emancipação. Em 2010 a população de Sarzedo já era de 25.814 habitantes, tendo quase dobrado a população em pouco mais de uma década, crescimento este justificado pela implantação de loteamentos e condôminos verticais associados ao grande desenvolvimento percebido na cidade.

O último resultado divulgado pelo IBGE em 31 de agosto de 2016 o total de habitantes estimado da cidade de Sarzedo é de 30.478, o que equivale a um crescimento populacional de aproximadamente 128% num período de 20 anos. No momento o município de Sarzedo é

PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO – Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico
Rua Antônio Dias dos Santos 180 – centro – Sarzedo –MG - CEP 32450-000 - Fone 31 - 3577-7334
planejamento@sarzedo.mg.gov.br

a cidade que tem maior crescimento populacional da região metropolitana equivalendo a 1,97% ao ano.

1.2. EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO DO MUNICÍPIO (FONTE - IBGE)

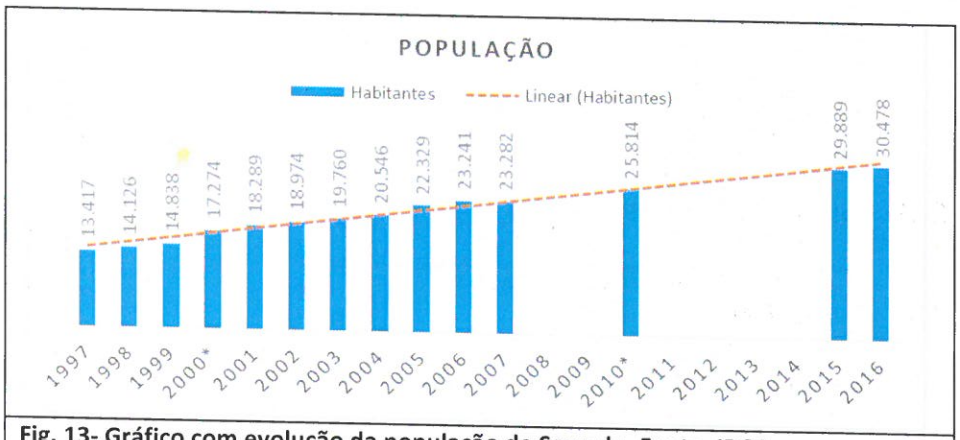

Fig. 13- Gráfico com evolução da população de Sarzedo. Fonte: IBGE.

Ano	Habitantes	Densidade de Demográfica	
1997	13.417	215,9	Hab/Km2
1998	14.126	227,3	Hab/Km2
1999	14.838	238,8	Hab/Km2
2000[1]	**17.274**	**278,0**	**Hab/Km2**
2001	18.289	294,3	Hab/Km2
2002	18.974	305,4	Hab/Km2
2003	19.760	318,0	Hab/Km2
2004	20.546	330,7	Hab/Km2
2005	22.329	359,4	Hab/Km2
2006	23.241	374,0	Hab/Km2
2007	23.282	374,7	Hab/Km2
2008	-	-	-
2009	-	-	-
2010[1]	**25.814**	**415,5**	**Hab/Km2**
2011	-	-	-
2012	-	-	-
2013	-	-	-
2014	-	-	-
2015	29.889	481,0	Hab/Km2
2016	30.478	490,5	Hab/Km2
1 – Censo; Os demais anos são dados estimados.			
Fonte: IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.			

Em estudo recente realizado pelas secretarias de obras e de planejamento, avaliamos que nos últimos três anos foram aprovados aproximadamente 600 projetos de edificações, sendo a grande maioria de edificações multifamiliares com no mínimo 04 unidades cada, o que colabora consideravelmente para o aumento da população futura.

No momento devido a crise econômica que afetou o mercado imobiliário, observamos uma grande quantidade de imóveis tipo apartamento em oferta, e outros empreendimentos de porte médio com 80 a 100 unidades em construção.

Isso nos faz constatar que existe uma perspectiva de novo crescimento populacional de forma abrupta, assim que o mercado aquecer ou quando os empreendedores diminuírem sua margem de lucro, sendo necessário projetar em paralelo uma ampliação da capacidade de atendimento e oferta dos serviços públicos como saúde, educação, segurança e transporte público.

A revisão do Anexo VI – Parâmetros Urbanísticos da Lei 311/2006 alterada pela Lei Complementar 66 / 2.012, passa pela inserção de item relacionado ao número máximo de unidades residenciais horizontais em um lote, da subdivisão do "tipo de uso - comercial" em "loja" e "escritório/consultório" e ainda possibilitar ou fomentar a "geminação" para os casos de duas casas em um único lote.

2. DESENVOLVIMENTO

Atualmente os zoneamentos e padrões urbanísticos estabelecidos pela Lei 311/2006, e alterações estão definidos da seguinte forma:

ANEXO VI – Parâmetros Urbanísticos

	Tipo	Tamanho mínimo do lote (m^2)	Testada Mínima	Área mínima por unidade edificada (m^2)	Taxa de Ocupação (%Máximo)	Coeficiente de Aproveitamento (Máximo)	Nº máximo de pavimentos (inclusive subsolo)	Adensamento Demográfico (hab/ha)	Taxa de Permeabilidade (%Mínimo)
Zona Central	Residencial	360	12	70	60	3,5	10	2250	20
	Comercial	360	12	60	80/60 (*1)	3,0	10	-	10
Zona de Via de Adensamento	Residencial	360	12	40	50	2,0	4	1800	20
	Comercial	360	12	60	70/50 (*2)	2,4	4	-	10
Zona Mista	Residencial	360	12	60	50	2,0	3	1350	20
	Comercial	360	12	50	60/50 (*3)	2,4	3	-	10
Zona de Concentração de Atividades Econômicas	Comercial, Industrial e Serviços	500	15	150	75/60 (*4)	2,5	4	-	10
Zona Via de uso Residencial unifamiliar	Residencial	360	12	50	50	1,0	2	150	30
Zona Residencial 1 (*5)	Residencial Unifamiliar	360	12	50	50	1,0	3	150	20
	Comercial	360	12	50	50	1,0	2	-	10
Zona Residencial 2	Residencial Unifamiliar	1000	20	80	50	1,0	3	150	20
Zona Residencial 3 (*5)	Unifamiliar	360	12	50	50	1,0	3	150	20
	Multifamiliar Horizontal	360	12	50	50	1,0	2	300	20
	Multifamiliar Vertical	360	12	60	50	1,0	2	900	20
	Comercial	360	12	50	50	1,0	2	-	10
Zona de Restrição à Ocupação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zona Industrial – ZEI-I	Indústria e Serviços	2000	20	500	80	1,4	2	-	10
Zonas Industrial ZEI-II	Industrial, Comercial e Serviços	2000	20	400	80	1,4	2	-	10

(*1) Zona Central Comercial – Taxa de Ocupação – 80 % Térreo e Primeiro Pavimento / 60% A partir do Segundo Pavimento
(*2) Zona Adensamento Comercial – Taxa de Ocupação – 70 % Térreo e Primeiro Pavimento / 50% A partir do Segundo Pavimento
(*3) Zona Mista Comercial – Taxa de Ocupação – 60 % Térreo e Primeiro Pavimento / 50% A partir do Segundo Pavimento
(*4) Zona Concentração de Atividades Econômicas Comercial – Taxa de Ocupação – 75 % Térreo e Primeiro Pavimento / 60% A partir do Segundo Pavimento
(*5) Zona Residencial 1 e Zona Residencial 3 – Nos lotes objeto de edificação de "Templos Religiosos" nestes zoneamentos, a taxa de ocupação permitida será de até 80% e o coeficiente de aproveitamento máximo permitido é de 1,4.

3. PROPOSTA DE CORREÇÃO / ALTERAÇÃO

Conforme descrito anteriormente a proposta de correção / alteração busca definir parâmetros que possibilitem reduzir a quantidade de unidades residenciais por lote, em especial para o caso das edificações multifamiliares horizontais, inclusive efetuando uma correção em relação ao número de pavimentos, pois a legislação prevê erroneamente que no ZR3 – Tipo de uso Residencial HORIZONTAL possa edificar dois pavimentos.

O outro ponto relevante, refere-se divisão do Uso Comercial em "Comercial Loja" mantendo as exigências atuais em relação a área mínima construída, e com área mínima de 20,00 metros quadrados foi criado o Uso "Comercial Escritório / Consultório, de forma a atender uma demanda atual não prevista na legislação vigente.

A possiblidade de GEMINAÇÃO tem o objetivo de criar um modelo atrativo para construção de no máximo duas unidades horizontais por lote, o que seria um retorno às características construtivas vigentes na cidade até um período recente e anterior ao Programa Minha Casa Minha Vida, que fomentou o investimento em construção de apartamentos na cidade.

A proposta de adequação do texto encontra-se anexo a este parecer na forma do anexo único.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo tem o objetivo de atender as ansiedades dos diversos segmentos da administração municipal que observam o aumento crescente pelos serviços públicos municipais nas áreas de saúde, educação, assistência social e segurança pública.

Contribuíram para estas propostas às manifestações das secretarias de meio ambiente e obras, que no dia buscam minimizar os impactos causados pelo aumento de população, o que sobrecarrega as vias públicas, bem como criam demandas não atendidas em sua plenitude pela Copasa e pela Cemig, responsáveis pelos serviços de água e esgoto, e distribuição de energia.

Também temos o objetivo de possibilitar que os preços dos lotes na cidade não sejam inflacionados para os moradores da cidade ou pessoas que pretendam adquirir seu lote e construir sua moradia.

Nossa motivação em propor estas adequações estão diretamente ligadas a capacidade dos poderes públicos locais, seja municipal ou estadual, de garantir a toda população o mínimo necessário para continuar a viver em Sarzedo com qualidade de vida.

Sarzedo, 05 de Novembro de 2.016

SECRETARIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

SECRETARIO MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

COMISSÃO DE ANÁLISE DE PROJETOS

REPRESENTANTES PLANEJAMENTO:

REPRESENTANTES MEIO AMBIENTE:

REPRESENTANTES OBRAS:

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO
"Dever de cumprir e fazer realizar"

End. R. Professora Efigênia Mendonça Pinheiro, 199, Centro,
Sarzedo – Minas Gerais
CNPJ: 02.306.182/0001-59 - CEP 32450-000

Tel.: (031) 3577/8000
E-mail: camarasarzedo@yahoo.com.br

COMISSÃO DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO, FINANÇAS, ORÇAMENTOS E TOMADAS DE CONTAS

Ofício 09/2016
Data: 12 de DEZEMBRO de 2016
Assunto: INFORMAÇÃO (faz)
Para: Vereadores da Câmara de Sarzedo

Exmos. Srs. Vereadores,

Encontra-se nesta comissão para análise ao projeto de lei 34/2016, o qual é matéria de pauta da sessão extraordinária agendada para o dia 13 de dezembro de 2016. Todavia, de acordo com estudos e análises através dos membros da Comissão de Constituição de Justiça deste Poder Legislativo, informamos que não será possível apresentar o parecer do respectivo projeto para apreciação nesta extraordinária, devido o mesmo exigir um estudo mais aprofundado sobre o assunto abordado.

Assim sendo, agradecemos a atenção e renovamos votos de estima e apreço.

Atenciosamente,

CHASLEI ANTÔNIO MARTINS
Presidente da CCJ

RODRIGO ANTÔNIO FERRETTI
Relator da CCJ

OSMAR GOMES DE SOUZA
Membro da CCJ

Aos Exmos. Srs.
VEREADORES DA CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO
"Dever de cumprir e fazer realizar"

End. R. Professora Efigênia Mendonça Pinheiro, 199, Centro,
Sarzedo – Minas Gerais
CNPJ: 02.306.182/0001-59 - CEP 32450-000
Tel.: (031) 3577/7335 – 7845 – Fax: (031) 3577/7401
E-mail: camarasarzedo@yahoo.com.br

REQUERIMENTO INTERNO 32/2016

Sarzedo, em 19 de dezembro de 2016.

Senhores Vereadores,

Em conformidade com o artigo 194, parágrafo § 5º do Regimento Interno desta Casa, SOLICITAMOS, após ouvido o plenário, que o Projeto de Lei 34/2016 que "DÁ NOVA REDAÇÃO AO ANEXO IV DA LEI 311/2006 QUE DEFINE OS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÃO.", *sendo* este lido na sessão do dia 15 de dezembro do corrente ano, seja apreciado em regime de urgência, em primeiro e segundo turno nesta sessão, com dispensa de interstício.

Assim sendo, agradecemos antecipadamente.

Atenciosamente,

Vereadores:

Chaslei Antônio Martins
Presidente da CCJ

Rodrigo Antônio Ferretti
Relator da CCJ

Osmar Gomes de Souza
Membro da CCJ

ANEXO UNÍCO – Parâmetros Urbanísticos

	Tipo	Tamanho mínimo do lote (m^2)	Testada Mínima	Área mínima por unidade edificada (m^2)	Taxa de Ocupação (%Máximo)	Coeficiente de Aproveitamento (Máximo)	Nº máximo de pavimentos (inclusive subsolo)	Adensamento Demográfico (hab/ha)	Taxa de Permeabilidade (%Mínimo)
Zona Central	Residencial (*6)	360	12	70	60	3,5	10	2250	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	40	80/60 (*1)	3,0	10	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	80/60 (*1)	3,0	10	-	10
Zona de Via de Adensamento	Residencial (*6)	360	12	50	50	2,0	4	1800	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	40	70/50 (*2)	2,4	4	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	70/50 (*2)	2,4	4	-	10
Zona Mista	Residencial (*6)	360	12	60	50	2,0	3	1350	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	30	60/50 (*3)	2,4	3	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	60/50 (*3)	2,4	3	-	10
Zona de Concentração de Atividades Econômicas	Comercial, Industrial e Serviços	500	15	150	75/60 (*4)	2,5	4	-	10
Zona Via de uso Residencial unifamiliar	Residencial	360	12	50	50	1,0	2	150	30
Zona Residencial 1 (*5)	Residencial Unifamiliar	360	12	30	50	1,0	3	150	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	50	50	1,0	2	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	50	1,0	2	-	10
Zona Residencial 2	Residencial Unifamiliar	1000	20	80	50	1,0	3	150	20
Zona Residencial 3 (*5)	Unifamiliar	360	12	50	50	1,0	3	150	20
	Res. Multifamiliar Tipo Casa (*6)	360	12	50	50	1,0	2	300	20
	Res. Multifamiliar Prédio de apartamentos	360	12	60	50	1,0	2	900	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	30	50	1,0	2	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	50	1,0	2	-	10

Jarbas Silva
Secretário [illegible] Planejamento
e Desenvol[illegible] Econômico

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO
"Dever de cumprir e fazer realizar"

End. R. Professora Efigênia Mendonça Pinheiro, 199, Centro,
Sarzedo – Minas Gerais
CNPJ: 02.306.182/0001-59 - CEP 32450-000

Tel.: (031) 3577/8000
E-mail: camarasarzedo@yahoo.com.br
www.camarasarzedo.mg.gov.br

Parecer da CCJ ao Projeto de Lei nº 34/2016.

O Projeto de Lei nº 34/2016 DÁ NOVA REDAÇÃO AO ANEXO iv DA IEI 311/2006 QUE DEFINE OS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÃO.

A CCJ apresentou emenda ao PL 34 para adequá-lo aos interesses do município.

Por estar em sintonia com o interesse público e em conformidade com a Constituição da República e com a legislação pertinente, o presente parecer opina pela aprovação do projeto de lei complementar e de sua respectiva emenda.

Sala das comissões, 09 de dezembro de 2016.

CHASLEI ANTÔNIO MARTINS
Presidente da CCJ

RODRIGO ANTÔNIO FERRETTI
Relator da CCJ

OSMAR GOMES DE SOUZA
Membro da CCJ

End. R. Professora Efigênia Mendonça Pinheiro, 199, Centro,
Sarzedo – Minas Gerais
CNPJ: 02.306.182/0001-59 - CEP 32450-000

Tel.: (031) 3577/8000
E-mail: camarasarzedo@yahoo.com.br
www.camarasarzedo.mg.gov.br

(*1) Zona Central Comercial – Taxa de Ocupação – 80 % Térreo e Primeiro Pavimento / 60% A partir do Segundo Pavimento;

(*2) Zona Adensamento Comercial – Taxa de Ocupação – 70 % Térreo e Primeiro Pavimento / 50% A partir do Segundo Pavimento;

(*3) Zona Mista Comercial – Taxa de Ocupação – 60 % Térreo e Primeiro Pavimento / 50% A partir do Segundo Pavimento;

(*4) Zona Concentração de Atividades Econômicas - Comercial – Taxa de Ocupação – 75 % Térreo e Primeiro Pavimento / 60% A partir do Segundo Pavimento;

(*5) Zona Residencial 1 e Zona Residencial 3 – Nos lotes objeto de edificação de "Templos Religiosos" nestes zoneamentos, a taxa de ocupação permitida será de até 80% e o coeficiente de aproveitamento máximo permitido é de 1,4;

(*6) A) Nos zoneamentos com uso residencial multifamiliar - tipo casa e com lotes de área maior ou igual a 200,00 m² e menor ou igual a 359,99 m² somente poderão ser construídas duas unidades, com ou sem geminação;

B) Nos lotes com área igual ou superior a 360,00 m² poderá ser edificada uma unidade residencial para cada fração de 120,00m², sem a possiblidade de geminação das unidades;

(*7) Zona Comercial – Tipo Loja – As lojas terão obrigatoriamente frente para o sistema viário e deverão manter o afastamento mínimo de 3 metros para estacionamento de clientes;

(*8) Zona Comercial – Sala e Consultório / Escritório – Serão as unidades com acesso indireto ao sistema viário - parte interna de prédios.

Sala das Comissões, 09 de dezembro de 2016

CHASLEI ANTÔNIO MARTINS
Presidente da CCJ

RODRIGO ANTÔNIO FERRETTI
Relator da CCJ

OSMAR GOMES DE SOUZA
Membro da CCJ

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO
"Dever de cumprir e fazer realizar"

End. R. Professora Efigênia Mendonça Pinheiro, 199, Centro,
Sarzedo – Minas Gerais
CNPJ: 02.306.182/0001-59 - CEP 32450-000

Tel.: (031) 3577/8000
E-mail: camarasarzedo@yahoo.com.br
www.camarasarzedo.mg.gov.br

JUSTIFICATIVA DA EMENDA

A comissão de análise e aprovação de projetos em conjunto com as Secretarias de Fazenda, Obras e Planejamento, realizaram durante os anos de 2015 e 2016 um estudo e avaliação dos valores praticados pelo município de Sarzedo para cobrança da taxas relacionadas a aprovação de projetos e emissão de alvarás de construção, tendo sido realizadas diversas pesquisas junto aos municípios circunvizinhos da Região Metropolitana, o que nos possibilitou confirmar que os valores correspondentes as alíquotas tributárias do Município de Sarzedo estão defasadas, sendo necessário proceder a adequação da referida legislação que é do ano de 1998.

Também foi identificado que diversas taxas como emissão de segunda via, análise prévia, emissão de certidão de demolição e renovação de alvará dentre outras, correspondem a serviços realizados atualmente pela administração e não cobrados em virtude da falta de amparo legal.

A situação econômica atual por que passam os municípios brasileiros, sugere que devemos buscar todas as formas de aumentar a arrecadação sem renunciar-se das receitas de direito, devendo ser custeado pelos interessados os custos com pessoal técnico necessário a realização dos atendimentos, uma vez que as taxas atuais não cobrem o custo da equipe de avaliação.

Ressaltamos que os valores propostos estão compatíveis com valores praticados nas cidades do entorno, e que mesmo reajustados podem ser praticados sem prejuízo econômico para as camadas sociais menos favorecidas, como também para os empreendedores que investem na cidade de sarzedo.

Sala das Comissões, 09 de dezembro de 2016

CHASLEI ANTÔNIO MARTINS
Presidente da CCJ

RODRIGO ANTÔNIO FERRETTI
Relator da CCJ

OSMAR GOMES DE SOUZA
Membro da CCJ

CÂMARA MUNICIPAL DE SARZEDO
"Dever de cumprir e fazer realizar"

End. R. Professora Efigênia Mendonça Pinheiro, 199, Centro,
Sarzedo – Minas Gerais
CNPJ: 02.306.182/0001-59 - CEP 32450-000

Tel.: (031) 3577/8000
E-mail: camarasarzedo@yahoo.com.br
www.camarasarzedo.mg.gov.br

PROJETO EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 34 / 2016.

Art. 1º. O ANEXO ÚNICO do Projeto de Lei nº 34 de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

ANEXO UNÍCO – Parâmetros Urbanísticos

	Tipo	Tamanho mínimo do lote (m^2)	Testada Mínima	Área mínima por unidade edificada (m^2)	Taxa de Ocupação (%Máximo)	Coeficiente de Aproveitamento (Máximo)	Nº máximo de pavimentos (inclusive subsolo)	Adensamento Demográfico (hab/ha)	Taxa de Permeabilidade (%Mínimo)
Zona Central	Residencial (*6)	360	12	70	60	3,5	10	2250	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	40	80/60 (*1)	3,0	10	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	80/60 (*1)	3,0	10	-	10
Zona de Via de Adensamento	Residencial (*6)	360	12	50	50	2,0	4	1800	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	40	70/50 (*2)	2,4	4	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	70/50 (*2)	2,4	4	-	10
Zona Mista	Residencial (*6)	360	12	60	50	2,0	3	1350	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	30	60/50 (*3)	2,4	3	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	60/50 (*3)	2,4	3	-	10
Zona de Concentração de Atividades Econômicas	Comercial, Industrial e Serviços	500	15	150	75/60 (*4)	2,5	4	-	10
Zona Via de uso Residencial unifamiliar	Residencial	360	12	50	50	1,0	2	150	30
Zona Residencial 1 (*5)	Residencial Unifamiliar	360	12	30	50	1,0	3	150	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	50	50	1,0	2	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	50	1,0	2	-	10
Zona Residencial 2	Residencial Unifamiliar	1000	20	80	50	1,0	3	150	20
Zona Residencial 3 (*5)	Unifamiliar	360	12	50	50	1,0	3	150	20
	Res. Multifamiliar Tipo Casa (*6)	360	12	50	50	1,0	2	300	20
	Res. Multifamiliar Prédio de apartamentos	360	12	60	50	1,0	2	900	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	30	50	1,0	2	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	50	1,0	2	-	10
Zona de Restrição à Ocupação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zona Industrial – ZEI-I	Indústria e Serviços	2000	20	500	70	1,4	2	-	10
Zonas Industrial ZEI-II	Industrial, Comercial e Serviços	2000	20	400	70	1,4	2	-	10

ANEXO UNÍCO – Parâmetros Urbanísticos

	Tipo	Tamanho mínimo do lote (m^2)	Testada Mínima	Área mínima por unidade edificada (m^2)	Taxa de Ocupação (%Máximo)	Coeficiente de Aproveitamento (Máximo)	Nº máximo de pavimentos (inclusive subsolo)	Adensamento Demográfico (hab/ha)	Taxa de Permeabilidade (%Mínimo)
Zona Central	Residencial (*6)	360	12	70	60	3,5	10	2250	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	40	80/60 (*1)	3,0	10	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	80/60 (*1)	3,0	10	-	10
Zona de Via de Adensamento	Residencial (*6)	360	12	50	50	2,0	4	1800	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	40	70/50 (*2)	2,4	4	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	70/50 (*2)	2,4	4	-	10
Zona Mista	Residencial (*6)	360	12	60	50	2,0	3	1350	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	30	60/50 (*3)	2,4	3	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	60/50 (*3)	2,4	3	-	10
Zona de Concentração de Atividades Econômicas	Comercial, Industrial e Serviços	500	15	150	75/60 (*4)	2,5	4	-	10
Zona Via de uso Residencial unifamiliar	Residencial	360	12	50	50	1,0	2	150	30
Zona Residencial 1 (*5)	Residencial Unifamiliar	360	12	30	50	1,0	3	150	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	50	50	1,0	2	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	50	1,0	2	-	10
Zona Residencial 2	Residencial Unifamiliar	1000	20	80	50	1,0	3	150	20
Zona Residencial 3 (*5)	Unifamiliar	360	12	50	50	1,0	3	150	20
	Res. Multifamiliar Tipo Casa (*6)	360	12	50	50	1,0	2	300	20
	Res. Multifamiliar Prédio de apartamentos	360	12	60	50	1,0	2	900	20
	Comercial Loja (*7)	360	12	30	50	1,0	2	-	10
	Com. Esc./ Cons	360	12	20	50	1,0	2	-	10

Jarbas Vieira da Silva
Secretário Mun. de Planejamento
e Desenvolvimento Econômico

Zona de Restrição à Ocupação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zona Industrial – ZEI-I	Indústria e Serviços	2000	20	500	70	1,4	2	-	10
Zonas Industrial ZEI-II	Industrial, Comercial e Serviços	2000	20	400	70	1,4	2	-	10

(*1) Zona Central Comercial – Taxa de Ocupação – 80 % Térreo e Primeiro Pavimento / 60% A partir do Segundo Pavimento;

(*2) Zona Adensamento Comercial – Taxa de Ocupação – 70 % Térreo e Primeiro Pavimento / 50% A partir do Segundo Pavimento;

(*3) Zona Mista Comercial – Taxa de Ocupação – 60 % Térreo e Primeiro Pavimento / 50% A partir do Segundo Pavimento;

(*4) Zona Concentração de Atividades Econômicas - Comercial – Taxa de Ocupação – 75 % Térreo e Primeiro Pavimento / 60% A partir do Segundo Pavimento;

(*5) Zona Residencial 1 e Zona Residencial 3 – Nos lotes objeto de edificação de "Templos Religiosos" nestes zoneamentos, a taxa de ocupação permitida será de até 80% e o coeficiente de aproveitamento máximo permitido é de 1,4;

(*6) A) Nos zoneamentos com uso residencial multifamiliar - tipo casa e com lotes de área maior ou igual a 200,00 m² e menor ou igual a 359,99 m² somente poderão ser construídas duas unidades, com ou sem geminação;

B) Nos lotes com área igual ou superior a 360,00 m² poderá ser edificada uma unidade residencial para cada fração de 120,00m², sem a possiblidade de geminação das unidades;

(*7) Zona Comercial – Tipo Loja – As lojas terão obrigatoriamente frente para o sistema viário e deverão manter o afastamento mínimo de 3 metros para estacionamento de clientes;

(*8) Zona Comercial – Sala e Consultório / Escritório – Serão as unidades com acesso indireto ao sistema viário - parte interna de prédios.

Jarbas Vieira da Silva
Secretário Mun. de Planejamento
e Desenvolvimento Econômico

Zona de Restrição à Ocupação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zona Industrial – ZEI-I	Indústria e Serviços	2000	20	500	70	1,4	2	-	10
Zonas Industrial ZEI-II	Industrial, Comercial e Serviços	2000	20	400	70	1,4	2	-	10

(*1) Zona Central Comercial – Taxa de Ocupação – 80 % Térreo e Primeiro Pavimento / 60% A partir do Segundo Pavimento;

(*2) Zona Adensamento Comercial – Taxa de Ocupação – 70 % Térreo e Primeiro Pavimento / 50% A partir do Segundo Pavimento;

(*3) Zona Mista Comercial – Taxa de Ocupação – 60 % Térreo e Primeiro Pavimento / 50% A partir do Segundo Pavimento;

(*4) Zona Concentração de Atividades Econômicas - Comercial – Taxa de Ocupação – 75 % Térreo e Primeiro Pavimento / 60% A partir do Segundo Pavimento;

(*5) Zona Residencial 1 e Zona Residencial 3 – Nos lotes objeto de edificação de "Templos Religiosos" nestes zoneamentos, a taxa de ocupação permitida será de até 80% e o coeficiente de aproveitamento máximo permitido é de 1,4;

(*6) A) Nos zoneamentos com uso residencial multifamiliar - tipo casa e com lotes de área maior ou igual a 200,00 m² e menor ou igual a 359,99 m² somente poderão ser construídas duas unidades, com ou sem geminação;

B) Nos lotes com área igual ou superior a 360,00 m² poderá ser edificada uma unidade residencial para cada fração de 120,00m², sem a possiblidade de geminação das unidades;

(*7) Zona Comercial – Tipo Loja – As lojas terão obrigatoriamente frente para o sistema viário e deverão manter o afastamento mínimo de 3 metros para estacionamento de clientes;

(*8) Zona Comercial – Sala e Consultório / Escritório – Serão as unidades com acesso indireto ao sistema viário - parte interna de prédios.

Jarba[illegible]eira da Silva
Secretá[illegible] de Planejamento
e Dese[illegible]to Econômico