PROJETO DE LEI EM Nº. 108/2021

Altera os limites previstos no inciso I do art. 1º da Lei nº 8.585, 13 de maio de 2019, e estabelece normas de parcelamento, uso e ocupação do solo para Área Especial Localizada - 7 (AEL-7) "Fazenda da Chácara".

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O inciso I, do art. 1º, da Lei nº 8.585, 13 de maio de 2019, que "*delimita áreas especiais localizadas de interesse urbanístico de que trata o art. 51, incisos VII e VIII da Lei Complementar nº 169, de 08 de abril de 2014, que estabelece o Plano Diretor do Município, e dá outras providências*" passa a vigorar em conformidade com Anexo I desta Lei.

Art. 2º Esta Lei visa, através do zoneamento, dentre outros, aos seguintes objetivos:

I - estabelecer a ordenação e o controle do uso do solo na AEL-7 "Fazenda da Chácara", de forma a viabilizar sua ocupação, considerando a adequação das edificações e usos à infraestrutura urbana;

II - preservar e evitar os efeitos negativos ao meio ambiente, assegurando a manutenção da biodiversidade local, dos fragmentos florestais e áreas verdes de vegetação nativa, a conservação de habitats e das espécies de flora e fauna nativas e o fluxo gênico nas populações das comunidades que compõem a unidade de conservação, na modalidade Área de Relevante Interesse Ecológico, ARIE - Mata do Noé.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 3º O parcelamento do solo urbano de Divinópolis, entendido como divisão física e jurídica de gleba, poderá ser feito mediante desmembramento, loteamento ou condomínio horizontal fechado, devidamente aprovado pelo Município, nos termos das disposições desta e de outras leis pertinentes.

§ 1º Quando a gleba, apresentar modalidades de parcelamentos distintas, loteamento e condomínio horizontal fechado, será admitida a unificação dos procedimentos de análise, respeitando as normas específicas de cada empreendimento.

§ 2º O desmembramento deverá estar em conformidade com as diretrizes constante do parecer técnico emitido pelo setor municipal competente.

§ 3º Não será permitido o parcelamento de solo na modalidade de condomínio horizontal fechado industrial, comercial ou de prestação de serviços não poluente.

Art. 4º Quando do parcelamento de solo urbano, serão destinadas áreas para uso público que, em conformidade com as diretrizes e após anuência da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo, atendam as seguintes proporções:

I - os somatórios das áreas destinadas a equipamento público comunitário deverão corresponder a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba, excetuando as áreas públicas;

II - os somatórios das áreas destinadas ao sistema de lazer, aqui considerado como as praças e áreas de recreação e esportivas, deverão corresponder a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total da gleba, excetuando as áreas públicas;

III - os somatórios das áreas destinadas a áreas verdes e área de preservação permanente, deverão corresponder a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total da gleba, excetuando as áreas públicas, podendo localizar-se nos limites da ARIE - Mata do Noé.

§ 1º As áreas a que se refere este artigo, assim como o sistema viário pertencente aos loteamentos e servidões (para rede de esgoto sanitário, rede de drenagem pluvial e sistema de abastecimento de água), serão, obrigatoriamente, registradas em cartório em nome do Município, quando do registro do parcelamento de solo urbano.

§ 2º A declividade máxima admitida para as áreas de Equipamento Público Comunitário e Praças será de 15% (quinze por cento).

§ 3º Quando o terreno natural exceder este limite deverá ser apresentado projeto geométrico específico da área adequando-a aos limites da lei, sendo de responsabilidade do loteador as obras necessárias à adequação da(s) área(s) institucional(ais).

§ 4º A proporção das áreas a que se refere o inciso I e II deste artigo, correspondente a área dos condomínios horizontais fechados, deverão localizar-se nos limites da AEL7 - Fazenda da Chácara e fora da área condominial.

§ 5º Da área destinada exclusivamente a equipamentos públicos comunitários e sistema de lazer, previstas neste artigo, 50% (cinquenta por cento) terão sua localização definida pelo setor competente da Prefeitura.

§ 6º As ciclovias poderão ser computadas como parte do percentual de áreas destinadas aos sistemas de lazer.

§ 7º Deverá ser evitada a fragmentação das áreas verdes e dos sistemas de lazer, com o objetivo de otimizar a utilização e a manutenção das mesmas.

§ 8º As áreas verdes e os limites da ARIE - Mata do Noé deverão ser totalmente cercadas e identificadas, conforme especificações em regulamento por decreto do Executivo.

Art. 5º As calçadas ao longo dos sistemas de lazer e das áreas de equipamentos públicos, urbanos e comunitários deverão ser executadas pelo empreendedor.

Art. 6º As características dos lotes e unidades territoriais privativas, que compõem a área útil do parcelamento, estão definidas no Anexo III desta Lei.

Seção I
Da Mobilidade Urbana

Art. 7º Com o objetivo de assegurar as interligações viárias de forma a melhorar a acessibilidade e mobilidade das pessoas e cargas na AEL-7 “Fazenda da Chácara”, assim como a ligação desta às outras regiões do Município, estabelecidos, em conformidade com a Lei nº 8.643, de 15 de outubro de 2019, os seguintes eixos viários são:

I - Via Verde: limítrofe a ARIE - Mata do Noé, via ou trecho com restrito volume de tráfego, utilizada nos deslocamentos de menor distância, possibilitando o trânsito local.

II - Via Perimetral: via com significativo volume de tráfego, utilizada nos deslocamentos urbanos de maior distância; possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade.

§ 1º A definição da diretriz do traçado de que tratam os incisos I e II e as características geométricas mínimas das vias estão indicados no Anexo II e IV desta Lei, respectivamente.

§ 2º A alteração do traçado das vias a que se refere este artigo será admitida, dentro dos limites da gleba a ser parcelada, caso seja constatada a ausência de alternativa técnica e locacional, e assegurada as características geométricas e funcionais constantes do Anexo IV.

Art. 8º As demais vias públicas que compõem o sistema viário na AEL-7 “Fazenda da Chácara” deverão estar em conformidade com as características geométricas das vias urbanas constantes na Lei Municipal de Parcelamento de Solo Urbano, inclusive aquelas localizadas nos condomínios horizontais fechados.

Art. 9º Deverá ser implantada via pública contígua às áreas de preservação permanente estabelecidas ao longo das faixas marginais dos cursos d’água.

Art. 10 O dimensionamento e traçado das vias de circulação da gleba a ser parcelada deverão ser articulados com os relativos às vias públicas existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 11 O comprimento máximo das quadras será de 200 (duzentos) metros.

CAPÍTULO III
DO ZONEAMENTO E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Art. 12 As zonas de uso e ocupação do solo na AEL7 – Fazenda da Chácara são as seguintes:

I - AEL7-1: localizadas no entorno das áreas parceladas da Região Sudeste do município, compreende parte dos lotes com testada para Via Perimetral de que trata o art. 7º, inciso II, desta Lei e possibilita grande diversificação das atividades com ampla área de abrangência e maior adensamento populacional.

II - AEL7-2: área de transição situada entre os zoneamentos AEL7-1 e AEL7-3, assim como demais áreas parceladas e ou com ocupação consolidada, possibilita média diversificação das atividades e adensamento populacional.

III - AEL7-3: zoneamento adotado na faixa mínima de 60 (sessenta) metros definido pela primeira divisa física ou jurídica imediatamente limítrofe ou posterior a respectiva faixa, correspondente a área adjacente à Via Verde de que trata o artigo 7º, inciso I, desta Lei, assim como a área não parcelada localizada à margem esquerda do Rio Itapecerica. Estes locais, em razão da proximidade com a ARIE - Mata do Noé, possuem restrições ambientais para ocupação, apresentando baixo adensamento populacional e baixa diversificação das atividades.

IV - AEL7-4: corresponde às áreas públicas, delimitadas pela AEL-7 “Fazenda da Chácara” e não localizadas na ARIE - Mata do Noé.

§ 1º O mapa de zoneamento de que trata este artigo consta no Anexo II desta Lei.

§ 2º Os parâmetros urbanísticos e modelos de parcelamento do solo para a ocupação nos zoneamentos definidos neste artigo estão descritos no Anexo III desta Lei.

§ 3º As atividades permitidas em cada zoneamento seguirão o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, estando as categorias de uso listadas no Anexo III desta Lei.

§ 4º Fica o Poder Executivo, através de Lei específica e considerando os setores municipais competentes e a Comissão de Uso e Ocupação do Solo, autorizado a regulamentar os parâmetros urbanísticos da AEL7-4, sempre que for necessária sua ocupação.

§ 5º Não será permitido o parcelamento de solo na modalidade de Condomínio Horizontal Fechado na faixa correspondente a AEL7-3.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 13 O parcelamento de solo urbano denominado Bairro Antares, aprovado em 14 de dezembro de 2000, registro número 11.844/96, deverá para sua implantação, adequar-se ao disposto nesta Lei, no que couber.

Art. 14 A aprovação de projetos arquitetônicos nos lotes e unidades territoriais privativas resultantes do parcelamento da área só poderá ser realizada após a emissão da Licença de Operação do respectivo parcelamento.

Art. 15 A unificação e/ou a subdivisão de terrenos localizados na AEL-7 “Fazenda da Chácara” devem seguir os parâmetros definidos nesta Lei para as características dos lotes e unidades territoriais privativas permitidas em cada classificação de zoneamento.

Parágrafo único: Para efeito de subdivisão de terrenos, quando existirem edificações ou projetos aprovados não executados, mas com Alvará de Licença para a execução de obras particulares em vigência, os terrenos resultantes deverão respeitar os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo III, considerando a implantação da edificação.

Art. 16 Deverá constar em todos os documentos, tais como fichas de informação, aprovações, certidões, licenciamentos, alvarás e outros expedidos pelo Município, a indicação de que os imóveis estão situados dentro da área definida como AEL-7 “Fazenda da Chácara”.

Art. 17 A renovação de licenças para as atividades aprovadas em conformidade com a Lei n° 2.418, de 18 de novembro de 1988, e que contrariem os preceitos desta Lei, será tolerada desde que apresentem Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) demonstrando não haver impacto negativo à permanência ou indique soluções mitigadoras dos impactos gerados, caso sejam apontados impactos negativos, salvo parecer em contrário da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, devidamente fundamentado.

Parágrafo único: Para o disposto neste artigo, não será admitida a inclusão de atividades incompatíveis com o zoneamento do local no contrato social do empreendimento.

Art. 18 Para as situações não previstas por esta Lei será observado, no que couber, as normas legais de parcelamento de solo e condomínio horizontal fechado, assim como, a Lei Municipal de uso e ocupação do solo e demais disposições legais pertinentes.

Art. 19 São partes integrantes desta Lei:

I - Anexo I: Memorial Descritivo Área Especial Localizada - AEL7 Fazenda da Chácara;

II - Anexo II: Mapa de Diretrizes de Zoneamento e Mobilidade - AEL7 - Fazenda da Chácara;

III - Anexo III: Parâmetros de uso e ocupação;

IV - Anexo IV: Parâmetros viários.

V - Anexo V: Glossário

Art. 20 Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Divinópolis, 23 de novembro de 2021.

Gleidson Gontijo de Azevedo
Prefeito Municipal

Leandro Luiz Mendes
Procurador-geral do Município

ANEXO I
MEMORIAL DESCRITIVO ÁREA ESPECIAL LOCALIZADA-7 (AEL- 7) "FAZENDA DA CHÁCARA".

O inciso I, do art. 1º, da Lei nº 8.585, 13 de maio de 2019, que "*delimita áreas especiais localizadas de interesse urbanístico de que trata o art. 51, incisos VII e VIII da Lei Complementar nº 169, de 08 de abril de 2014, que estabelece o Plano Diretor do Município, e dá outras providências*" passa a vigorar com a seguinte redação:

" Art. 1º (...)

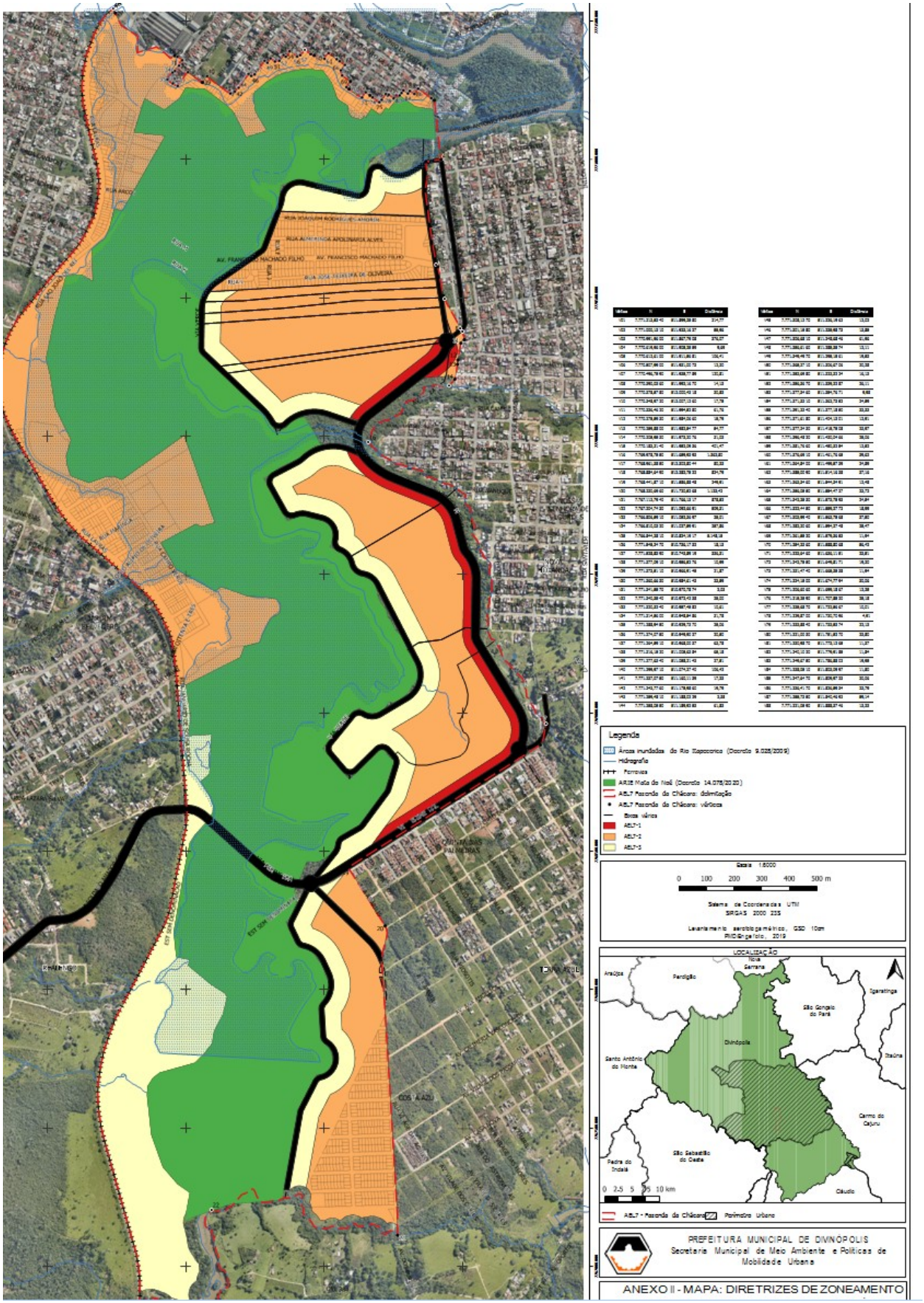
I - Área Especial Localizada - AEL 7: "Fazenda da Chácara", perfazendo uma área de 498,55 hectares, com 13.864,52 metros de perímetro, inicia-se no vértice V01, de coordenadas N 7.771.213,5340 m e E 511.899,2580 m; deste, segue pelo eixo da Ponte Noé Bueno e Rua Dona Maria Joaquina a distância de 214,77 m, até o vértice V02, de coordenadas N 7.771.000,1310 m e E 511.923,1627 m; deste, segue pelo eixo da Rua Rosa Viterbo Gontijo a distância de 55,96 m, até o vértice V03, de coordenadas N 7.770.991,9600 m e E 511.867,7908 m; deste, segue pelo eixo da Rua Dona Lavínia Fonseca a distância de 376,07 m, até o vértice V04, de coordenadas N 7.770.619,9600 m e E 511.905,2559 m; deste, segue a distância de 9,69 m, até o vértice V05, de coordenadas N 7.770.612,6100 m e E 511.911,5681 m; deste, segue pelo limite da quadra 157 zona 24 a distância de 106,41 m, até o vértice V06, de coordenadas N 7.770.507,9900 m e E 511.931,0073 m; deste, segue a distância de 12,20 m, até o vértice V07, de coordenadas N 7.770.496,7590 m e E 511.935,7789 m; deste, segue pelo limite da quadra 156 zona 24 a distância de 120,81 m, até o vértice V08, de coordenadas N 7.770.390,0360 m e E 511.992,1670 m; deste, segue a distância de 14,13 m, até o vértice V09, de coordenadas N 7.770.378,5780 m e E 512.000,4318 m; deste, segue pelo limite da quadra 142 zona 24 a distância de 30,83 m, até o vértice V10, de coordenadas N 7.770.348,9720 m e E 512.007,1260 m; deste, segue a distância de 17,75 m, até o vértice V11, de coordenadas N 7.770.336,4620 m e E 511.994,5280 m; deste, segue pelo limite da quadra 12 zona 35 a distância de 61,76 m, até o vértice V12, de coordenadas N 7.770.275,5930 m e E 511.984,0660 m; deste, segue a distância de 15,79 m, até o vértice V13, de coordenadas N 7.770.259,8800 m e E 511.982,5477 m; deste, segue pelo limite da quadra 14 zona 35 a distância de 54,77 m, até o vértice V14, de coordenadas N 7.770.205,9530 m e E 511.973,2076 m; deste, segue a distância de 31,03 m, até o vértice V15, de coordenadas N 7.770.183,2140 m e E 511.952,0936 m; deste, segue pelo afluente do Córrego do Pari a distância de 401,47 m, até o vértice V16, de coordenadas N 7.769.978,7550 m e E 511.659,9393 m; deste, segue pelo Córrego do Pari a distância de 1.362,80 m, até o vértice V17, de coordenadas N 7.768.961,3850 m e E 512.302,8044 m; deste, segue pelo eixo da Rua Odete Felícia de Jesus a distância de 80,23 m, até o vértice V18, de coordenadas N 7.768.884,6490 m e E 512.282,7522 m; deste, segue pelo eixo da Avenida Antonieta Fonseca a distância de 824,79 m, até o vértice V19, de coordenadas N 7.768.441,8710 m e E 511.586,8848 m; deste, segue pelo eixo da Rua Amarílis a distância de 249,91 m, até o vértice V20, de coordenadas N 7.768.230,6960 m e E 511.720,5268 m; deste, segue pelo eixo da Avenida dos Buritis a distância de 1.123,42 m, até o vértice V21, de coordenadas N 7.767.112,7940 m e E 511.766,1317 m; deste, segue pelo Córrego do Paiol a distância de 878,52 m, até o vértice V22, de coordenadas N 7.767.204,7430 m e E 511.092,6691 m; deste, segue pela margem direita do Rio Itapecerica a distância de 509,31 m, até o vértice V23, de coordenadas N 7.766.806,5910 m e E 511.052,3697 m; deste, segue a distância de 25,01 m, até o vértice V24, de coordenadas N 7.766.810,0320 m e E 511.027,5991 m; deste, segue o Córrego do Moinho a distância de 257,86 m, até o vértice V25, de coordenadas N 7.766.844,2810 m e E 510.824,1917 m; deste, segue pela Ferrovia FCA a distância de 5.148,15 m, até o vértice V26, de coordenadas N 7.771.545,2470 m e E 510.736,1732 m; deste, segue a distância de 18,13 m, até o vértice V27, de coordenadas N 7.771.528,8390 m e E 510.743,8919 m; deste, segue pelo limite da quadra 58 zona 33 a distância de 336,31 m, até o vértice V28, de coordenadas N 7.771.377,0910 m e E 510.956,5276 m; deste, segue a distância de 10,99 m, até o vértice V29, de coordenadas N 7.771.373,5110 m e E 510.966,9145 m; deste, segue lateral do lote 62 quadra 49 zona 33 a distância de 21,87 m, até o vértice V30, de coordenadas N 7.771.360,6630 m e E 510.984,6143 m; deste, segue pelos fundos dos lotes 62 e 50 da quadra 49 zona 33 a distância de 23,59 m, até o vértice V31, de coordenadas N 7.771.341,5570 m e E 510.970,7874 m; deste, segue pelo fundo do lote 284 quadra 49 zona 33 a distância de 2,03 m, até o vértice V32, de coordenadas N 7.771.340,3540 m e E 510.972,4238 m; deste, segue pela lateral do lote 284 quadra 49 zona 33 a distância de 25,00 m, até o vértice V33, de coordenadas N 7.771.320,3240 m e E 510.957,4582 m; deste, segue a distância de 10,61 m, até o vértice V34, de coordenadas N 7.771.314,5600 m e E 510.948,5486 m; deste, segue pelos fundos do lote 80, 48 e 36 da quadra 50 zona 33 a distância de 31,78 m, até o vértice V35, de coordenadas N 7.771.288,9450 m e E 510.929,7370 m; deste, segue pela lateral do lote 184 da quadra 50 zona 33 a distância de 25,06 m, até o vértice V36, de coordenadas N 7.771.274,0750 m e E

510.949,9027 m; deste, segue a distância de 20,50 m, até o vértice V37, de coordenadas N 7.771.264,5910 m e E 510.968,0037 m; deste, segue pela testada dos lotes 40, 50, 60, 70, 81 e 91 da quadra 36 zona 33 a distância de 63,78 m, até o vértice V38, de coordenadas N 7.771.316,1520 m e E 511.005,6384 m; deste, segue pela lateral do lote 91 e fundos dos lotes 170 e 182 da quadra 36 zona 33 a distância de 65,18 m, até o vértice V39, de coordenadas N 7.771.277,6340 m e E 511.058,2143 m; deste, segue pela lateral do lote 194 da quadra 36 zona 33 a distância de 27,51 m, até o vértice V40, de coordenadas N 7.771.299,9710 m e E 511.074,2740 m; deste, segue pela testada dos lotes 194, 231, 243, 265, 277, 289, 301, 313, 325 da quadra 36 zona 33 a distância de 106,42 m, até o vértice V41, de coordenadas N 7.771.237,0750 m e E 511.160,1139 m; deste, segue a distância de 17,23 m, até o vértice V42, de coordenadas N 7.771.243,7760 m e E 511.175,9860 m; deste, segue pela lateral do lote 248 da quadra 33 zona 33 a distância de 19,79 m, até o vértice V43, de coordenadas N 7.771.259,4810 m e E 511.188,0229 m; deste, segue pelo fundo do lote 248 da quadra 33 zona 33 a distância de 2,38 m, até o vértice V44, de coordenadas N 7.771.258,0550 m e E 511.189,9253 m; deste, segue pelo fundo dos lotes 217, 206, 195, 184 e lateral do lote 129 da quadra 33 zona 33 a distância de 61,83 m, até o vértice V45, de coordenadas N 7.771.308,1270 m e E 511.226,1962 m; deste, segue pela frente do lote 129 da quadra 33 zona 33 a distância de 12,02 m, até o vértice V46, de coordenadas N 7.771.301,1580 m e E 511.235,9873 m; deste, segue a distância de 13,85 m, até o vértice V47, de coordenadas N 7.771.306,6810 m e E 511.248,6846 m; deste, segue pela lateral do lote 285 e fundos dos lotes 238, 228, 218 e 208 da quadra 22 zona 33 a distância de 61,96 m, até o vértice V48, de coordenadas N 7.771.356,6160 m e E 511.285,3574 m; deste, segue pela lateral do lote 208 da quadra 22 zona 33 a distância de 12,11 m, até o vértice V49, de coordenadas N 7.771.349,4970 m e E 511.295,1561 m; deste, segue pela lateral do lote 168 da quadra 22 zona 33 a distância de 19,53 m, até o vértice V50, de coordenadas N 7.771.365,2710 m e E 511.306,6706 m; deste, segue pela testada dos lotes 168 e 198 da quadra 22 zona 33 a distância de 20,28 m, até o vértice V51, de coordenadas N 7.771.353,6980 m e E 511.323,3224 m; deste, segue a distância de 16,13 m, até o vértice V52, de coordenadas N 7.771.356,3670 m e E 511.339,2287 m; deste, segue pela testada dos lotes 32 e 44 da quadra 20 zona 33 a distância de 26,11 m, até o vértice V53, de coordenadas N 7.771.377,3460 m e E 511.354,7671 m; deste, segue pela lateral do lote 44 da quadra 20 zona 33 a distância de 9,98 m, até o vértice V54, de coordenadas N 7.771.371,3310 m e E 511.362,7352 m; deste, segue pela lateral do lote 88 da quadra 20 zona 33 a distância de 24,59 m, até o vértice V55, de coordenadas N 7.771.391,2340 m e E 511.377,1850 m; deste, segue pela testada dos lotes 88, 100 e 112 da quadra 20 zona 33 a distância de 33,33 m, até o vértice V56, de coordenadas N 7.771.371,6180 m e E 511.404,1301 m; deste, segue a distância de 12,91 m, até o vértice V57, de coordenadas N 7.771.377,2430 m e E 511.415,7508 m; deste, segue pela lateral lote 292 da quadra 19 zona 33 a distância de 23,97 m, até o vértice V58, de coordenadas N 7.771.396,4820 m e E 511.430,0466 m; deste, segue pelo fundo dos lotes 292 e 280 da quadra 19 zona 33 a distância de 25,06 m, até o vértice V59, de coordenadas N 7.771.381,7660 m e E 511.450,3254 m; deste, segue a distância de 12,52 m, até o vértice V60, de coordenadas N 7.771.376,6910 m e E 511.461,7665 m; deste, segue a distância de 39,62 m, até o vértice V61, de coordenadas N 7.771.364,8400 m e E 511.499,5739 m; deste, segue pela lateral do lote 225 da quadra 12 zona 33 a distância de 24,89 m, até o vértice V62, de coordenadas N 7.771.385,0090 m e E 511.514,1638 m; deste, segue pelo fundo dos lotes 225, 213 e 200 da quadra 12 zona 33 a distância de 37,16 m, até o vértice V63, de coordenadas N 7.771.363,3460 m e E 511.544,3491 m; deste, segue a distância de 12,48 m, até o vértice V64, de coordenadas N 7.771.356,0550 m e E 511.554,4727 m; deste, segue pelo fundo dos lotes 37 e 250 da quadra 9 zona 33 a distância de 23,72 m, até o vértice V65, de coordenadas N 7.771.342,2530 m e E 511.573,7593 m; deste, segue pela lateral do lote 250 da quadra 9 zona 33 a distância de 24,54 m, até o vértice V66, de coordenadas N 7.771.322,4450 m e E 511.559,2772 m; deste, segue a distância de 18,99 m, até o vértice V67, de coordenadas N 7.771.303,9940 m e E 511.563,7568 m; deste, segue pela testada dos lotes 69, 120 e 108 da quadra 10 zona 33 a distância de 37,50 m, até o vértice V68, de coordenadas N 7.771.282,2060 m e E 511.594,2748 m; deste, segue pela testada dos lotes 108 e 120 da quadra 10 zona 33 a distância de 25,47 m, até o vértice V69, de coordenadas N 7.771.261,5520 m e E 511.579,3653 m; deste, segue a distância de 11,94 m, até o vértice V70, de coordenadas N 7.771.254,2360 m e E 511.588,8068 m; deste, segue pela lateral dos lotes 99 e 261 da quadra 2 zona 33 a distância de 56,42 m, até o vértice V71, de coordenadas N 7.771.223,6460 m e E 511.636,1151 m; deste, segue pela lateral do lote 250 da quadra 2 zona 33 a distância de 23,51 m, até o vértice V72, de coordenadas N 7.771.242,7550 m e E 511.649,8171 m; deste, segue pela testada do lote 250 da quadra 2 zona 33 a distância de 19,20 m, até o vértice V73, de coordenadas N 7.771.231,4740 m e E 511.665,3538 m; deste, segue a distância de 11,94 m, até o vértice V74, de coordenadas N 7.771.224,1500 m e E 511.674,7794 m; deste, segue pela testada dos lotes 138 e 148 da quadra 76 zona 33 a distância de 30,06 m, até o vértice V75, de coordenadas N 7.771.206,6060 m e E 511.699,1867 m; deste, segue a distância de 12,25 m, até o vértice V76, de coordenadas N 7.771.215,2590 m e E 511.707,8520 m; deste, segue pela lateral do lote 218 da quadra 77 zona 33 a distância de 25,18 m, até o vértice V77, de coordenadas N 7.771.235,6870

m e E 511.722,5667 m; deste, segue pelo fundo do lote 218 da quadra 77 zona 33 a distância de 10,01 m, até o vértice V78, de coordenadas N 7.771.229,8700 m e E 511.730,7096 m; deste, segue pelo fundo do lote 166 da quadra 77 zona 33 a distância de 4,91 m, até o vértice V79, de coordenadas N 7.771.233,8840 m e E 511.733,5374 m; deste, segue pela lateral do lote 166 da quadra 77 zona 33 a distância de 22,13 m, até o vértice V80, de coordenadas N 7.771.221,0030 m e E 511.751,5270 m; deste, segue a distância de 23,80 m, até o vértice V81, de coordenadas N 7.771.230,9870 m e E 511.773,1265 m; deste, segue a distância de 11,37 m, até o vértice V82, de coordenadas N 7.771.240,1020 m e E 511.779,9185 m; deste, segue a testada do lote 32 da quadra 80 zona 33 a distância de 11,84 m, até o vértice V83, de coordenadas N 7.771.249,6750 m e E 511.786,8802 m; deste, segue pela lateral do lote 32 da quadra 80 zona 33 a distância de 19,95 m, até o vértice V84, de coordenadas N 7.771.238,0510 m e E 511.803,0997 m; deste, segue pela lateral do lote 296 da quadra 80 zona 33 a distância de 11,80 m, até o vértice V85, de coordenadas N 7.771.247,6470 m e E 511.809,9723 m; deste, segue pelo fundo dos lotes 296 e 286 da quadra 80 zona 33 a distância de 20,06 m, até o vértice V86, de coordenadas N 7.771.236,4170 m e E 511.826,5934 m; deste, segue a lateral do lote 118 da quadra 80 zona 33 a distância de 23,79 m, até o vértice V87, de coordenadas N 7.771.255,7350 m e E 511.840,4692 m; deste, segue a testada dos lotes 118, 128, 138, 148 e 188 da quadra 80 zona 33 a distância de 59,14 m, até o vértice V88, de coordenadas N 7.771.221,0590 m e E 511.888,3746 m; deste, segue a distância de 13,23 m, até o vértice V01, de coordenadas N 7.771.213,5340 m e E 511.899,2580 m; ponto inicial da descrição deste perímetro."

ANEXO II

MAPA DE DIRETRIZES DE ZONEAMENTO E MOBILIDADE – AEL-7 “FAZENDA DA CHÁCARA”.



ANEXO III
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

Tabela 1: Parâmetros de Ocupação

		Zoneamento		
		AEL7-1	AEL7-2	AEL7-3
Parâmetros Construtivos	Taxa de ocupação máxima (TO_{max})	75%	60%	50%
	Coeficiente de aproveitamento máximo (CA_{MAX})	6,5	2	1,5
	Taxa de permeabilidade mínima (TP_{MIN})	10%	20%	30%
	Afastamento frontal mínimo (A_F)	inexistente	≥ 3,00 m	≥ 3,00 m
	Afastamento lateral mínimo (A_L)	A_L/A_{FD} = 0,07H+0,85, mínimo 1,50, podendo ser inexistente	A_L = 0,07H+0,85, mínimo 1,50	≥ 2,00 m
	Afastamento de fundo mínimo (A_{FD})		A_{FD} = 0,07H+0,85, mínimo 1,50, podendo ser inexistente	A_{FD} = 0,07H+0,85, mínimo 1,50, podendo ser inexistente
Características mínimas dos lotes e unidades territoriais privativas		360 m² testada 12 m	300 m² testada 12 m	600 m² testada 15 m

Tabela 2: Categoria de Usos

Categoria de Uso	Zoneamento		
	AEL7-1	AEL7-2	AEL7-3
Residencial	RU - RMV - RV	RU - RMH - RMV - RH - RV	RU - RMH - RMV
Comercial	CL -CB - CAP	CL	CL
Serviço	SL/1 - SL/2 - SB/1	SL/1	SL/1
Uso Coletivo	UCL - UCB	UCL	UCL

Legenda

RU Residência unifamiliar	CB Comércio de bairro
RMH Residência multifamiliar horizontal	CAP Comércio atacadista de pequeno porte
RMV Residência multifamiliar vertical	SL Serviço Local (SL/1 e SL/2)
RH Conjunto residencial horizontal	SB Serviço de bairro (SB/1)
RV Conjunto residencial vertical	UCL Serviço de uso coletivo local
CL Comércio local	UCB Serviço de uso coletivo de Bairro

ANEXO IV
PARÂMETROS VIÁRIOS

1. Características geométricas e funcionais das vias

Via		Via verde	Via Perimetral
Velocidade Diretriz		30 Km/h	50 Km/h
Distância mínima de visibilidade de parada		35 m	65 m
Raio mínimo de curva horizontal		30 m	80 m (e=6%) 105 m (e=0%)
Taxa máxima de superlevação		2%	6%
Rampa máxima		10%	12%
Rampa mínima		0,50%	0,50%
Valor mínimo de K para curvas verticais convexas		4	7
Valor mínimo de K para curvas verticais côncavas		9	13
Largura da faixa de trânsito		3,00 m	3,25 m
Declividade transversal da pista		2%	2,50%
Largura da faixa de estacionamento		2,25 m	2,50 m
Largura da ciclovia (bidirecional)		2,75 m	-
Canteiro segregador (ciclovia/faixa de trânsito)		0,50 m	-
Canteiro central		-	2,00 m
Largura da calçada	Faixa de mobiliário	0,70 m	0,70 m
	Faixa de circulação (passeio)	1,80 m	1,80 m
	Faixa de acesso	0,50 m	2,00 m
Largura total mínima da via		18,00 m	29,00 m

2. Seção tipo das vias

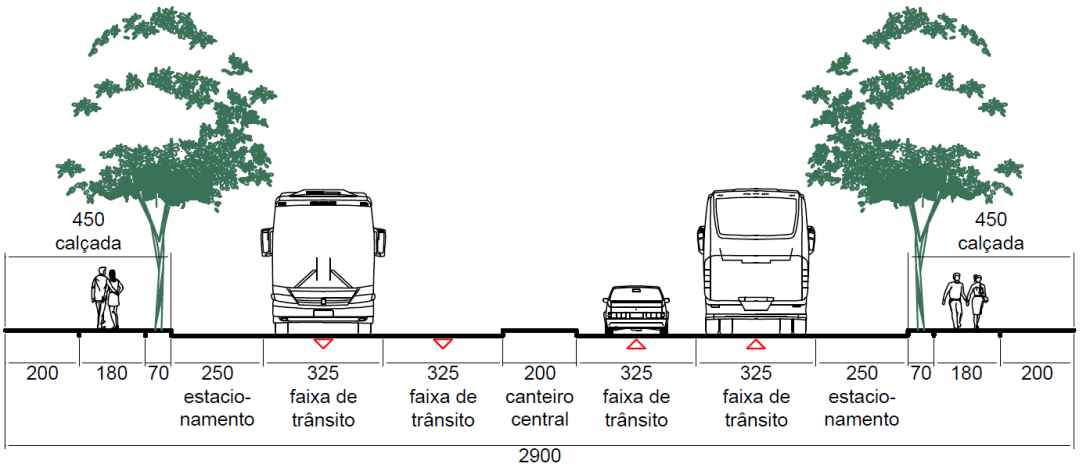


Figura 1: Perfil transversal via perimetral (medidas em centímetros)

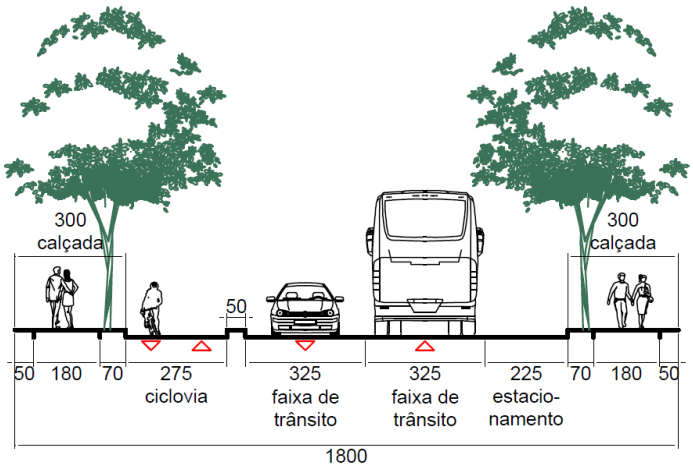


Figura 2: Perfil transversal via verde (medidas em centímetros)

ANEXO V
GLOSSÁRIO

Coeficiente de aproveitamento: é o fator que, multiplicado pela área do terreno, define a área que pode ser construída. Para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento, serão somados todos os pavimentos da edificação, excetuando-se as áreas da caixa de escada e o elevador de uso comum do edifício que dão acesso ao terraço, casa de máquina, caixas d'água e/ou platibanda.

Divisa física: entendido como o limite dos imóveis delimitada por uma via, curso dá água ou outro elemento segregador.

Divisa jurídica: definida pela divisa legal do imóvel.

Taxa de ocupação: é o fator que, multiplicado pela área total do terreno, define a área de projeção horizontal da edificação. Quando no terreno houver área de preservação permanente (APP), a Taxa de Ocupação máxima será definida a partir da área total do terreno. Quando no terreno houver área não edificável, a Taxa de Ocupação máxima será definida a partir da área remanescente resultante da subtração entre as mesmas. Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação as projeções de beirais e saliências, desde que sua profundidade não exceda 1,00 m (um metro).

Taxa de permeabilidade: é a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada ou não de vegetação que contribua para o equilíbrio climático, reabastecimento do lençol freático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana. As coberturas consideradas permeáveis são: terreno natural, gramado, cobertura com brita apoiada diretamente no solo, pisos intertravados vazados ou similares drenantes. A permeabilidade dos pisos intertravados ou similares drenantes será verificada pelo órgão de fiscalização para emissão do habite-se e, quando necessário e solicitado, deverão ser comprovados tecnicamente através da especificação técnica do fabricante ou análise laboratorial.

Ofício EM nº. 173/2021

Em 23 de novembro de 2021

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

Senhor Presidente:

A presente 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 os limites previstos no inciso I do art. 1º da Lei nº 8.585, 13 de maio de 2019, e estabelece normas de parcelamento, uso e ocupação do solo para Área Especial Localizada - 7 (AEL-7) "Fazenda da Chácara".*

JUSTIFICATIVA

Nobres Vereadores, as Áreas Especiais Localizadas foram estabelecidas pelo Plano Diretor do Município (Lei Complementar nº 169/2014) e define as áreas urbanas que apresentam características relevantes em termos sociais ou ambientais, de menor alcance quanto à estruturação urbana, limitada ao seu entorno imediato e que devem receber intervenção urbanística específica.

A área, conhecida como Mata do Noé, consta no diagnóstico "Configuração Territorial de Divinópolis", que fora base para a elaboração do Plano Diretor, localizada na região de planejamento Sudeste, se apresenta como uma importante área verde do município, reconhecida pela população local por sua significância ambiental e social.

Está inserida nos limites do perímetro urbano do município e em área totalmente urbanizada, sendo grande parte de domínio privado, e por essa razão, há grandes interesses econômicos na localidade, especialmente para parcelamento do solo. A área é conhecida pelos conflitos de interesse da população em geral, dos ambientalistas e dos proprietários, que aguardam há anos uma definição quanto à questão para que viabilize sua ocupação.

Dessa forma, fora criada através da Lei Complementar nº 190/2019, a Área Especial Localizada - 7 (AEL-7) "Fazenda da Chácara", com os objetivos de propor a ordenação e o controle do uso do solo na área, adequar as edificações e usos à infraestrutura urbana, preservar e evitar os efeitos negativos ao meio ambiente e assegurar a manutenção da biodiversidade local, dos fragmentos florestais e áreas verdes de vegetação nativa, a conservação de habitats e das espécies de flora e fauna nativas e o fluxo gênico nas populações das comunidades que compõem a área.

Em 2020, fora instituída a partir do Decreto nº 14.078/2020 a unidade de conservação na categoria de Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE "Mata do Noé", no Município de Divinópolis/MG, resultado de estudos técnicos que indicaram os limites e que apontaram a modalidade de unidade de conservação adequada, a ARIE compreende trechos remanescentes de mata nativa contígua à área de preservação ambiental (APP) do Rio Itapecerica.

Assim, e considerando que devido a consolidação da Unidade de Conservação, as atividades sociais e econômicas do entorno deverão sujeitar-se as normas específicas com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre o referido espaço protegido.

O estudo propõem uma nova delimitação da AEL-7 “Fazenda da Chácara”, de forma a envolver toda a ARIE - Mata do Noé, englobando a área inundável e área de preservação do Rio Itapecerica no entorno da ARIE, com vista a implementar de fato a implantação da UC e minimizar conflitos na sua borda, consolidando os objetivos ao esclarecer as possibilidades na forma de um planejamento ajustado, através de parâmetros urbanísticos específicos para a área no entorno da ARIE.

A partir dos objetivos anteriormente definidos, é proposto o zoneamento da AEL-7 “Fazenda da Chácara”, visando o ordenamento e controle do uso do solo que adeque as edificações e usos, tanto à infraestrutura urbana, quanto a manutenção da biodiversidade local, de forma a evitar os efeitos negativos ao meio ambiente, nos termos da proposição de lei em tela.

A proposta apresentada no presente projeto de lei teve como critérios para definição do índices urbanísticos - coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, afastamentos e características dos lotes - a proximidade com ARIE - Mata do Noé, bem como, as áreas de ocupação consolidada.

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.

Valendo da oportunidade, reitero protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Gleidson Gontijo de Azevedo
Prefeito Municipal