MUNICÍPIO DE CAPITÓLIO
Rua Monsenhor Mário da Silveira, 110 – Centro
CEP: 37930-000 – Capitólio-MG

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 007 DE 03 DE JULHO DE 2024.

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 002, DE 01 DE MARÇO DE 2019, QUE DISPÕE SOBRE OS CRITÉRIOS DE EDIFICAÇÃO EM ÁREAS COMERCIAIS DO BAIRRO ENGENHEIRO JOSÉ MENDES JÚNIOR, O ZONEAMENTO DESTAS ÁREAS E O ORDENAMENTO DE USO DA ÁREA COSTEIRA DO BAIRRO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Capitólio, Sr. Cristiano Geraldo da Silva, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo art. 49, inciso III, da Lei Orgânica Municipal, propõe a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Altera o inciso III do artigo 1º e artigo 2º da Lei Complementar nº 002, de 1º de março de 2019, passa a vigorar com a seguinte alteração:

Art. 1º. As áreas comerciais do Bairro Engenheiro José Mendes Junior, ficam subdivididas conforme a seguinte nomenclatura:

(...)

III - Zona Comercial 03: lotes 01, 02, 03, 04, 05, 07, 09, 11, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 da quadra 17;

(...)

Art. 2º. Os padrões de construção nas áreas indicadas no art. 1º desta Lei, serão definidos com os seguintes requisitos técnicos:

I - Zona Comercial 01:

a) As edificações poderão ter o máximo de 03 pavimentos acima do perfil natural do alinhamento, sendo que, em lotes com múltiplas fachadas será considerado o alinhamento da fachada principal da edificação;

b) Não será computado na contabilização de pavimentos, estruturas como: caixas d'agua, escadas, elevador, sótão de telhado alpino, e áreas construídas no subsolo;

c) Cada pavimento poderá ter "H" máximo de 4,00 metros. Sendo "H" considerada a distância vertical, em metros, entre a laje de cobertura e a laje de piso de cada pavimento;

d) Taxa de ocupação máxima igual a 80% da área do terreno;

e) Deverá ser instalado reservatório de água de chuva na proporção de 10,00 (dez) litros para cada metro quadrado da área do terreno;

f) Deverá ser instalado sistema de esgotamento sanitário eficiente para o porte do empreendimento, devendo apresentar projeto e anotação de responsabilidade técnica;

II - Zona Comercial 02:

a) As edificações poderão ter o máximo de 02 pavimentos acima do perfil natural do alinhamento, sendo que, em lotes com múltiplas fachadas será considerado o alinhamento da fachada principal da edificação;

b) Não será computado na contabilização de pavimentos, estruturas como: caixas d'agua, escadas, elevador, sótão de telhado alpino, e áreas construídas no subsolo;

c) Cada pavimento poderá ter "H" máximo de 4,00 metros. Sendo "H" considerada a distância vertical, em metros, entre a laje de cobertura e a laje de piso de cada pavimento;

d) Taxa de ocupação máxima igual a 80% da área do terreno;

e) Deverá ser instalado reservatório de água de chuva na proporção de 10,00 (dez) litros para cada metro quadrado da área do terreno;

f) Deverá ser instalado sistema de esgotamento sanitário eficiente para o porte do empreendimento, devendo apresentar projeto e anotação de responsabilidade técnica;

III - Zona Comercial 03:

a) As edificações não poderão exceder 04 pavimentos sobrepostos, considerando os níveis de subsolo;

b) Não será computado na contabilização de pavimentos, estruturas como: caixas d'agua, escadas, elevador e sótão de telhado alpino;

c) Cada pavimento poderá ter "H" máximo de 4,00 metros. Sendo "H" considerada a distância vertical, em metros, entre a laje de cobertura e a laje de piso de cada pavimento;

d)Taxa de ocupação máxima igual a 80% da área do terreno;

e) Deverá ser instalado reservatório de água de chuva na proporção de 10,00 (dez) litros para cada metro quadrado da área do terreno;

f) Deverá ser instalado sistema de esgotamento sanitário eficiente para o porte do empreendimento, devendo apresentar projeto e anotação de responsabilidade técnica;

IV - Zona Comercial 04:

a) As edificações poderão ter o máximo de 02 pavimentos acima do perfil natural do alinhamento, sendo que, em lotes com múltiplas fachadas será considerado o alinhamento da fachada principal da edificação;

b) Não será computado na contabilização de pavimentos, estruturas como: caixas d'agua, escadas, elevador, sótão de telhado alpino, e áreas construídas no subsolo;

c) Cada pavimento poderá ter "H" máximo de 4,00 metros. Sendo "H" considerada a distância vertical, em metros, entre a laje de cobertura e a laje de piso de cada pavimento;

d) Taxa de ocupação máxima igual a 80% da área do terreno;

e) Deverá ser instalado reservatório de água de chuva na proporção de 10,00 (dez) litros para cada metro quadrado da área do terreno;

f) Deverá ser instalado sistema de esgotamento sanitário eficiente para o porte do empreendimento, devendo apresentar projeto e anotação de responsabilidade técnica;

V - Zona Comercial 05:

a) As edificações poderão ter o máximo de 02 pavimentos acima do perfil natural do alinhamento, sendo que, em lotes com múltiplas fachadas será considerado o alinhamento da fachada principal da edificação;

b) Não será computado na contabilização de pavimentos, estruturas como: caixas d'agua, escadas, elevador, sótão de telhado alpino, e áreas construídas no subsolo;

c) Cada pavimento poderá ter "H" máximo de 4,00 metros. Sendo "H" considerada a distância vertical, em metros, entre a laje de cobertura e a laje de piso de cada pavimento;

d) Taxa de ocupação máxima igual a 80% da área do terreno;

e) Deverá ser instalado reservatório de água de chuva na proporção de 10,00 (dez) litros para cada metro quadrado da área do terreno;

f) Deverá ser instalado sistema de esgotamento sanitário eficiente para o porte do empreendimento, devendo apresentar projeto e anotação de responsabilidade técnica;

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

Prefeitura Municipal de Capitólio, 03 de julho de 2024.

CRISTIANO GERALDO DA SILVA:01622032683
Assinado de forma digital por CRISTIANO GERALDO DA SILVA:01622032683 Dados: 2024.07.03 11:06:42 -03'00'

Cristiano Geraldo da Silva
Prefeito Municipal

ATA DE REUNIÃO GTA-GRUPO TÉCNICO DE ANÁLISE.

Aos sete dias do mês de fevereiro de 2024, às 8:00 horas, reuniram-se na sede da prefeitura, os membros do GTA: Gleison Rafael Soares, Marcelo Rafael Batista e Dúlio Souza Leonel, e ainda o Diretor de Projetos do Município de Capitólio Alysson Motta Couto, para deliberarem sobre alterações necessárias na legislação municipal que trata das áreas comerciais do bairro Engenheiro José Mendes Junior e sobre o cálculo aplicado para análise do coeficiente de área construída, quando da aprovação dos projetos de construção em nosso município. Foi feita uma ampla discussão, inclusive sobre o coeficiente de área construída em relação a edificações no subsolo, tema já debatido em outras reuniões. A equipe técnica do GTA propôs alterações para melhorias, acordando as seguintes modificações a serem feitas, e posteriormente deliberadas junto ao Conselho da Cidade:

1- Os níveis construídos em subsolo, não serão contabilizados no coeficiente de aproveitamento, quando da análise para aprovação dos projetos de construção desde que para guarda de veículos nos bairros de Capitólio, excluindo-se a área comercial do bairro Engenheiro José Mendes Junior, a qual o subsolo poderá ser usado para qualquer fim e mesmo assim não será contabilizado no coeficiente de aproveitamento e nem no número de pavimentos sobrepostos;

2- A inclusão dos lotes 14 e 16, dentro da zona comercial 03, tendo em vista que atualmente estão anexos à referida zona comercial e possuem o mesmo proprietário.

3- Transferência dos lotes 01, 02, 03, 04 e 05 da quadra 16 da Zona Comercial 02 para a Zona Comercial 03;

4- Quanto à criação da zona comercial 06, passando a constar os lotes 10, 11,12 e 28 da quadra 04, área conhecida com Villa Gomide, como comerciais, houve certas dúvidas sobre a possibilidade de inclusão, sendo repassado para decisão do CONCIDADE, por não haver impedimentos técnicos a respeito;

5- Criação da Zona Comercial 07 composta pelos lotes 01 e 02 da quadra 15, lotes estes ora localizados na zona comercial 03.

6- Quanto ao acréscimo de pavimentos para a Zona Comercial 01, de 02 níveis acima do perfil natural do alinhamento para 05 níveis acima do perfil natural do alinhamento, após análise do caso e levando em consideração o nível das casas nas proximidades chegou-se a conclusão de permitir o acréscimo de apenas mais um nível, passando assim de 02 para 03 níveis acima do perfil natural do alinhamento;

7- O aumento do coeficiente de aproveitamento de 2 para 4;

8- O aumento da taxa de ocupação de 50% para 80%, uma vez que empreendimentos comerciais não podem ser analisados iguais aos residenciais, uma vez que necessitam uma maior ocupação do solo para viabilizar o empreendimento.

9- Obrigação de instalar um reservatório de água de chuva na proporção de 10 litros para cada metro quadrado de terreno, medida está para compensar o aumento da taxa de ocupação.

Após as deliberações, nada mais havendo a tratar, eu Gleison Rafael Soares, lavrei a presente ata, que após lida e aprovada será assinada por todos os presentes.

Gleison Rafael Soares

Marcelo Rafael Batista

Dúlio Souza Leonel

Reunião Concidade 23/04/2024

Participantes: Cristiano Geraldo, Toninho Frazão, Letícia Soares, Alice Rodrigues, Fábio, Vanessa, Marluce, Denise, Alysson Motta, Wesley Almeida (online), Evandro (online), Facãozinho, Letícia Valory, Zé Bete, Felipe Picinini (ouvinte), Caio Gomide (ouvinte)

Foi comunicado que seriam discutidos 3 projetos de lei que estavam sobre revisão para encaminhar a Câmara, referente a melhoria nas Zonas Comerciais no Bairro Engenheiro José Mendes Junior, e que será ainda discutido o Projeto de implantação do Hotel Whidham e o Projeto do Loteamento Quintal das Águas. Os projetos de lei, foram explicadas as alterações que retornaram para revisão e adequação conforme a última reunião, pelo Aysson Motta como responsável pela engenharia do Município, onde passou que foi retirado o coeficiente e passou a ser considerado por pavimentos, onde foi posicionado as modificações de acordo com as Zonas Comerciais e a importância da exigência de Esgotamento Sanitário, assim o projeto foi colocado em votação, sendo aprovado por unanimidade, sem ressalvas. A discussão levou a assuntos mais pertinentes como Reurb, renovação do Plano Diretor, criação do Georreferenciamento do Município e a limitação de Chacreamento através de uma organização do Município para evitar clandestinos. Seguindo a Pauta o Presidente do Concidade Cristiano explicou a chegada de uma Proposta de Instalação de um Hotel 5 estrelas, da Rede Whindham, através de um empresário, dono de Área Comercial em Escarpas do Lago de aproximadamente 4mil m², onde a proposta só é viável ao ter 8 pavimentos, visto que o mínimo de apartamentos é de 150 unidades, e diante as leis ele não se encaixa, por isso precisa de aprovação do Conselho para dar andamento no projeto para ser realizado, Cristiano citou a viabilidade e o quanto o empreendimento pode trazer ganhos ao Município, onde citou as vantajosidades e analisou a oportunidade, passando a palavra ao convidado Caio Gomide Presidente da Amel que auxilia na administração do Bairro Eng. José Mendes Junior, e ponderou sobre a necessidade de se equilibrar as vantagens com as desvantagens que podem ser ocasionadas com o empreendimento, citou a força do Turismo do Município, questionou sobre a possibilidade de encontrar outra área para esta instalação e a quebra de padrões grande no Bairro tem cunho de veraneio e é um dos maiores propulsores econômicos da cidade, onde o impacto visual de um prédio de 25 a 32m de altura que seria gigantesco, assim Caio propôs um melhor estudo e análise do projeto das instalações; Toninho Frazão citou preocupações com o projeto, visto a necessidade de se cuidar da "Galinha dos Ovos de Ouro – Escarpas do Lago" do Município; o conselheiro Evandro propôs a criação de um grupo de análise para um estudo aprimorado do projeto e sua viabilidade e impacto; Letícia ponderou sobre a preocupação em criar uma exceção nas regras e este abrir precedentes para próximas, o que seria um ato complicado de gerir no futuro; Felipe Piscinini citou sobre a necessidade de se ter uma análise concreta e solida do projeto e o empreendimento, necessitando cumprir todos os processos delegados por lei e seguir a apresentação de todos pareceres legais de passar pelo GTA, pelo Meio Ambiente e por todos os conselhos e aprovações legais; Cristiano concordou e colocou que a aprovação do Concidade é necessário inicialmente para que a partir dai os empreendedores passem aos próximos passos, citou também todas as contra partidas e melhorias que o Município podem ganhar com estas instalações; assim com o consenso de todos os conselheiros será solicitado aos empreendedores que encaminhem projetos mais sólidos, um 3D para visualização do impacto local e assim possa ser colocado em votação com segurança de todos. Desta forma, se passou a discussão do Projeto do Loteamento Quintal das Águas, localizado na Região do Barreiro, onde todos conheceram o projeto, o analisaram, Zé Bete levantou a questão da solidificação do estreitamento da via de chegada até o loteamento, visto

que este é o primeiro empreendimento em uma estrada vicinal que possui apenas 7M de largura e neste ponto a estrada confronta com o loteamento e com o Rio Piumhi, assim gerando a necessidade de se ampliar a estrada e assim opinou com a discussão de retirar o canteiro de entrada e assim ampliar a via, desta forma os conselheiros concordaram e foi definido que o projeto será levado a análise da engenharia de se poderá ser alterado sem perdas aos lotes, ou necessitará de alteração no Layout, após será direcionado a conferência do GTA e posteriormente voltar a votação. Desta forma o Presidente Cristiano, questionou a possibilidade de fazer uma extraordinária para esta votação, sendo de comum acordo de que após passar por todos os processos já será solicitada uma nova e assim avisado com antecedência, se esperando a participação de todos, e se encerrando a reunião. Vanessa Graciele Neves Oliveira, Wesley Alcantara Peixoto, Alynon Motta Couto

Projeto de Lei
recebido 03/07/24

MUNICÍPIO DE CAPITÓLIO
Rua Monsenhor Mário da Silveira, 110 – Centro
CEP: 37930-000 – Capitólio-MG

Ilustre Sr.
Gabriel Sansoni da Matta
Presidente da Câmara Municipal de Capitólio

Cumprimentando-a cordialmente, encaminhamos à apreciação desta Casa Legislativa, Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a alteração da Lei Complementar nº 02/2019, e dá outras providências.

O referido projeto tem por objetivo a adequação das normas referentes a construções comerciais no Bairro Engenheiro José Mendes Junior, conforme apresentado pelo Departamento de Engenharia do Município, debatido e confirmado pelo Grupo Técnico de Analises – GTA, e posteriormente aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade, atas em anexo.

Vale dizer que o tema do presente projeto não é matéria nova, pois quase em sua integralidade, já foi debatido pela câmara municipal quando da análise do projeto de lei nº 05 de junho de 2024, o qual foi retirado devido a um erro na redação da alínea "a" do inciso I, referente a alteração proposta ao art. 2º da Lei Complementar nº 02/2019.

Feito o breve comentário, e justificado o Projeto de Lei Complementar, em anexo, solicitamos o apoio para apreciação e posterior aprovação, reafirmando nesta oportunidade, protestos de estima e apreço.

Prefeitura Municipal de Capitólio, 03 de julho de 2024.

CRISTIANO GERALDO DA SILVA:01622032683

Assinado de forma digital por CRISTIANO GERALDO DA SILVA:01622032683
Dados: 2024.07.03 11:06:55 -03'00'

Cristiano Geraldo da Silva
Prefeito Municipal