PROJETO DE LEI EM Nº 041/2020

Altera zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, em conformidade com a Lei Municipal n° 2.418, 18 de novembro de 1988, à área que menciona e dá outras providências.

O Povo do Município de Divinópolis, por seus representantes legais, aprova e eu, na qualidade de Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1° Ficam desclassificados de sua condição atual:

I - os lotes com testada voltada para a Rua Cruzeiro, no trecho compreendido entre o eixo da Avenida Antônio Neto e o eixo da Rua José Gomes, Bairro Manoel Valinhas;

II - os lotes com testada voltada para a Rua Maria de Lourdes Teixeira no trecho compreendido ente o eixo da Avenida JK e o Eixo da Rua Rio Abaixo, Bairro Santa Clara;

III - os lotes com testada voltada para a Rua Vereador José Constantino Sobrinho, no trecho compreendido entre o eixo da Avenida Antônio Neto e o eixo da Rua Maria da Paz, Bairro Danilo Passos I;

IV - os lotes com testada voltada para a Rua Eliza Pinto do Amaral, no trecho compreendido entre o eixo da Avenida JK e o eixo da Rua Pitangui, Bairro Vila das Oliveiras;

§1º Estes passam para a classificação de Corredor, nos termos da Lei Municipal n° 2.418, 18 de novembro de 1988, de Uso e Ocupação do Solo, conforme alterações especificadas nos artigos 4° e 6° desta Lei.

§2º Ficam mantidas na classificação de ZE-2 (Zona Especial 2) as áreas de preservação permanente, preservação ambiental e áreas de máxima cheia do Rio Itapecerica, assim especificadas pela Lei Municipal n° 2.418, 18 de novembro de 1988, pelo Decreto Municipal 1.406/87 e suas alterações e pelas demais legislações ambientais vigentes.

Art. 2° Fica acrescido o inciso VIII no artigo 6° da Lei Municipal n° 2.418, 18 de novembro de 1988, conforme segue:

“Art. 6º (...)
VIII – Corredores.”

Art. 3° Fica acrescido o item “04.08.”, no Anexo IV (Glossário) da Lei Municipal n° 2.418, 18 de novembro de 1988, conforme segue:

“04.08. TAXA DE PERMEABILIDADE - é a área descoberta e permeável do terreno, em relação à 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”

Art. 4° Fica acrescido o Artigo 10-A na Lei Municipal n° 2.418, 18 de novembro de 1988, conforme segue:

“Art. 10-A É atribuída a classificação de Corredores aos terrenos cujos alinhamentos estejam voltados para as vias que exercem estruturação local ou regional, em que se pretende promover usos não residenciais compatíveis com a ocupação do entorno e com a fluidez do tráfego.

§1º Os usos permitidos na zona de que trata este artigo serão definidos na tabela "B", constante do anexo I desta Lei.

§2º A ocupação dos lotes nos Corredores obedecerá aos parâmetros estabelecidos na tabela “B”, constante no anexo I desta Lei.

§3º No que diz respeito às áreas de iluminação tratadas no Código de Obras Municipal, os Corredores obedecerão aos critérios dispostos para zona comercial.”

Art. 5° Fica acrescido o parágrafo único no artigo 12 da Lei Municipal n° 2.418, 18 de novembro de 1988, conforme segue:

“Art. 12 (...)

Parágrafo único. No que diz respeito às áreas de iluminação tratadas no Código de Obras Municipal, a ZI obedecerá aos critérios dispostos para zona comercial.”

Art. 6° A tabela “B”, do Anexo I, da Lei Municipal n° 2.418, de 18 de novembro de 1988, passa a vigorar com o acréscimo dos seguintes Corredores:

ANEXO I

TABELA "B"

Zonas/ Corredores	Modelos de parcela-mentos permitidos	*Usos permitidos*	Limite máximo de ocupação		
			Taxa de permeabi-lidade	Taxa de ocupaçã o máxima (%)	Altura máxima

Rua Cruzeiro, Bairro Manoel Valinhas, do eixo da Av. Antônio Neto até o eixo da Rua José Gomes; **Rua Maria de Lourdes Teixeira, Bairro Santa Clara,** do eixo da Av. JK até o eixo da Rua Rio Abaixo; **Rua Eliza Pinto do Amaral, Bairro Vila das Oliveiras,** do eixo da Av. JK até o eixo da Rua Pitangui; **Avenida Vereador José Constantino Sobrinho, Bairro Danilo Passos I,** do eixo da Rua Maria da Paz, até o eixo da Av. Antônio Neto.	MP/3 MP/4 MP/5 MP/6	**RU – RMH – RMV – CL – CB – CAP – SL-1 – SL-2 – SB-1 – SB-2 – UCL – UCB** **IP –** Indústria de médio porte não poluente, indústria de grande porte não poluente	15 %	72%	4 pavimentos + garagem (limitado a 1 pavimento) + cobertura -duplex
Parágrafo único. Ficam mantidas na classificação de ZE-2 (Zona Especial 2) as áreas de preservação permanente, preservação ambiental e áreas de máxima cheia do Rio Itapecerica, assim especificadas pela Lei 2.418/88, pelo Decreto Municipal 1.406/87 e suas alterações e pelas demais legislações ambientais vigentes.					

Art. 7° A tabela “A”, do Anexo I, da Lei Municipal n° 2.418, de 18 de novembro de 1988, passa a vigorar conforme a alteração que segue:

ANEXO I
TABELA "A"

Zonas/ Corredores	**Modelos de parcela-mentos permiti dos**	***Usos permitidos***	**Limite máximo de ocupação**		
			Taxa de perme abi-lidade mínim a	**Taxa de ocupação máxima (%)**	**Altura máxima**
ZUM	MP/3 MP/4 MP/5 MP/6	**RMV** **CL-CB -CP – CAP- CAM-CAG** **SL/1 -SL/2 - SB/1- SB/2- SP/1- SP/2- SE/1-SE/2 UCL –UCB- UCP/1- UCP/2** **IP-**indústria de médio porte não poluente, indústria grande porte não poluente *(NR Lei 3.641/94).*	20%	Lote ≤ 360m² = 75%	2 Pavimentos
				360m² < lote ≤ 1000m² = 60%	3 Pavimentos
				Lote > 1000 m² = 60%	4 Pavimentos
		CP -CAM - CAG -SE/1 - SE/2 -UCP2 **IP -IM -IG**,		Lote ≤ 2000 m² = 70%	

ZI *(NR Lei 8.638/2019)*	MP/5 MP/6	indústria de médio porte não poluente, indústria de grande porte não poluente (Lei 3.641/94), Posto de gasolina (Lei 4.668/99), Matadouro (NR Lei 4.926/00)	20%	2000m² < Lote ≤ 5000m² m2 = 70% Lote > 5000 m² = 60%	-

Art. 8° A alínea “c”, do parágrafo 1°, do artigo 11, da Lei Municipal n° 2.418, de 18 de novembro de 1988, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 11 (...)

c) para os lotes com área superior a 1000 m² (um mil metros quadrados), a taxa de ocupação máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 4 (quatro) pavimentos.”

Art. 9° Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 10 Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Divinópolis, 21 de julho de 2020.

Galileu Teixeira Machado
Prefeito Municipal

Wendel Santos de Oliveira
Procurador Geral do Município

Ofício EM nº 075 / 2020
Em 21 de julho de 2020.

Excelentíssimo Senhor
Rodrigo de Vasconcelos Kaboja
DD Presidente da Câmara Municipal
Divinópolis-MG

Excelentíssimo Senhor Presidente:

A Proposição de Lei que ora temos a elevada honra de submeter à apreciação e soberana deliberação desse nobre e esclarecido Legislativo, que altera zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, em conformidade com a Lei Municipal n° 2.418, 18 de novembro de 1988, à área que menciona e dá outras providências.

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente e Nobres Vereadores, a proposição de lei que ora temos a elevada honra de submeter à apreciação e soberana deliberação desse nobre e esclarecido legislativo, em que altera zoneamento de uso e ocupação do solo, corrige distorções e acrescenta parâmetros urbanísticos, conforme a Lei Municipal 2.418 de 18 de Novembro de 1988.

A primeira proposição tratada neste projeto de lei é a alteração do zoneamento das seguintes vias:

- Rua Cruzeiro, Bairro Manoel Valinhas, do eixo da Av. Antônio Neto até o eixo da Rua José Gomes;
- Rua Maria de Lourdes Teixeira, Bairro Santa Clara, do eixo da Av. JK até o eixo da Rua Rio Abaixo;
- Rua Eliza Pinto do Amaral, Bairro Vila das Oliveiras, do eixo da Av. JK até o eixo da Rua Pitangui;
- Avenida Vereador José Constantino Sobrinho, Bairro Danilo Passos I, do eixo da Rua Maria da Paz, até o eixo da Av. Antônio Neto.

Como é sabido, as vias estão classificadas hoje pela Lei 2.4188/88 e seu anexo VI (Mapa de Zoneamento) como:

- Rua Cruzeiro: ZR-1 (Zona Residencial 1);
- Rua Maria de Lourdes Teixeira: ZR-2 (Zona Residencial 2);

- Avenida Vereador José Constantino Sobrinho: ZR-2 (Zona Residencial 2);

- Rua Eliza Pinto do Amaral: quadras 37, 75, 82, zona 19: ZR-1 (Zona Residencial 1);

quadras 39 e 83, zona 19: ZC-4 (Zona Comercial 4);

quadra 38, zona 19: ZC-2 (Zona Comercial 2).

A alteração de zoneamento ora requerida para estes locais, se dá em virtude da compatibilização com a atual tendência de uso para esta região, levando em consideração as características ambientais, de infraestrutura, e de usos compatíveis com as características destas vias e com as edificações já existentes. Trata-se também de vias classificadas no Plano de Mobilidade Urbana de Divinópolis (Lei Municipal 8.643/19), que possibilitam acesso entre os Bairros Manoel Valinhas, Da Luz, Universitário, Vila Rica, Do Carmo, Danilo Passos I e II, Santa Clara, Bom Pastor, Padre Libério, dentre outras regiões da cidade, o que fomenta a utilização de atividades comerciais nestes locais. Esta intensa utilização por veículos nestas vias se dá principalmente por se tratar de vias com pavimentação asfáltica, inclinação coerente com o uso e por interligar dois importantes corredores comercias já consolidados na região (Avenida JK e Avenida Antônio Neto) ocasionado pela construção das pontes “Dr. Fábio Botelho Notini” e “Aparecida José Salvino”.

Vislumbrando esta alteração de zoneamento, que proporciona fomento da atividade comercial na região e aproveita a infraestrutura viária para os lotes lindeiros a estas vias, com inteira compatibilidade aos usos já consolidados na região, verifica-se também a presença próxima do Rio Itapecerica, que exige cuidados para garantir segurança aos moradores e eficiência no sistema de drenagem urbana municipal, o que é alvo da segunda proposição deste projeto de lei.

Quanto aos usos exercidos hoje nas vias descritas, nota-se a compatibilidade com a atual classificação dada ao local pela Lei 2.418/88 e seu anexo VI (Mapa de Zoneamento), por isso, este projeto visa somente fomentar o uso comercial da região, proporcionando equilíbrio urbanístico para a criação de centralidades comerciais que em muito favorecem a economia municipal.

Como segunda proposição, será incluído na Lei Municipal 2.418/88 parâmetros de taxa de permeabilidade para os lotes ora pleiteados para alteração de zoneamento e para os lotes classificados como ZI (Zona industrial) e ZUM (Zona de uso múltiplo). O acréscimo deste parâmetro urbanístico na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Divinópolis comunga com os anseios de preservação do meio ambiente e com a segurança pública, já que tal medida quando implantada nas edificações

proporciona maior abastecimento do lençol freático, evita transbordamentos da calha regular do Rio e evita sobrecarga no sistema de drenagem urbana do Município. Ainda para inclusão deste parâmetro urbanístico, vê-se o descrito no Plano Diretor de Divinópolis (Lei Complementar 169/14), que em seu artigo 44, inciso V, expõe a necessidade de incluir percentuais mínimos de permeabilidade do solo para edificações a serem aprovadas.

Como terceira proposição deste projeto, vê-se que a Lei 2.418/88 não contempla parâmetros urbanísticos para os corredores, ou mesmo os menciona como zoneamento específico. Assim, este projeto visa incluir a classificação já existente na Tabela “B”, do anexo I e corrigir as atuais distorções existentes para esta classificação, esclarecendo os parâmetros a serem adotados para estas áreas aos analistas de projetos de edificações da prefeitura e também aos empreendedores que desejam ocupar terrenos nas áreas com estas classificações. Ainda como forma de corrigir as distorções existentes na Lei 2.418/88 define-se os parâmetros dos fossos de iluminação e ventilação para as Zonas Industriais (ZI), visto que tal situação não é contemplada atualmente na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Divinópolis.

Como quarta e última proposição deste projeto, ainda na intenção de corrigir as distorções existentes, é realizada uma correção na alínea “c” do parágrafo 1°, do artigo 11, da Lei 2.418/88, que define uma taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) dos lotes com área superior a 1000 m² (um mil metros quadrados) nas áreas classificadas como ZUM (Zona de Uso Múltiplo), o que diverge da Tabela “A”, do anexo I, da mesma lei, que define para os mesmos locais uma taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento). Assim sendo, a correção ora definida altera o texto do artigo 11, para que não haja divergência com a referida tabela, alterando de 50% (cinquenta por cento) para 60% (sessenta por cento) a taxa de ocupação máxima para as Zonas de Uso Múltiplo (ZUM).

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,

Galileu Teixeira Machado
Prefeito Municipal