



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

Ofício Nº: 011/2023

Assunto: Resposta ao requerimento 012/2023 da Câmara Municipal de Luz

Data: 28/04/2023

Senhora Presidenta,

Em resposta ao requerimento nº 012/2023, de autoria dos Vereadores Bruno Andrade Queiroz, Nilo Nézio Veloso de Moraes e Ivan Elias de Almeida requerendo que encaminhe cópia dos expedientes/estudos/levantamentos que motivaram a necessidade da alteração dos parâmetros urbanísticos da ZUE Chico da Germana esclarecemos os seguintes pontos:

1º) - Não se trata de alteração dos parâmetros urbanísticos da ZUE Chico da Germana posto que seus parâmetros urbanísticos já são, por força da Lei Ordinária nº 2710/2020, uma exceção àqueles parâmetros definidos no Plano Diretor do Município na Lei Complementar nº 39/2014, entendida, aquela exceção, como necessária para regularizar uma situação fática que contrariava o Plano Diretor.

2º) - Trata-se de ajustar a Lei Ordinária nº 2710/2020 que, por mera desatenção dos legisladores da época, tendo que excepcionalizar os parâmetros do Plano Diretor do Município, fizeram-no parcialmente, posto que admitiram a manutenção ou ajustes na largura das vias públicas cuja totalização da área não atingiriam o mínimo estabelecido no Plano Diretor que figuram no Art. 9º, §§ 1º e 2º da Lei Ordinária em comento, que, neste aspecto específico, apenas repetiu o parâmetro do Plano Diretor.

3º) - Isto posto, o Projeto de Lei nº 05, de 13 de março de 2023, busca, apenas e tão somente, superar a contradição no bojo da Lei Ordinária nº 2710/2020 que, em seu Art. 21, **inserido no Capítulo IV que versa especificamente sobre a ZUE Chico da Germana**, admitiu, conforme estabelecido no Termo de Ajustamento de Conduta celebrado entre o Ministério Público e os Empreendedores do Loteamento, vias públicas com dimensões inferiores àquelas prevista no Plano Diretor.

“Art. 21. As vias públicas na Zona de Urbanização Específica Chico da Germana ficam classificadas em:
I – Travessas Primárias: com 09 metros de largura, sendo 7 m de pista de rolamento e 2 m de passeios laterais;
II – Travessas Secundárias: com 06 metros de largura, sendo 5 m de pista rolamento e 1 m de passeios laterais;
Parágrafo único - Poderá ser utilizada rotatória para a circulação de veículos, caso a via pública não tenha saída para outra via.”

Contudo, a Lei Ordinária, trai a sua finalidade, entrando em contradição, quando, em seu artigo 20, **inserido no Capítulo IV que versa especificamente sobre a ZUE Chico da Germana**, determina que a ZUE Chico da Germana obedeça aos parâmetros vigentes no Plano Diretor que foram replicados no seu artigo 9º, §§ 1º e 2º que foram estabelecidos para Zonas Urbanas Específicas outras e não para a ZUE Chico da Germana que, quando da edição da lei em questão, já existia de fato.



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

"Art. 20. O parcelamento do solo na Zona de Urbanização Específica Chico da Germana obedecerá ao disposto nos Arts. 7º, 8º e 9º, caput e §§ 1º e 2º desta lei."

Art. 9º. Para os fins do disposto no art. 7º desta lei fica estabelecido que os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

(...)

§1º - O percentual de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo corresponderão a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, conforme previsto no § 1º, do art. 82, da Lei Complementar nº 039/2014.

§ 2º - As áreas públicas referidas no § 1º destinar-se-ão, obrigatoriamente:

(...)

c) ao sistema viário, que deverá absorver, no mínimo, de 20% (vinte por cento) da área total da gleba.

(...)

4º) - Esclareça-se que a contradição existente na Lei Ordinária nº 2710/2020, seguramente não percebida pelos legisladores da época, só foi verificada no momento da análise técnica do projeto apresentado pelos empreendedores que, não obstante havendo atendido no projeto apresentado as dimensões pactuadas no TAC e previstas na Lei Ordinária (Art. 21), não atende às exigências previstas no Art. 9º, §§ 1º e 2º, previstos na Lei como regra geral para Zonas Urbanas Específicas que viessem a ser criadas após o advento daquela lei.

Sendo assim, o Projeto de Lei em questão, se aprovado, possibilitará o pleno cumprimento da finalidade da Lei Municipal N.º 2.710/2020 e a consequente regularização daquele parcelamento de solo, o que viabilizará a todos os possuidores daqueles imóveis, entre outros benefícios, a consecução do título de propriedade dos mesmos. Segue anexo o parecer técnico do setor de engenharia que deu motivo à elaboração do Projeto de Lei nº 05/2023.

Atenciosamente,

Agostinho Carlos Oliveira
Prefeito de Luz

Exma. Srª
Vereadora Simone Cardoso da Silva
DD. Presidenta da Câmara Municipal
Luz - MG



Prefeitura Municipal de Luz Departamento de Engenharia



Ao Serviço de Cadastro

Assunto: Processo nº 33.554 de 17 de dezembro de 2010

Requerente: Chácaras Empreendimentos Imobiliários LTDA-ME

Local: Loteamento Chico da Germana

Data: 25 de janeiro de 2023

PARECER TÉCNICO

O requerente apresenta projeto urbanístico para prévia aprovação pelo setor de engenharia do loteamento localizado na atual Zona de Urbanização Específica, denominado "Loteamento Chico da Germana", nos termos da Lei Complementar nº 039/2014 de 02 de junho de 2014 – Plano Diretor De Luz, e da Lei Municipal Nº 2.710/2020, de 02 de dezembro de 2020, que institui e dispõe sobre zonas de urbanização específica de que trata o Art. 124-A da Lei Complementar nº 039/ 2014 – Plano Diretor de Luz.

Considerando a instauração do Procedimento Administrativo nº MPMG-0388.20.000165-8, junto ao Ministério Público da Comarca de Luz/MG, com o fim específico de promover a regularização deste loteamento, com objetivo de proporcionar a atual delimitação do território urbano do Município de Luz, especificando no Plano Diretor Municipal a sua zona urbana, zona de expansão urbana, zona (s) de urbanização específica e distritos, bem como os requisitos e características, urbanas de cada um destes setores;

Considerando Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, autos 0388.19.000042-1, assinado em 26/08/2020, firmado entre o Município de Luz e o Ministério Público da Comarca de Luz;

Considerando que o referido TAC prevê que o Município de Luz deve analisar o projeto do "Loteamento Chico da Germana" de acordo com os requisitos normativos municipais instituídos no Plano Diretor de Luz, LC – 039/2014 e na Lei Municipal nº 2.710/2020, que regulamenta a Zona de Urbanização Específica;

Considerando os trâmites do processo acerca da análise das áreas públicas, especificamente as áreas destinadas ao sistema viário, áreas destinadas ao uso institucional e áreas verdes;

Considerando o Parecer do Departamento de Engenharia do Município, constante das fls. 597-600, seguem as ponderações:

Maryane França
Maryane França Ibrain Silva
ENGENHEIRA CIVIL
CREA - MG 279.038/D

Página 1 de 3
Thalys W. Franco
Thalys W. Franco
Engenheiro Civil
CREA-MG 293



Prefeitura Municipal de Luz

Departamento de Engenharia



1. Projeto Urbanístico

Com relação ao último parecer, o requerente corrigiu a largura das vias conforme, no mínimo, classificação do setor de engenharia:

1. Principais vias perpendiculares à Estrada Municipal que liga Luz à Córrego Dantas, sendo elas Travessa Hosana Queiroz (Travessa 08); Avenida Rafael Caetano Firmino (Avenida 01) (Em toda sua extensão); Travessa Orlando de Sousa Rezende (Travessa 01): Travessas Primárias;
2. Vias paralelas e demais perpendiculares à Estrada Municipal que liga Luz à Córrego Dantas: **Travessas secundárias.**

Quanto às vias que foram definidas suas larguras, todas atendem à legislação. No entanto, algumas vias foram apresentadas sem cotas, são elas:

- Avenida Rafael Caetano Firmino (em sua parte inferior);
- Rua Macionílio Bernardes da Silva (Rua 04);
- Trecho em frente aos lotes 01, 02 e 03 da Quadra 34 da parte inferior (também está sem denominação);
- Travessa 03;
- Rua 20.

Para classificar as vias como Avenidas ou Ruas, o plano diretor municipal em seu Art. 82 apresenta larguras mínimas que não correspondem aquelas apresentadas no loteamento. Uma vez que a Lei Municipal nº 2.710/2020 define larguras para **travessas**, as vias do loteamento devem ser todas denominadas como travessas, e não como ruas ou avenidas.

Outra inconformidade encontrada no projeto urbanístico refere-se à numeração das quadras:

- Não há quadra 01, quadra 02, quadra 07, quadra 08 e quadra 09;
- Há duas quadras 03; duas quadras 33; duas quadras 34.

Rever o número de quadras pois, ao que parece, serão o total de 48, e não 47.

O lote 8 da quadra 06 não cumpre com os requisitos urbanísticos mínimos para a Zona de Urbanização Específica (área mínima 200 m²), tal lote é apresentado com área de 192,39 m².

Na quadra 20 há dois lotes com duas numerações: lotes 17 e 18 e lotes 6 e 7, corrigir.

O quadro de áreas foi corrigido conforme solicitado.

Corrigir no Carimbo do Projeto a data para o ano de 2023.

Em relação ao percentual de áreas públicas, previstas no inciso I do Art. 9 da Lei 2710/2020, estas devem corresponder a 35% da gleba, conforme previsto no § 1º, do art. 82, da Lei Complementar nº 039/2014. O parágrafo 2º da referida lei define que elas serão assim divididas, obrigatoriamente:

Nayane França
Nayane França Ibrain Silva
ENGENHEIRA CIVIL
CREA - MG 279.038/D

Página 21
Thales W. Franco Faria
Engenheiro Civil
CREA-MG 29392



Prefeitura Municipal de Luz

Departamento de Engenharia



- a) praças, jardins e outras áreas verdes, devem atender a percentagem nunca inferior a 10% da área total da gleba;
- b) equipamentos comunitários públicos de educação, saúde, lazer e similares, devem corresponder a no mínimo 5% da área total da gleba;
- c) o sistema viário que deve absorver, no mínimo, 20% da área total da gleba.

Portanto, áreas institucionais não são apresentadas em quantidade suficiente, faltando 0,55% de área de loteamento a ser destinada a esse fim.

Área de sistema viário também insuficiente. Com relação às áreas de sistema viário, fica como sugestão ao requerente utilizar das estradas que cortam o loteamento como percentual de vias do mesmo. Não se deve alterar o quadro de áreas, apenas apresentar justificativa informando a área das estradas utilizadas e comprovar que as mesmas, somadas ao sistema viário do loteamento, cumprem com o mínimo de 20% da área total da gleba. Caso ainda não seja suficiente, apresentar mais vias no parcelamento.

Dessa forma, conforme inadequações apontadas, entendemos que o projeto urbanístico **NÃO ESTÁ APTO**, devendo o requerente apresentá-lo novamente com as devidas correções.

Este é o parecer, salvo melhor juízo.

Nayane França Ibraim Silva
Nayane França Ibraim Silva
ENGENHEIRA CIVIL
CREA - MG 279.038/D
Engenheira Civil - CREA-MG 279.038/D

Thalys W. Franco Faria
Thalys Wilson Franco Faria
Engenheiro Civil
CREA - MG 293925
Engenheiro Civil - CREA-MG 293925