

PARECER TÉCNICO

Referência: Projeto de Lei nº 019/04

Altera a classificação de ZAD-1 e ZAD-2 para ZUI, o zoneamento da Quadra 202 do Bairro Jardim Riacho das Pedras, neste Município.

A quadra 202 do Bairro Riacho das Pedras é definida pelo Plano Diretor, Lei 2.760 como ZAD – Zona Adensável. As áreas classificadas como Zona Adensável destinam-se a usos conviventes diversificados, não sendo permitida a instalação de usos incômodos.

Nessa quadra encontram-se instaladas a Lwart Lubrificantes, cuja atividade é estocagem de lubrificantes, uma área de lazer particular dotada de uma salão de festas e quadra para a prática de esportes e dois galpões em construção.

O Projeto de Lei em questão propõe a classificação da quadra 202 como ZUI – Zona de Usos Incômodos. As áreas classificadas como Zona de Usos Incômodos destinam-se às atividades que apresentam incomodidades.

O referido Projeto de Lei visa atender à demanda de empresas que pretendem se instalar nesta quadra, atualmente impedidas pelo zoneamento.

Do ponto de vista ambiental a principal preocupação quanto à classificação da quadra em ZUI diz respeito a possíveis impactos de vizinhança, causados por empresas que vierem a se instalar na quadra 202, tais como emissão de ruídos, odores, tráfego, etc.

Há que se destacar que grande parte do Distrito faz divisa com quadras classificadas como ZAD. Por outro lado, a quadra 202 está fisicamente ligada ao Distrito e possui boas condições para implantação de atividades econômicas, especialmente no que se refere ao acesso que se constitui pela Av. Estrela Polar.

Sua classificação para ZUI possibilitaria a implantação de novas empresas e conseqüentemente a geração de novos empregos e impostos, aspectos esses positivos e que também devem ser levados em consideração.

Possibilitar a implantação de novos empreendimentos sem prejuízo da vizinhança, constituem, portanto, a questão colocada para discussão do COMAC.

Como proposta de equacionamento dessa questão, considerando que a Zona de Usos Incômodos – ZUI, subdivide-se nas categorias ZUI-1 e ZUI-2, sugerimos que a quadra 202 seja classificada na segunda categoria, ZUI-2, pela seguinte razão: as atividades permitidas

10/10
DB

na ZUI-2 são basicamente as mesmas permitidas em ZUI-1, entretanto, a instalação de atividades com alto grau de incomodidade em ZUI-2 é precedida de autorização da Comissão Permanente de Uso e Ocupação do Solo (CPUS) e parecer favorável do COMAC, que indicará as medidas obrigatórias para redução do grau de incomodidade (§ 3º, art. 10, Lei 2.760/95), ou seja, em se classificando a quadra 202 como ZUI-2, a instalação de atividades potencialmente geradoras de incomodidade sujeitar-se-ão ao crivo da CPUS e do COMAC, assegurando-se assim resguardar a população do entorno de eventuais incômodos.

Assim sendo, somos favoráveis à classificação da quadra 202 como ZUI-2 e pelos mesmos motivos, também a quadra 201 e o trecho da Av. Estrela Polar compreendido entre elas.

A classificação da quadra 201 como ZUI-2 teria, ainda, o benefício de possibilitar a regularização de atividades que nela encontram-se instaladas.


Cristina Maria de Oliveira
Conselheiros do COMAC


Adilson Pereira dos Santos
Conselheiros do COMAC

Luís Ferreira de Aguiar
Conselheiros do COMAC


Célia Cristina Zatti Lima
Superintendente de Planejamento Ambiental

Contagem, 05 de outubro de 2004.

08/10
990

OF. COMAC/Nº 052/2004

Contagem, 18 de outubro de 2004.

Ref: OF/GP/GL/Nº 039/2004

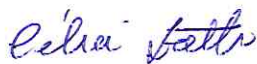
Projeto de Lei nº 019/2004 – Altera a classificação de ZAD-1 e ZAD-2 para ZUI, o zoneamento da quadra 202 do Bairro Jardim Riacho das Pedras, neste Município.

Excelentíssima Senhora,

Com os nossos cumprimentos e em atendimento ao ofício em referência, vimos informar a V.Exa. que o COMAC – Conselho Municipal de Meio Ambiente de Contagem, na última reunião realizada no dia 08/10/2004, manifestou-se a favor do Projeto de Lei em referência, com a seguinte alteração: *“Altera a classificação de ZAD-1 e ZAD-2 para ZUI-2, o zoneamento da quadra 202 do Bairro Jardim Riacho das Pedras,”* conforme Parecer Técnico anexo.

Na oportunidade, manifestamos nossa satisfação em poder colaborar com essa egrégia Casa sempre que V.Exa. julgar conveniente.

Cordialmente,



José Carlos Juca Camargos
Presidente do Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMAC

Exma. Sra.
Maria Lúcia Guedes Vieira
Presidente da Câmara Municipal
Contagem/MG.