



DIRETORIA DE GESTÃO AMBIENTAL

Parecer Técnico nº 2.394/22

Empreendimento / Intervenção	Jardim Zoológico e Jardim Botânico / Fundação de Parques Municipais e Zoobotânica – FPMZB
Empreendedor:	Superintendência de Desenvolvimento da Capital – SUDECAP
Localização:	Av. Otacílio Negrão de Lima, 8.000 / Av. Antônio Francisco Lisboa, 2600 – Pampulha
Área:	1.184.697,28 m ²
Objeto de análise:	Flexibilização da taxa de permeabilidade vegetada mínima (TP), em conformidade à previsão contida no item 11 do Anexo XII – Parâmetros urbanísticos, da Lei 11.181/19.
Processo SMMA:	01-034.731/16-25
Protocolos SIGESP:	-----
Protocolos SMMA (SGCE):	Documento 10936/22 (Ofício GLUAE-SD / EXTER nº 077/2022)

CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Trata o presente parecer da análise da solicitação apresentada pela SUDECAP, por meio do Ofício GLUAE-SD / EXTER nº 077/2022, endereçado à Diretoria de Licenciamento Ambiental – DLAM, da SMMA, de avaliação e encaminhamento, ao Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMAM, de pedido de anuência quanto à flexibilização da taxa de permeabilidade da área referente ao Jardim Zoológico e Jardim Botânico, de responsabilidade da Fundação de Parques Municipais e Zoobotânica – FPMZB, em conformidade a previsão contida na Lei 11.181/19, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte.

Segundo o **Anexo I: Mapa de estrutura urbana – zoneamento**, da referida Lei 11.181/19, a área é classificada como zona de proteção ambiental PA-1, enquanto, segundo o **Anexo II: Mapa de estrutura ambiental** da mesma Lei, é definida para a área a taxa de permeabilidade mínima obrigatória de 95%, passível de flexibilização para 70%, nos casos previstos no Anexo XII da Lei.

Segundo o item 11 do **Anexo XII – Parâmetros urbanísticos** da Lei 11.181/19, abaixo parcialmente copiado, tanto a taxa de permeabilidade vegetada mínima (TP) de 95%, como a taxa de ocupação máxima (TO) de 3%, atribuídas à área, podem ser flexibilizadas, respectivamente, para 70% e 25%, desde que condicionadas à anuência prévia do COMAM e se aplicável a “terrenos públicos voltados à implantação de edificações e instalações destinadas a equipamentos de cultura, lazer e esportes e às instalações necessárias a serviço de apoio e manutenção das áreas”, condições estas inerentes à função e atividades ocorridas no local.

11. TAXA DE OCUPAÇÃO E TAXA DE PERMEABILIDADE

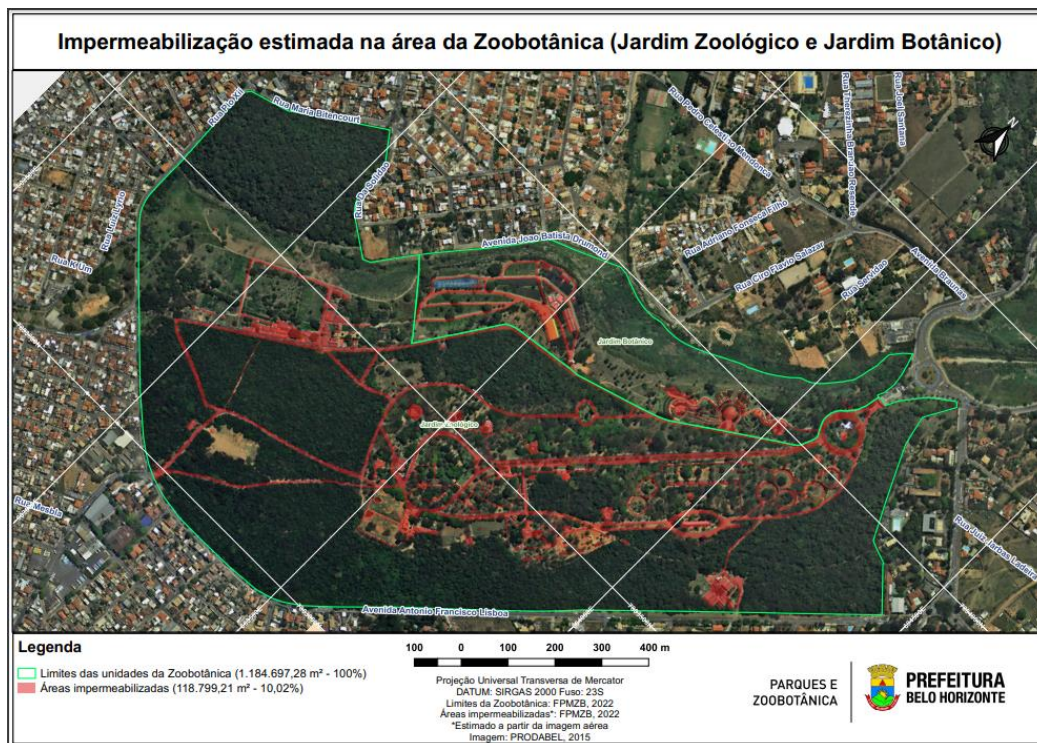
Taxa de permeabilidade vegetada mínima – TP – conforme porções territoriais definidas no Anexo II desta lei	Taxa de ocupação máxima – TO	Observações
95%	3%	Nas porções territoriais com TP de 95%, a TP pode ser flexibilizada para 70% e a TO para 25%, condicionado à anuência prévia do Comam, e aplicável a: a) → terrenos de propriedade privada; b) → terrenos públicos voltados à implantação de edificações e instalações destinadas a equipamentos de cultura, lazer e esportes e às instalações necessárias a serviço de apoio e manutenção das áreas.

Segundo o Ofício GLUAE-SD / EXTER nº 077/2022, a flexibilização solicitada busca possibilitar a realização e otimização de obras de beneficiamento do local, com vistas a um melhor funcionamento dos



equipamentos Jardim Zoológico e Jardim Zoobotânico da PBH, sendo recorrente a necessidade de alteração da taxa de permeabilidade praticada nestes locais.

Visando viabilizar a análise solicitada, foi elaborado, pela equipe da FPMZB, mapeamento das áreas impermeáveis hoje existentes nos dois equipamentos, resultando na identificação de 118.799,21 m² de áreas impermeabilizadas, o que corresponde a 10,02% da área total de 1.184.697,28 m², referente ao terreno das unidades da Zoobotânica, conforme indicado, a seguir:



Segundo esclarecimentos prestados pela FPMZB, a metodologia utilizada para a realização do levantamento das áreas hoje impermeabilizadas no local

“...é fruto da interpretação do aerolevanteamento de 2015 da PRODABEL, que é a mesma fonte que alimenta as bases de dados do Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) e, conseqüentemente, do IPTU de Belo Horizonte. Dada a sua finalidade primária, essas imagens apresentam um nível de precisão bastante superior ao verificado no Google Earth, por exemplo, e os levantamentos realizados a partir delas são utilizados para cálculo das áreas de todas as unidades administradas pela Fundação de Parques Municipais e Zoobotânica.

(...)

Sendo o nível de precisão adequado à aplicação proposta, entende-se que a economia de tempo e de custo pela não realização da topografia convencional é completamente justificável, e é por esse motivo que sugerimos, em conjunto com a SUDECAP, que a análise de flexibilização da taxa de impermeabilização da área da Zoobotânica seja feita a partir do mapa anexo.”

ANÁLISE E CONCLUSÃO:

Considerando:

1. a existência da previsão legal definida pelo item 11 do Anexo item 11 do **Anexo XII – Parâmetros urbanísticos** da Lei 11.181/19, que possibilita a flexibilização da taxa de permeabilidade





vegetada mínima (TP) de 95% e da taxa de ocupação máxima (TO) de 3%, atribuídas à área, para, respectivamente, 70% e 25%, desde que condicionadas à anuência prévia do COMAM e se aplicável a "terrenos públicos voltados à implantação de edificações e instalações destinadas a equipamentos de cultura, lazer e esportes e às instalações necessárias a serviço de apoio e manutenção das áreas", condições estas inerentes à função e atividades ocorridas no local;

2. que o levantamento realizado pela FPMZB, que consideramos apto e satisfatório à presente análise, apontou a existência, no momento, de 118.799,21 m² de áreas impermeabilizadas, correspondente a 10,02% da área de 1.184.697,28 m², referente à totalidade do terreno das unidades da Zoobotânica;
3. que o percentual de áreas hoje impermeabilizadas, acima citado, que corresponde a uma taxa de permeabilidade de 89,98%, já aponta a ocorrência de extrapolação da taxa de permeabilidade mínima obrigatória de 95%, sendo tal extrapolação possivelmente decorrente da situação já consolidada do terreno em termos de suas ocupações, quando da definição legal da referida taxa, e já levando, conseqüentemente, à necessidade de sua regularização, por meio da flexibilização prevista pela Lei 11.181/19;
4. que são de grande complexidade as atividades executadas no Jardim Zoológico e Jardim Zoobotânico, necessitando as suas estruturas de apoio de frequentes aprimoramentos e sendo, por conseguinte, recorrente a necessidade de realização de obras de beneficiamento do local, as quais podem demandar a necessidade de possíveis alterações nas taxas de permeabilidade e ocupação praticadas nestes locais;

concluimos pela pertinência e necessidade de flexibilização, nas áreas correspondentes ao Jardim Zoológico e Jardim Botânico, da FPMZB, da taxa de permeabilidade vegetada mínima (TP), assim como da taxa de ocupação máxima (TO), para, respectivamente, 70% e 25%, conforme previsto pela Lei 11.181/19, e nesse sentido, recomendamos a anuência destas flexibilizações pelo COMAM, com a indicação, entretanto, da obrigatoriedade de prévias avaliações de cada intervenção pela SMMA.

Belo Horizonte, 12 de dezembro de 2022.

Márcia Mourão Parreira Vital

Arquiteta e Urbanista – BM 40.348-6
DGEA / SMMA

De acordo:

Dany Silvio Souza Leite Amaral

Diretoria de Gestão Ambiental
DGEA / SMMA



Portal da Assinatura - PBH

4 página(s) assinada(s) - Datas e horários baseados em Brasília, BR

Certificado de assinaturas gerado em Quarta-feira, 14 de Dezembro de 2022 às 09:57

Documento assinado eletronicamente, de acordo com Decreto 17.710 de 13 de Setembro de 2021

Parecer Tecnico 2394 22 - Taxa permeabil. -Jardins Zoológico e Botânico.pdf

Para validação acesse <http://sistema.pbh.gov.br/sigcedos> e informe: 22BDU7HQVJF77SU Assinatura Digital conforme as disposições da Constituição Federal, Lei Federal de Arquivos 8.159/01 e Dec. Municipal 16.720/17.
Assinante(s): DANY SILVO SOUZA LEITE AMARAL



Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em Quarta-feira, 14 de Dezembro de 2022 às 09:58
Assinante: MARCIA MOURAO PARREIRA VITAL Matrícula: PR040348
Hash da assinatura: D6AF03D5D9A8FBAC3BC656995A21671022690860 Para validar utilize o QR Code ao lado.

