



***Estudo de Estoque de Potencial Construtivo Adicional (EPCA)
em perguntas e respostas:***

Pergunta 1: O que é o Estoque de Potencial Construtivo Adicional (EPCA)?

O Estudo de Estoque de Potencial Construtivo Adicional (EPCA) é uma ferramenta que busca a prevenção e a precaução de impactos de vizinhança. O EPCA é a quantidade, em metros quadrados, de área que pode ser edificada em uma região do município de acordo com a capacidade de suporte que apresenta, ou seja, da adequação que possui para a ocupação do solo e da necessidade que apresenta de preservação ambiental.

Pergunta 2: Qual é a relação entre coeficiente de aproveitamento básico (CABas) e EPCA?

O EPCA não tem nenhuma influência sobre o coeficiente de aproveitamento básico. O coeficiente de aproveitamento básico é aquele de direito do proprietário para utilização de seu terreno em benefício próprio e, quando limitado a 1,0, o que significa construir uma vez a área do terreno, torna-se completamente compatível com a estrutura urbana instalada na maior parte da cidade.

A exceção de locais que não suportam o coeficiente de aproveitamento igual a 1,0 é feita para casos que demandam cuidados especiais por causa de condições de fragilidade ambiental, de proteção da paisagem urbana e de preservação de patrimônio histórico-cultural.

Pergunta 3: Qual é a relação entre coeficiente de aproveitamento máximo (CAMax) e EPCA?

O EPCA, complementarmente à categoria de estruturação urbana, ordena a ocupação territorial de acordo com a capacidade de suporte das regiões. A apropriação do solo urbano passa a conter, portanto, 2 mecanismos de condução do desenvolvimento urbano:

Mecanismo 1: relativo ao controle do adensamento construtivo por lote, vinculado ao coeficiente de aproveitamento máximo;

Mecanismo 2: relativo ao controle do adensamento construtivo por região, que pode ser um bairro ou um conjunto de quadras, vinculado ao EPCA.

Pergunta 4: Se o coeficiente de aproveitamento máximo controla o limite de potencial construtivo por lote, por que deve haver EPCA?

O EPCA cumpre a finalidade primordial de evitar processos de saturação da malha urbana de qualquer tipo que gerem transtornos para diferentes raios de abrangência e piora da qualidade de vida da população local, seja moradora ou usuária. O instrumento evita que sejam formados novos Buritis e Belvedere III, bairros que convivem com problemas de difíceis soluções.



Pergunta 5: Qual a unidade territorial será utilizada para o controle do EPCA?

Os Bairros foram avaliados como a divisão administrativa do município de Belo Horizonte mais pertinente ao controle do EPCA. A divisão da cidade por Bairro foi revisada recentemente e fixada por lei em janeiro deste ano – Lei nº 10.698 de 10 de janeiro de 2014. Os Bairros conformam perímetros com homogeneidade espacial e socioeconômica e são reconhecidos como unidades de vizinhança pela própria população.

Ressalta-se que a metodologia utilizada para a definição do EPCA trabalha com área líquida do bairro, considerada como a área do bairro deduzidos o sistema viário, parques e praças. Convém salientar, também, que na ADE Avenida do Contorno o EPCA é controlado nos setores Residencial Central e Floresta e, por isso, o estoque incide sobre conjuntos de quadra e não sobre bairros.

Pergunta 6: E como é feito o estudo que compõe o EPCA?

O estudo que afere o EPCA é completamente baseado no resultado dos Planos Diretores Regionais. Tal estudo foi realizado em duas fases.

A primeira etapa consiste na determinação das áreas contabilizadas para o estoque de potencial construtivo adicional. É interessante observar que as áreas deduzidas para cálculo de estoque poderão receber potencial construtivo adicional se não possuírem restrição legal.

A primeira fase de trabalho diminui como áreas a serem contabilizadas para geração de estoque aquelas que tenham impedimento legal de receber potencial construtivo adicional, que tenham restrições ambientais de altíssima e alta relevância, conforme classificação dos Planos Diretores Regionais, e que terão EPCA livre.

A segunda fase consiste na aferição, em metros quadrados, do estoque de potencial construtivo adicional por bairros. Parte dos resultados da primeira etapa do estudo e insere “lotes considerados consolidados” também como áreas não contabilizadas para geração de estoque. Os lotes considerados consolidados são aqueles que possuem empreendimentos verticalizados, que demandam de modo mais significativo a estrutura urbana, ou bens tombados ou de interesse histórico-cultural, que necessitam de medidas para preservação de suas características.

O estudo para a definição de EPCA é concluído com a aplicação de um fator denominado Índice de Potencial de Ocupação (IPO) para gerar os resultados da segunda fase do trabalho. Esse índice é derivado de um mapeamento que classifica o município em 10 categorias de acordo com o potencial de ocupação das localidades e com as restrições ambientais que possuem. Quando se analisa o potencial de ocupação, avaliam-se as questões de acessibilidade interna das áreas, a condição de mobilidade de vários pontos até a Área Central, a concentração de famílias de baixa renda, a densidade populacional e a densidade construtiva praticadas. Ao se montar o quadro de restrições ambientais, analisa-se as possibilidades de riscos geológicos, as áreas de preservação permanentes, as condições de relevo, os tipos de vegetação existentes e as áreas potenciais para recarga de aquífero.



Todo esse estudo reflete um amplo trabalho de diagnóstico das regiões administrativas de Belo Horizonte que leva em conta as potencialidades e as deficiências que possuem. Os Planos Diretores Regionais, que deram origem a todas as Propostas da IV Conferência Municipal de Política Urbana, refletem tamanho detalhamento da estrutura urbana encontrada e das vocações de crescimento da cidade, que faz com que o Estudo de Estoque de Potencial Construtivo Adicional funcione como uma categoria de estruturação urbana – um zoneamento – específico para cada um dos 487 bairros de Belo Horizonte.

Cada bairro recebe a sua própria cota de potencial construtivo adicional pelo EPCA, que é calculada de acordo com as características que apresentam e com a destinação dada na Proposta ao ordenamento territorial. O desenvolvimento urbano ocorre de forma mais sustentável, resguardando os bairros de possíveis processos de saturação da infraestrutura.

Pergunta 7: Há áreas que não terão EPCA pela Proposta de ordenamento territorial apresentada na IV Conferência Municipal de Política Urbana?

Sim. Três das categorias de estruturação urbana apresentadas não possuem EPCA: as áreas classificadas como Preservação Ambiental 1 – PA-1 e as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS-1 e ZEIS-2. As Operações Urbanas Consorciadas e as Operações Urbanas Simplificadas não terão EPCA por deverem receber legislações específicas baseadas em planos urbanísticos para requalificação de determinadas áreas do território, as quais são previamente definidas no Plano Diretor do município. Ressalta-se que a Proposta levada à IV Conferência Municipal de Política Urbana possibilita que as centralidades dentro de operações urbanas consorciadas possam ter construções que utilizem potencial construtivo acima do básico.

Algumas Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs) também não contém EPCA por não possuírem coeficiente de aproveitamento máximo, ou seja, por não ser permitido que as edificações sejam feitas com índices que ultrapassem o coeficiente de aproveitamento básico. As ADEs que não possuem EPCA são: ADE Cidade Jardim, ADE Buritis, Subárea 1 da ADE Mirantes. As ADEs de Interesse Ambiental do Isidoro e do Quilombo de Mangueiras não têm EPCA por estarem inseridas em uma área de operação urbana.

Pergunta 8: Há áreas que terão o ordenamento territorial apenas vinculado ao coeficiente de aproveitamento máximo e, portanto, o EPCA livre?

Sim. As áreas definidas pela Proposta apresentada na IV Conferência Municipal de Política Urbana como Centralidades Regionais e uma extensão da Área Central terão EPCA livre. As áreas destinadas a grandes equipamentos, sejam de uso coletivo (AGEUC) ou econômicos (AGEE), e as áreas especiais de interesse social (AEIS) também terão controle do volume construído atrelado unicamente ao coeficiente de aproveitamento.

Vamos explicar por que tais áreas tem EPCA livre:



Sobre as Centralidades Regionais:

As Centralidades Regionais terão o volume de construção controlado pelo coeficiente de aproveitamento centralidade (CAcent), que cumpre função semelhante à do coeficiente de aproveitamento máximo aplicado a outras áreas da cidade de controlar o volume edificado por lote. As áreas de Centralidade Regional foram determinadas entre regiões do município que possuem bom atendimento por transporte coletivo, condições favoráveis à concentração de comércio e serviços, poucos atributos de fragilidade ambiental, entre outras características que conferem que tais áreas sejam prioritárias para apropriação mais intensiva do solo. Assim, beneficiarão maior número de munícipes que morarão e trabalharão no mesmo local.

Os estudos demonstraram que a densificação construtiva e populacional nas Centralidades Regionais é viável e gera efeitos positivos no entendimento da cidade como um sistema, na medida em que proporciona espraiamento de polos de comércio e serviço pela cidade e contém processos de adensamento construtivo e populacional em bairros despreparados para a ocorrência desses processos. Além dos atributos relativos à capacidade de suporte diagnosticada nessas áreas, tais locais contarão com recurso próprio para qualificação urbanística, proveniente da própria construção nas centralidades em geral.

Sobre a extensão da Área Central:

Não é toda a Área Central de Belo Horizonte que terá EPCA livre. Esta região recebe uma categoria complementar denominada Área de Diretrizes Especiais Avenida do Contorno (ADE Avenida do Contorno). Esta ADE possui setores diferenciados, sendo o setor Residencial Central e o setor Floresta, áreas onde se pretende garantir menor adensamento construtivo comparativamente ao entorno. Sendo assim, os setores Residencial Central e Floresta terão controle da disponibilidade de potencial construtivo adicional por estoques específicos, calculados para cada conjunto de quadra que abarcam.

As demais quadras da Área Central terão EPCA livre. A região é considerada com boa infraestrutura urbana, amplamente atendida por transporte coletivo e constitui rede de comércio e serviços que pode atender diversas famílias de diferentes estratos socioeconômicos.

Sobre as áreas de grandes equipamentos, sejam de uso coletivo (AGEUC) ou econômicos (AGEE):

As AGEUCs são áreas onde se instalam grandes equipamentos em que são desenvolvidas, predominantemente, atividades classificadas como uso coletivo pela lei de parcelamento, ocupação e uso do solo ou que estejam reservadas à implantação de empreendimentos deste tipo, nas quais é vedado o uso residencial. Essas áreas são de extrema importância no sistema de estruturação urbana conformando polaridades às quais a população recorre para obter atendimento à saúde, educação, segurança, acesso a transporte público e outros serviços públicos e privados de uso coletivo.

Em decorrência de escassez de terrenos, sobretudo em áreas de maior consolidação urbana, e de aumento crescente de demanda por atendimento à população por



serviços, as áreas demarcadas com a categoria complementar AGEUC devem ter resguardada a possibilidade de utilização de coeficientes de aproveitamento superiores ao das categorias de estruturação urbana. A construção de equipamentos de uso coletivo aumenta a capacidade de suporte das regiões, tendo em vista que qualificam os espaços em atendimento à população em suas necessidades básicas nas proximidades de suas residências.

As AGEEs são áreas onde se instalam grandes equipamentos de cunho econômico que contribuem para a desconcentração de polos de emprego no município. Cumpridos os parâmetros urbanísticos determinados para a construção em tais locais e as condicionantes de mitigação de impactos definidas em processos de licenciamento especial, aos quais a maioria de atividades desse tipo está submetida, as AGEEs contribuem para a diversidade das unidades de vizinhança. É mais uma alternativa de ordenamento territorial que tem como finalidade propiciar que as pessoas trabalhem e residam no mesmo bairro ou em bairros próximos.

Sobre as áreas especiais de interesse social:

As áreas especiais de interesse social são aquelas destinadas a sanar o déficit habitacional do município. Convém lembrar que as AEIS 1 são áreas predominantemente vagas ou subutilizadas e que as AEIS 2 são áreas de assentamentos irregulares, algumas das quais precisam de qualificação urbanística para serem regularizadas.

Sendo assim, o melhor aproveitamento da estrutura urbana instalada nos terrenos definidos como AEIS para beneficiar mais famílias é fundamental, sem deixar, é claro, de serem obedecidas condições para que a apropriação intensiva do solo não promova a saturação dos espaços destinados à melhoria da qualidade de vida de tantas pessoas.

As AEIS 1 terão controle ao adensamento construtivo pelo potencial construtivo máximo a elas vinculado. As AEIS 1 de Interesse Ambiental e as AEIS 2 terão o adensamento construtivo também limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo e que pode chegar a não ser completamente utilizado quando essas categorias complementares estiverem sobre áreas de relevância ambiental. Tanto as AEIS 1 de Interesse Ambiental quanto as AEIS 2, receberão planos específicos que definirão, entre outras coisas, as áreas de preservação ambiental, os espaços de fruição pública, onde estarão os equipamentos, o local em que serão implantados os conjuntos habitacionais e os parâmetros urbanísticos pelos quais as moradias serão construídas.