



## PARECER TÉCNICO

**Ref: Solicitação para definição de zoneamento urbanístico de lotes localizados no bairro Santa Lúcia, Regional Centro-Sul.**

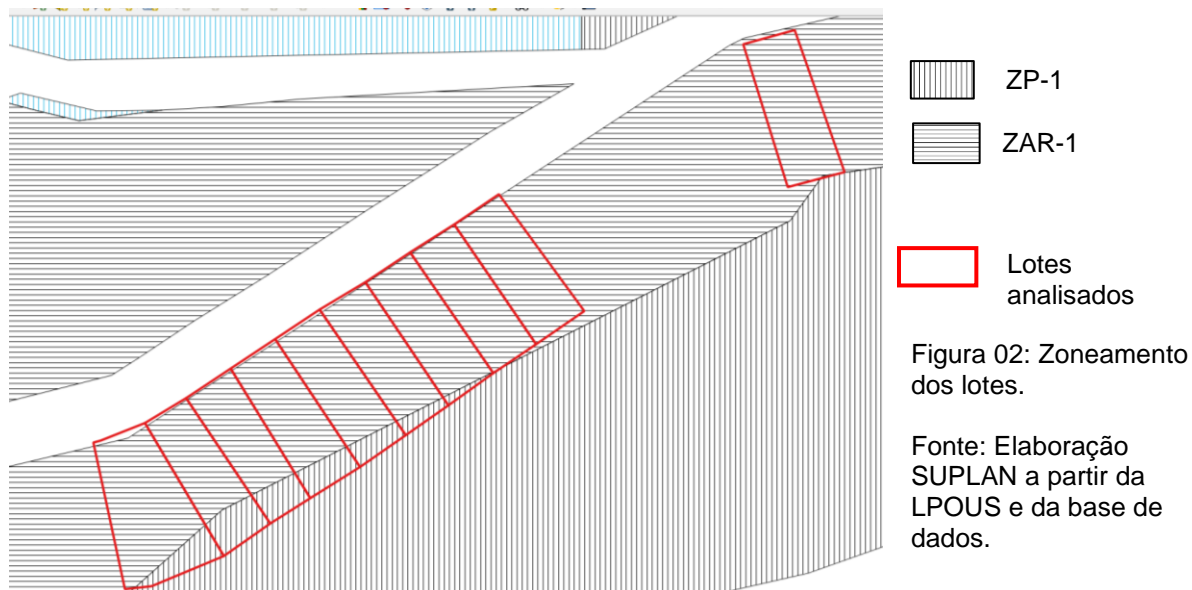
### Introdução

Trata-se de solicitação de análise técnica para validação do zoneamento dos lotes 057 a 065 e 071 do quarteirão 293 da zona fiscal 121, localizados nas ruas Planetoide e Laplace, no bairro Santa Lúcia, Regional Centro-Sul. Segundo a Lei Municipal 7.166/96 e alterações, os referidos lotes estão inseridos em duplo zoneamento. Na legislação atual (Lei Municipal 11.181/19) os lotes estão inseridos completamente em Preservação Ambiental – 2. Entretanto, como o requerimento foi feito antes que a legislação atual entrasse em vigor, ele foi enquadrado na Lei 7.166/96 e 7.165/96 e alterações.



Figura 01: Imagem de satélite com destaque nos lotes CP analisados, em 2018.  
Fonte: Prodabel/SUPLAN

Os lotes analisados estão associados aos lotes de Cadastro Técnico Municipal (CTM) 090356400475, 090356400485, 090356400500, 090356400515, 090356400525, 090356400535, 090356400550, 090356400560, 090356400585 e 090356400655. Por meio desses lotes é emitida a informação básica que registra o duplo zoneamento na Lei Municipal nº 7.166/96:



Os zoneamentos que incidem nos lotes são Zona de Proteção Ambiental 1 (ZP-1) e Zona de Adensamento Restrito 1 (ZAR-1). O Capítulo II da Lei 7.166/96, alterada pela Lei nº 9.959/10 define os conceitos para os respectivos zoneamentos:

ZP-1: regiões, predominantemente desocupadas, de proteção ambiental e preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico ou em que haja risco geológico, nas quais a ocupação é permitida mediante condições especiais; (art. 7º, inciso I da Lei 7166/96).

ZAR-1: regiões com articulação viária precária ou saturada, em que se faz necessário manter baixa densidade demográfica; (art. 8º, inciso I da Lei 7166/96).

## Análise

É possível observar pelas imagens de satélite que os lotes analisados, assim como outros lotes ao redor, encontram-se desocupados, com presença de elementos ambientais relevantes representados pela vegetação expressiva e, no caso do lote 071, curso d'água referente ao início do córrego do Leitão.

O terreno apresenta riscos geológicos de contaminação do lençol freático, erosão, escorregamento e riscos associados à escavação. A declividade predominante no terreno está entre 47 e 100%. O lote 071 está inserido em Área de Preservação Permanente.

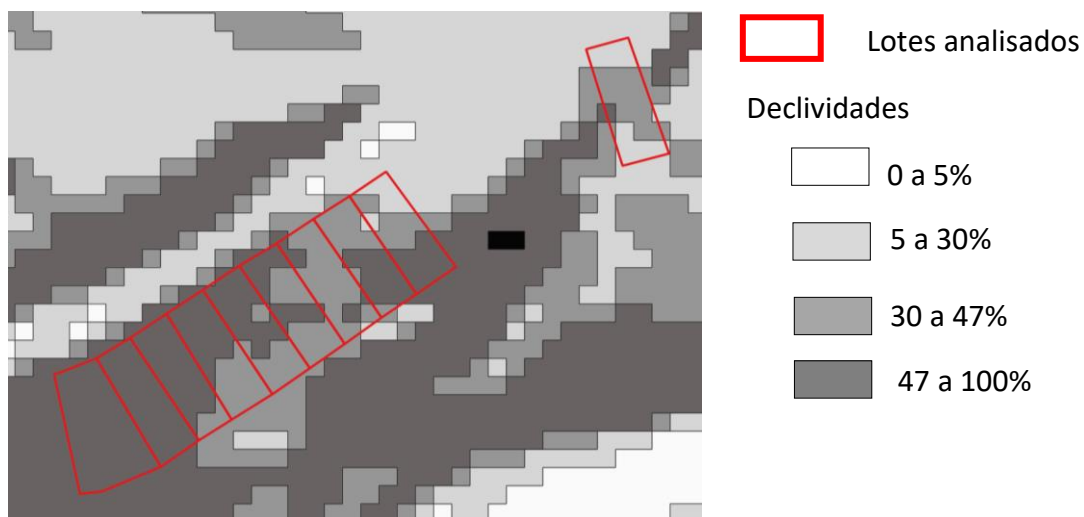
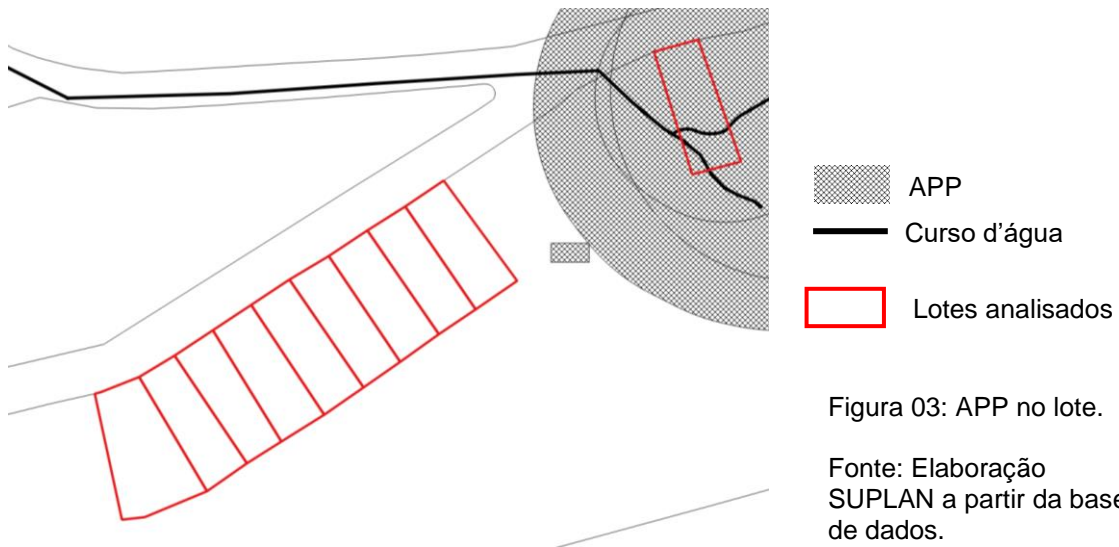


Figura 04: Mapa de declividade do lote  
Fonte: Elaboração SUPLAN a partir da base de dados.

Considerando apenas a proporção de área de cada zoneamento nos lotes, o caso seria de simples ajuste para ZAR-1. Entretanto, devido aos aspectos de interesse ambiental, o caso se enquadra na letra “b” da Deliberação Normativa DN/COMPUR 01/2011, que diz o seguinte:

- b) quando o lote possuir mais de 70% (setenta por cento) de sua área classificada em zona considerada como inadequada aos potenciais de adensamento e às demandas de preservação e proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística local, a definição ocorrerá por meio de parecer técnico emitido pela Gerência Executiva do COMPUR, que deverá ser submetido à aprovação do Plenário do Conselho;



## **Parecer**

Diante das informações apresentadas, conclui-se que o zoneamento ZAR-1 não é adequado para a realidade das condições atuais observadas nos lotes analisados. É necessária uma restrição à ocupação em respeito à importância ambiental do local, o que é corroborado no zoneamento atual que classifica todos os lotes em PA-2 (Proteção Ambiental 2). Assim, para a Lei Municipal 7.166/96, o zoneamento dos lotes analisados neste parecer deve ser ajustado para ZP-1. Este é o parecer que submetemos à aprovação do Plenário do Conselho.

Belo Horizonte, 06 de março de 2020.

### **Rafael Ribeiro de Faria**

*Engenheiro Ambiental*

Diretoria de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais

Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN

De acordo.

### **Isaac Henriques de Medeiros**

*Geógrafo*

Diretor de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais

Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN

### **Júlia Birchal Domingues**

*Arquiteta e Urbanista*

Gerente Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana – GEPUR

Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN