

Processo nº: 01-019.204/20-30

Requerente: PHV ENGENHARIA

Assunto: LOTES INSERIDOS EM DUPLO ZONEAMENTO

ANÁLISE DE PARECER TÉCNICO

RELATÓRIO:

Trata-se de solicitação da Gerência de Análise e Controle Documental - SMPU em função da abertura de protocolo para licenciamento de edificação, ainda em fase de análise documental. Tendo em vista o duplo zoneamento imposto aos lotes objetos do pedido de licenciamento, é mister que se defina o zoneamento que prevalecerá para fins de edificação. Daí o envio da matéria a este Conselho.

Cumprе ressaltar que, pelo supracitado protocolo ter se dado em data anterior à entrada em vigor do novo Plano Diretor de Belo Horizonte, a presente análise se dará à luz da Lei Municipal nº 7.166/96.

Os zoneamentos que incidem sobre os lotes são, majoritariamente, Zona de Proteção Ambiental 1 (ZP-1) e, em pequena porção, Zona de Adensamento Restrito 1 (ZAR-1).

Conforme parecer técnico emitido pela Subsecretaria de Planejamento Urbano às fls. 05 e 06 do presente feito administrativo, os lotes sob análise possuem as seguintes características:

- Encontram-se inteiramente desocupados;
- São dotados de elementos ambientais relevantes, quais sejam vegetação expressiva e, no caso do lote 071, curso d'água referente ao início do Córrego do Leitão;
- Apresentam riscos geológicos de contaminação do lençol freático, erosão, escorregamento e associados à escavação;
- Apresentam declividade predominante entre 47% e 100%;
- O lote 071 está inserido em área de preservação permanente.

FUNDAMENTAÇÃO:

Nota-se que são intrínsecas ao terreno questões ambientais de extrema relevância que levaram, conforme Deliberação Normativa nº 001/2011 do COMPUR, à elaboração de parecer pela Gerência Executiva do Conselho - GEPUR que concluiu pela aplicação do zoneamento ZP-1 para a totalidade da área dos lotes em exame. O referido parecer considerou, ainda, o fato da Lei Municipal nº 11.181/19, que atualmente rege a política urbana do Município, ter incluído o terreno em zoneamento PA-2 (Proteção Ambiental 2).

Noutro diapasão, proponho aqui análise de questão legal que também permeia o caso. Embora concorde com todo o conteúdo do parecer da GEPUR não se pode desconsiderar o fato de que a Lei Municipal nº 7.166/96, diploma legal promulgado pelo Município, incluiu cerca de 95% do terreno em zoneamento ZAR-1. Ora, resta clara a intenção do legislador de permitir no local um adensamento compatível com o supracitado zoneamento e não de restringi-lo em função das questões ambientais inerentes ao zoneamento ZP-1.

Este ato normativo, por mais que vá de encontro com as questões técnicas mencionadas anteriormente, gera uma expectativa de direito àquele que adquiriu os lotes, de forma que uma parcela minoritária de 5% do terreno incluído em ZP-1 não podem servir de subsídio a uma revisão, via COMPUR, de legislação anteriormente aprovada.



Ademais, a Lei Municipal nº 11.181/19, apesar de estabelecer novo zoneamento mais restritivo para a área em comento, também trouxe em seu texto a possibilidade de aplicação de zoneamentos distintos para um mesmo lote, senão vejamos:

Art. 90 - Nos lotes com porções inseridas em zoneamentos distintos, devem ser adotados os parâmetros que permitam o maior adensamento construtivo, ressalvadas as seguintes situações:

I - nos lotes parcialmente inseridos em ADEs, aplicam-se os parâmetros previstos para a ADE a todo o lote;

II - nos lotes parcialmente inseridos em zonas de preservação ambiental, conexões de fundo de vale ou áreas de projetos viários prioritários, prevalecem seus respectivos parâmetros apenas nas porções sobre as quais incidem;

III - nos lotes parcialmente inseridos em conexões de fundo de vale ou em áreas de projetos viários prioritários, a não ocupação das porções inseridas nesses zoneamentos permite a concentração do potencial construtivo nas demais porções, considerando os parâmetros urbanísticos previstos para os demais zoneamentos em que se inserem.

No caso em tela, caso o exame técnico se desse à luz do dispositivo acima transcrito, ter-se-ia a inserção da quase totalidade do terreno em ZAR-1. Neste esteio, a adoção do zoneamento menos restritivo não se oporia, de todo, à lógica do novo Plano Diretor.

Curial ressaltar por derradeiro que o lote 071, ainda que excluído do zoneamento de proteção ambiental, sofre restrições relativas a edificação por estar inteiramente inserido em APP.

VOTO: Por todo o acima exposto, o zoneamento dos lotes nº 057 a 065 e 071 do quarteirão 293, zona fiscal 121, em sua integralidade, deve ser ajustado para ZAR-1.

Belo Horizonte, 19 de maio de 2020.

PEDRO DE FREITAS MACIEL PINTO

Relator