

Matéria 4.1

Relator: Pedro de Freitas Maciel Pinto

**DEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO
BAIRRO SANTA LÚCIA
REGIONAL CENTRO-SUL**

Processo: 01.019.204/20-30

Interessado: PHV Engenharia



APRESENTAÇÃO



- Trata-se de pedido de definição de zoneamento de 10 lotes com duplo zoneamento: Zona de Proteção 1- **ZP-1** e Zona de Adensamento Restrito 1- **ZAR-1**, conforme Lei Municipal 7.166/96 e alterações.

- Na legislação atual (Lei Municipal 11.181/19) os lotes estão inseridos completamente em zoneamento de Preservação Ambiental – 2. Entretanto, como o requerimento foi feito antes que a legislação atual entrasse em vigor, ele foi enquadrado na Lei 7.165/96 e alterações.

Figura 01 – Localização do Terreno.

Fonte: Google Earth, 2020.

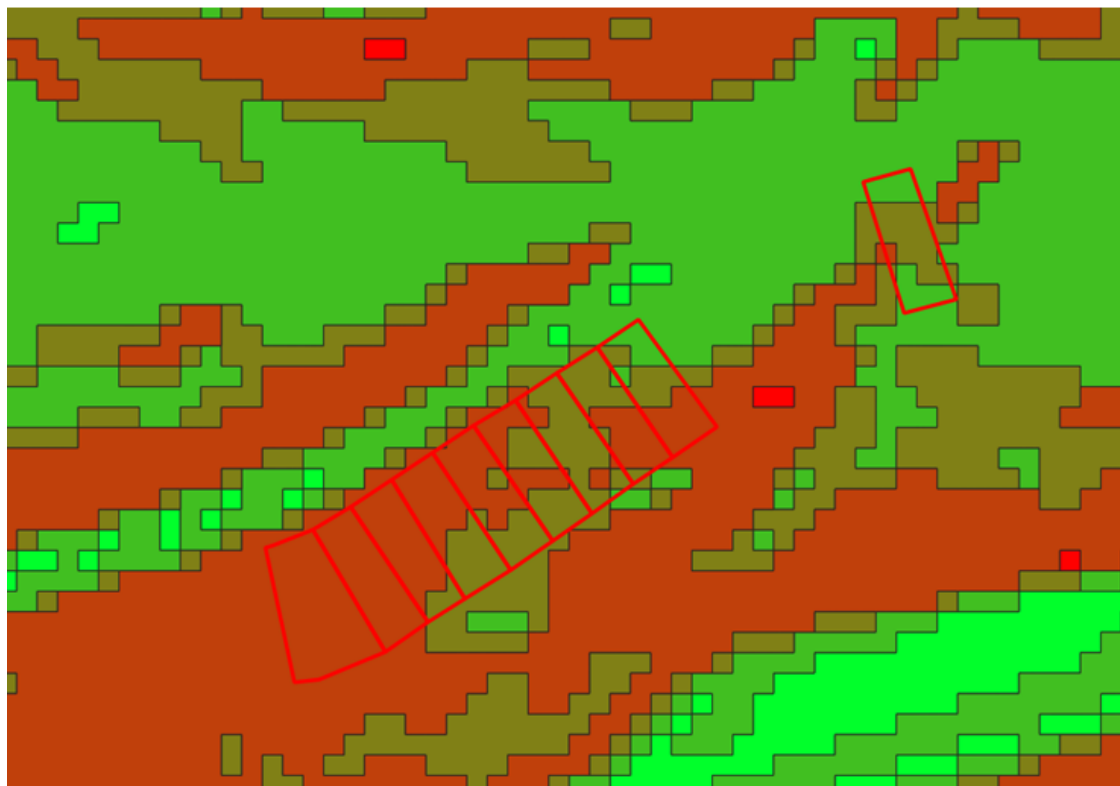



ANÁLISE



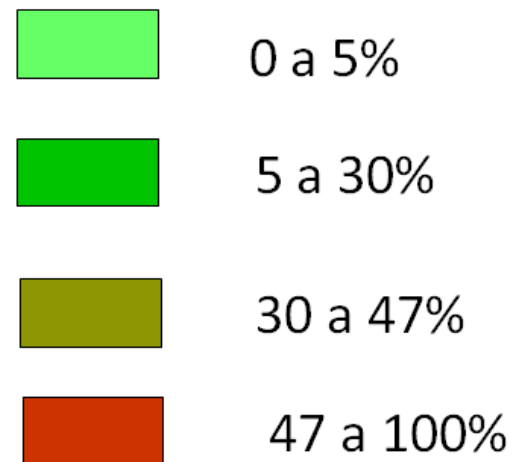
- Os lotes analisados, assim como outros lotes ao redor, encontram-se desocupados e com presença de elementos ambientais relevantes representados pela vegetação expressiva, bem como com restrições ambientais topográficas significativas.

ANÁLISE



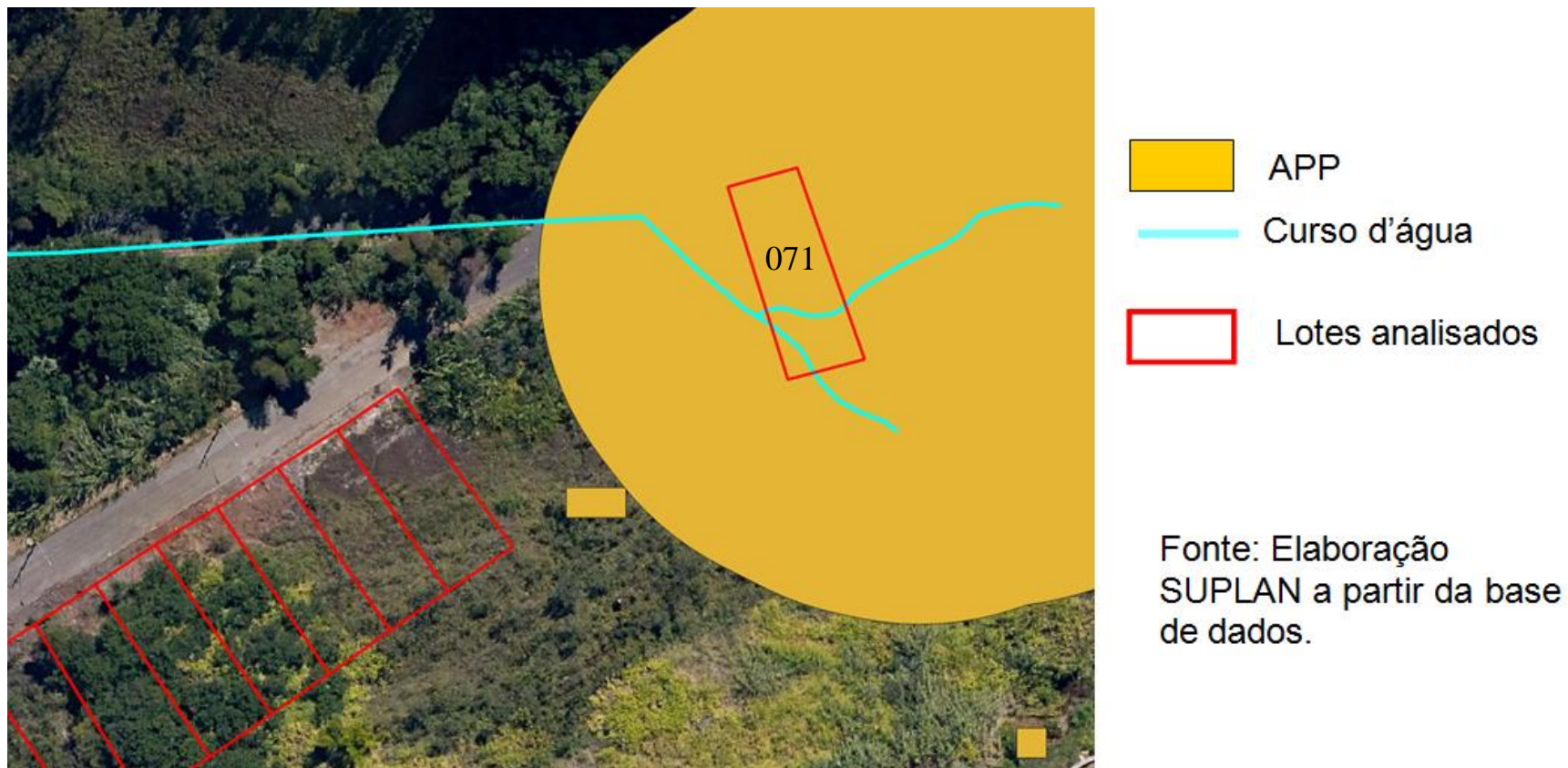
 Lotes analisados

Declividades



- 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%.

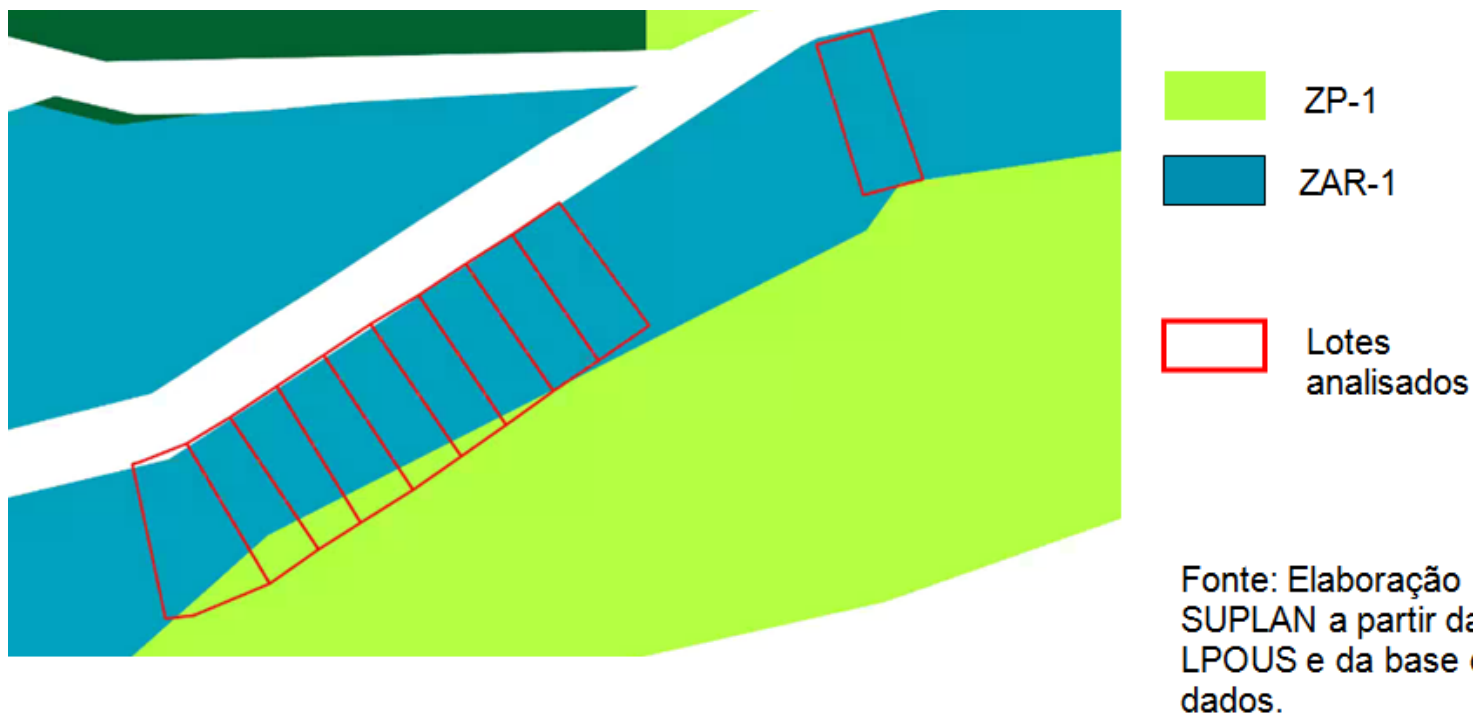
ANÁLISE



- No caso do lote 071, observa-se curso d'água referente à bacia do Córrego do Leitão. Esse lote está em área de preservação permanente.



ANÁLISE



Zoneamento do Terreno segundo Lei Municipal 7.166/96 e alterações.

- 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 restrições e interesse ambiental, o caso se enquadra na letra “b” da Deliberação Normativa DN/COMPUR 01/2011, que diz o seguinte:



DN/COMPUR 01/2011

- Procedimento para definição de zoneamento de lotes com classificações diferentes.
 - a) quando o lote possuir mais de 70% de sua área classificada em zona considerada como adequada aos potenciais de adensamento e às demandas de preservação → definição por meio de parecer técnico da Gerência Executiva do COMPUR
 - **b) quando o lote possuir mais de 70% de sua área classificada em zona considerada como inadequada aos potenciais de adensamento e às demandas de preservação → submissão de parecer técnico da Gerência Executiva do COMPUR à aprovação do Plenário**
 - c) quando o lote possuir entre 50% e 70% de sua área classificada em zonas diferentes → parecer técnico da Gerência Executiva do COMPUR que aborde o potencial de adensamento e as demandas de preservação a ser submetido à aprovação do Plenário
- Nos casos em que a Gerência Executiva do COMPUR propuser diminuição de área classificada como ZPAM, ZP-1, ZP-2 ou ZP-3, em lote predominantemente desocupado, por meio de parecer técnico, a SMMA deverá ser consultada antes de apreciação e deliberação pelo Plenário.

ANÁLISE SUPLAN

- 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 a SUPLAN submete à aprovação do Plenário do Conselho.