



---

## PARECER TÉCNICO

**Ref: Resposta do interessado ao Parecer Técnico da SUPLAN emitido em 06/03/2020.**

### Introdução

O interessado no caso de definição de zoneamento de lotes no bairro Santa Lúcia apresentou um documento intitulado “Análise de Parecer”, no qual tece suas considerações a respeito do Parecer Técnico da SUPLAN que trata dos referidos lotes.

Em suas considerações, o interessado distingue 5 pontos principais sobre as características dos lotes que, no Parecer Técnico da SUPLAN, embasaram a sugestão para que os lotes fossem inseridos em ZP-1. A seguir, esses cinco pontos serão abordados.

### Análise

#### 1. Grande parte com declividade acima de 47%

O interessado considera que a imagem do parecer SUPLAN contendo as declividades não tem a precisão de um levantamento feito no local, por um profissional de topografia:

*“De fato, no processo protocolado na PBH, de número de solicitação 0304/20, o mapa de declividades, elaborado com base em detalhado levantamento do local e com precisão obtida por meio de software especializado, não apresentou nenhum trecho dentro das divisas com declividade superior à(sic) 47%, gerando inclusive, Parecer Técnico nº 0398/20 favorável à Discordância de Presença de APP de Declividade no local”.*

A SUPLAN verificou o referido Parecer Técnico nº 0398/20, emitido pela Diretoria de Licenciamento Ambiental – DLAM, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente. Segundo o parecer, os lotes que apresentavam demarcação de APP de Declividade seriam os lotes 67 a 73. A conclusão do parecer foi:

*“Considerando que não haverá interferência nos lotes 67 a 73, que será preservado pelo requerente, e considerando que o mapa de isodeclividades não sinalizou declividades superiores a 45º no lote 67, o parecer é favorável ao recurso relativo à inexistência de APP de Declividade no lote 67 e ao pedido de dispensa de autorização de intervenção em APP hídrica nos lotes 67 a 73.”*

A SUPLAN recorda que os trechos com declividade superior a 47% considerados no seu último parecer estavam entre os lotes 57 e 65, portanto fora do escopo de análise do Parecer Técnico nº 0398/20.

O interessado apresentou também imagem do mapa de isodeclividades, elaborado pelo Técnico Agrimensor Aroldo Nunes de Faria, no qual toda a região em amarelo possui declividade entre 0º e 45º:

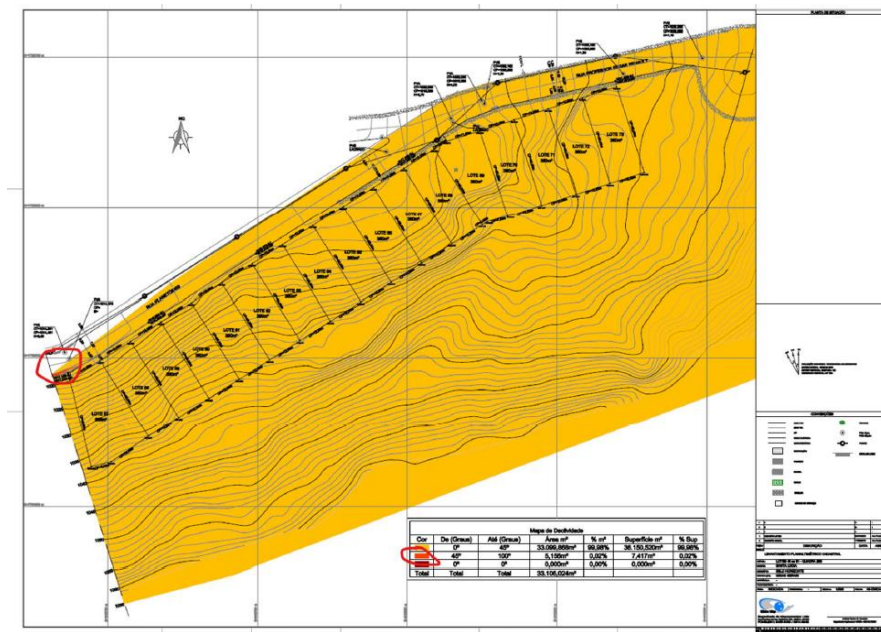


Figura 1: Mapa de declividades apresentado pelo interessado.  
Fonte: Site Arquitetura, 2020.

Percebe-se que há uma diferença de unidades de medida. O fator declividade pode ser expresso em graus ou porcentagem. Conforme o citado parecer da SMMA, uma declividade de 45° corresponde a 100%, e motiva a existência de APP de declividade. No parecer anterior da SUPLAN, não há nenhum ponto nos lotes com declividade em 100%, mas sim acima de 47%. Ressalta-se que em nenhum momento a SUPLAN manifestou a existência de APP de declividade, mas sim que a “declividade predominante no terreno está entre 47 e 100%”. Diante do exposto, a inexistência de “declividade acima de 47%” nos lotes não pode ser comprovada.

## 2. Vegetação expressiva

O interessado apresentou imagens da região, com destaque em pontos de solo exposto. Isso, em sua consideração, demonstraria que os lotes não possuem vegetação expressiva:



Figura 2: Imagem apresentada pelo interessado, com destaque no solo exposto.  
Fonte: Sito Arquitetura, 2020

Embora as imagens apresentadas não permitam visualizar os limites dos lotes, podemos perceber, pela imagem de satélite, que o solo exposto se localiza na porção frontal de alguns lotes:



Figura 3: Detalhe da imagem de satélite, com delimitação dos lotes e destaque em área de solo exposto.  
Fonte: SUPLAN, 2020

Continuando, o interessado afirma que realizou levantamento arbóreo do terreno, e que segundo esse levantamento, a área com duplo zoneamento não apresenta massa vegetal expressiva, e que as espécies vegetais presentes são invasoras.

A SUPLAN solicitou cópia do mencionado levantamento, onde se verifica que a ocupação dos lotes 057 a 066 acarretará a supressão de 113 indivíduos arbóreos. Desses, apenas uma espécie foi considerada “exótica”, e “onze” invasoras, sendo todas as outras “nativas”. A espécie “*Hyptidendron canum*”, típica do bioma Cerrado, corresponde a 37% dos indivíduos arbóreos localizados nos lotes em análise. Destaca-se a presença de dois ipês-amarelos-do-cerrado e um ipê-amarelo-flor-de-algodão, árvores imunes de corte. A média de altura das árvores incluídas no levantamento é de 3 a 5 metros, com algumas chegando a 9m de altura.

A SUPLAN avalia que a vegetação dos lotes em análise não pode ser desconsiderada. Além disso, tem o entendimento de que uma área em terreno natural e vegetada apresenta a vantagem ambiental de permeabilidade do solo. Esta característica é desejável nos lotes analisados em razão da declividade e da presença próxima do Córrego do Leitão.

### 3. Presença de APP em um dos lotes

Sobre a APP devido à nascente presente no lote 071, o requerente afirma que “a APP já impões(sic) uma restrição de ocupação, não sendo necessária a adoção de um Zoneamento mais restritivo (...)”



*“E, acreditamos que, além do impedimento de ocupação, o futuro condomínio poderá zelar este importante manancial através de manejo adequado, evitando-se poluição e degradação, como o lixo observado na foto do local:*



Figura 4: Imagem apresentada pelo interessado, demonstrando lixo no terreno.  
Fonte: Sito Arquitetura, 2020

A SUPLAN reconhece que de fato não apenas esta, mas várias outras APP de nascentes pelo Município necessitam de cuidados adequados, e apoia a disposição do interessado em auxiliar nesse ponto. Ao mesmo tempo, considera um contrassenso, do ponto de vista técnico, que um lote parcialmente inserido em ZP-1, com presença de nascente e respectiva APP, seja definido como ZAR-1.

#### 4. Riscos Geológicos.

O requerente afirma que os riscos geológicos *“Não são propriamente restrições, mas mapeamento de riscos, que demandam atenção e engenharia especial para qualquer obra. Todos os riscos apontados são mitigáveis com soluções técnicas específicas, não sendo necessário adotar um zoneamento mais restritivo para isso.”*

*“Pode-se observar nas fotos do terreno que já houve um deslizamento ali. Isso ocorreu na fatídica temporada de chuvas de 2020 em Belo Horizonte.”*

*“Viabilizar um empreendimento, através da confirmação do zoneamento ZAR-1 representa uma solução para o problema atual e uma prevenção para problemas futuros, estabilizando os lotes, as encostas, as vias e as construções acima.”*

A SUPLAN concorda que a presença de riscos geológicos em um terreno não veda sua ocupação, mas requer soluções técnicas especiais. Isso está na própria definição de ZP-1 no texto da Lei Municipal 7.166/96: *“regiões (...) em que haja risco geológico, nas quais a ocupação é permitida mediante condições especiais;”*.

O próprio projeto de ocupação apresentado pelo interessado indica uma área de deslizamento nos lotes 57 a 65:

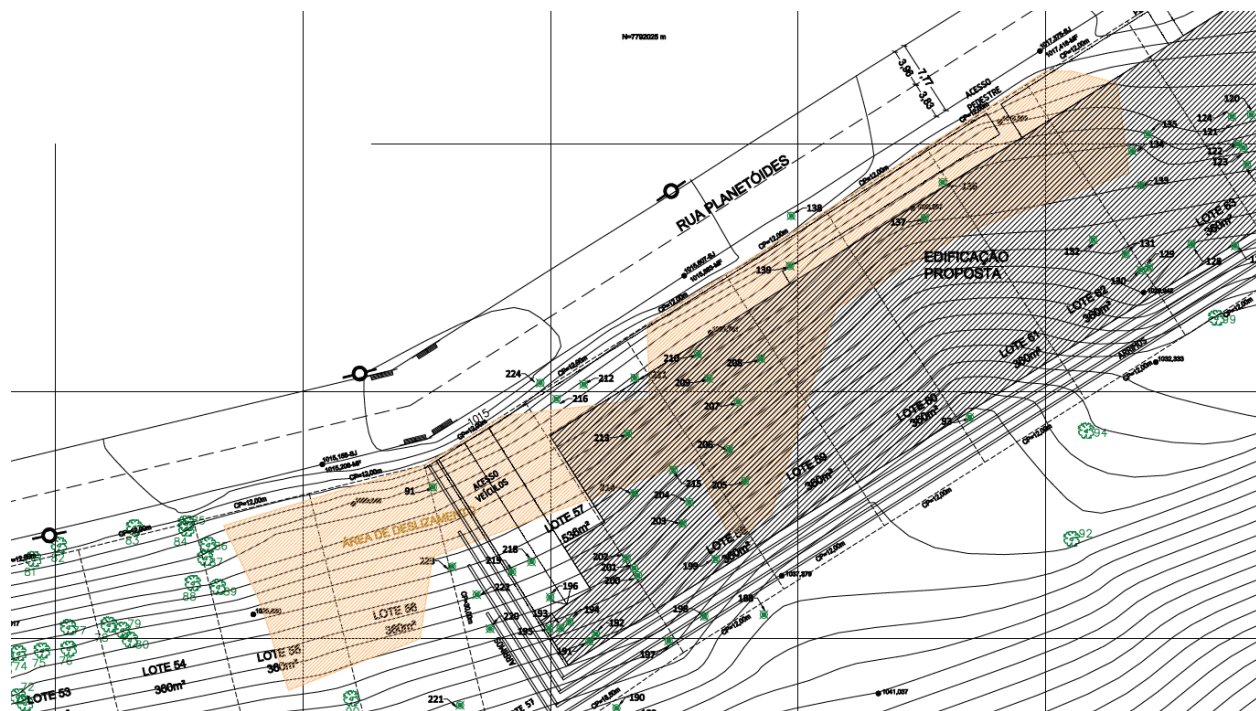


Figura 5: Imagem do projeto de ocupação do interessado, com área de deslizamento em laranja.

Fonte: Sito Arquitetura, 2020

O fato de haver registro de deslizamento no terreno reforça a necessidade de muito cuidado na sua ocupação. A SUPLAN considera louvável a boa vontade do requerente em implantar medidas preventivas para problemas futuros, mas não entende que isso justifique a flexibilização de parâmetros de ocupação para o terreno em análise. Se há o interesse legítimo de evitar problemas decorrentes dos riscos geológicos do terreno, o zoneamento ZP-1 permite uma ocupação equilibrada com as necessidades específicas do terreno.

## 5. Desocupação do entorno.

*“A desocupação do entorno não deveria ser considerada como fator determinante na escolha do zoneamento, visto que é temporária. O Entorno é todo composto por lotes ZAR-1, com projetos aprovados, sendo a ocupação uma mera questão de tempo.”*

A SUPLAN não considera o fator “desocupação” *per se* como algo determinante na escolha do zoneamento. Antes, é um fator que, considerado em conjunto com as outras características da região, corrobora com o perfil de preservação, e é uma característica de ZP-1, como está no texto da Lei Municipal 7.166/96.

Ressalta-se que o próprio Poder Público, em consonância com o entendimento atualizado da importância ambiental e necessidade de preservação da área analisada, inseriu toda a região em Preservação Ambiental 2 - PA-2, na legislação atual (Lei Municipal 11.181/19). A informação dada pelo interessado, de que “o Entorno é todo composto por lotes ZAR-1, com projetos aprovados, sendo a ocupação uma mera questão de tempo”, vem alertar para a necessidade de posturas por parte da Municipalidade que sirvam de garantia para a salvaguarda do interesse de preservação do local.



## **Conclusão**

Diante das informações apresentadas, a SUPLAN entende que, do ponto de vista técnico, deve manter sua sugestão de que os lotes com duplo zoneamento sejam ajustados para ZP-1.

Belo Horizonte, 08 de julho 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