



Matéria 4.4

Relatora: Ana Paula Chaves Lemos – Conselheira do Poder Executivo

FLEXIBILIZAÇÃO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

**Regularização de terreno situado à Rua
Nascimento Gurgel – Bairro Gutierrez -
Regional Oeste**

N° do Processo: 01-108.187/16-90

Interessado: Superintendência Regional do Departamento de Polícia Federal em Minas Gerais



APRESENTAÇÃO



Fonte: Google Earth, 07/07/2020

Terreno localizado na Rua Nascimento Gurgel e Avenida Raja Gabaglia, no bairro Gutierrez, Regional Oeste.

Área de 16.719,81m² matriculada sob o nº 7.165, junto ao Cartório do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

O processo deu entrada com Projeto de Parcelamento em **27/11/2019**, garantindo assim, conforme art. 355 da Lei Municipal 11.181/19, o direito de análise à **lei vigente no momento do protocolo do projeto de parcelamento, sendo a Lei 7.166/96.**



Fonte: Google Earth, 07/07/2020

As Diretrizes para Parcelamento do Solo, emitidas em 16/09/2019 enquadram a área em regularização pela Lei Municipal 9.074/05

Cabe ao **Compur** a apreciação e deliberação acerca de parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística em casos de regularização do parcelamento pela lei 9.074/05:

*“Art. 4º Na regularização de parcelamento poderão ser aceitos parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística, mediante avaliação do Executivo em relação à acessibilidade, disponibilidade de equipamento público e infra-estrutura da região e **apreciação do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR.**”*



PARÂMETROS PARA ANÁLISE DE FLEXIBILIZAÇÃO E DELIBERAÇÃO

O requerente solicita:

1- **A não transferência de 15% da área do parcelamento ao Município** pedida nas Diretrizes para Parcelamento do Solo. O recurso argumenta que toda a área onde atualmente está localizada a Superintendência Regional do Departamento de Polícia Federal em Minas Gerais era propriedade da Prefeitura de Belo Horizonte e foi doada à União, conforme registro em cartório, para a implantação da sede e demais instalações do Departamento de Polícia Federal. Também informa que a área em questão, que se encontra toda edificada, é uma área de segurança pública, destinada ao atendimento do interesse público e que a Polícia Federal é órgão pertencente ao quadro do Ministério da Justiça e Segurança Pública.

2- **A não demarcação das Unidades de Preservação - UPs** - no projeto de parcelamento, áreas estas identificadas no mapa de declividade com inclinações acima de 47%. O recurso argumenta que apesar desta área ser caracterizada como UP, segundo a Lei 7166/96, a mesma é antropizada, conforme informa o laudo da SMMA - Licença Ambiental nº 0517/16 – Laudo para parcelamento do Solo – Cadastro N° 10.559/16 – Parecer Técnico: 1809/16.



ANÁLISE SUPLAN

1 - A não transferência de área ao município.

Destaca-se:

- Está grafada na matrícula do imóvel nº 7165 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, fl. 10, a doação e destinação da área feita pela Prefeitura de Belo Horizonte à União Federal:

“Destina-se o imóvel retro matriculado, à implantação da sede e demais instalações do Departamento de Polícia Federal, representado pela Superintendência Regional de Minas Gerais, não lhe podendo ser dada destinação diversa. A presente é feita em virtude da Lei Municipal nº 2587 de 5-5-1976, publicada no Minas Gerais de 6-5-976”.
(grifo nosso)

- As Diretrizes para Parcelamento do Solo indicam a transferência de 15% ao Município deve ocorrer em forma de Espaço Livre e Uso Público ou Equipamentos Urbano Comunitário.

- O § 2º do art. 21 da Lei Municipal 7.166/96 define que “Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados a educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares” (grifo nosso).



CONCLUSÃO SUPLAN

1 - A não transferência de área ao município.

Assim, considerando que a área em análise, conforme destacado no documento de doação, deve abrigar a sede e demais instalações do Departamento de Polícia Federal, que é uma área destinada à segurança pública, entende-se que a área em sua totalidade está destinada a um equipamento comunitário que atendimento do interesse público. Então, **entende-se não ser necessária a transferência dos 15% ao Município**.

Indica-se que, por se tratar de parcelamento vinculado, seja **grafado em CP a vinculação da área ao “Uso Institucional”**.



ANÁLISE SUPLAN

2 - A não demarcação das Unidades de Preservação – UPs.

Destaca-se:

- A Licença Ambiental nº 0517/16 – Laudo para parcelamento do Solo – Cadastro Nº 10.559/16 – Parecer Técnico: 1809/16, cita que a porção da gleba com declividade de 100% é antropizada:

“...trata-se de obra de contenção provavelmente associada a construção da Ave Raja Gabágia (...). Diferindo de inclinações naturais, as linhas de declividade são completamente paralelas (...). Assim entende-se que a declividade deve ser considerada antropizada, o que inviabiliza a demarcação de Área de Preservação Permanente. Mesmo assim, a área necessita de avaliação constante devido a possibilidade de risco de erosão e queda de árvores na via de rolamento.” (grifo nosso)



- A Licença Ambiental nº 0517/16 – Laudo para parcelamento do Solo – Cadastro N° 10.559/16 – Parecer Técnico: 1809/16 também cita a existência de porções da gleba com declividade média de 66%, que são as áreas indicadas a serem demarcadas como UPs:

“A porção com declividade de 66% encontra-se em terreno natural com forração de gramínea e algumas áreas de grande porte. (...) Considerando a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, (LPOUS) 7166/96, alterada pelas Leis 8137/2000 e 9959/2010, esta porção deve ser considerada como sendo Unidade de Preservação (UP), de acordo com demarcação em planta (...)” (grifo nosso)

- O OFÍCIO GEPUR / GEPUR - COMPUR Nº 16/2020 encaminhado ao Compur junto ao recurso, indica que a existência de um Laudo Técnico elaborado pela RT do processo que demonstra a antropização de toda a área em análise. O laudo se baseia em imagens aéreas antigas e atuais da área (fonte Prodabel) e contrapõe Parecer Técnico da SMMA que identificou porções da gleba em terreno natural com declividades média de 66%.



CONCLUSÃO SUPLAN

2 - A não demarcação das Unidades de Preservação – UPs.

Diante disso, entende-se que **para aceitar a não demarcação de UPs na área, o órgão municipal responsável pela política de meio ambiente deverá se pronunciar de acordo com o Laudo Técnico elaborado pela RT do processo, ou deverá ser apresentado laudo pelo responsável técnico que ateste a viabilidade de se edificar no local**, permitindo assim a adequação da área às condições do art. 3º da Lei Federal 6.766/79 e da atual entendimento do Município com relação a áreas com declividade em 30% e 100%, art. 5º do Decreto Municipal 17.273/20.