



PARECER TÉCNICO

Belo Horizonte, 02 de julho de 2020.

REF: Processo 01-108.187/16-90 Requer avaliação técnica referente a apreciação e deliberação acerca de parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística em casos de regularização do parcelamento pela lei 9.074/05.

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

1. Apresentação

Trata-se de terreno localizado na rua Nascimento Gurgel e avenida Raja Gabaglia - no bairro Gutierrez, regional Oeste - com área de 16.719,81m² matriculada sob o nº 7.165, junto ao Cartório do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte.



As Diretrizes para Parcelamento do Solo, emitidas em 16/09/2019, fls. 63 a 64, enquadram a área em regularização pela Lei Municipal 9.074/05. Sendo assim, cabe ao Conselho Municipal de Política



Urbana - 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.

Ressalta-se que o processo em questão deu entrada com Projeto de Parcelamento em 27/11/2019, data anterior à entrada em vigor da Lei 11.181/19, 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, nesse caso:

Art. 355 - Poderão ser licenciados com base no disposto na legislação urbanística vigente, inclusive no que diz respeito às regras de parcelamento, ocupação e uso do solo, os seguintes projetos e empreendimentos, desde que protocolizados até a data de entrada em vigor desta lei:

(...)

II - os projetos de parcelamento;

(...)

Em 12/02/2020, o requerente protocolou recurso encaminhado ao Compur, constante na fl.101 do processo, solicitando a flexibilização de parâmetros urbanísticos, nas seguintes questões:

- 1- Solicita a não transferência de área ao município, pedida nas Diretrizes para Parcelamento do Solo, em atendimento ao art. 29 da Lei 7166/96. 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- Solicita a não demarcação das Unidades de Preservação - UPs - no projeto de parcelamento, áreas estas identificadas no mapa de declividade (fls. 22) 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, constantes nas fls 15 a 19.

2. Análise e Conclusão

Quanto à solicitação do item 1, de 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”.

- 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).

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”.

Quanto à solicitação do item 2 , de não demarcar UP's no projeto de parcelamento, destaca-se:

- A Licença Ambiental nº 0517/16 – Laudo para parcelamento do Solo – Cadastro Nº 10.559/16 – Parecer Técnico: 1809/16, fls 15 a 19, 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 Gabáglia (...). 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.”

- A Licença Ambiental nº 0517/16 – Laudo para parcelamento do Solo – Cadastro Nº 10.559/16 – Parecer Técnico: 1809/16, fls 15 a 19, 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 (...)”

- 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, encaminhado pelo requerente para o e-mail do técnico da GEPUR em 01/07/2020, 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%. O arquivo do Laudo Técnico foi enviado juntamente ao material para esta análise.

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.

Renata Rodrigues Junqueira – BM 105.141-3
Arquiteta
Diretoria de Políticas de Planejamento Urbano

De acordo,

Tiago Esteves Gonçalves da Costa – BM 81.186-X
Diretor de Políticas de Planejamento Urbano
Subsecretaria de Planejamento Urbano

Júlia Birchal Domingues – BM 118.372-7
Gerente Executiva do COMPUR
Secretaria Municipal de Política Urbana