



RELATORIA

Belo Horizonte, 25 de agosto de 2020

Matéria: Solicitação de Flexibilização de Parâmetro Urbanístico de Parcelamento do Solo | Regularização de terreno situado à Rua Padre Eustáquio, Bairro Ex-Colônia Carlos Prates, Regional Noroeste. Processo: 01.070.412/19-53

Requerente: Fundação de Assistência Integral à Saúde – Hospital Sofia Feldman

Histórico

Em 18/12/2019, a requerente solicitou à Secretaria Municipal de Política Urbana isenção da destinação de 15% da gleba para o Município. Em síntese, alegou:

- A possibilidade de flexibilização dos parâmetros urbanísticos na regularização de parcelamentos por avaliação do Executivo e apreciação do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) previsto no art. 4º da Lei 9.074/2005;
- O caráter essencial do Hospital Sofia Feldman em relação à saúde pública no município e região, sendo 100% de sua capacidade destinada ao atendimento pelo Sistema Único de Saúde (SUS);
- A existência de parecer precedente PR/COMPUR 25/2013 onde a transferência de 15% ao Município foi dispensada no processo de regularização do Hospital Risoleta Tolentino Neves, localizado em terreno de propriedade pública do Estado de Minas Gerais.

Em 06/07/2020 a Comissão de Diretrizes para Parcelamento indicou a transferência na forma de Espaço Livre de Uso Público (ELUP) e informou que “poderá ocorrer em local externo à gleba, nos termos do §9º, ou pagamento em dinheiro, nos termos do §11 Art.125 da Lei 11.181/2019”. Dentre as demais indicações da Comissão vale destacar a necessidade de compatibilizar a área de registro do imóvel em questão com a poligonal de registro da Vila São Francisco das Chagas conforme Parecer Técnico nº 003/2020 Comissão Portaria 37/Urbel.

A Favela do Peru / Vila São Francisco das Chagas, equivocadamente indicada como invasão no memorial descritivo de limites e confrontações apresentado pela requerente (fls. 35 e 103 do processo), é Zona Especial de Interesse Social -1 (ZEIS-1), de propriedade pública municipal, regularizada em 2000 com a aprovação conjunta das plantas CP 045.451-M, 045.452-M e 045.453-M da Ex-Colônia Carlos Prates, a definição de parâmetros urbanísticos específicos pelo Decreto 10.385/2000 e o registro em Cartório.



A gleba em questão está localizada à montante da favela e é limítrofe à encosta tratada e classificada como de baixo risco no diagnóstico realizado pela Urbel em 2011, situação que pode ter sido alterada com o regime extraordinário de chuvas do verão 2019/2020. Acionamos a Diretoria de Risco e Assistência Técnica da Urbel que se prontificou a verificar a atual situação da encosta diante da inexistência da demanda por parte dos munícipes. Já na encosta localizada ao sul da favela e gravemente desestabilizada pelas chuvas, informamos que o projeto executivo foi conquistado pela comunidade via Orçamento Participativo e é aguardada a Licitação da Obra. Recomenda-se especial atenção à condição geotécnica e geológica da contenção e da encosta limítrofe, sobretudo durante a realização de obras no terreno objeto da regularização.

Parecer

Considerando que:

- o processo de regularização do parcelamento tem como objeto uma situação consolidada;
- a avaliação do Executivo não apresentou impedimentos à flexibilização requerida;
- a implantação de Espaço Livre de Uso Público (ELUP) no terreno pode representar o comprometimento das atividades de interesse público desenvolvidas;
- o terreno é vizinho à uma ELUP, a Praça São Francisco das Chagas, dotada de arborização, mobiliário urbano e academia céu aberto;
- a gleba é propriedade da entidade sem fins lucrativos;
- o Hospital Sofia Feldman é um Equipamento Comunitário de uso público, que presta serviço essencial à saúde no município e região pelo Sistema Único de Saúde (SUS);

E mesmo diante das outras opções de transferência dos 15% da gleba ao município previstas no Plano Diretor, a saber:

- a conversão em pagamento monetário que significaria um incremento ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades (FC); e
- a transferência em área externa à gleba para implantação de ELUP, que seria uma gentileza urbana, com benefícios ao bem viver da coletividade;

somos **favoráveis à isenção da transferência de 15% da gleba ao Município**, como incentivo à manutenção do serviço exclusivamente público no Hospital Sofia Feldman e em defesa do Sistema Único de Saúde. Sem prejuízo das demais diretrizes de parcelamento do solo, do vínculo do lote ao Uso Institucional indicado pela SUPLAN e do cumprimento dos parâmetros previstos na legislação urbanística.

Lisandra Mara Silva

Arquiteta e Urbanista | Conselheira titular representante do poder executivo
Cia Urbanizadora e de Habitação de BH – Urbel
