



PARECER TÉCNICO

Ref: Solicitação para definição de zoneamento urbanístico de lotes localizados no bairro Santa Lúcia, Regional Centro-Sul.

Introdução

Trata-se de solicitação de análise técnica para validação do zoneamento dos lotes 082 a 084 do quarteirão 293 da zona fiscal 121, localizados na Rua Planetóides, mas com frente para a Rodovia BR 356, no bairro Santa Lúcia, Regional Centro-Sul. Segundo a Lei Municipal 7.166/96 e alterações, os referidos lotes estão inseridos em duplo zoneamento. Na legislação atual (Lei Municipal 11.181/19) os lotes estão inseridos completamente em Preservação Ambiental – 2. Entretanto, como o requerimento foi feito antes que a legislação atual entrasse em vigor, ele foi enquadrado na Lei 7.166/96 e 7.165/96 e alterações.



Figura 01: Imagem de satélite com destaque nos lotes analisados, em 2018.
Fonte: Prodabel/SUPLAN

Em parecer datado de 08 de março de 2020, a SUPLAN realizou a análise do zoneamento dos lotes 057 a 065 e 071 do quarteirão 293 da zona fiscal 121, para ZP-1. A atual demanda trata de lotes da mesma região, em área vizinha. Foi constatado que as duas demandas se originaram de dois projetos de um mesmo empreendedor, que inclui os lotes 047 a 073 e 081 a 090, segundo imagem a seguir:



Figura 01: Imagem de satélite de 2018 com os lotes CP do empreendedor, e a divisa entre os empreendimentos propostos.

Fonte: Prodabel/SUPLAN

Com base nesta nova demanda, é pertinente considerar os ajustes dos zoneamentos dos dois empreendimentos de forma conjunta, pois estão inseridos na mesma área, com características muito semelhantes, em lotes da mesma planta CP 216001M22.

Os lotes analisados estão associados aos lotes de Cadastro Técnico Municipal (CTM) 090356402430, 090356402445 e 090356402455. Por meio desses lotes é emitida a informação básica que registra o duplo zoneamento na Lei Municipal nº 7.166/96:

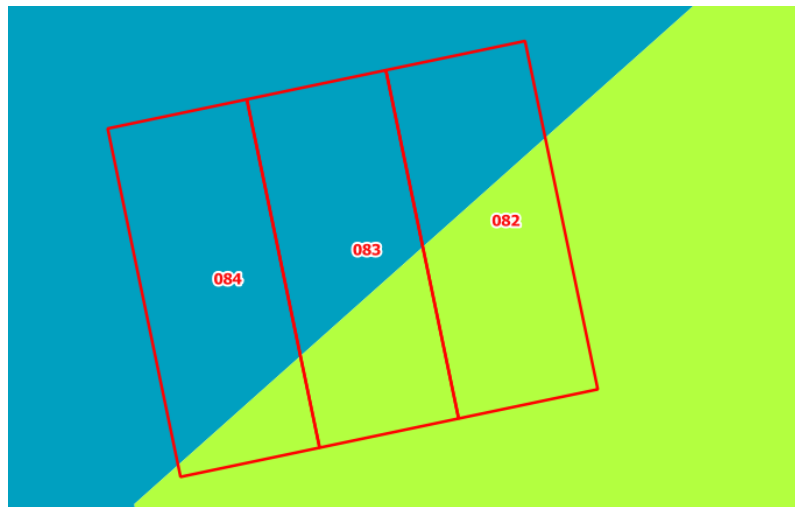


Figura 02: Zoneamento dos lotes CP.

Fonte: Elaboração SUPLAN a partir da LPOUS e da base de dados.

Os zoneamentos que incidem nos lotes são Zona de Proteção Ambiental 1 (ZP-1) e Zona de Adensamento Restrito 1 (ZAR-1). O Capítulo II da Lei 7.166/96, alterada pela Lei nº 9.959/10 define os conceitos para os respectivos zoneamentos:

ZP-1: regiões, predominantemente desocupadas, de proteção ambiental e preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico ou em que haja risco geológico, nas quais a ocupação é permitida mediante condições especiais; (art. 7º, inciso I da Lei 7166/96).

ZAR-1: regiões com articulação viária precária ou saturada, em que se faz necessário manter baixa densidade demográfica; (art. 8º, inciso I da Lei 7166/96).

Os lotes 082 e 083 se enquadram na letra “c” da DN COMPUR 01/2011, e o lote 084 na letra “b”, considerando as demandas de preservação e proteção ambiental e paisagística local que o terreno apresenta, como será demonstrado a seguir.

b) quando o lote possuir mais de 70% (setenta por cento) de sua área classificada em zona considerada como inadequada aos potenciais de adensamento e às demandas de preservação e proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística local, a definição ocorrerá por meio de parecer técnico emitido pela Gerência Executiva do COMPUR, que deverá ser submetido à aprovação do Plenário do Conselho;

c) quando o lote possuir entre 50% (cinquenta por cento) e 70% (setenta por cento) de sua área classificada em zonas diferentes, a Gerência Executiva do COMPUR deverá elaborar parecer técnico que aborde o potencial de adensamento e as demandas de preservação e proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística da área, que deverá ser submetido à aprovação do Plenário do Conselho.

Análise

É possível observar pelas imagens de satélite que os lotes analisados, assim como outros lotes ao redor, encontram-se desocupados, com presença de elementos ambientais relevantes representados pela vegetação expressiva. As imagens de satélite mais atualizadas, de maio de

2020, indicam a ocorrência de movimentação de terra, provavelmente um deslizamento, na parte do terreno lindeira à Rua Planetóides. Entretanto, a vegetação nos lotes analisados se mantém.



Fig. 05: imagem de satélite de maio de 2020, com destaque no terreno em análise
Fonte: Google Earth, 2020.

O terreno apresenta risco geológico médio de erosão, risco elevado de escorregamento e riscos associados à escavação. A declividade predominante no terreno está entre 47 e 100%.



Figura 04: Mapa de declividade dos lotes
Fonte: Elaboração SUPLAN a partir da base de dados.

Os lotes estão inseridos no Conjunto Paisagístico da Serra do Curral, ADE da Serra do Curral, Bacia da Barragem Santa Lúcia e Zona de Amortecimento Estação Ecológica do Cercadinho.



Parecer

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 e aos riscos geológicos relativos ao terreno, 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 082 a 084 do quarteirão 293, zona fiscal 121, deve ser ajustado para ZP-1. Este é o parecer que submetemos à aprovação do Plenário do Conselho.

Belo Horizonte, 18 de setembro 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

Júlia Birchal Domingues

Gerente Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana – GEPUR
Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU