

Matéria 4.2

Relatora: Lisandra Mara Silva – representante do Poder Executivo

DEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO

Bairro Manacás, Regional Pampulha

Processo: 01-081.092/20-00 (URBEL)

Interessado: Emmerson Alves Rodrigues



APRESENTAÇÃO



Figura 01 – Localização do Terreno.

Fonte: BHMap, 2020.

- Trata-se de solicitação de revisão de zoneamento de interesse social encaminhada à Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – Urbel, que se posicionou favorável à exclusão de ZEIS.
- A definição de novo zoneamento e de taxa de permeabilidade do lote deverá ser feita pelo Compur, nos termos do art. 99 da Lei 11.181/19 e do art. 62 do Decreto 17.273/20.

APRESENTAÇÃO

- Art. 99 da Lei 11.181/19 e do art. 62 do Decreto 17.273/20.

Art. 99 - O Executivo poderá promover, a qualquer tempo, revisões nos perímetros das Zeis em áreas que forem objeto de programas públicos que alterem significativamente o desenho urbano da região, mediante a realização de estudo técnico específico e a aprovação do Compur.

Parágrafo único - **Na hipótese de exclusão de áreas de Zeis, o Compur deverá definir o novo zoneamento incidente sobre a porção territorial.**

- Art. 62 do Decreto 17.273/20.

Art. 62 – O procedimento para revisão de zoneamentos de interesse social deverá **ser solicitado à Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – Urbel.**

Parágrafo único – Na hipótese de exclusão de áreas inseridas em Zeis ou Aeis-2, prevista no art. 99 e nos §§ 2º e 3º do art. 107, da Lei nº 11.181, de 2019, **a definição de zoneamento pelo Compur deverá ser acompanhada de definição da taxa de permeabilidade.** (Decreto 17.273/20)

APRESENTAÇÃO

- A solicitação de revisão de zoneamento foi feita pelo proprietário;
- O lote é o 040 do quarteirão 062, planta CP 051043A;
- Foi inserido em Zona Especial de Interesse Social pela Lei Municipal 11.181/20.

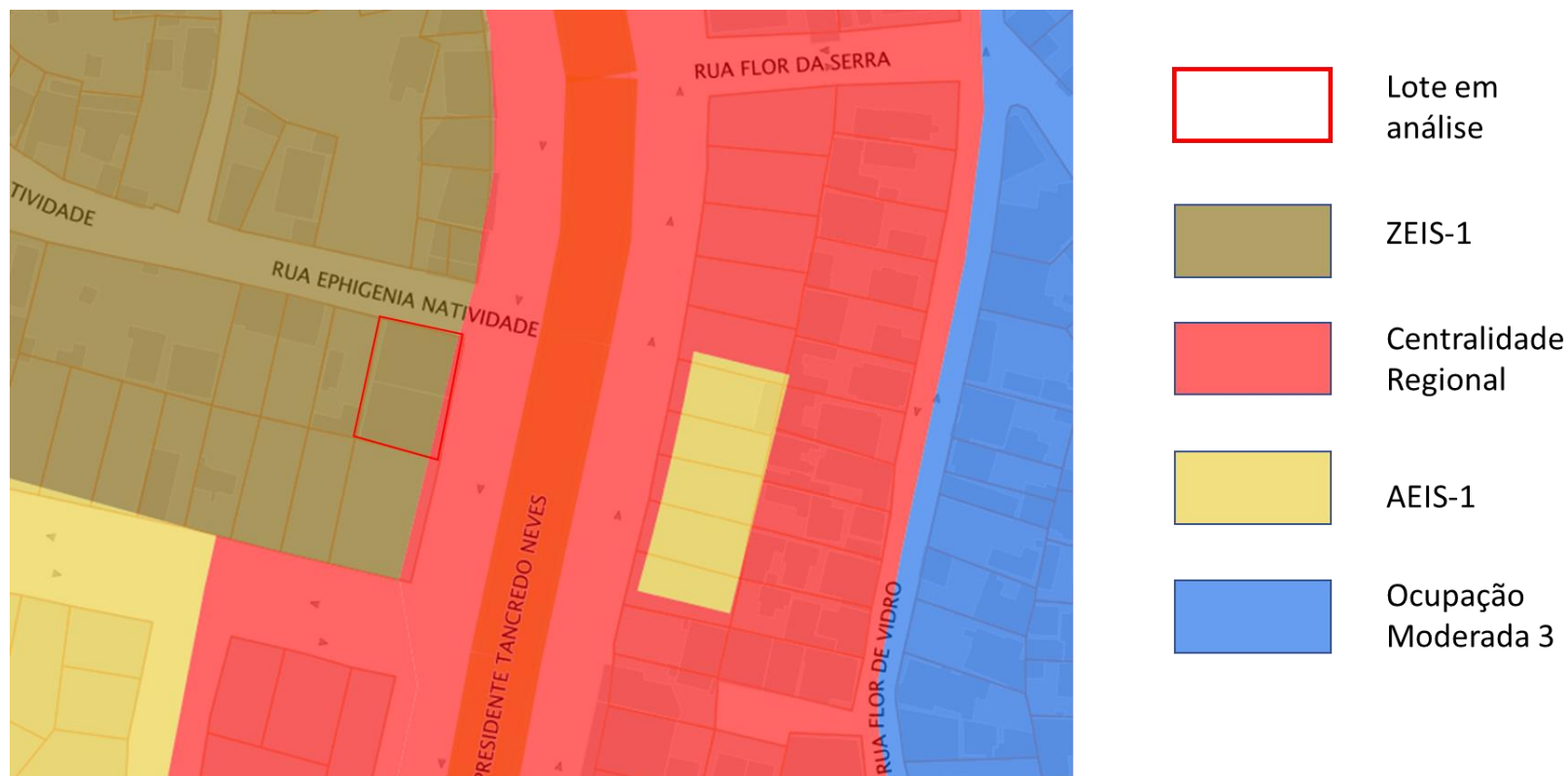


Figura 02 – Mapa de zoneamento do lote analisado. Fonte: BHMap, 2020.



ANÁLISE URBEL – Exclusão de ZEIS

O parecer da Urbel nº 010/2020 se posicionou favorável à exclusão de ZEIS, baseando-se nos seguintes dados:

- O lote é de propriedade particular;
- Possui parcelamento aprovado antes da inclusão em ZEIS;
- Encontra-se ocupado desde 2011 por galpões;
- Possui limites bem definidos e não foi objeto de ocupação.



ANÁLISE SUPLAN – Definição de Zoneamento

Além disso, a SUPLAN observa que:

- as edificações no lote são galpões comerciais onde atualmente estão instaladas duas lojas;
- o lote é lindeiro à Avenida Presidente Tancredo Neves.



Figura 03 – Visão da fachada do lote na Av. Pres. Tancredo Neves, em 2019.

Fonte: Adaptado de Google Street View, 2020.

ANÁLISE SUPLAN – Definição de Zoneamento

Em terrenos vizinhos fora de ZEIS:

- O zoneamento é de Centralidade Regional - CR

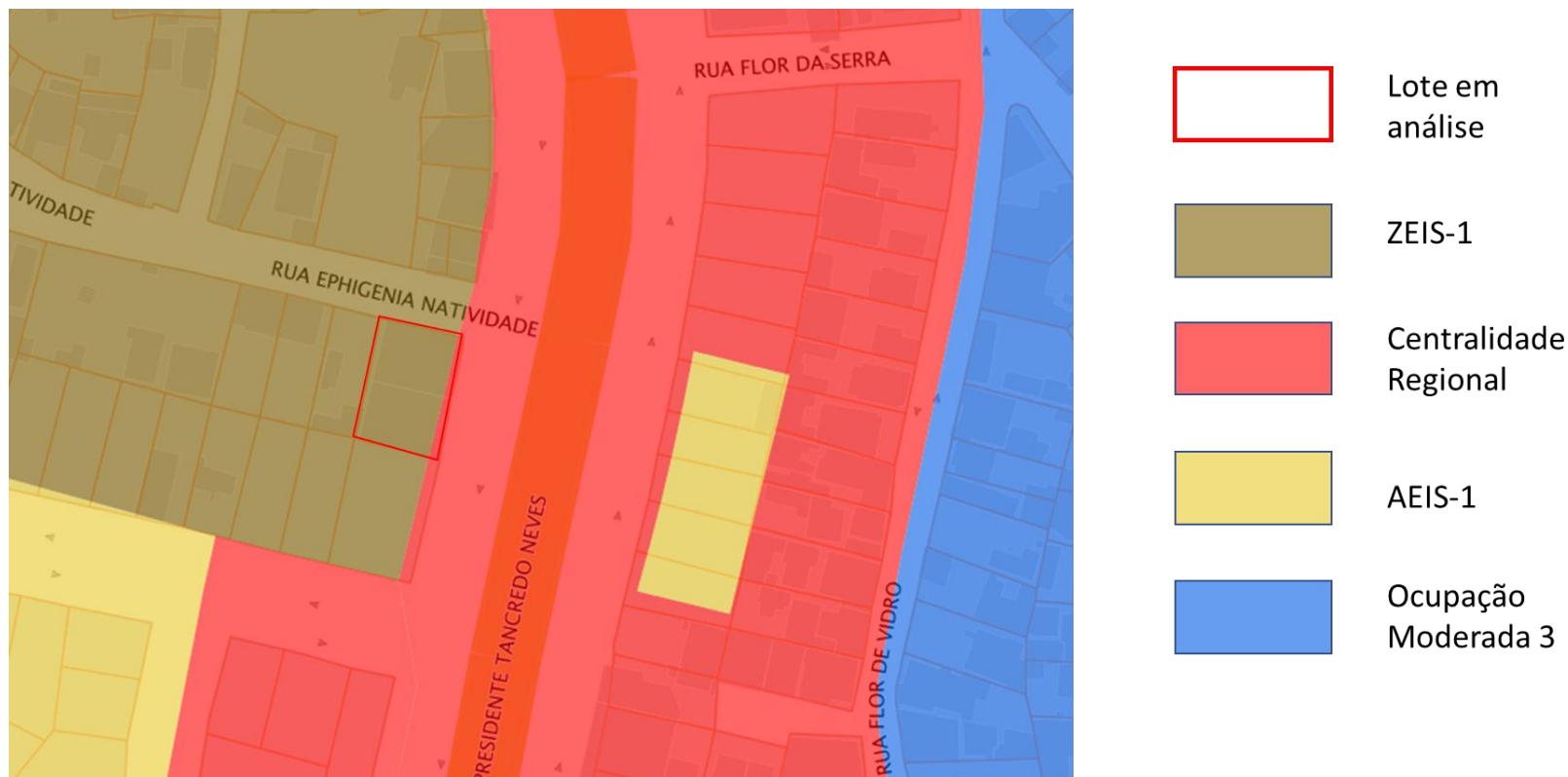


Figura 02 – Mapa de zoneamento do lote analisado.

Fonte: BHMap, 2020.



ANÁLISE SUPLAN – Definição de Zoneamento

- A Lei Municipal 11.181/19 define o conceito para o zoneamento de ZEIS:

Art. 96 - São classificadas como Zeis as porções do território municipal **ocupadas predominantemente por população de baixa renda, nas quais há interesse público em promover a qualificação urbanística por meio da implantação de programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária.**

Parágrafo único - As Zeis dividem-se nas seguintes zonas:

I - Zeis-1: áreas ocupadas desordenadamente e de forma espontânea;

II - Zeis-2: áreas ocupadas em que o Executivo tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social.



ANÁLISE SUPLAN – Definição de Zoneamento

- A Lei Municipal 11.181/19 define o conceito do zoneamento das centralidades:

Art. 108 - São classificadas como áreas de centralidades as porções do território municipal onde se pretende **direcionar maior adensamento construtivo e populacional e a concentração de atividades econômicas, complementarmente à qualificação urbanística do espaço urbano.**

§ 1º - As áreas de centralidade são classificadas em dois grupos, de acordo com a extensão territorial de sua capacidade polarizadora:

I - centralidades locais;

II - centralidades regionais.

§ 2º - Nas áreas de centralidades, é **admitido adensamento construtivo superior àquele previsto para o entorno por meio da aplicação do CAcent**, com o objetivo de estimular seu desenvolvimento e consolidação.

§ 3º - Nas áreas de centralidades, busca-se proporcionar o **compartilhamento dos usos residenciais e não residenciais**, seja por meio do estímulo à inserção de unidades habitacionais em núcleos de características predominantemente não residenciais ou pelo fortalecimento de núcleos de atividades econômicas em áreas com predomínio do uso residencial.

§ 4º - As áreas de centralidades que atendam a **bairros com predominância de famílias de baixa renda** são prioritárias para a implantação de **equipamentos comunitários.**

ANÁLISE SUPLAN – Definição de Zoneamento

Em terrenos vizinhos fora de ZEIS:

- a taxa de permeabilidade é de 30%;

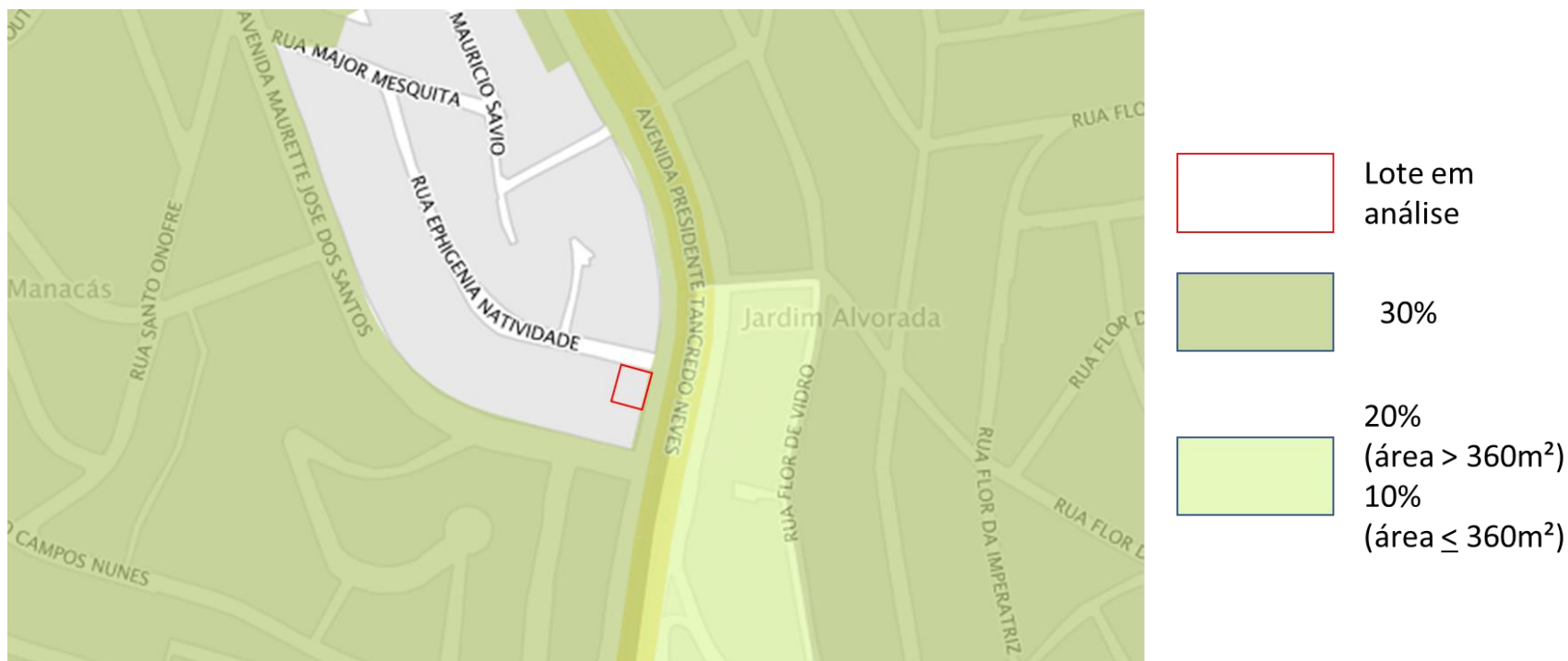


Figura 04 – Mapa com taxas de permeabilidade conforme Lei 11.181/19, na região.

Fonte: Adaptado de BHMap, 2020.



ANÁLISE SUPLAN – Definição de Zoneamento

Em terrenos vizinhos fora de ZEIS:

- o Coeficiente de Aproveitamento Básico de Transição é de 1,0.

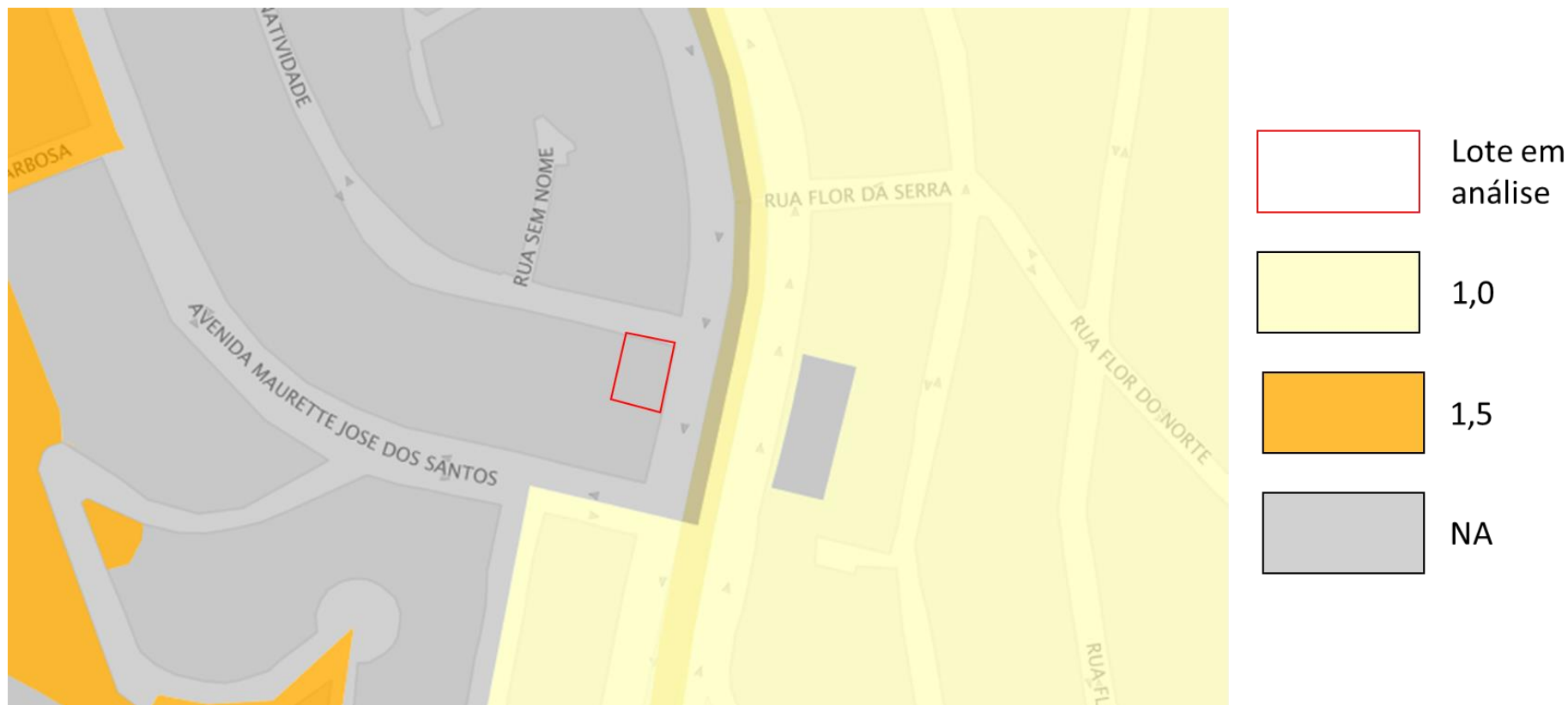


Figura 05 - Mapa com Coeficientes de Aproveitamento Básico de transição, conforme Lei 11.181/19, na região.

Fonte: Adaptado de BHMap, 2020.

ANÁLISE SUPLAN

- Diante das informações apresentadas, conclui-se que o zoneamento **ZEIS não é adequado** para a realidade das condições atuais observadas no lote analisado.
- Tendo em vista que a ocupação do lote tem característica de comércio e serviços, propõe-se que o zoneamento seja definido para **Centralidade Regional – CR**, com respectivo CA Básico de Transição de 1,0, em consonância com o zoneamento do entorno.
- Além disso, sugere-se **taxa de permeabilidade de 30%**.

Este é o parecer que submetemos à aprovação do Plenário do Conselho.