

PARECER TÉCNICO

Ref: Solicitação para retirada de ZEIS de lote localizado no bairro Manacás, Regional Pampulha.

Introdução

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. Desse modo, a definição de zoneamento e de taxa de permeabilidade do lote deverá ser feita pelo Compur, nos termos do art. 62 do Decreto 17.273/20.

A solicitação de revisão de zoneamento foi feita pelo proprietário do lote 040 do quarteirão 062, planta CP 051043A. O referido lote foi inserido em Zona Especial de Interesse Social pela Lei Municipal 11.181/19.

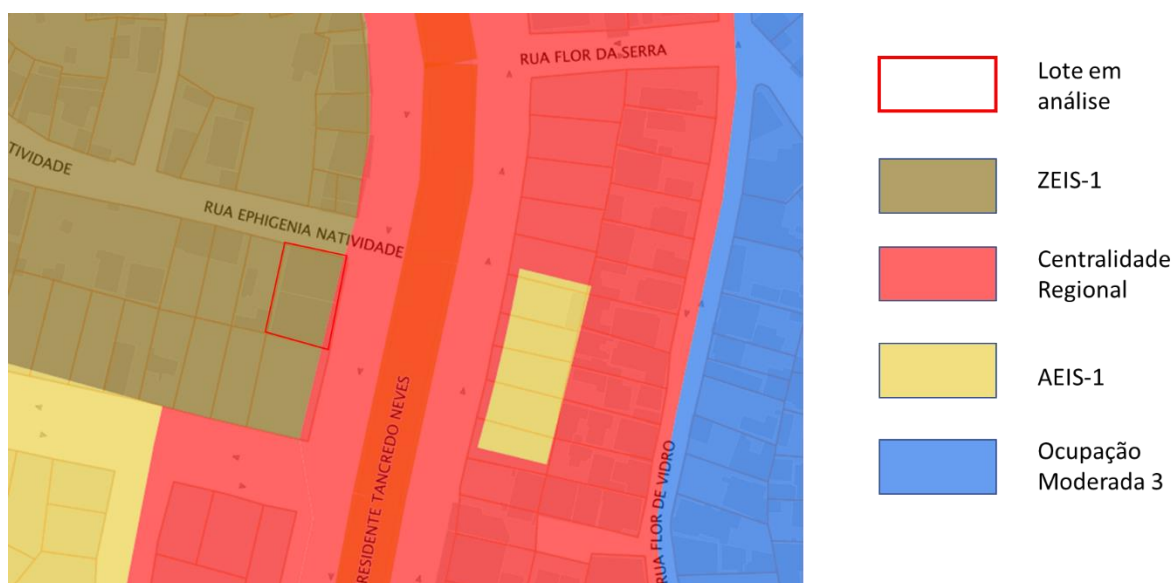


Figura 01: Mapa de zoneamento do lote analisado
Fonte: Adaptado de BHMap, 2020

A Lei Municipal 11.181/19 define os conceitos para os respectivos zoneamentos:

Art. 94 - São classificadas como zonas de ocupação moderada as porções do território municipal cuja possibilidade de ocupação sofre restrições em função de:

- I - baixa capacidade de suporte local ou de sua saturação;
- II - inserção em bairros tradicionais ou conjuntos urbanos com relevância cultural e simbólica;
- III - busca pela manutenção de modelo de ocupação destinado ao uso habitacional de interesse social ou de mercado popular.

Parágrafo único - As porções do território descritas no inciso I do *caput* deste artigo classificam-se em OM-1, OM-2, OM-3 e OM-4, de acordo com a qualidade da infraestrutura, das características físicas do terreno, das condições de acessibilidade local e da necessidade de manutenção de baixas ou médias densidades.

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.

Art. 105 - São classificadas como Aeis-1 as porções do território municipal destinadas à implantação de empreendimentos de interesse social, compostas de áreas vazias e edificações existentes, subutilizadas ou não utilizadas.

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.

Análise

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.

A SUPLAN concorda com a conclusão da URBEL, destacando que as edificações no lote são galpões comerciais onde atualmente estão instaladas duas lojas, e que o lote é lindeiro à Avenida Presidente Tancredo Neves.



Figura 02: Imagem de satélite de 2015, com destaque no lote.
Fonte: Adaptado de BHMap, 2020



Figura 03: Visão da fachada do lote na Av. Pres. Tancredo Neves, em 2019.
Fonte: Adaptado de Google Street View, 2020

Pode-se verificar que a taxa de permeabilidade para os terrenos vizinhos ao lote que estão fora de ZEIS é de 30%, e que o Coeficiente de Aproveitamento Básico de Transição é de 1,0.



Figura 04: Mapa com taxas de permeabilidade conforme Lei 11.181/19, na região.
Fonte: Adaptado de BHMap, 2020

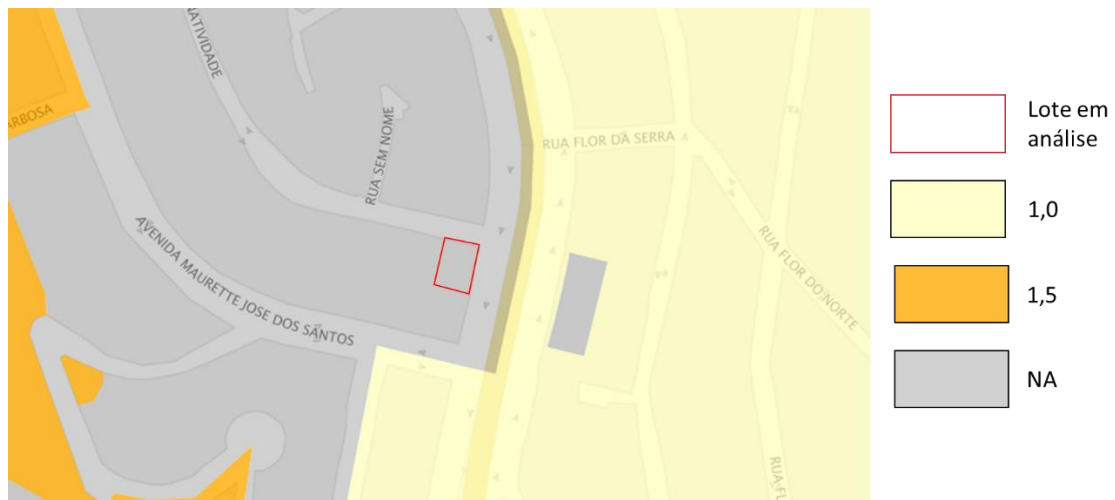


Figura 05: Mapa com Coeficientes de Aproveitamento Básico de transição, conforme Lei 11.181/19, na região.
Fonte: Adaptado de BHMap, 2020

Parecer

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.

Belo Horizonte, 9 de dezembro de 2020.

Rafael Ribeiro de Faria

Engenheiro Ambiental

Diretoria de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais
Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN

De acordo.

Júlia Birchal Domingues

Gerente Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana – GEPUR
Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN