



RELATORIA

Belo Horizonte, 16 de dezembro de 2020

Matéria: Definição de Zoneamento em processo de exclusão de ZEIS de lote localizado na Avenida Tancredo Neves, nº 1.163, bairro dos Manacás, Regional Pampulha. Processo: 01-081.092/20-00

Requerente: Emmerson Alves Rodrigues

Contextualização

A exclusão de zonas especiais de interesse social - Zeis por determinação do Executivo é prevista no art. 100 do Plano Diretor (Lei 11.181/2019) para áreas que não tenham sido ocupadas por população de baixa renda ou que sejam caracterizadas como área vazia. A exclusão de Zeis é regulamentada pelo art. 62 do Decreto 17.273/2020 de fevereiro de 2020, que determina que os procedimentos para revisão de zoneamento de interesse social deverão ser solicitados à Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – Urbel. Conforme informado pela Subsecretaria de Planejamento Urbano (SUPLAN), tendo em vista a necessidade de publicidade nas discussões que tangem a definição de zoneamento no Município, cabe ao COMPUR a definição de novo zoneamento e taxa de permeabilidade conforme previsto no parágrafo único do art. 99 da Lei 11.181/2019 e no art. 62 do Decreto 17.273/2020.

Nesse contexto, em 11/11/2020 o requerente solicitou à Urbel exclusão de Zeis do lote do qual é coproprietário com o objetivo de promover a regularização da edificação existente desde 2011 pela Lei 9.074/2005. Cabe destacar que conforme previsto no art. 2º da referida lei, suas disposições não são aplicáveis a imóveis situados em Zeis e que conforme previsto no Plano Diretor, pela construção da edificação anteceder 08 de agosto de 2019, sua regularização pode ser promovida. O lote em questão - 040 do quarteirão 062, planta CP 051.043-A - foi regularizado pela Lei 9.074/2005 em 11/10/2018, antes de sua classificação como Zeis no Plano Diretor. Na Lei Municipal 7.166/1996 e alterações, a área fora então classificada como Zona de Adensamento Preferencial (ZAP).

Em 19/11/2020, por meio do Parecer Técnico nº 010/2020, a Urbel se posicionou favorável à exclusão de Zeis a partir da compreensão, dentre outras apresentadas, de que o lote “não apresenta características de área de interesse social”. Cabe destacar que trata-se de lote registrado (matrícula nº137.315 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de BH), que encontra-se na



posse de seus proprietários em área onde não foi observada ocupação por população de baixa renda conforme ilustram as fotos aéreas dos anos de 1994, 1999, 2007/2008 e 2016.



Foto aérea 352, 1994



Foto aérea da quadra 1408593, 1999



Foto Aérea Ortocorrigida da quadra 1408593,
2007/2008



Imagem de satélite ortocorrigida da quadra 1408593
GEOEYE – setembro/2016

Fonte: PRODABEL - EMPRESA DE INFORMÁTICA E INFORMAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BH

Disponível em: <https://bhgeo.pbh.gov.br/atendimento>



Definição de zoneamento e taxa de permeabilidade

Diante da ocupação do lote em toda sua extensão por galpões comerciais onde estão instaladas duas lojas com frente para a Avenida Presidente Tancredo Neves, a SUPLAN entende que o lote apresenta característica de Centralidade Regional – CR, assim como as áreas de seu entorno lindeiras à referida avenida.

Em relação à estruturação ambiental, a SUPLAN indica a utilização da taxa de permeabilidade de 30%, compatível com as áreas do entorno. Cabe destacar que apesar de estar localizado na ADE da Bacia da Pampulha, o lote não encontra-se em área de proteção máxima ou moderada, ou mesmo em área de controle especial do uso do solo.

Parecer

Considerando:

- o parecer Técnico nº10/2020 da Urbel favorável à exclusão de Zeis do lote diante da inexistência de características de interesse social;
- a não observação de histórico de ocupação por população de baixa renda na área;
- as categorias de estruturação urbana e ambiental da região onde se encontra o lote;

somos favoráveis à indicação da SUPLAN, ou seja, a adoção do zoneamento Centralidade Regional - CR e da taxa de permeabilidade igual a 30% para andamento do processo de regularização da edificação.

Lisandra Mara Silva

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