

Matéria 4.1

Relator: Renato Michel – representante do setor empresarial

DEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO

Bairro Jardim América, Regional Oeste

Processo: 01-081.087/20-70 (URBEL)

Interessado: Eliane Pereira da Silva



APRESENTAÇÃO



Figura 01 – Localização do Terreno.

Fonte: BHMap, 2021.

- 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, nos termos do art. 100 da Lei 11.181/19..

- 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

- Arts. 99 e 100 da Lei 11.181/19

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. 100 - **O Executivo poderá determinar a exclusão de áreas inseridas nas Zeis, obedecidas regras a serem definidas em regulamento, que:**

I - não tenham sido ocupadas por população de baixa renda;

II - sejam caracterizadas como área vazia.

- 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 pela proprietária à Urbel;
- O lote é o 009 do quarteirão 045, planta CP 067002J, localizado na Rua Santos, 1300, Vila Ventosa, Regional Oeste.;
- Foi completamente inserido em Zona Especial de Interesse Social pela Lei Municipal 11.181/20.



Figura 02 – Mapa de zoneamento do lote analisado. Fonte: BHMap, 2021.



ANÁLISE URBEL – Exclusão de ZEIS

O parecer da Urbel nº 011/2020 se posicionou favorável à exclusão de ZEIS, considerou atendidos os critérios estabelecidos pelo art. 100 da Lei 11.181/19, baseando-se nos seguintes dados:

- O lote é de propriedade particular;
- Possui parcelamento aprovado antes da inclusão em ZEIS;
- Encontra-se ocupado por edificações de uso residencial;
- Possui limites bem definidos e não foi objeto de ocupação por população de baixa renda.



ANÁLISE SUPLAN – Definição de Zoneamento



Figura 03 – Visão da fachada do lote na Rua Santos, em 2019.

Fonte: Adaptado de Google Street View, 2021.

ANÁLISE SUPLAN – Definição de Zoneamento

- Para definir o novo zoneamento e taxa de permeabilidade aplicáveis ao lote, cabe avaliar **as determinações da Lei 11.181/19 para o entorno imediato do terreno.**
- Além disso, cumpre definir o **Coefficiente de Aproveitamento Básico de transição** a ser aplicado ao até que se transcorra o período de 3 (três) anos a partir da entrada em vigor da Lei 11.181/19, nos termos do art. 356 da referida lei.

ANÁLISE SUPLAN – Definição de Zoneamento

Em terrenos vizinhos fora de ZEIS:

- O zoneamento é de Ocupação Moderada 3 - OM-3

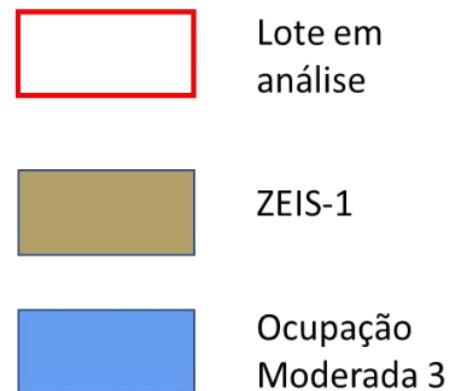
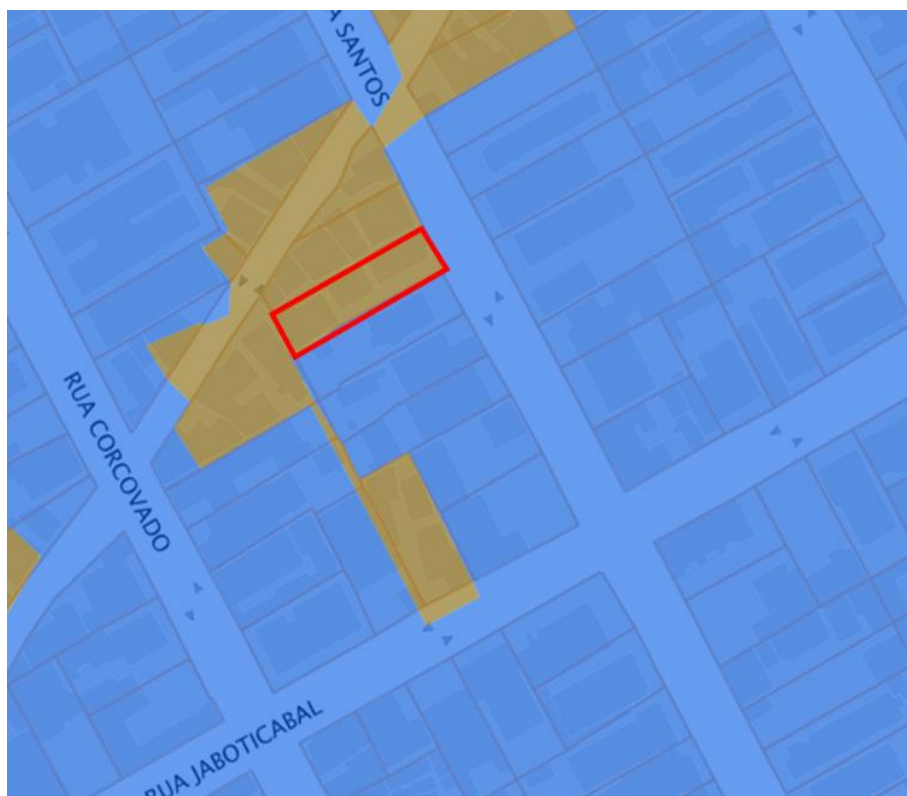


Figura 04 – Mapa de zoneamento do lote analisado.

Fonte: BHMap, 2021.



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 ocupações moderadas**:

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.

ANÁLISE SUPLAN – Definição de Zoneamento

Em terrenos vizinhos fora de ZEIS:

- A taxa de permeabilidade é de 20%;



Figura 05 – Mapa com taxas de permeabilidade conforme Lei 11.181/19, na região.

Fonte: Adaptado de BHMap, 2021.

ANÁLISE SUPLAN – Definição de Zoneamento

Em terrenos vizinhos fora de ZEIS:

- O Coeficiente de Aproveitamento Básico de Transição varia entre 1,0 e 1,5;
- Os terrenos voltados para a Rua Santos e que não estão zoneados como ZEIS apresentam CA básico de transição 1,5.

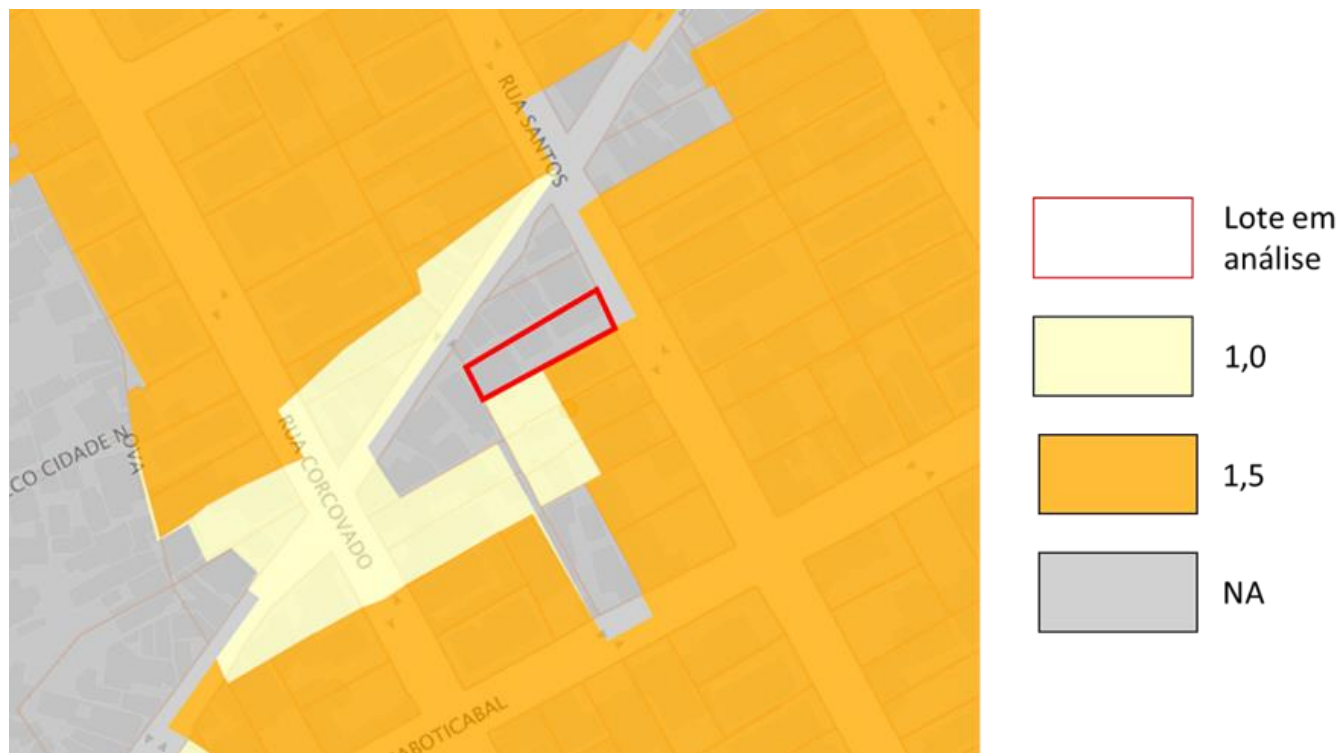


Figura 05 - Mapa com Coeficientes de Aproveitamento Básico de transição, conforme Lei 11.181/19, na região.

Fonte: Adaptado de BHMap, 2021.



ANÁLISE SUPLAN – Definição de Zoneamento

- Segundo a Lei Municipal 7.166/96, o lote em análise estava inserido em duplo zoneamento, a saber, ZEIS-1 e ZAP;
- O zoneamento ZAP – Zona de Adensamento Preferencial também indica o CA básico de transição 1,5.



Figura 06 - Mapa de zoneamento do lote analisado segundo a Lei Municipal 7.166/96.

Fonte: Adaptado de BHMap, 2021.

CONCLUSÃO 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 se assemelha às dos outros terrenos do entorno, propõe-se que o zoneamento seja definido para **Ocupação Moderada 3**, com **respectivo CA Básico de Transição de 1,5**.
- Além disso, sugere-se **taxa de permeabilidade de 20%**.

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