

PARECER TÉCNICO

Ref: Solicitação para retirada de ZEIS de lote localizado no bairro Jardim América, Regional Oeste.

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 pela proprietária do lote 009 do quarteirão 045, planta CP 067002J, localizado na Rua Santos, 1300, Vila Ventosa, Regional Oeste. O referido lote foi completamente 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, 2021

Análise

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.



Figura 02: Imagem de satélite de 2015, com destaque no lote.
Fonte: Adaptado de BHMap, 2021



Figura 03: Visão da fachada do lote na Rua Santos, em 2019.
Fonte: Adaptado de Google Street View, 2021



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 Coeficiente 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.

Como pode ser observado na Figura 01, o zoneamento estabelecido pela Lei 11.181/19 para os terrenos do entorno, além de ZEIS, é de Ocupação Moderada 3 – OM3. 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.

Pode-se verificar, ainda, que a taxa de permeabilidade para os terrenos vizinhos ao lote que estão fora de ZEIS é de 20% (Figura 04), e que os lotes são divididos em áreas com Coeficiente de Aproveitamento Básico de transição entre 1,0 e 1,5, sendo que os terrenos voltados para a Rua Santos e que não estão zoneados como ZEIS apresentam CA básico de transição 1,5. (Figura 05).



Figura 04: Mapa com taxas de permeabilidade conforme Lei 11.181/19, na região.
Fonte: Adaptado de BHMap, 2021

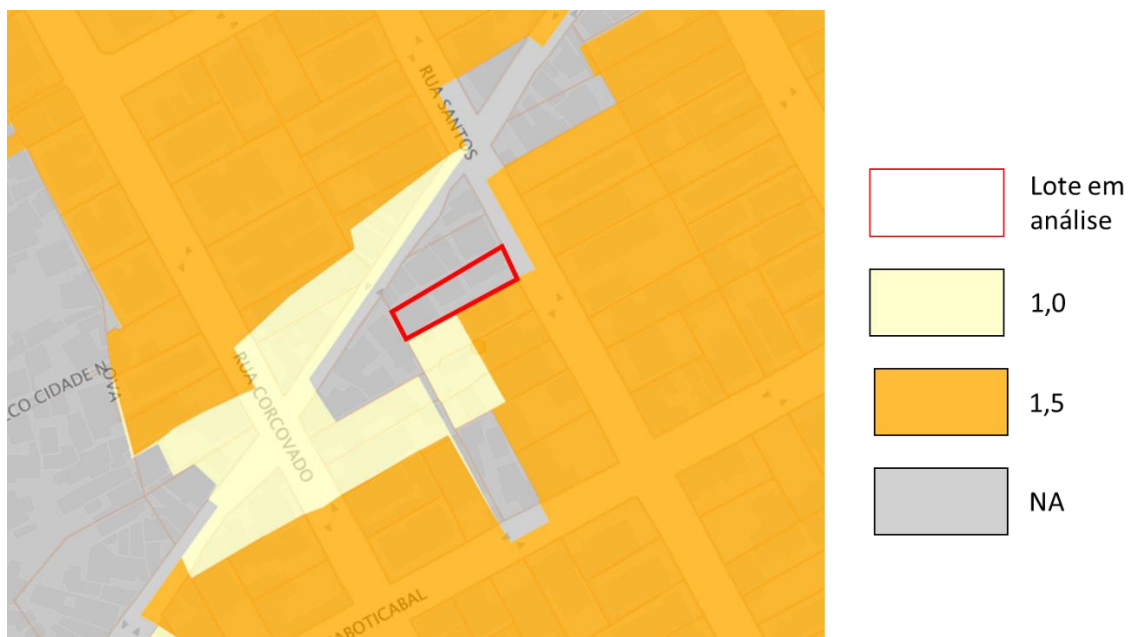


Figura 05: Mapa com Coeficientes de Aproveitamento Básico de transição, conforme Lei 11.181/19, na região.
Fonte: Adaptado de BHMap, 2021

Segundo a Lei Municipal 7.166/96, o lote em análise estava inserido em duplo zoneamento, a saber, ZEIS-1 e ZAP (Figura 06) 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

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 se assemelha às dos outros terrenos do entorno, propõe-se que o zoneamento seja alterado para Ocupação Moderada 3 – OM-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.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

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