

## **Matéria 4.4**

**Relatora:** Warley Rodrigues Araújo – representante do Setor Técnico

# **DEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO**

## **Bairro Manacás, Regional Pampulha**

**Processo:** 01-019.750/21-61

**Interessado:** Santa Filomena Emp. Ltda.



## APRESENTAÇÃO



**Figura 01 – Localização do Terreno.**  
Fonte: BHMap, 2021.

- A área em análise é composta por **dois terrenos contíguos** do quarteirão 062, Planta CP 051050A, sendo o lote 041 aprovado, localizado à Avenida Maurette José dos Santos nº 745, e outro terreno indiviso, localizado na esquina das avenidas Tancredo Neves e Maurette José dos Santos, bairro dos Manacás, na Região Pampulha.
- A área possui **607,84m<sup>2</sup>**, originários do loteamento não aprovado, denominado Bairro Novo Laranjeiras.



## 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.

- 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.

- O **Compur** deverá definir, ainda, o **Coefficiente de Aproveitamento Básico de transição** para a área.



## 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 terreno, **em processo de parcelamento do solo**, pertence ao quarteirão 062, planta CP 051043A;
- Foi inserido em Zona Especial de Interesse Social pela **Lei Municipal 11.181/19**.



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



## ANÁLISE URBEL – Exclusão de ZEIS

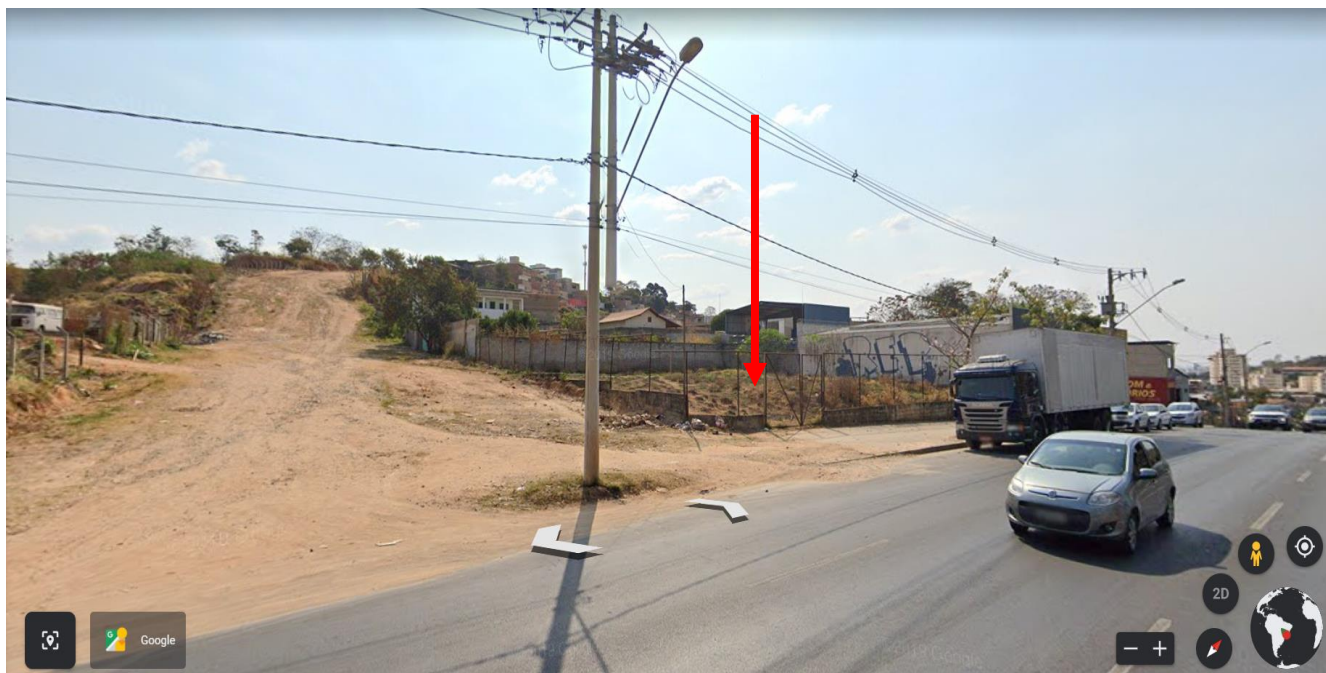
O parecer da Urbel nº 07/2021 se posicionou favorável à exclusão de ZEIS, baseando-se nos seguintes dados:

- Trata-se de **área vazia** de 607,84m<sup>2</sup> referente à área remanescente dos lotes 01 e 02 e ao lote 29 do quarteirão 04 do loteamento não aprovado, denominado Bairro Novo Laranjeiras;
- Conforme documentação apresentada pelo requerente, a área é de **propriedade particular** e encontra-se de **posse do respectivo proprietário**;
- Segundo imagens aéreas obtidas desde 2002, **o imóvel não foi objeto de ocupação**;
- **A área foi recentemente inserida na poligonal de Zeis** pela Lei 11.181/2019 e **não possui características para tal classificação de zoneamento urbanístico**;
- Trata-se de área em **processo de regularização de parcelamento do solo** que depende da presente análise do Compur;

## ANÁLISE SUPLAN – Definição de Zoneamento

Além disso, a SUPLAN observa que:

- Terreno não ocupado e localizado na esquina conformada pela Avenida Presidente Tancredo Neves e Avenida Maurette José dos Santos (não implantada)



**Figura 03 – Vista para a esquina da área em análise, conformada pelo encontro das avenidas Tancredo Neves e Maurette José dos Santos. Fonte: Adaptado de Google Street View, 2021.**

## ANÁLISE SUPLAN – Definição de Zoneamento

Em **terrenos vizinhos**, fora de ZEIS:

- o zoneamento é de **Centralidade Regional - CR**



**Figura 02 – Mapa de zoneamento do terreno 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 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.

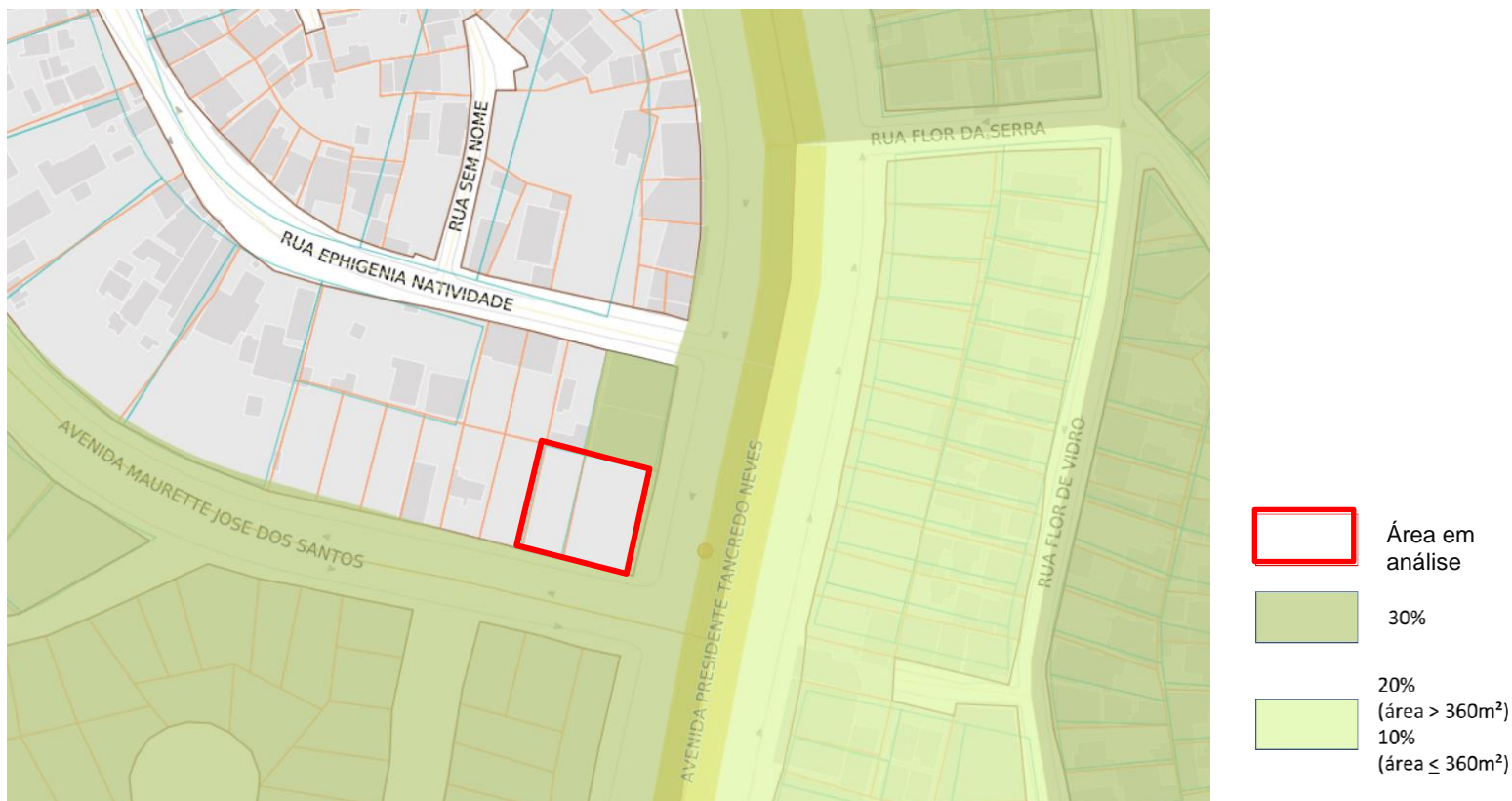
§ 3º - Nas áreas de centralidades, busca-se proporcionar o **compartilhamento dos usos residenciais e não residenciais**, seja por meio do estímulo à inserção de unidades habitacionais em núcleos de características predominantemente não residenciais ou pelo fortalecimento de núcleos de atividades econômicas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



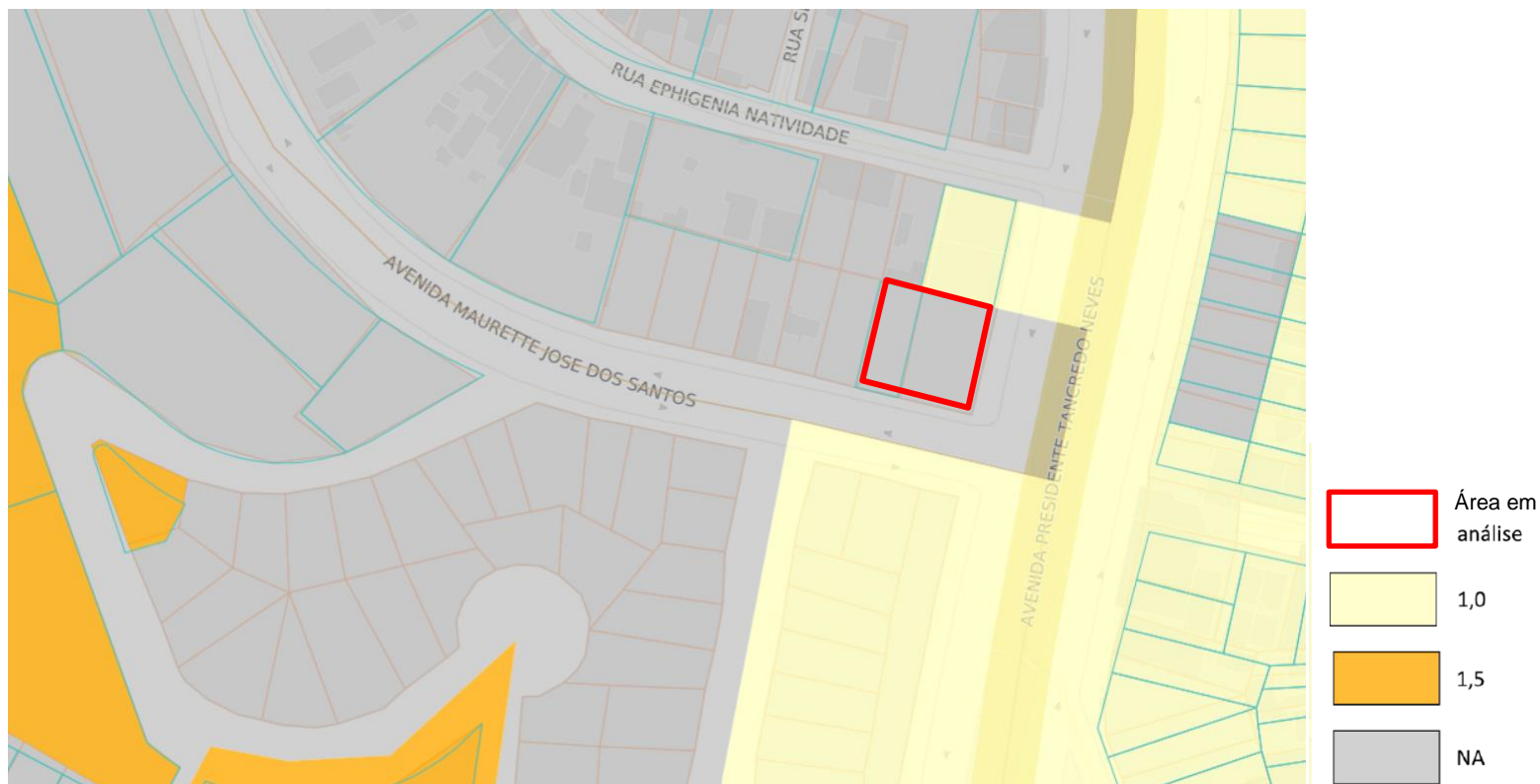
**Figura 04 – Mapa com taxas de permeabilidade conforme Lei 11.181/19, na região.**

Fonte: Adaptado de BHMap, 2021.

## 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, 2021.



## ANÁLISE SUPLAN

- Diante das informações apresentadas, conclui-se que o zoneamento **ZEIS não é adequado** para a realidade das condições atuais observadas no terreno analisado.
- Tendo em vista que a ocupação da área tem o **potencial de se assemelhar àquela do entorno**, com predominância de comércios 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%**.