



PARECER TÉCNICO

Ref: Processo: 01-019.750/21-61 Solicitação para retirada de ZEIS de lote localizado no bairro dos Manacás, Região Pampulha.

Requerente: Santa Filomena Emp. Ltda.

Introdução

Trata-se de solicitação de exclusão de Zoneamento de Interesse Social encaminhada pelo requerente à Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – Urbel. Após emissão de parecer favorável da Urbel, a definição de zoneamento e de taxa de permeabilidade do lote deve ser apreciada pelo Compur, nos termos do art. 62 do Decreto 17.273/20.

A área em análise é composta por terrenos contíguos do quarteirão 062, Planta CP 051050A, sendo o lote 041 aprovado, localizado à Avenida Maurette José dos Santos n 745 e outro terreno indiviso, localizado na esquina das avenidas Tancredo Neves n 1147 e 1131 e Maurette José dos Santos, bairro dos Manacás, na Região Administrativa Pampulha. A área possui 607,84m² remanescentes dos lotes 01 e 02 e ao lote 29 do quarteirão 04, originários do loteamento não aprovado, denominado Bairro Novo Laranjeiras. Toda a área foi inserida em Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1 pela Lei Municipal 11.181/19.



Figura 01: Mapa de zoneamento do lote analisado
Fonte: Adaptado de BHMap, 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, os zoneamentos estabelecidos pela Lei 11.181/19 para os terrenos do entorno, além de ZEIS, são de Ocupação Moderada 3 – OM3 e Centralidade Regional - CR. 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. 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

O parecer da Urbel nº 007/2021 de 30 de março de 2021, apresenta conclusão favorável à exclusão da área em análise da classificação de ZEIS, ao considerar atendidos os critérios estabelecidos pelo art. 100 da Lei 11.181/19, com base nas seguintes informações:

- Trata-se de área vazia de 607,84m² 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;

A Urbel também destacou que o imóvel é objeto do Processo 01-046169/20-04, de Solicitação de Diretrizes para Projeto de Parcelamento do Solo, em tramitação na Comissão de Diretrizes, cuja conclusão depende da exclusão de Zeis por ora pleiteada.

A SUPLAN concorda com o parecer da URBEL e destaca que, mesmo sem edificações na área em análise, os lotes lindeiros, principalmente aqueles com frente para a Avenida Tancredo Neves, possuem edificações ocupadas por comércio e serviços. Trata-se de um importante eixo viário com grande presença de terrenos vagos e potencial para conformação de centralidade urbana.



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



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

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 SIURBEMap, 2020

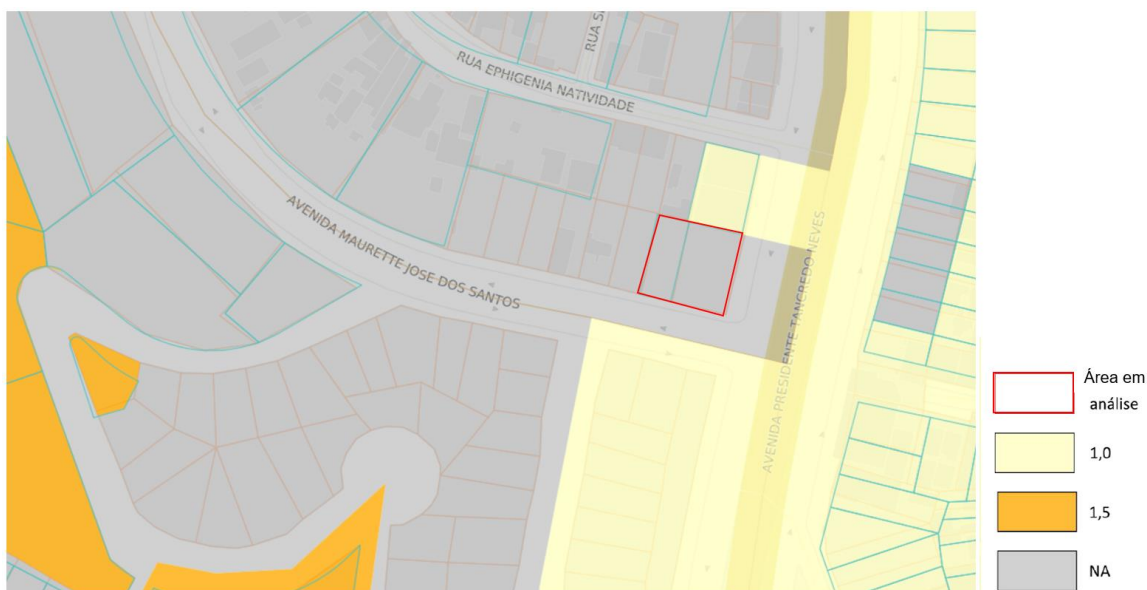


Figura 05: Mapa com Coeficientes de Aproveitamento Básico de transição, conforme Lei 11.181/19, na região. Fonte: Adaptado de BHMap, 2020.

Destaca-se que a área lindeira foi também apreciada por este Conselho, conforme publicado na Ata da Reunião 275ª Reunião Ordinária do Compur, ocorrida em dezembro de 2020, cujo pleito aprovado fora similar ao caso em tela.

Parecer

Diante das informações apresentadas, conclui-se que o zoneamento ZEIS não é adequado para a realidade das condições atuais observadas na área analisada. 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 de toda a área analisada seja alterado para Centralidade Regional – CR, com respectivo CA Básico de Transição de 1,0. Além disso, sugere-se taxa de permeabilidade de 30%.

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

Belo Horizonte, 18 de maio de 2021.

Lúcia Karine de Almeida

Arquiteta e Urbanista

Diretoria de Políticas de Planejamento Urbano - DPLU

Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN

De acordo.

Júlia Birchal Domingues



PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

Secretaria Municipal de Política Urbana
Subsecretaria de Planejamento Urbano
Gerência Executiva do COMPUR

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