



Matéria 5.3.1

Relator: Elisabete de Andrade – Conselheira do setor técnico

RELATÓRIO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - REIV

Operação Urbana Consorciada Centro Lagoinha

Nº do Processo: 31.00228948/2021-75

Responsável Legal: Município de Belo Horizonte/Subsecretaria de Planejamento Urbano

Responsável Técnico pelo EIV: Tiago Esteves Gonçalves da Costa



CARACTERÍSTICAS GERAIS DA OPERAÇÃO URBANA

Enquadramento

Operações Urbanas Consorciadas

Características

Área total: 4,16 km²

Projeção da população: 2020 - 34.707 habitantes

2040 - 42.086 habitantes (crescimento previsto de 21,26%)

Contrapartidas

Será cobrada outorga onerosa do direito de construir (ODC) como contrapartida para a superação do potencial construtivo básico. A forma de cálculo da ODC será a mesma utilizada no restante da cidade, conforme Plano Diretor e sua regulamentação.

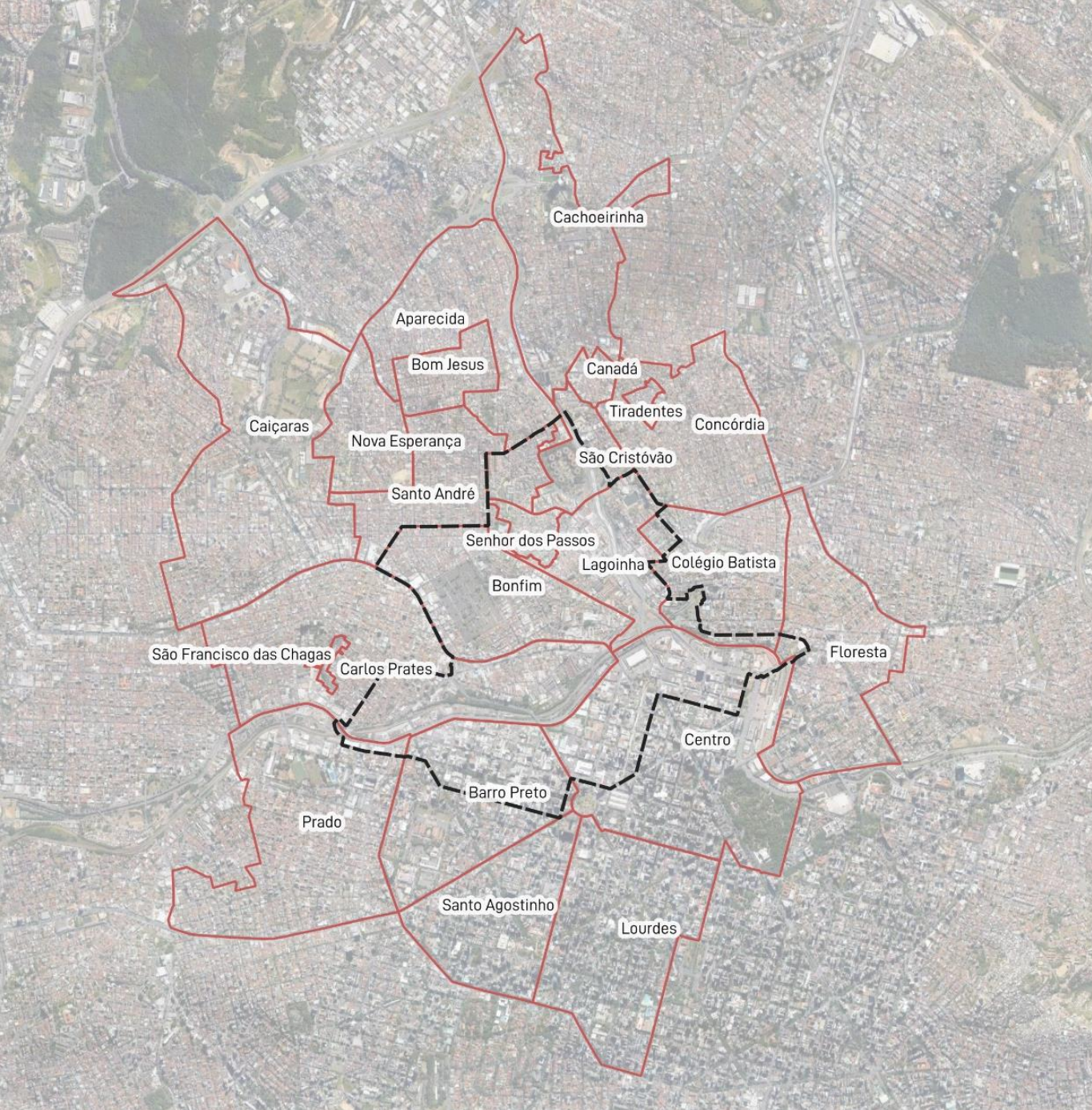
A ODC será a principal fonte de arrecadação da OUC, podendo haver outras como, por exemplo, concessão onerosa de áreas em equipamentos ou espaços públicos e contribuição de melhoria. Os recursos arrecadados serão depositados no Fundo Específico da OUC.

Prazo de Vigência

O prazo de vigência das regras e parâmetros definidos para a OUC é de 20 (vinte) anos, contados a partir da aprovação da Lei.

Perímetro da OUC e bairros da área de influência direta

EIV, 2021.





CONDICIONANTES PARA LICENCIAMENTO

GERAL

A implantação de uma Operação Urbana Consorciada demanda uma sistematização dos impactos decorrentes da proposta de qualificação urbanística, apontando medidas compensatórias e mitigadoras para os impactos negativos, ou potencializadoras, para os positivos.

Quanto à gestão da OUC, entende-se a necessidade de garantia da participação da sociedade civil durante todo o processo, portanto, solicita-se a garantia da paridade junto aos seus representantes.

Condicionantes

- 1** - Adotar medidas de mitigação/compensação dispostas na 'Matriz de Impactos' do Plano de Qualificação Urbanística Centro-Lagoinha.
- 2** - Adotar medidas de potencialização dispostas na 'Matriz de Impactos' do Plano de Qualificação Urbanística Centro-Lagoinha.
- 3** - Prever a adoção de sistema de gestão da OUC com composição paritária entre poder público e sociedade civil.



CONDICIONANTES PARA LICENCIAMENTO

ALTERAÇÃO DA AMBIÊNCIA URBANA

A implantação das edificações na área da Operação Urbana deverá considerar diretrizes específicas no sentido de minimizar os impactos das edificações verticalizadas e harmoniza-las com a paisagem protegida (conjuntos urbanos protegidos e em estudo) existentes no seu perímetro, contando com a observância das deliberações do CDPCM-BH para a área.

Condicionantes

- 4 - As Diretrizes deliberadas pelo CDPCM-BH se sobrepõem sobre as regras da OUC, sendo necessária a análise e aprovação prévia do referido órgão de todas as propostas de intervenção localizadas nos perímetros de área protegida dentro da OUC.
- 5 - Deverão ser definidas diretrizes específicas no sentido de minimizar os impactos das edificações verticalizadas e harmonizar com a paisagem protegida (conjuntos urbanos protegidos e em estudo).
- 6- Recursos previstos no Plano para a elaboração dos Dossiês de bens com processo de tombamento aberto devem ser direcionados para a recuperação dos imóveis protegidos e eventuais estudos de proteção que se fizerem necessários.



CONDICIONANTES PARA LICENCIAMENTO

INTERFERÊNCIA EM ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL

Considerando que na área de abrangência da Operação Urbana há moradores com baixos níveis de renda, é pertinente que sejam propostos instrumentos e incentivos para fomentar a produção de habitação de interesse social, sejam elas com participação pública ou privada.

Condicionantes

- 7 - Permitir a aplicação do instrumento de Interveniência às unidades habitacionais caracterizadas como HIS.
- 8 - Permitir a aplicação, nos moldes estabelecidos na Lei 9.814/2010 ou da norma que a venha substituir, dos incentivos à produção de HIS, a todas as unidades habitacionais assim caracterizadas (isenção ou redução de taxas de licenciamento, serviços públicos, IPTU, ITBI e ISS).
- 9- Prever parâmetros urbanísticos para as AEIS-1, equiparáveis ou mais favoráveis do que os estabelecidos, no Plano Urbanístico, para a AT, AP e AM.



CONDICIONANTES PARA LICENCIAMENTO

GERAÇÃO ADICIONAL DE RESÍDUOS SÓLIDOS

O empreendimento deve cumprir com as diretrizes da SLU para que a geração adicional de resíduos sólidos possa ser mitigada através da coleta e destinação final adequadas.

Condicionante

10 - Os projetos executivos relativos às intervenções físicas urbanísticas a serem realizadas na área da OUC deverão prever a retirada e reinstalação dos cestos coletores de resíduos leves existentes, como também a instalação de novos equipamentos nos padrões já adotados pela PBH, ficando o custo destes serviços incluídos na composição destas intervenções. Requer-se o mesmo para todo e qualquer equipamento de apoio à limpeza urbana.



CONDICIONANTES PARA LICENCIAMENTO

INTERFERÊNCIAS EM ÁREAS DE INTERESSE AMBIENTAL

Tendo em vista a previsão de implantação de intervenções em Áreas Verdes Municipais, e a possibilidade de criação de outas, faz-se necessária a observância os preceitos básicos de permeabilidade, acessibilidade, implantação de mobiliário público e rotas de sombreamento, dentre outras, objetivando a criação de espaços agradáveis e priorizando a preservação integral e perene do patrimônio natural do local de intervenção.

Condicionantes

11 - Garantir observância às diretrizes e orientações básicas preconizadas pela SMMA para intervenções ou implantação de áreas verdes na cidade.



CONDICIONANTES PARA LICENCIAMENTO

ALTERAÇÕES DO REGRAMENTO URBANÍSTICO

A Operação Urbana Consorciada Centro-Lagoinha imporá novos parâmetros urbanísticos quando da sua aprovação no seu perímetro, parâmetros estes que irão se sobrepor aos vigentes atualmente. Portanto, é essencial que a Lei que a institua traga formas claras e ágeis de aplicação e conferência, garantindo assim o sucesso do próprio instrumento.

Condicionantes

12 - A lei a instituir o Plano deverá tratar de forma clara de todas as referências e condições de aplicação dos parâmetros urbanísticos que devem ser considerados de forma diferente da legislação em vigor.

13 - A lei a instituir o Plano deverá explicitar que o seu texto se aplica à legislação urbanística em vigor à época do protocolo de aprovação dos projetos, prevalecendo o texto desta lei apenas nos casos em que este se diferenciar explicitamente do previsto na legislação vigente.

14 - Prever a criação de normativas como decretos e portarias para que o plano seja aplicável no que se refere aos procedimentos necessários à aprovação junto à SUREG.



REIV Nº 0331/21

Impactos	N.	Condicionantes
Geral	1	Adotar medidas de mitigação/compensação dispostas na 'Matriz de Impactos' do Plano de Qualificação Urbanística Centro-Lagoinha. Ver Anexo I
	2	Adotar medidas de potencialização dispostas na 'Matriz de Impactos' do Plano de Qualificação Urbanística Centro-Lagoinha. Ver Anexo I
	3	Prever a adoção de sistema de gestão da OUC com composição paritária entre poder público e sociedade civil.
Alteração da ambiência urbana	4	As Diretrizes deliberadas pelo CDPCM-BH se sobrepõem sobre as regras da OUC, sendo necessária a análise e aprovação prévia do referido órgão de todas as propostas de intervenção localizadas nos perímetros de área protegida dentro da OUC.
	5	Deverão ser definidas diretrizes específicas no sentido de minimizar os impactos das edificações verticalizadas e harmonizar com a paisagem protegida (conjuntos urbanos protegidos e em estudo). Ver Nota 1
	6	Recursos previstos no Plano para a elaboração dos Dossiês de bens com processo de tombamento aberto devem ser direcionados para a recuperação dos imóveis protegidos e eventuais estudos de proteção que se fizerem necessários. Ver Nota 2



REIV Nº 0331/21

Interferência em Áreas de Interesse Social	7	Permitir a aplicação do instrumento de Interveniência às unidades habitacionais caracterizadas como HIS. Ver Nota 3
	8	Permitir a aplicação, nos moldes estabelecidos na Lei 9.814/2010 ou da norma que a venha substituir, dos incentivos à produção de HIS, a todas as unidades habitacionais assim caracterizadas (isenção ou redução de taxas de licenciamento, serviços públicos, IPTU, ITBI e ISS). Ver Nota 4
	9	Prever parâmetros urbanísticos para as AEIS-1, equiparáveis ou mais favoráveis do que os estabelecidos, no Plano Urbanístico, para a AT, AP e AM. Ver Nota 5
Geração adicional de resíduos sólidos	10	Os projetos executivos relativos às intervenções físicas urbanísticas a serem realizadas na área da OUC deverão prever a retirada e reinstalação dos cestos coletores de resíduos leves existentes, como também a instalação de novos equipamentos nos padrões já adotados pela PBH, ficando o custo destes serviços incluídos na composição destas intervenções. Requer-se o mesmo para todo e qualquer equipamento de apoio à limpeza urbana.
Interferência em Áreas de Interesse Ambiental	11	Garantir observância às diretrizes e orientações básicas preconizadas pela SMMA para intervenções ou implantação de áreas verdes na cidade. Ver Anexo II



REIV Nº 0331/21

Alterações do Regramento Urbanístico	12	A lei a instituir o Plano deverá tratar de forma clara de todas as referências e condições de aplicação dos parâmetros urbanísticos que devem ser considerados de forma diferente da legislação em vigor
	13	A lei a instituir o Plano deverá explicitar que o seu texto se aplica à legislação urbanística em vigor à época do protocolo de aprovação dos projetos, prevalecendo o texto desta lei apenas nos casos em que este se diferenciar explicitamente do previsto na legislação vigente.
	14	Prever a criação de normativas como decretos e portarias para que o plano seja aplicável no que se refere aos procedimentos necessários à aprovação junto à SUREG.



NOTAS

1. Poderão ser definidas diretrizes, tais como: exigência de permeabilidade visual com elementos de vedação frontal para fechamento de terrenos que não constituam barreiras visuais que obstruam a relação destes com o logradouro a saber: no mínimo 70% (setenta por cento) do fechamento frontal deve ser feito com elementos em trama ou vazados correspondentes a 80% (oitenta por cento) da área em que forem instalados; as soluções de vedação previstas acima poderão conter mureta de até 0,80m (oitenta centímetros) de altura ao longo de toda extensão do fechamento frontal, para contenção do terreno; proibição do uso de soluções de empenas cegas e bandejas; proibição de vidros com taxa de refletividade acima de 14%.
2. Tal previsão se dá, uma vez que encontra-se em curso a elaboração do Termo de Referência para a licitação para a contratação dos referidos Dossiês com recursos do Fundo Municipal de Patrimônio Cultural.
3. A Interveniência é instrumento estabelecido na PMH somente para as unidades habitacionais produzidas pelo Poder Público ou com recursos públicos. Assim, torna-se imprescindível ter sua regulamentação complementada, pelo menos no âmbito da OUC Centro Lagoinha, para permitir sua aplicação às unidades habitacionais produzidas sem a utilização de desses recursos.
4. A aplicação de incentivos previstos para a produção habitacional com participação pública deve ser estendida, no âmbito da OUC Centro-Lagoinha, também às UHs produzidas exclusivamente pela iniciativa privada, visando incentivá-la.
5. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às AEIS são mais restritivos que os previstos para a OUC, especialmente no que se refere aos Coeficientes de Aproveitamento, à metodologia de cálculo de área líquida e vagas de estacionamento de veículos. Dado que, durante a vigência do Plano, poderá ser vantajoso, em algum momento, reservar áreas para implantação de EHIS, há necessidade de serem discriminadas as situações de localização das AEIS-1 a serem consideradas, de modo a torná-la atrativa para o investimento privado.