



4.4 - Relatoria: Elizabeth Andrade – Setor Técnico

Definição de Zoneamento após revisão em perímetro de Zeis em área que foi objeto de programas públicos

**Lote 024 - Zona Fiscal 121 - Quarteirão 248
Bairro Santa Lúcia**

Nº do Processo: Processo 01.023.474/22-80



APRESENTAÇÃO



MAPA DE ZONEAMENTO ATUAL DO LOTE ANALISADO

-  Lote analisado
-  ZEIS - 1
-  PA - 2
-  AEIS - 1
-  OM - 1



VISTA AÉREA ATUAL DO LOTE ANALISADO



SOLICITAÇÃO

Trata-se de solicitação de **revisão de perímetro de ZEIS e definição de parâmetros do lote** encaminhada ao Compur para análise. Atualmente, o lote se encontra com duplo zoneamento, ZEIS-1 e PA-2, sendo em sua maior porção definido como ZEIS-1. Além disso, ainda faz parte da ADE Barragem Santa Lúcia. Desse modo, a exclusão de ZEIS e 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



LEGISLAÇÃO

A Lei 11.181/2019, que institui o Plano Diretor Municipal, determina (grifo nosso):

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.



ANÁLISE SUPLAN

Observando a imagem de satélite mais atual do local e, corroborado por parecer da Urbel, temos que o lote atualmente está vazio devido à ações do Vila Viva, que promoveram remoções das edificações ali existentes. Dessa forma, entendo que a exclusão de ZEIS-1 é pertinente.

Caracterizado como lote vazio, a área possui a mesma característica ambiental e de relevo dos demais lotes ao Sul. Estes estão definidos na legislação como **PA-2 e taxa de permeabilidade de 70%**. Dadas as razões acima, sou **favorável à definição do lote em tela com os mesmos parâmetros dos citados acima, assim como a manutenção na área de diretrizes especiais da Barragem Santa Lúcia.**



CONCLUSÃO SUPLAN

Diante das informações apresentadas, conclui-se que o zoneamento ZEIS não é adequado para a realidade das condições atuais observadas na parte do lote analisado. Tendo em vista que este se apresenta completamente vazio após intervenções do Vila Viva, sugere-se o **Zoneamento de PA-2** em consonância com as características e classificação dos lotes adjacentes e o restante do próprio lote. Além disso, sugere-se **taxa de permeabilidade de 70%**, seguindo os mesmos princípios.

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