



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRETORIA DO LEGISLATIVO - DIRLEG

DIVISÃO DE CONSULTORIA LEGISLATIVA - DIVCOL

ÁREA DE MEIO AMBIENTE E POLÍTICA URBANA

**ESTUDO TÉCNICO COMPLEMENTAR AO ET 12/2010 PARA A
AUDIÊNCIA PÚBLICA REFERENTE À MATA DO PLANALTO.**

I – INTRODUÇÃO

O presente estudo tem como justificativa a Audiência Pública que será realizada no dia 13 de julho de 2010, a respeito da situação da Mata do Planalto, também conhecida como Mata do Maciel. Segundo relatos de moradores do bairro, a área, que abriga nascentes, está ameaçada por um empreendimento imobiliário que objetiva construir prédios na região. Atendendo à solicitação emergencial do Gabinete do Vereador Leonardo Mattos, consultores temáticos da CMBH realizaram, dentro de um contexto de urgência, este estudo complementar ao Estudo Técnico nº 12/2010 .

Torna-se importante destacar que, segundo a Associação de Moradores do Bairro Planalto e Adjacências (Acpad), a Mata do Planalto está dentro de um terreno particular que foi parcialmente vendido a uma construtora. Em site da PBH observa-se a existência de uma área pública - o Parque do Bairro Planalto. Este estudo, dentro do curto prazo, procura responder aos questionamentos do solicitante e esclarecer algumas questões que envolvem a área.

II – LOCALIZAÇÃO DA MATA DO PLANALTO

A Mata do Planalto localiza-se no bairro Planalto, região norte de Belo Horizonte, conforme pode ser verificado na figura 1. Pode-se observar sua proximidade com o Parque Ecológico Lagoa do Nado.



Figura 1: Mata do Planalto, indicada pelo ponto A.
Fonte: Google Maps, 2010.

BPM

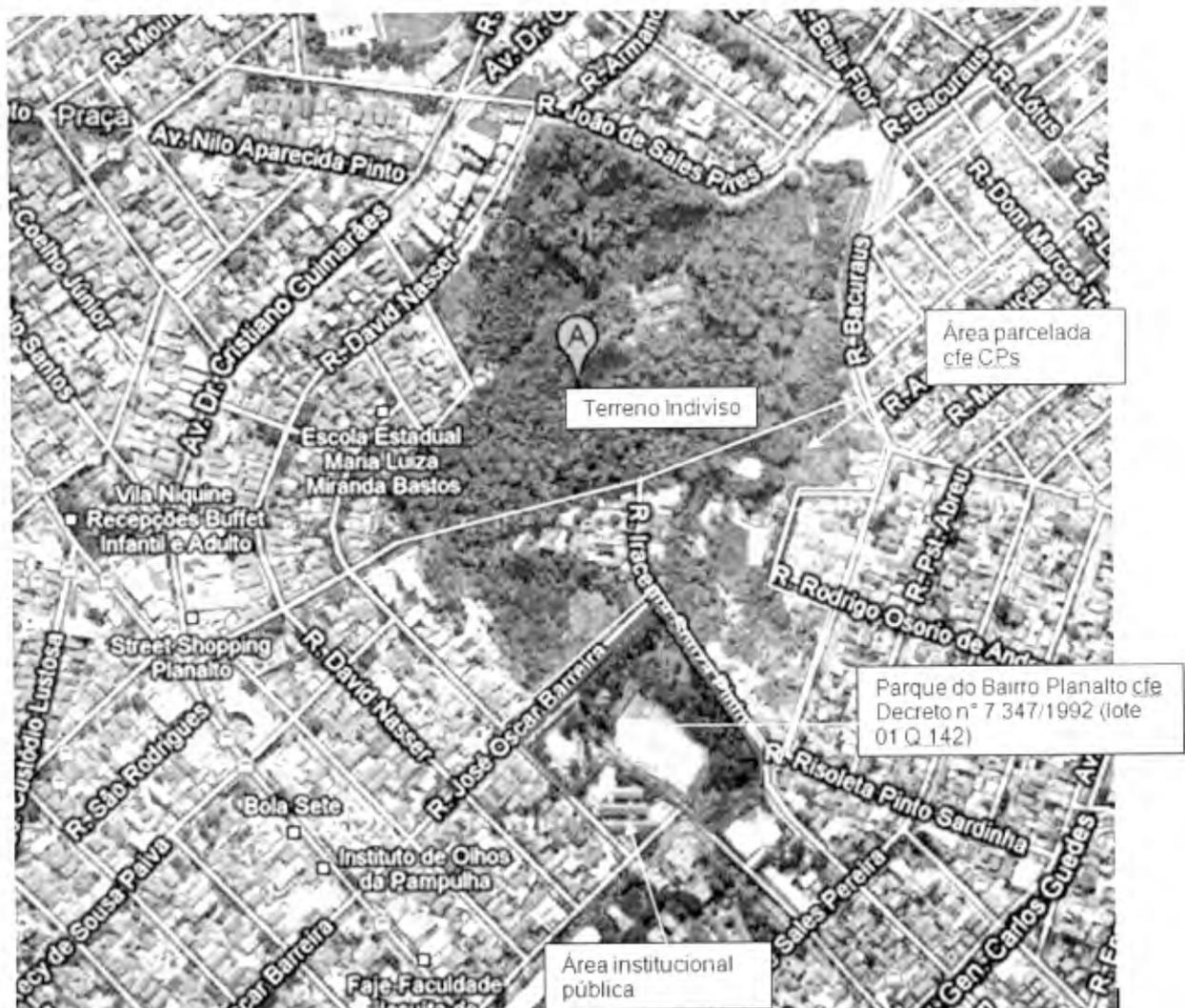


III – DELIMITAÇÃO MATA DO PLANALTO

A Mata do Planalto compreende uma área verde expressiva no bairro. Ao identificar a área descobriu-se, através de informações obtidas do site da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, que na porção sul da mata localiza-se o Parque do Bairro Planalto (conforme Decreto n° 7347/1992 em anexo), portanto área pública. O Parque tem área de 26.340,00 m² e foi implantado em 1996 (ver informações anexas).

No restante da área, não se teve acesso a informações. Sabe-se somente, através de pesquisa em CP (cadastro de Planta), que há uma porção parcelada, possivelmente de propriedade privada e acima, uma área indivisa, ainda não parcelada, na qual não é possível precisar sua real extensão e se estende até o limite da área verde ao norte.

Mata do Planalto – Composição de áreas:



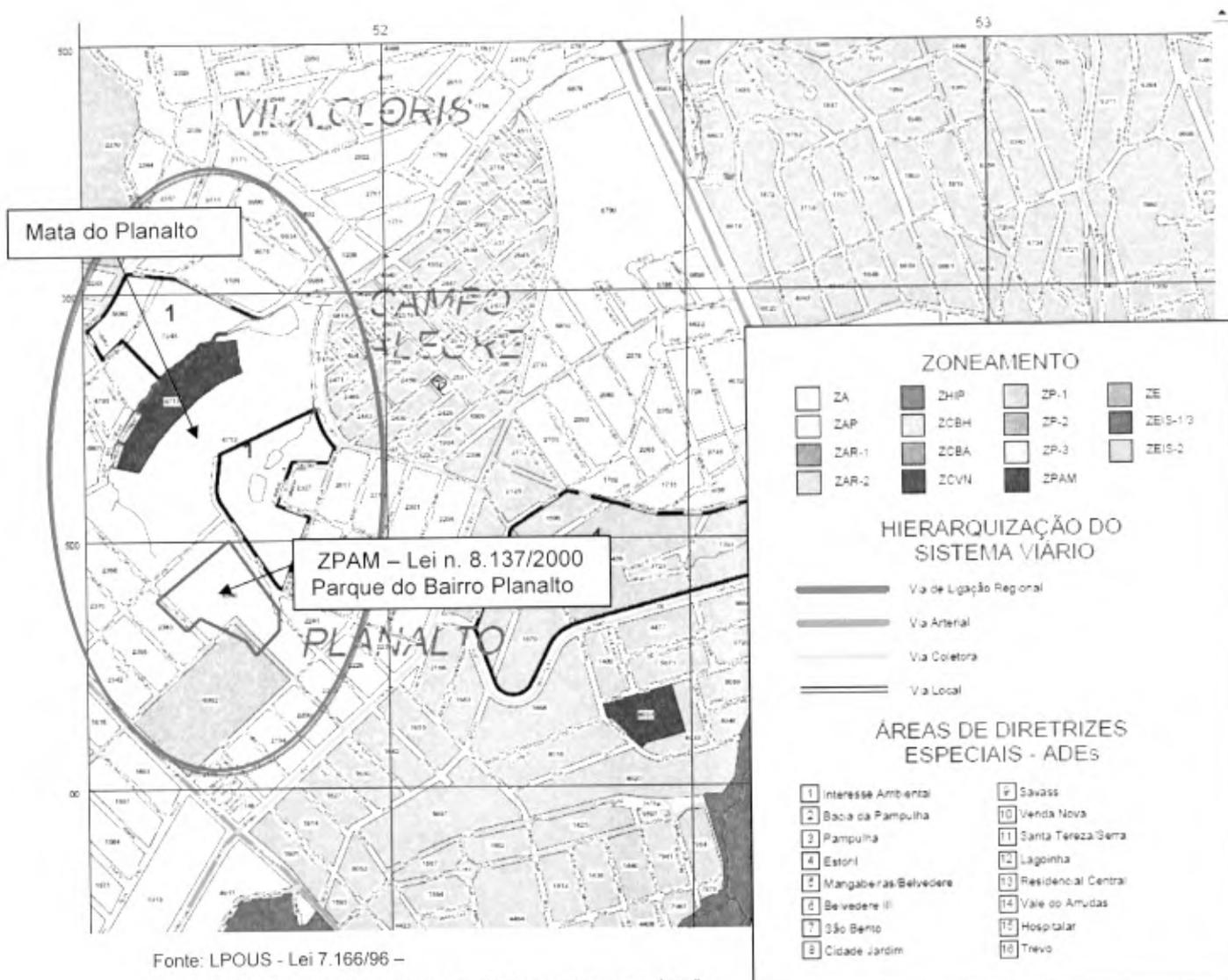
Fonte: Google maps



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

IV – ZONEAMENTO

Zoneamento Lei nº 7.166/96:



Fonte: LPOUS - Lei 7.166/96 –

Anexo II - Mapa de zoneamento, Anexo IV - Mapa de hierarquização viária e Anexo XII – Mapa das Áreas de Diretrizes Especiais - ADES fl. 15



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Conceitos (extraídos da Lei 7.166/96):

Art. 7º -

II - ZP-2, regiões, predominantemente ocupadas, de proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística ou em que existam condições topográficas ou geológicas desfavoráveis, onde devem ser mantidos baixos índices de densidade demográfica;

Art. 10 - São ZAPs as regiões passíveis de adensamento, em decorrência de condições favoráveis de infra-estrutura e de topografia.

Art. 86 - A ADE de Interesse Ambiental é constituída por áreas nas quais existe interesse público na preservação ambiental, a ser incentivada pela aplicação de mecanismos compensatórios.

Na ADE de Interesse Ambiental, os imóveis dotados de cobertura vegetal cuja proteção seja de interesse público, conforme delimitação territorial a ser estabelecida na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo originam a transferência do Direito de Construir (Leis n. 7166 art. 86 e 7165/96 art. 61, I).

§ 2º - Na ADE de Interesse Ambiental, havendo parecer favorável do COMAM, pode ser concentrado em parte do terreno todo o seu potencial construtivo.

Parâmetros urbanísticos:

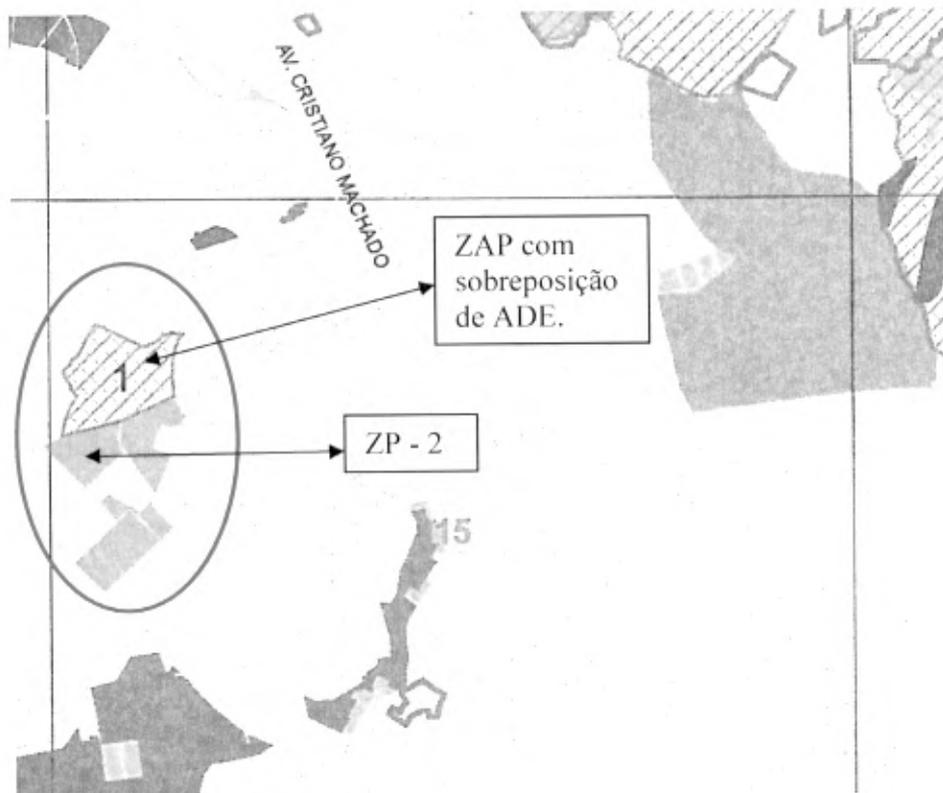
ANEXO VI - PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ZONEAMENTO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA MÁXIMA NA DIVISA	OBSERVAÇÕES
ZPAM	0,05	-	0,02	95%	-	Ver § 2º do art. 67
ZAP	1,7	25 m ² /un.	-	20%	5,0 m	-
ZP-2	1,0	1.000 m ² /un.	0,5	30%	5,0 m (exceto nas ADEs da Cidade Jardim e da Pampulha)	Ver § 2º, do art. 47, § 2º do art. 82 e art. 90.



Proposta Aprovada - PL 820/2009 (Redação Final):

Zoneamento:



Fonte: Anexos do PL 820/09 – Redação Final

Anexo VII – alterações no mapa de zoneamento constante do anexo II da Lei nº 7166/96. fl. 15

Portanto, o zoneamento de parte da área é ZAP (Zona de Adensamento Preferencial) *com sobreposição de ADE (Área de Diretriz Especial) de Interesse Ambiental* e a outra parte trata-se de ZP-2 (Zona de Proteção 02), conforme mapa acima. O que se observa é que houve uma alteração no que estava sendo proposto anteriormente: de ZPAM (Zona de Preservação Ambiental), que era a proposta da Redação Original do PL 820/09, para a manutenção do zoneamento ZAP com sobreposição de ADE de Interesse Ambiental, conforme Substitutivo 98, também apresentado pelo Executivo. Também é possível verificar que houve uma ampliação da área sobreposta pela ADE de Interesse Ambiental. Entende-se por:



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

- ZP-2, regiões, predominantemente ocupadas, de proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística ou em que existam condições topográficas ou geológicas desfavoráveis, onde devem ser mantidos baixos índices de densidade demográfica; (art.7º, II, Lei nº 7166/96).
- ZAPs, regiões passíveis de adensamento, em decorrência de condições favoráveis de infra-estrutura e de topografia; (art. 10, Lei nº 7166/96).
- ADEs, áreas de diretrizes especiais que, por suas características, exigem a implementação de políticas específicas, permanentes ou não, podendo demandar parâmetros urbanísticos, fiscais e de funcionamento de atividades diferenciados, que se sobrepõem aos do zoneamento e sobre eles preponderam. (Art. 75, Lei 7166/96).

Parâmetros urbanísticos:

Conforme quadro abaixo (Nova Proposta Aprovada), o Coeficiente de Aproveitamento Básico (Cab) para ZAP é **1,5**, podendo chegar a **2** mediante o instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir. Já para ZP-2 é **1**, e para ZPAM é **0,05**.

ANEXO V - COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO BÁSICO E MÁXIMO

(Incluído como Anexo V da Lei nº 7.165/1996)

ZONEAMENTO	Cab	Cam (1)
ZPAM	0,05	0,05
ZP-1 (2)	0,3	0,3
ZP-2	1	1
ZP-3	1,5	1,8
ZAR-1	1	1,3
ZAR-2	1	1,3
ZA (3,4)	1,4	1,8
ZAP	1,5	2



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Outros parâmetros encontram-se determinados no quadro abaixo:

ANEXO IX - PARÂMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS À QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL, TAXA DE OCUPAÇÃO, TAXA DE PERMEABILIDADE E ALTURA MÁXIMA NA DIVISA

Substitui o Anexo VI da Lei N° 7.166/96

ZONEAMENTO	Quota de Terreno por unidade habitacional (m ² /un)	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Altura Máxima na Divisa
ZPAM	-	0,02	95%	-
ZP-1 ⁽¹⁾	2.500 ⁽²⁾	-	70%	5,0 m
ZP-2	1.000 ⁽²⁾	-	30%	5,0 m
ZP-3	200	-	30%	5,0 m
ZAR-1	180	-	Cf. art. 50 ⁽³⁾	5,0 m
ZAR-2	45	-	Cf. art. 50 ⁽³⁾	5,0 m
ZA ⁽⁴⁾	40	-	Cf. art. 50 ⁽³⁾	5,0 m
ZAP	40	-	Cf. art. 50 ⁽³⁾	5,0 m

⁽³⁾ - Ver § 1º do artigo 50 da LPOUS.

Conforme a nova proposta aprovada, o § 1º do art. 50 da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano (Lei 7166/96) passa a ter a seguinte redação:

“Art.50 – Considera-se Taxa de Permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno em relação à sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§ 1º - Os valores da Taxa de Permeabilidade mínima são os definidos no Anexo VI desta Lei, observado o seguinte:

I – para os terrenos situados na ADE da Bacia da Pampulha, a taxa de permeabilidade mínima é de 30% (trinta por cento);

II – para os terrenos situados em ZPAM e ZP-1, prevalecem os valores determinados no Anexo VI desta Lei;

III – para os terrenos que não se enquadrem nos incisos I e II deste parágrafo, prevalece:

a) 10% (dez por cento), se o terreno tiver área menor ou igual a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

b) 20% (vinte por cento) se o terreno tiver área superior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados)."

Torna-se importante salientar que, conforme a nova proposta aprovada, as intervenções em ADE de Interesse Ambiental serão objeto de prévio licenciamento pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, sem prejuízo de outras análises cabíveis, e mediante apresentação da caracterização da área e indicação dos impactos previsíveis e das medidas mitigadoras e/ou compensatórias, se for o caso.

Além disso, as intervenções em ADE de Interesse Ambiental poderão ser objeto de análise pelo COMAM, quando assim o determinar a legislação pertinente.

A Taxa Mínima de Permeabilidade em ADE de Interesse Ambiental é de 30%, resguardadas as taxas determinadas pela legislação vigente para as áreas localizadas em ZP-1 e ZPAM.

Em ADE de interesse Ambiental, é vedada a substituição da taxa mínima de permeabilidade por caixa de captação de águas pluviais ou jardineiras, devendo ser incentivado o uso concomitante da caixa de captação. Nos lotes localizados em ADE de interesse ambiental devem ser preservados os elementos naturais relevantes, devendo a localização da área permeável ser coincidente com a localização desses elementos.

As áreas públicas situadas em ADE de Interesse Ambiental devem ser destinadas, preferencialmente, a áreas verdes.

V - Possibilidades de parcelamento

As possibilidades seguem as regras gerais para parcelamento da Lei Municipal 7.166/96 e, se houver, as regras para zoneamentos específicos:

Regras gerais (Lei n.7166/96):

*Art. 16 - Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:
V - contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;*

Art. 17 - Os parcelamentos devem atender às seguintes condições:



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

I - a extensão máxima da somatória das testadas de lotes ou terrenos contíguos compreendidos entre duas vias transversais não pode ser superior a 200m (duzentos metros);

Inciso I com redação dada pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 50)

II - os lotes devem ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e máxima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) com, no mínimo, 5,00m (cinco metros) de frente e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco);

III - é obrigatória a reserva de faixas non aedificandae estabelecidas com fundamento em parecer técnico:

a) ao longo de águas correntes ou dormentes, com largura mínima de 30,00m (trinta metros) em cada lado, a partir da margem;

b) num raio mínimo de 50m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'água, ainda que intermitentes;

Inciso III com redação dada pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 50)

Art. 17, § 4º - São admitidos lotes com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), observados os critérios estabelecidos para o parcelamento vinculado.

Art. 18 - Estão sujeitos a laudo de liberação para parcelamento expedido pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente os parcelamentos:

I - em áreas iguais ou superiores a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

II - que acusem presença de cursos d'água, nascentes, vegetação arbórea ou sítios arqueológicos;

[...]

Art. 21 - Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público.

Art. 29 - Os desmembramentos estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba.

Regras específicas para ZPAMs (Lei n.7166/96):

- É vedada a ocupação do solo nas ZPAMs, exceto por edificações destinadas exclusivamente ao seu serviço de apoio e manutenção (art.6º);
- Em caso de parcelamento, é obrigatório o parcelamento vinculado (art. 36);
- Descontadas as áreas a serem transferidas ao Município, a área remanescente constituirá um único lote (art. 17 ,§10);



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

- Os lotes regularmente aprovados em ZPAM ou ZP-01 com área até 500m² poderão utilizar parâmetros urbanísticos da ZP-2 (art. 114);
- As áreas ZPAM de propriedade particular classificam-se como ZP-1 (art. 14,§2º).

Proposta PL 820/2009 (Proposta Aprovada):

Para ZP-2:

- Continua obrigatório:

Art. 17 - Os parcelamentos devem atender às seguintes condições:
[...]

§ 2º - Os lotes a serem aprovados em ZP-2 devem ter área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados) (Lei 7166/96).

2.3.2. Para ADE de Interesse Ambiental:

- Maior detalhamento:

“Art. 86 ...

§ 1º - A preservação das ADEs de Interesse Ambiental deverá ser estimulada por meio dos seguintes instrumentos:

I - Transferência do Direito de Construir, prevista no Plano Diretor e na legislação correlata;

II - instituição de Reserva Particular Ecológica, conforme previsto nas Leis n.º 6.314, de 12 de janeiro de 1993 e n.º 6.491, de 29 de dezembro de 1993.

§ 3º - As intervenções em ADE de Interesse Ambiental serão objeto de prévio licenciamento pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, sem prejuízo de outras análises cabíveis, e mediante apresentação da caracterização da área e indicação dos impactos previsíveis e das medidas mitigadoras e/ou compensatórias, se for o caso.

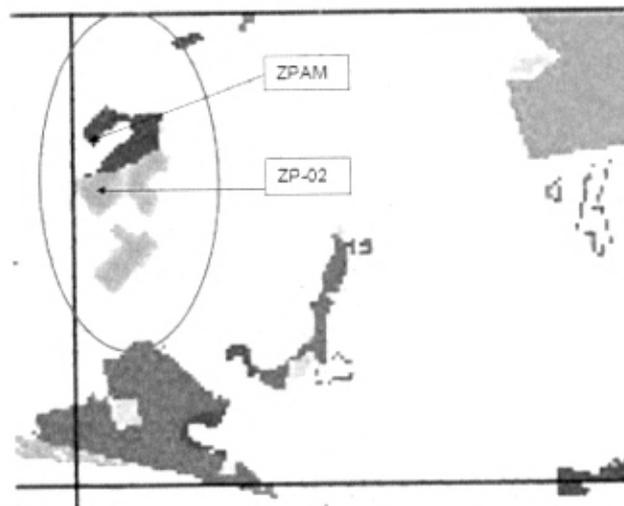
§ 4º - As intervenções em ADE de Interesse Ambiental poderão ser objeto de análise pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMAM, quando assim o determinar a legislação pertinente.

§ 10 - As áreas públicas situadas em ADE de Interesse Ambiental devem ser destinadas, preferencialmente, a áreas verdes.



VI – Considerações a respeito das alterações ocorridas durante o processo de tramitação do PL 820/09:

- Houve alteração de ZPAM (PL Redação Original) para manutenção de ZAP com sobreposição de ADE de Interesse Ambiental (Substitutivo 98), conforme pode ser verificado nas figuras abaixo, ambas presentes nos estudos técnicos feitos pela Consultoria da CMBH e obtidas a partir da fl. 15 do Anexo VII do PL 820/09:



PL Redação Original



Substitutivo 98



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

A partir da solicitação do gabinete do Vereador Leonardo Mattos para formulação de quesitos a serem debatidos na Audiência Pública, pode-se fazer as seguintes reflexões:

- Torna-se importante saber quais foram as justificativas para essa alteração e se ela foi submetida à análise do Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), considerando que se trata de uma área com representativa cobertura vegetal, tendo, portanto, importantes funções sócio-ambientais.
- Outra observação importante é que, através da imagem obtida por satélite, a cobertura vegetal da Mata do Maciel é mais significativa e relevante que a cobertura vegetal do Parque do Planalto. Sendo assim, por que houve a manutenção do zoneamento vigente (ZAP), o qual não traduz essa realidade?
- Através do mapa de zoneamento da área, observa-se a presença de um curso d'água na Mata do Planalto. Sendo assim, como é possível conciliar o zoneamento ZAP com Áreas de Preservação Permanente (APP's)? ZAP não seria um conceito inadequado para a tipologia da área?
- O zoneamento ZAP pressupõe a prioridade do adensamento, indicando que a área poderá receber UTDC's (*Unidades de Transferência do Direito de Construir*). Quando se fala em ADE de Interesse Ambiental, há indicação de preocupação com a preservação e a proteção dos recursos naturais, pressupondo a transferência do direito de construir para outras áreas. Sendo assim, há uma incompatibilidade conceitual de ZAP e ADE de Interesse Ambiental. Como seria, em termos práticos, a sobreposição desses conceitos?

Belo Horizonte, 13 de Julho de 2010.

Bethânia Thaiany Melo

Bethânia Thaiany Melo

Leilane de Moura Paegle Franco de Paula

Divisão de Consultoria Legislativa – DIVCOL

Câmara Municipal de Belo Horizonte.

DE ACORDO

Maurício Leite de Moura e Silva

Maurício Leite de Moura e Silva - CM 182
Chefe da Divisão de Consultoria
Legislativa - DIVCOL