## GRUPO 2 - ZONEAMENTO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

### I. INTRODUÇÃO

A partir de 1993, o município de Belo Horizonte passou a experimentar uma forma inovadora de gestão urbana. Com o Orçamento Participativo, inaugurado em 1994, a população passou a ser efetivamente envolvida nas decisões sobre os investimentos públicos. Foi criado o Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) que estabeleceu a obrigatoriedade de avaliação da legislação urbana a cada quatro anos, mediante processo de Conferência Municipal.

As Conferências Municipais de Política Urbana, sob responsabilidade do COMPUR, são momentos privilegiados de encontro da população para refletir sobre a cidade, seus conflitos, problemas e potencialidades. Através destas conferências, as diferentes visões dos atores que participam da dinâmica urbana garantem que as propostas para atualização da legislação urbanística sejam pactuadas.

A primeira Conferência foi realizada em 1998/99, tendo resultado na Lei n.º 8137/00. A segunda, realizada em 2001/02, não produziu consensos e apesar de ter sido enviada à Câmara Municipal, não foi apreciada.

Esta III Conferência Municipal de Política Urbana tem como objetivo avaliar o Plano Diretor e a LPOUS, à luz das definições da II Conferência, bem como das deliberações do COMPUR e dos estudos desenvolvidos pelo Poder Executivo desde então.

### II. ZONEAMENTO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS: ASPECTOS CONCEITUAIS

O Plano Diretor e a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo definem critérios e limites para o exercício do direito de propriedade. O principal instrumento utilizado pelo Plano Diretor para definição do modo pelo qual a função social da propriedade deve ser cumprida em cada terreno é o Zoneamento, a subdivisão do território municipal em zonas, segundo critérios que atendem ao modelo de ordenamento territorial traçado.

Os limites praticáveis nas edificações são dados pelos valores dos parâmetros urbanísticos vinculados ou não ao zoneamento, tais como: Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Gabarito, Afastamentos Frontal, Laterais e de Fundo, Quota de Terreno por Unidade Habitacional e Taxa de Permeabilização, estes dois últimos vigentes no município a partir de 1996.

Também em 1996, parâmetros estabelecidos nas legislações anteriores foram revistos, como a exigência de afastamentos proporcionais à altura das edificações, visando a garantir melhores condições de ventilação e iluminação. A Taxa de Ocupação foi suprimida em diversas zonas, permitindo maior liberdade de concepção volumétrica das construções.

As Leis instituídas em 1996 (Plano Diretor e LPOUS) previam a alteração da lógica de ocupação e de ordenamento do espaço, incluindo entre seus objetivos:

- promover a desconcentração urbana e garantir a multiplicidade das atividades urbanas no território através do estímulo ao surgimento e fortalecimento de centros fora da Área Central e à sua articulação. Foram separados os parâmetros relativos à ocupação daqueles associados ao uso do solo urbano com a localização das atividades sendo definida em função da classificação viária, desvinculada do zoneamento;
- estabelecer parâmetros urbanísticos de ocupação que considerem as condições de adensamento de cada área, em especial as condições de acessibilidade e a disponibilidade de infra-estrutura, além das condicionantes ambientais e de proteção histórica e paisagística.

O Macrozoneamento constante da LPOUS objetiva o redirecionamento do adensamento, estimulando o aproveitamento da infra-estrutura instalada e a ocupação de áreas

subutilizadas, e restringindo a ocupação de áreas ambientalmente impróprias, sendo regulamentado pelos parâmetros de ocupação de cada zona, que são as seguintes:

- ZONAS DE PRESERVAÇÃO E PROTEÇÃO AMBIENTAL, com controle de densidade mais rigoroso, abrangendo: regiões destinadas à preservação e à recuperação de ecossistemas (ZPAM); áreas de interesse de proteção ambiental ou paisagística (ZP-1), proteção ambiental, histórica, cultural ou paisagística (ZP-2) e proteção ambiental e paisagística. (ZP-3).

- ZONAS DE ADENSAMENTO CONTIDO, abrangendo: áreas com articulação viária precária ou saturada (ZAR-1), condições precárias de infra-estrutura e/ou topográficas ou de articulação viária (ZAR-2) e áreas de adensamento já consolidado, com saturação dos corredores viários (ZA).

- ZONAS DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL, abrangendo: áreas com condições favoráveis de acessibilidade, topografia e a disponibilidade de infra-estrutura: ZAP e as zonas centrais ZHIP, ZCBH, ZCBA e ZCVN.

- ZONAS ESPECIAIS. Este agrupamento reúne atualmente dois tipos de zonas cujos parâmetros urbanísticos devem ser definidos em leis específicas, a saber:
  - Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS, nas categorias ZEIS-1 (favelas existentes), ZEIS-2 (destinadas a programas habitacionais populares) e ZEIS-3 (conjuntos habitacionais já implantados pelo Poder Público);
  - Zonas de Grandes Equipamentos – ZEs: regiões ocupadas por grandes equipamentos de interesse municipal, com parâmetros urbanísticos próprios.

## III – O INSTRUMENTO "OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR"

Previsto no Estatuto da Cidade, consiste na possibilidade da se construir além do potencial construtivo básico do imóvel, mediante contrapartida a ser prestada ao poder público. Sua aplicação pressupõe que o Plano Diretor defina as áreas passíveis desse instrumento, bem como os Coeficientes de Aproveitamento Básicos e Máximos dessas áreas. Sua finalidade deste instrumento é promover uma melhor distribuição dos benefícios e dos ônus do processo de urbanização.

## IV. ZONEAMENTO E DINÂMICA DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM BELO HORIZONTE

Analisando a dinâmica da ocupação do solo em Belo Horizonte na vigência das Leis n.º 7.165/95 e n.º 7.166/96, alteradas pela Lei n.º 8.137/00, destaca-se, em primeiro lugar, a importância do Plano Diretor e da LPOUS na redefinição da lógica de ordenamento territorial da cidade: ao proporem o Macrozoneamento pela ocupação, contribuíram para promover o redirecionamento das possibilidades de atuação do setor imobiliário, especialmente nas áreas delimitadas como ZAP. Pode-se dizer que, nessas áreas a LPOUS promove uma convergência entre os objetivos e interesses do setor imobiliário com os princípios que orientam a busca pela ocupação mais racional do espaço urbano.

No entanto, deve-se ressaltar que, para o mercado imobiliário, há ZAP preferenciais, como os bairros Buritis, Prado e Padre Eustáquio. Em geral, correspondem a bairros tradicionais, mais próximos à Área Central ou ainda mais recentes, porém dotados de certo "status", o que explica a opção da classe média.

Por outro lado, observa-se que a região Centro-Sul ainda mantém a sua dinâmica histórica. Bairros mais antigos como Santo Antônio, São Pedro, Sion, Serra, Cruzeiro e Anchieta continuam apresentando um processo histórico de adensamento; outros bairros como Luxemburgo, Santa Lúcia e São Bento ampliaram seu processo de ocupação a partir dos anos 1980, seguidos do Belvedere III cuja dinâmica é mais recente.

Pode-se constatar que a LPOUS não alterou a atratividade da Área Central e do anel periférico à Av. do Contorno, não interferindo na histórica atuação do setor imobiliário nas

áreas mais centrais, cuja produção atende aos segmentos de renda média a alta da população (ZCBH / ZA).

A seguir são apresentadas as principais conclusões de estudos recentes, no tocante à dinâmica de ocupação de Belo Horizonte na vigência da Lei nº 7.166/96.

- Na dinâmica de ocupação da cidade destaca-se a produção de apartamentos. As análises permitem constatar a ocorrência de uma desconcentração da ocupação da Área Central para outras regiões do município, o que permite uma primeira constatação da efetividade do PD e LPOUS em relação ao aproveitamento mais racional do solo urbano, ainda que o foco do mercado imobiliário permaneça nas zonas tradicionalmente privilegiadas, que constituem a região Centro-Sul e, de forma localizada, nas demais regiões (destacando-se, na Pampulha, os bairros Castelo e Santa Amélia e, na Região Oeste, o bairro Buritis).
- Apesar da dispersão espacial dos empreendimentos aprovados, em geral conseqüência da ocupação de áreas de zoneamento ZAP, a concentração do potencial construtivo permanece na Região Centro-Sul, abrigando as áreas definidas como ZA e ZCBH, áreas tradicionalmente valorizadas e foco da atuação imobiliária, além da ZP-3, onde se consolidou a atuação do mercado de alta renda a partir da Lei nº 7.166/96. Esta condição acelera a substituição nessas áreas.
- A restrição de ocupação na ZA possivelmente não está ocorrendo nos moldes pretendidos, conforme disposto no Plano Diretor municipal. O setor imobiliário vem se aproveitando da exceção proposta pelo § 5º do art. 45 da LPOUS, que permite a utilização do CA = 2 e QT = 70m² nos casos de lotes com área igual ou superior a 800m² e testada igual ou superior a 20m, como oportunidade lucrativa, mediante a adoção de produtos imobiliários com grandes áreas, direcionados ao segmento de média-alta renda da população. Isto contribui para o adensamento da ZA, contrariando a diretriz de "contenção do adensamento da ocupação" proposta pelo Plano Diretor.
- Atuações do poder público (estadual e municipal) e do setor imobiliário em momento recente nas regiões Pampulha, Norte e Venda Nova vêm reforçando a tendência de crescimento da ocupação ao longo desse vetor.
- Há uma tendência em se manter a produção imobiliária nas áreas classificadas como ZAP, sendo que algumas delas, por já se apresentarem atrativas para o mercado, poderão sofrer pressão para maior adensamento, destacando-se áreas localizadas nas regiões Pampulha, Oeste, Noroeste e Nordeste, além de Venda Nova.

A análise do crescimento populacional ocorrido por Unidade de Planejamento (UPs) mostra que entre as dez UPs que apresentaram maior crescimento populacional, apenas duas figuram entre aquelas com maior número de projetos aprovados: a Castelo e a Buritis/ Estoril.

Essa divergência entre o crescimento populacional e a produção imobiliária pode sinalizar a ocorrência de assentamentos informais em áreas mais periféricas, já que não constam como áreas onde houve incremento de projetos aprovados / aumento de construções cadastradas. São exemplos de áreas que sofreram acréscimo populacional as UPs Furquim Werneck, Olhos d'Água, Baleia e Capitão Eduardo. Isso significa que nessas áreas não há uma produção legalmente reconhecida de moradias, nem por parte do poder público, através dos programas habitacionais, e nem por parte do mercado imobiliário. Pode inclusive indicar áreas onde o déficit habitacional é mais elevado.

## ANEXO I – DEFINIÇÃO DE ALGUNS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA): parâmetro que visa a controlar o adensamento construtivo das edificações, de modo a evitar saturação ambiental. Define o máximo de área edificável – ou potencial construtivo – dos terrenos em cada zoneamento (quanto maior o CA, maior o potencial construtivo do terreno);
- TAXA DE OCUPAÇÃO (TO): é a porcentagem da área do terreno que pode ser ocupada pela edificação ou por sua projeção vertical (quanto maior a TO, maior a área que pode ser ocupada). Tem objetivo de proteção ambiental e/ou paisagística.
- GABARITO: parâmetro que limita a altura das edificações. Tem finalidade paisagística.
- AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS: parâmetros que visam a evitar que a implantação de uma edificação retire dos vizinhos o direito à iluminação, à ventilação, etc..
- QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE RESIDENCIAL (QT) parâmetro que define, para cada zoneamento, o número de unidades habitacionais permitido por lote (quanto menor a QT, maior o n.º de unidades).
- TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO (TP) parâmetro que define a porcentagem do terreno a ser mantida descoberta e permeável (quanto maior a TP, maior a área do terreno em que a água pode ser infiltrada no solo).

## ANEXO II – LPOUS: QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

| ZONA | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | COTA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL | TAXA DE OCUPAÇÃO | TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO | ALTURA MÁXIMA NA DIVISA |
|---|---|---|---|---|---|
| ZPAM | 0,05 | – | 0,02 | 95% | – |
| ZP-1 | 0,3 | 2.500 m2/un | 0,2 | 70% | 5,0 m |
| ZP-2 | 1,0 | 1.000 m2/un | 0,5 | 30% | 5,0 m (exceto nas ADEs da Cidade Jardim e da Pampulha) |
| ZP-3 | 1,5 | 90 m2/un | 0,5 | 30% | 5,0 m |
| ZAR-1 | 1,0 | 180 m2/un | – | 20% | 5,0 m |
| ZAR-2 | 1,0 | 45 m2/un | – | 20% | 5,0 m |
| ZA | 1,5 | 40 m2/un | – | 20% | 5,0 m |
| ZAP | 1,7 | 25 m2/un | – | 20% | 5,0m |
| ZHIP | 3,0 | 10 m2/un | – | 20% | 10,8 m (para a divisa de fundo) |
| ZCBH | 3,0 | 20 m2/un | – | 20% | 10,8 m (exceto na ADE Residencial Central) |
| ZCBA | 2,0 | 25 m2/un | – | 20% | 9,0 m |
| ZCVN | 2,0 | 25 m2/un | – | 20% | 9,0 m |
| ZEIS | parâmetros definidos em legislação específica | | | | |
| ZE | parâmetros definidos em legislação específica | | | | |