



Plano Local - Sub-região de Chácara, Santa Luzia - MG

**Gerência de Geotecnologias e
Planejamento Territorial**

*Secretaria Municipal de Desenvolvimento
Urbano e Habitação - SEDUH*

Abril de 2023

Sumário Executivo

Gerência de Geotecnologias e Planejamento Territorial

Equipe Técnica

Mariana Borges - Coordenação

Gustavo Pereira - Arquiteto Urbanista

Eduardo Sangi - Estagiário - Arquiteto Urbanista

Marcelo Gomes - Estagiário - Geógrafo

Apoio Técnico

Técnicos da S. M. de Obras; S. M. de Transporte, Trânsito e Segurança Pública;

Gerência de Geotecnologias e Planejamento Territorial

Lucas Diogo Perdigão

Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Andrea Claudia Vacchiano

Maio 2022/Janeiro 2023



Introdução

- ❖ Problemática e Histórico - motivações para o Plano Local
- ❖ Diagnóstico Urbano e Consulta Pública
- ❖ Conceituação de Cidade compacta
- ❖ Indicadores Urbanos
- ❖ Proposta de Plano Local
- ❖ Estimativa de custos e próximas etapas



Plano Local: Região de Chácaras

Terminal São Benedito

De 1,5 km a 4,0 km da Região - integração metropolitana

Região de Chácaras

239 ha
Em imóveis: 198 ha

Av. Lucas Machado



Av. Professor Djalma Guimarães

Av. Brasília

Área de abrangência

Av. Pedro I/Av. Europa

IFMG

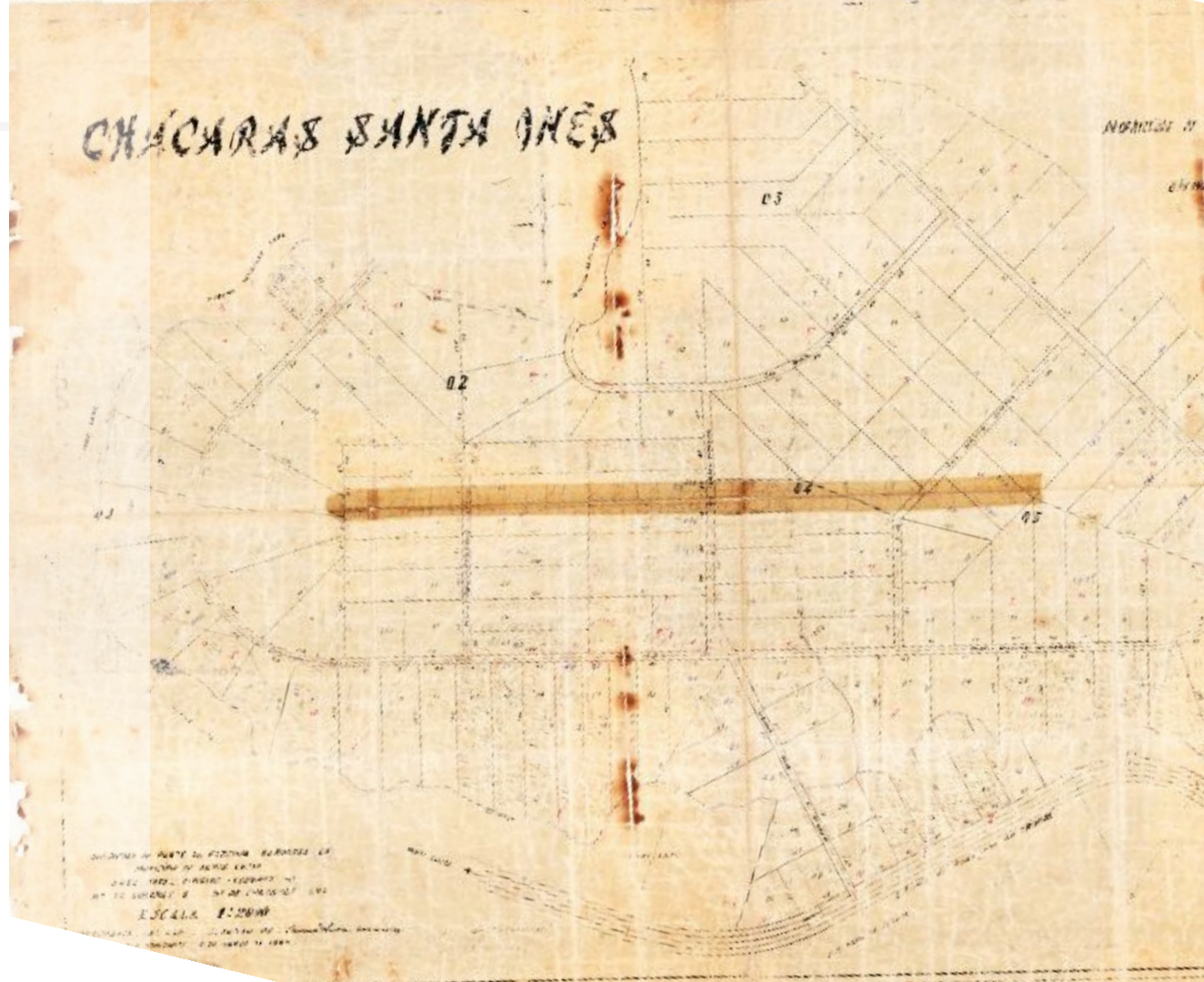
Av. Alberto Calixto

Av. Euclides da Cunha

Av. Bernardo Guimarães

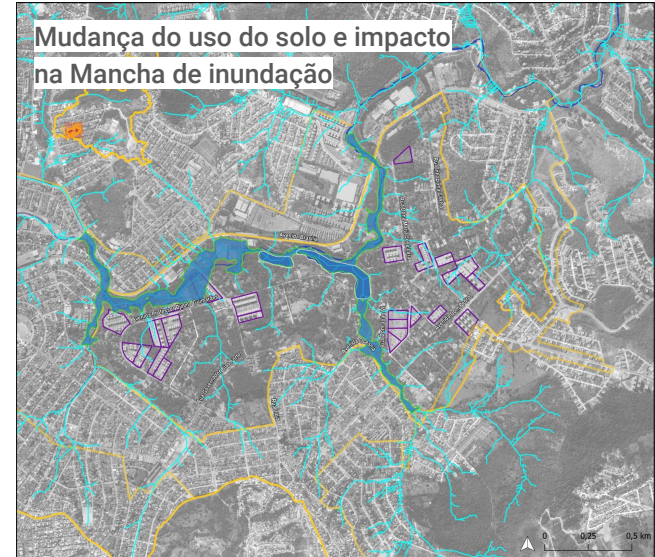
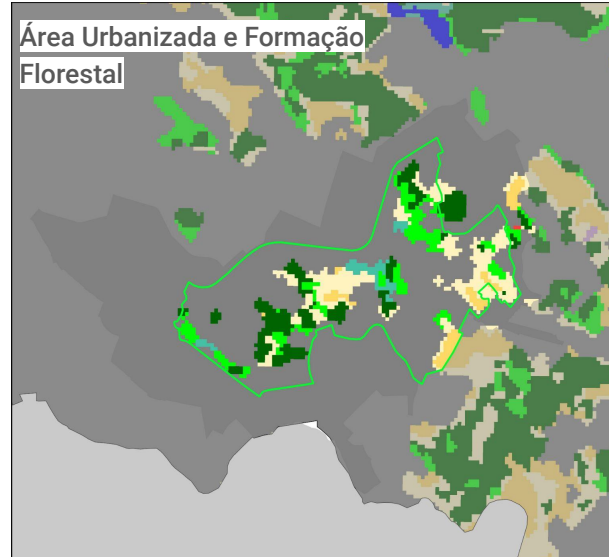
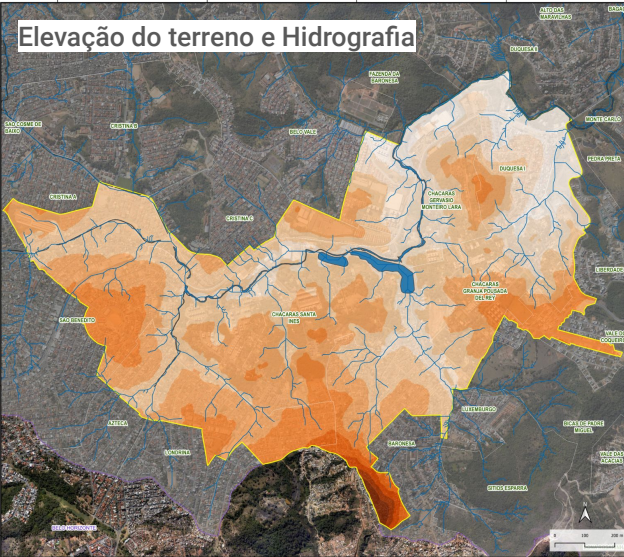
Problemática

- Parcelamento do solo entre as décadas de 50 e 70. Criação de chaceamentos - sítios de recreio;
- Aprovação pelo município e INCRA, prévios a Legislação Federal de Parcelamento do Solo - Lei 6.766/79 e Vigência do Decreto-lei 58/1937; sem parâmetros urbanísticos mínimos ou destinação de área pública.
- 328 chácaras - 78% dos imóveis entre 4 mil e 8,5 mil m²



Planta de parcelamento do solo da "Chácaras Santa Inês", aprovado em 1958

Diagnósticos temáticos

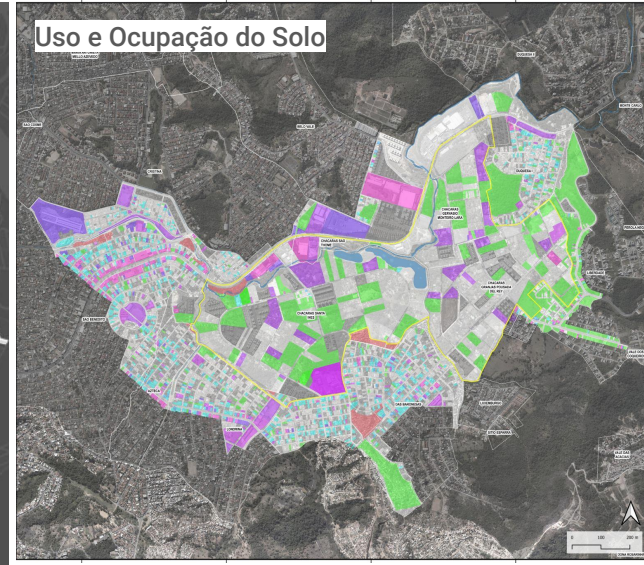
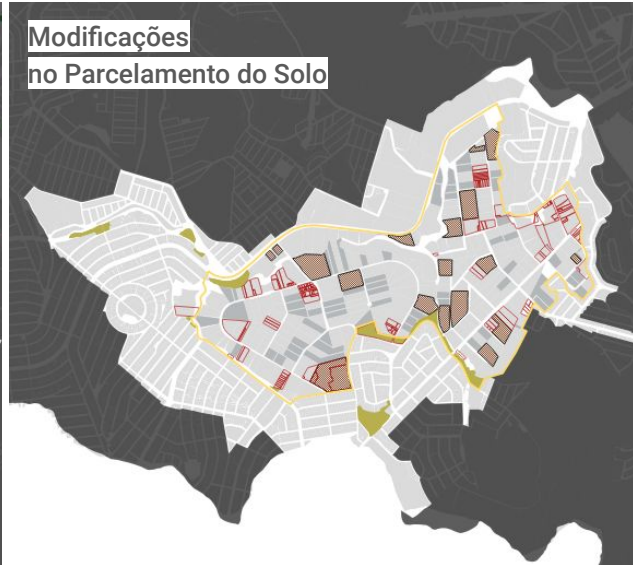
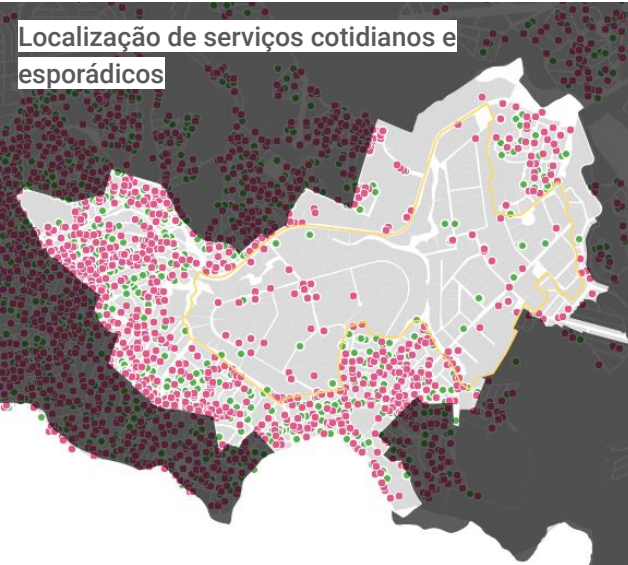


- Objetivou investigar as possíveis restrições de origem ambiental para a mudança de ocupação e uso do solo;

- Mudança no solo recente impactou muito mais o tipo de solo "Pastagem" que os tipos de formação florestal;
- Mancha de alagamento praticamente inalterada com mudanças de uso do solo futuras;

- Conclusão de que há possibilidade de mudança do solo com baixo impacto, desde que garantida a preservação e recuperação de matas remanescentes e fundos de vale

Diagnósticos temáticos



- Objetivou investigar a situação de parcelamento, ocupação e uso atual - regular e irregular
- Parcelamentos irregulares em curso visando subdivisão de glebas;
- 77,3% da Região de Chácaras corresponde a apenas 03 categorias de usos: Residencial Unifamiliar, Lote Vago ou subutilizado e Residencial Multifamiliar Vertical
- **Concluimos que há necessidade de diversidade de usos na região, e isso se dará a partir da mudança de parcelamento.**

Sítio arqueológico

CNSA: Cadastro de sítio arqueológico
Santa Luzia I, II e III - Cerâmico a céu
aberto

“O sítio foi identificado no momento da construção de uma piscina onde foram evidenciadas duas urnas funerárias durante as escavações.”

“Os antigos proprietários decidiram abandonar a obra e deixaram a parte superior das urnas evidenciadas. Atualmente estas urnas ainda se encontram parcialmente evidenciadas in-loco.”



Consulta Pública

411

respostas

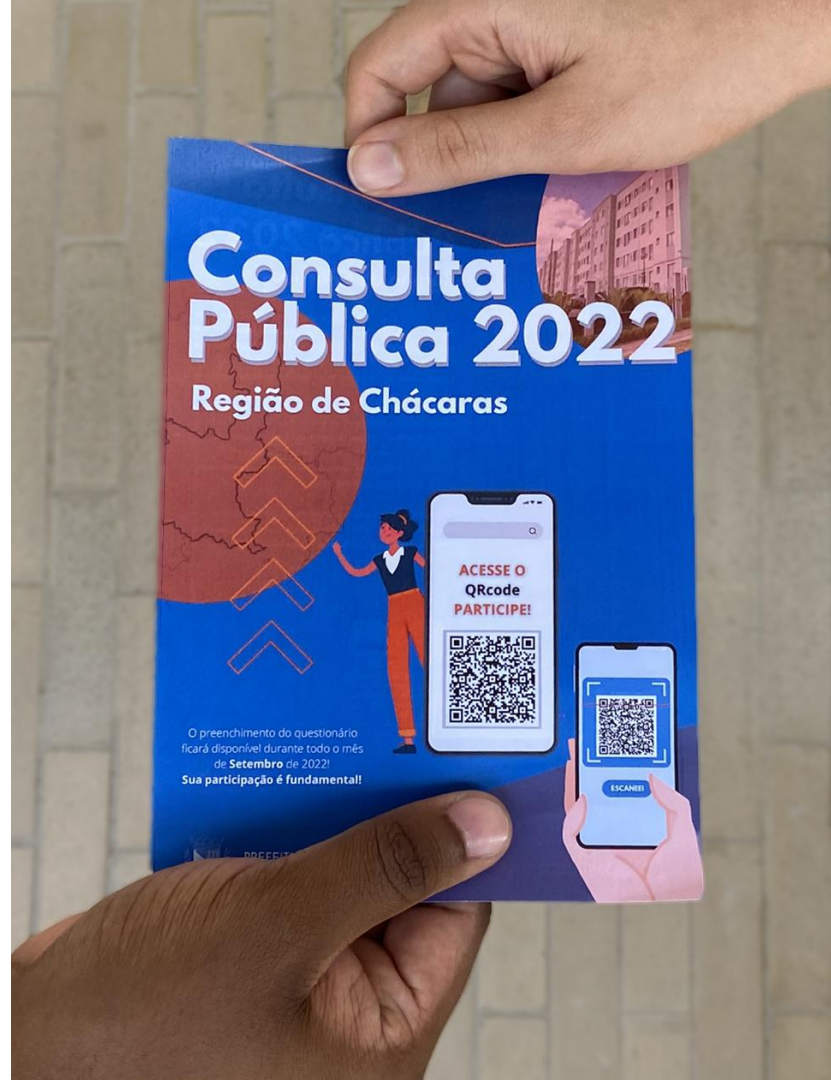
3%

dos moradores
dos bairros

Questionário online: *Google Forms*;

Finalidade: Percepção Ambiental dos moradores; Identificar necessidades e demandas e divulgar a realização do Plano Local.

Temas de interesse: Acesso à saúde, educação, lazer, transporte e serviços



Consulta Pública

Perfil do Entrevistado:

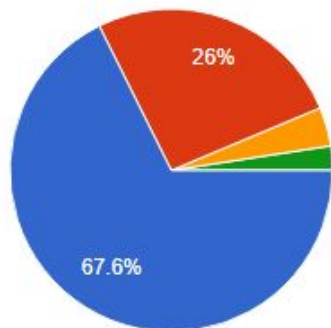
57% mulheres

87% entre 25 e 49 anos (52% - 25 a 34 e 35% 35 a 49)

69% Negros (21% Pretos e 48% Pardos)

96% Moradores do local (4% Trabalhadores, 5% Frequentadores, 1,5% estudantes - *podia responder mais de uma alternativa*)

Rendimento:



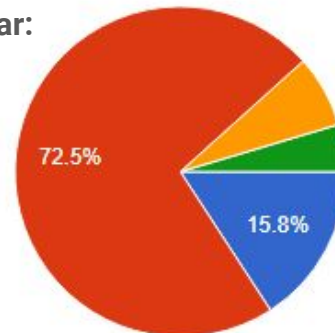
- Até 3 salários mínimos
- De 4 a 6 salários mínimos
- De 7 a 10 salários mínimos
- Acima de 10 salários mínimos

Situação de moradia:

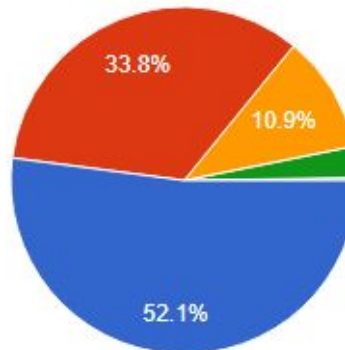
88% em Condomínio/apartamento

12% em casa/chácara

Perfil familiar:



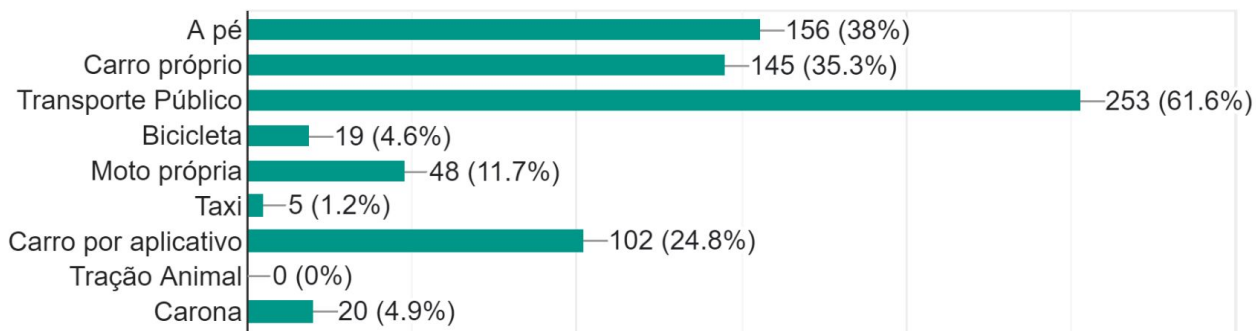
- ### Adultos
- 01 (moro sozinho)
 - 02
 - 03
 - 04 ou mais



- ### Crianças
- Nenhuma
 - 01
 - 02
 - 03
 - 04 ou mais

Consulta Pública

Como é feito seu deslocamento diário principal (mais utilizado)?



Qual o principal destino?

69,7% Belo Horizonte

5,3% São Benedito

2,6% Outros municípios

22,4% Outros bairros de Santa Luzia

Quais produtos/serviços você consome no Bairro de Chácaras?

29,2% Não Consumo

63,7% Alimentação/Bebidas

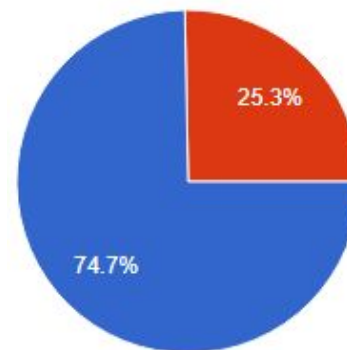
42,1% Limpeza/higiene pessoal

21,4% Serviços (ex, salão de beleza, papelaria/informática)

Faz uso das ruas para a prática de algum esportes e recreação?

Maior menção para corrida, caminhada, passeio em família e andar de bicicleta.

68% duas ou mais vezes por semana



Qual o motivo para não realizar compras no bairro?

63% Baixa oferta dos produtos

53% Longa distância/deslocamento até o comércio

Cidade Compacta

Avenida Bernardo Guimarães, Bairro Londrina, maio/2019



O urbanismo contemporâneo tem valorizado cada vez mais a estruturação de espaços de alta densidade. (...) Áreas mais densas permitem maior diversidade de usos, principal fonte de vitalidade social nas cidades. Viabilizam cidades mais compactas, (...) reduzindo a necessidade de transporte e favorecendo o pedestre.”



Proposta Territorial Integração urbana e cidade Compacta

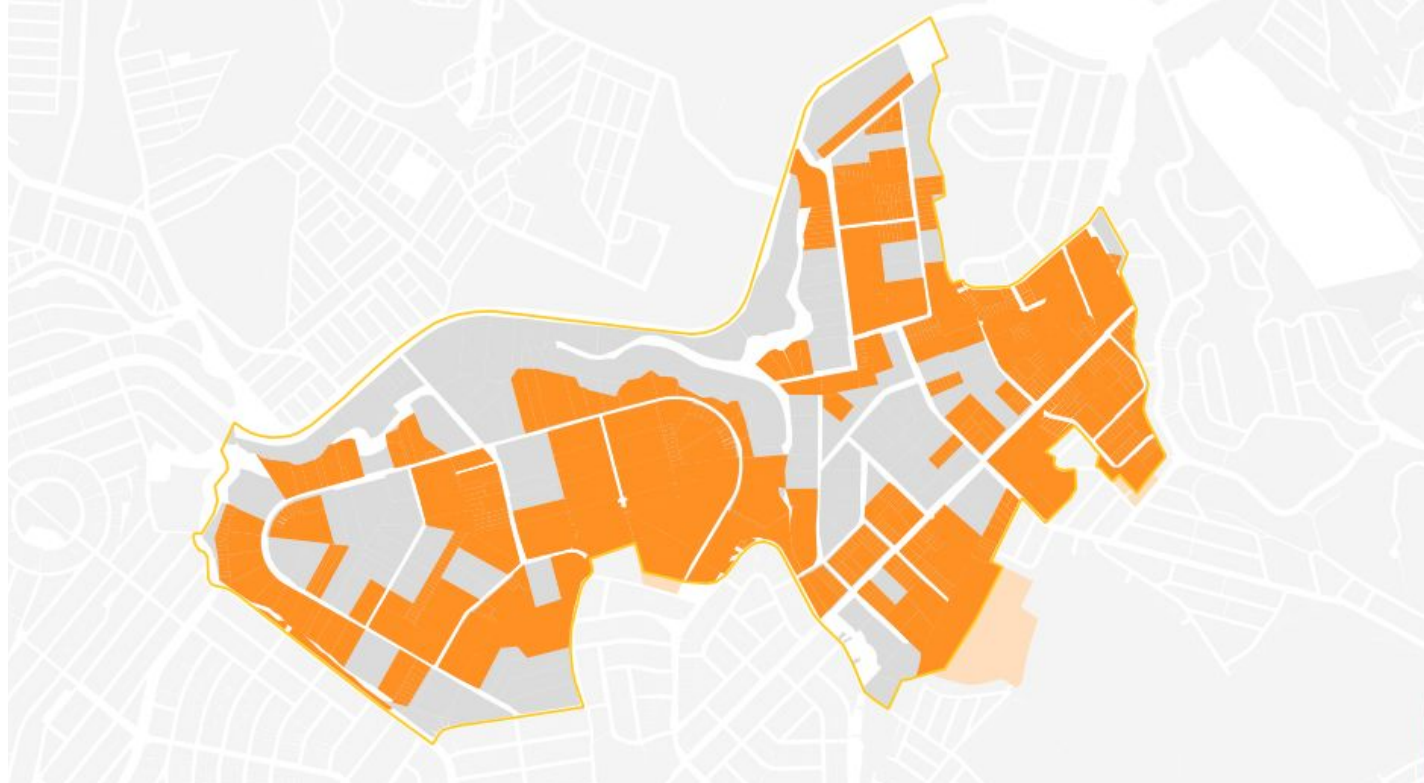
Definição da área de intervenção do Plano Local:

239 hectares

Seleção dos imóveis com **maior possibilidade de reparcelamento**, não consolidados, ou que **não** apresentassem:

- Conjuntos residenciais;
- Chácaras de alto padrão construtivo;
- Grandes equipamentos.

96 hectares - 67% dos imóveis



Proposta Territorial Integração urbana e cidade Compacta

Traçado conceitual de articulação viária, observando os seguintes critérios:

- Principais conexões desejadas;
- Dimensão de quadras compatível com os bairros do entorno;
- Articulações viárias que demandem modificação simultânea de 02 a 04 imóveis;
- Condições gerais dos imóveis (ex, edificações).

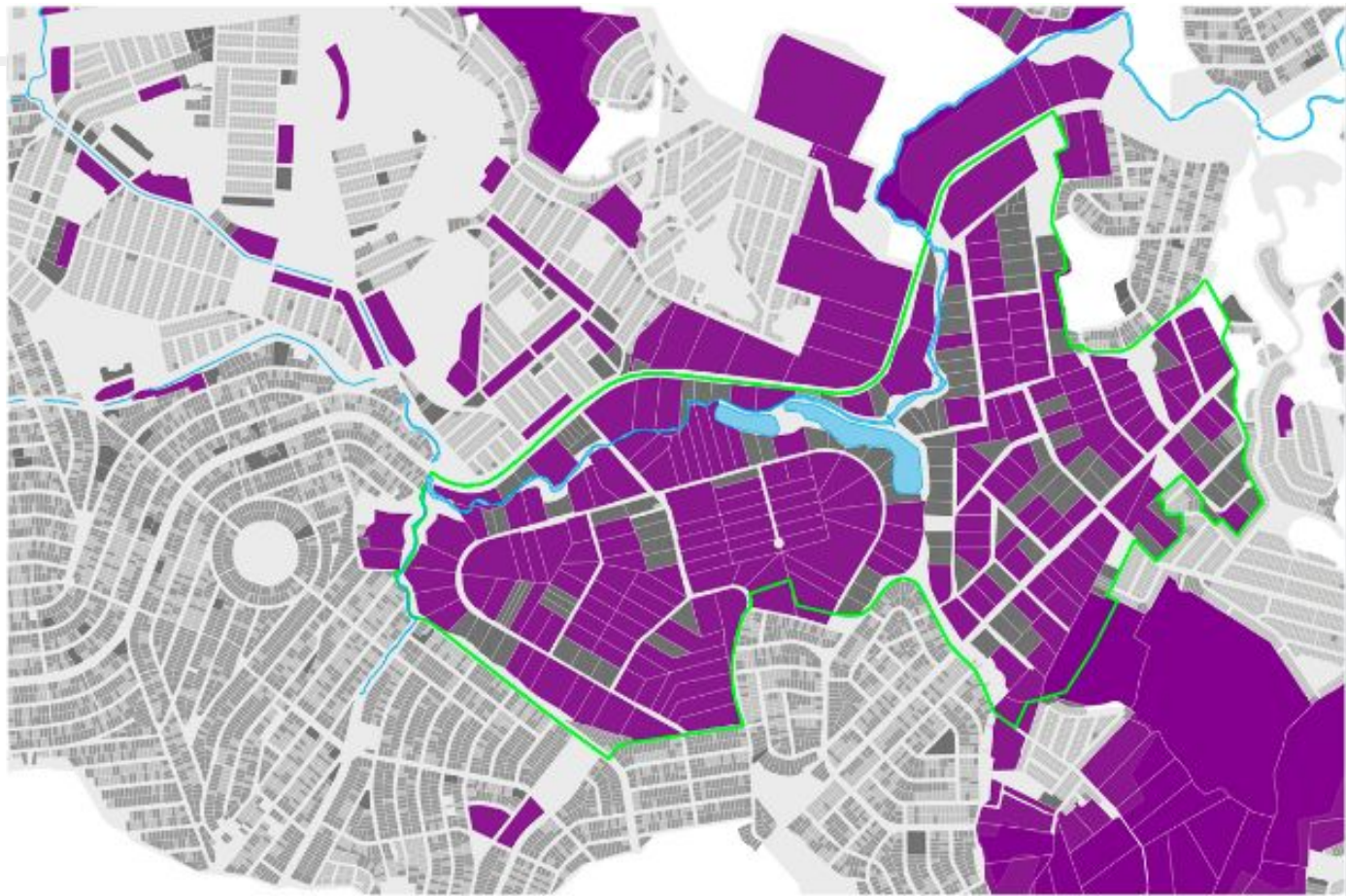


Resultado Territorial

- *Comparação entre a área atual dos imóveis e área dos imóveis após o reparcelamento;*
- *Maior continuidade espacial com os bairros do entorno: **promoção de articulação e diversidade.***

LEGENDA | Área dos imóveis

- 0 - 360 m²
- 360 m² - 1.000 m²
- 1.000 m² - 5.000 m²
- 5.000 m² - 10.000 m²
- acima de 10.000 m²



Resultado Territorial

- *Comparação entre a área atual dos imóveis e área dos imóveis após o reparcelamento;*
- *Maior continuidade espacial com os bairros do entorno: **promoção de articulação e diversidade.***

LEGENDA | Área dos imóveis

- 0 - 360 m²
- 360 m² - 1.000 m²
- 1.000 m² - 5.000 m²
- 5.000 m² - 10.000 m²
- acima de 10.000 m²



Situação atual

Situação atual

Grandes imóveis

*Baixa proporção
logradouros/imóveis*



Reparcelamento: Visão

Situação proposta

Permissão para alto adensamento construtivo em conjuntos habitacionais, articulado à livre comercialização de imóveis com áreas menores (ex, 200 a 360 m²)

Espaço para atuação de grandes e pequenas construtoras, bem como para o auto-construtor;

Incentivo de contrapartidas em unidades não residenciais aos conjuntos ("Fachada Ativa");



Resultado Territorial

Estruturação territorial e equipamentos públicos



Escola Infantil

Previsão de instalação nas imediações de onde já há maior adensamento urbano. Considerada Umei Tipo I, que atende 376 crianças, cuja área necessária é de 2400 m².



Escola Fundamental

Previsão de instalação em via principal do bairro, próximo ao acesso à Avenida Brasília, podendo ser utilizada também por moradores dos bairros adjacentes. Considerada Tipologia Espaço Educativo Urbano de 12 Salas de Aula, que atende até 780 crianças, cuja área necessária é de 8000 m².



Parque

Previsão de área de conservação ambiental onde foi identificado predominância de matas densas, coincidentes com os topos dos morros. Parte da área já é de domínio público.



Delegacia da Mulher

Área pública e equipamento já existente, com previsão de ampliação



ETE Cristina

Estação de Tratamento de Esgoto pertencente a COPASA, já existente no local e em operação desde 1989, com vazão média prevista em fim de plano de 188,70 l/s.



Habitação

Previsão de área para reassentamento das famílias da Vila. Área suficiente para construção de 60 unidades habitacionais em Tipologia verticalizada de 05 andares, com 04 unidades por pavimento. A área já é de domínio público.



IFMG

Funciona em imóvel doado pela Prefeitura, com início das atividades pedagógicas em 2014. Apresenta cursos superiores e técnicos, em Engenharia Civil e Arquitetura e Urbanismo no caso do ensino superior, e cursos técnicos nas áreas de Infraestrutura, Produção Cultural e Design.



Clube dos Servidores

Espaço adquirido pela prefeitura municipal em 2021 com recurso cujo investimento deveria ser em prol dos servidores municipais.



Praças

Indicação de áreas de praça em locais com necessidade deste equipamento mas também em associação ao interesse ambiental, em especial a obras de drenagem ou de valorização do recurso hídrico, abundante na Região.



UBS

Previsão de instalação de UBS Tipo II, com atendimento previsto para 7 mil pessoas. Instalação próximo aos bairros do entorno, para suprir a demanda deste bairro e bairros adjacentes. Área necessária para 01 UBS de pelo menos 1.107,06 m².



0

250

500 m

Custeio do Plano

Infraestrutura urbana	Qntd
Ruas Novas - componente drenagem (m) (5)	2,1 mil
Ruas Novas (m)	8,9 mil
Ruas novas (m ²)	160 mil

Área para novos equipamentos (m ²)	99 mil
--	--------

Equipamentos	Educação - Escola Fundamental (und)	02
	Educação - Escola Infantil (und)	03
	Produção Habitacional (und)	64
	Parque (perímetro - m)	47 mil
	Praça (m ²)	42 mil
	UBS	02

Ruas existentes
14,1 mil m ou 185 m²
incremento em 86%

Área para equipamentos
existentes - 193,9 m²
incremento em 50%

Custeio do Plano

Infraestrutura urbana	Qntd	Obras Públicas		Valor da terra
		Valor referência	Valor Obras	
Ruas Novas - componente drenagem (m) (5)	2,1 mil	R\$ 18,8 mil	R\$ 39,9 milhões	R\$ 112 milhões
Ruas Novas (m)	8,9 mil	R\$ 5 mil	R\$ 45,5 milhões	
Ruas novas (m²)	160 mil			
Área para novos equipamentos (m²)	99 mil			R\$ 69,4 milhões
Equipamentos	Educação - Escola Fundamental (und)	02	R\$ 5,7 milhões	R\$ 11,5 milhões
	Educação - Escola Infantil (und)	03	R\$ 2 milhões	R\$ 6,2 milhões
	Produção Habitacional (und)	64	R\$ 90 mil	R\$ 5,8 milhões
	Parque (perímetro - m)	47 mil	R\$ 175	R\$ 8,2 milhões
	Praça (m²)	42 mil	R\$ 290	R\$ 12,4 milhões
	UBS	02	R\$ 2 milhões	R\$ 4,2 milhões

Valor da terra inicial:
R\$287,41

Intenção de chegar a
R\$ 700,00

Custeio do Plano: Necessidade de detalhamento de Viabilidade

Infraestrutura urbana	Qntd	Obras Públicas		Valor da terra
		Valor referência	Valor Obras	
Ruas Novas - componente drenagem (m) (5)	2,1 mil	R\$ 18,8 mil	R\$ 39,9 milhões	R\$ 112 milhões
Ruas Novas (m)	8,9 mil	R\$ 5 mil	R\$ 45,5 milhões	
Ruas novas (m ²)	160 mil			
Área para novos equipamentos (m ²)	99 mil			R\$ 69,4 milhões

Valor da terra inicial:
R\$287,41

Intenção de chegar a
R\$ 700,00

Equipamentos	Educação - Escola Fundamental (und)	02	R\$ 5,7 milhões	R\$ 11,5 milhões	
	Educação - Escola Infantil (und)	03	R\$ 2 milhões	R\$ 6,2 milhões	
	Produção Habitacional (und)	64	R\$ 90 mil	R\$ 5,8 milhões	
	Parque (perímetro - m)	47 mil	R\$ 175	R\$ 8,2 milhões	
	Praça (m ²)	42 mil	R\$ 290	R\$ 12,4 milhões	
	UBS	02	R\$ 2 milhões	R\$ 4,2 milhões	

Valor Total **R\$ 134 milhões** **R\$ 181 milhões** **R\$ 315 milhões**

Área de lotes do plano - reparcelados (m²) **962 mil** **R\$ 397 milhões**

Margem de 21%

Próximas etapas

VALIDAÇÃO PRELIMINAR

INSTRUMENTALIZAÇÃO E
DETALHAMENTO

LICENCIAMENTO E/OU
REDAÇÃO LEGAL

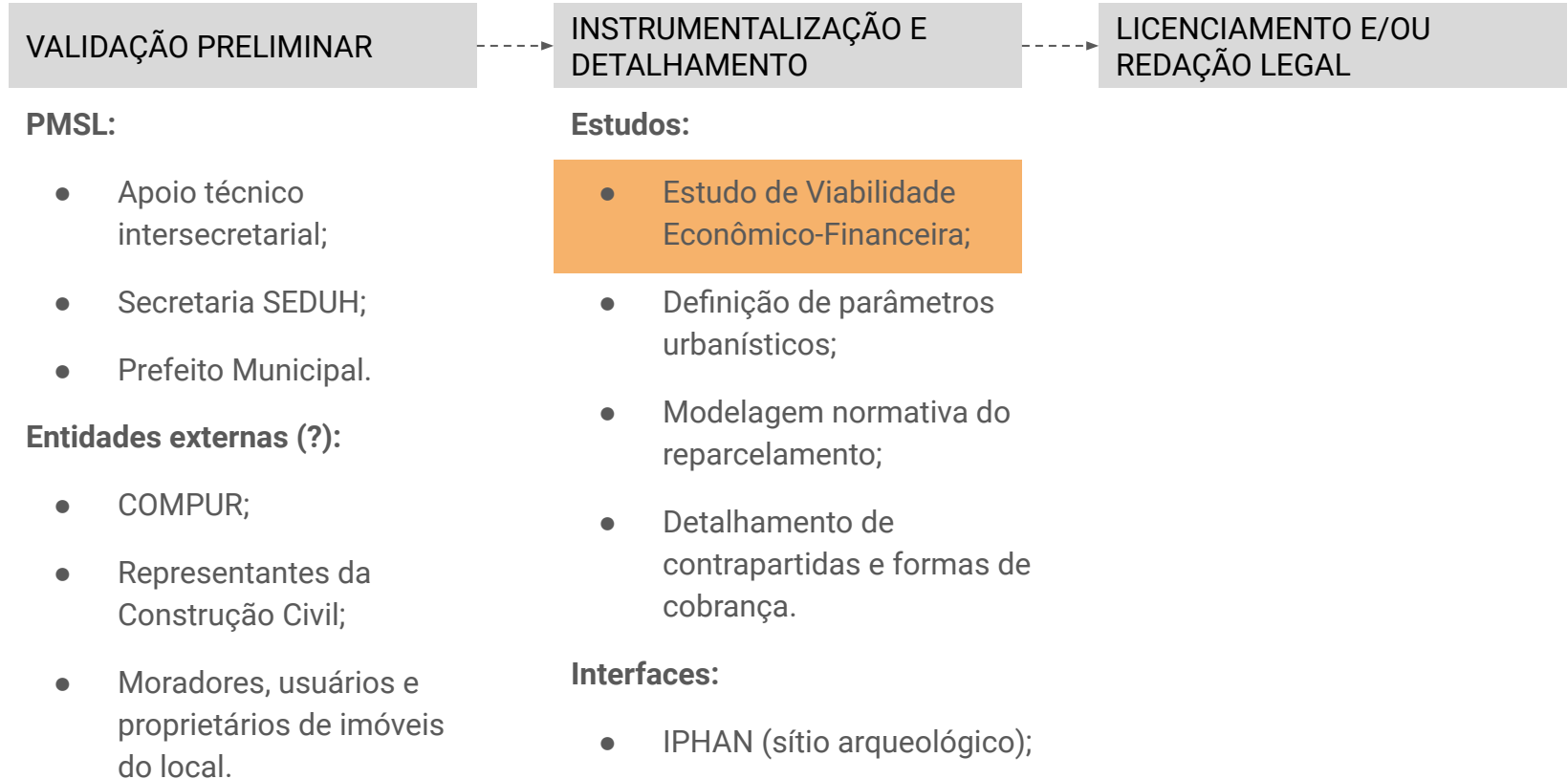
PMSL:

- Apoio técnico intersecretarial;
- Secretaria SEDUH;
- Prefeito Municipal.

Entidades externas:

- COMPUR;
- Representantes da Construção Civil;
- Moradores, usuários e proprietários de imóveis do local.

Próximas etapas



Próximas etapas

VALIDAÇÃO PRELIMINAR

PMSL:

- Apoio técnico intersecretarial;
- Secretaria SEDUH;
- Prefeito Municipal.

Entidades externas (?):

- COMPUR;
- Representantes da Construção Civil;
- Moradores, usuários e proprietários de imóveis do local.

INSTRUMENTALIZAÇÃO E DETALHAMENTO

Estudos:

- Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira;
- Definição de parâmetros urbanísticos;
- Modelagem normativa do parcelamento;
- Detalhamento de contrapartidas e formas de cobrança.

Interfaces:

- IPHAN (sítio arqueológico);

LICENCIAMENTO E/OU REDAÇÃO LEGAL

- Apresentação de projeto de Lei que regulamente a Operação Urbana - *sugestão de instrumento a ser adotado*;
- Aprovação de EIV e diretriz conjunta de parcelamento municipal e estadual.