



DIRETORIA DO PROCESSO LEGISLATIVO DIVISÃO DE CONSULTORIA LEGISLATIVA

NOTA TÉCNICA Nº 52/2022

AUDIÊNCIA PÚBLICA - REQUERIMENTO DE COMISSÃO Nº 1.512/2022

promoção: Comissão de Meio Ambiente, Defesa dos Animais e Política Urbana

objetivo: “discutir o impacto da construção do conjunto habitacional Plaza Cartagena, no bairro São Gabriel”

requerimento: Vereador Reinaldo Gomes “Preto Sacolão”

realização: 6 de setembro de 2022, 13:40h, Plenário Camil Caram

Residencial Plaza Cartagena

É um conjunto residencial em fase de construção em terreno com cerca de 10.400 m² localizado na rua Pedra Lavrada, bairro São Gabriel, região nordeste de Belo Horizonte.

Serão duas torres com apartamentos de dois quartos e área de aproximadamente 40 m².

As figuras a seguir apresentam a localização e uma imagem ilustrativa do empreendimento após a conclusão das obras:



Informações adicionais sobre o empreendimento, como plantas, particularidades da localização e a fase da obra, podem ser obtidas na [página promocional](#) do empreendimento na Internet, mantida pela empresa construtora (MRV Engenharia e Participações S.A.).

Principais parâmetros urbanísticos do terreno: o zoneamento é Áreas de Grandes Equipamentos de Uso Coletivo - Ageuc (Coeficiente de Aproveitamento entre 0,3 e 4,0, Coeficiente de Aproveitamento Básico de Transição de 1,0). A legislação não prevê quota mínima de terreno por unidade habitacional. A Taxa Mínima de Permeabilidade do Solo é 30%. O imóvel não está situado em Área de Diretrizes Especiais - ADE - e nem em Área de Preservação Permanente ou de Proteção Cultural. Na antiga legislação urbanística, já revogada, o zoneamento do terreno era Área de Adensamento Restrito 2 - ZAR-2 (Coeficiente de Aproveitamento entre 1,0 e 1,3 e Quota de Terreno por Unidade habitacional, 45 m²/unidade).



Resposta aos questionamentos feitos à Divisão de Consultoria no Requerimento nº 1.512/22

1 . Qual é a capacidade máxima de usuários que podem ser atendidos por uma unidade de saúde segundo o Ministério da Saúde?

A Política Nacional de Atenção Básica recomenda que o público atendido por cada equipe de saúde da família esteja entre 2.000 e 3.500 pessoas¹. Recomenda também que cada unidade básica de saúde (centro de saúde) conte com quatro equipes de saúde da família para que possa atingir seu potencial resolutivo no território. Assim, de acordo com o que recomenda o Ministério da Saúde, cada centro de saúde deveria atender, em média, entre 8.000 e 14.000 pessoas.

Entretanto, pode haver outros arranjos conforme as vulnerabilidades, os riscos e a dinâmica próprios de cada comunidade. Nesse caso, cabe aos gestores locais, conjuntamente com as equipes que atuam na Atenção Básica e no Conselho Municipal ou Local de Saúde, a definição de outro parâmetro populacional a ser atendido pelas equipes de saúde, que poderá ser maior ou menor que o público recomendado pelo Ministério da Saúde.

O empreendimento em questão está localizado na área atendida pelo Centro de Saúde Fábio Correa Lima, antigo Centro de Saúde São Gabriel².

O Cadastro Nacional de Estabelecimentos de Saúde indica que esse centro de saúde conta com quatro equipes de saúde da família³. O Sistema de Informações em Saúde para a Atenção Básica indica que a unidade conta com 17.538 pessoas cadastradas⁴ (junho de 2022).

Belo Horizonte possui, ao todo, 152 centros de saúde e 595 equipes de saúde da família, segundo Secretaria Municipal de Saúde⁵.

É importante mencionar que a unidade básica de saúde é a principal porta de entrada para o SUS, sendo assegurada a continuidade do cuidado em saúde, em todas as suas modalidades, nos serviços, hospitais e em outras unidades integrantes da rede pública de saúde.

2. As construções habitacionais são obrigadas a realizar contrapartida do empreendimento, mesmo estando em programa de habitação do Governo Federal?

A legislação municipal determina que o empreendimento público ou privado que venha a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou a ter repercussão ambiental significativa, denominado empreendimento de impacto, estará sujeito a licenciamento ambiental ou urbanístico, de acordo com a preponderância das repercussões decorrentes da sua implantação. Determina também que pode haver exigência de prestação de contrapartida para o licenciamento de empreendimento de impacto junto ao Município, visando a conter, ou compensar, suas repercussões negativas ou mesmo ampliar possíveis repercussões positivas.

Assim, a legislação municipal não prevê obrigatoriedade de prestação de contrapartida especificamente para os empreendimentos habitacionais, mas a possibilidade de prestação de contrapartida de acordo com as peculiaridades de cada empreendimento e a magnitude das suas repercussões sobre o meio ambiente e a infraestrutura urbana.

¹ Anexo 1 da [Portaria nº 2.436/17](#) do Ministério da Saúde (Política Nacional de Atenção Básica).

² bhmap.pbh.gov.br

³ cnes.datasus.gov.br (acessado em 30/08/22)

⁴ sisab.saude.gov.br (acessado em 30/08/22)

⁵ [Relatório Detalhado do 1º Quadrimestre de 2022](#) da Secretaria Municipal de Saúde.



Conjuntos habitacionais, mesmo os destinados ao público de programas governamentais de habitação, serão enquadrados como empreendimento de impacto de natureza ambiental, se preencherem os requisitos constantes no Plano Diretor e na Deliberação Normativa nº 102/20 do Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMAM e, de impacto urbanístico, se atenderem aos requisitos previstos no art. 345 do Plano Diretor⁶.

Aplica-se, especificamente para o enquadramento de conjuntos habitacionais como empreendimentos de impacto urbanístico, o parâmetro “edificações com mais de 300 unidades habitacionais” (art. 345, inc. III).

O Plano Diretor (art. 78) determina que o estudo dos impactos urbanísticos deverá considerar a interferência do empreendimento na qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, avaliando seu impacto sobre:

- o adensamento populacional;
- os equipamentos urbanos e comunitários;
- a oferta e a qualificação de espaços livres de uso público;
- o uso e a ocupação do solo;
- a valorização imobiliária;
- a geração de tráfego e a demanda por transporte coletivo;
- as condições de acessibilidade pelos modos de locomoção não motorizados;
- a ventilação e a iluminação;
- a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural;
- a emissão de ruído, em conformidade com os parâmetros previstos na legislação municipal.

Em termos de contrapartidas, o Plano Diretor (art. 79) determina que, de acordo com cada caso, o estudo de impacto urbanístico poderá indicar a necessidade de se estabelecerem medidas compensatórias, como:

- medidas mitigadoras das repercussões negativas que possam ser minoradas ou revertidas;
- medidas compensatórias das repercussões negativas que possam ser toleradas pela população, mas não possam ser extintas;
- medidas intensificadoras dos efeitos positivos dos na vizinhança;
- orientação da implantação e das adaptações de empreendimentos ou intervenções, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;
- estabelecimento de condições de implantação dos empreendimentos e funcionamento das atividades sob os princípios de prevenção e precaução de mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano.

Portanto, são medidas como essas que podem vir a constituir contrapartida a ser prestada pelo empreendedor para o licenciamento de empreendimento habitacional considerado de impacto, isto é, que tenha repercussões mais significativas sobre o meio ambiente, o patrimônio cultural ou sobre a infraestrutura do Município.

⁶ Empreendimentos enquadrados simultaneamente como de impacto ambiental e urbanístico passarão por licenciamento ambiental em que será acrescida avaliação do impacto urbanístico.



Legislação de Referência

Legislação Federal

[Lei nº 10.257/01](#) (Estatuto da Cidade)

[Portaria nº 2.436/17](#) (Política Nacional de Atenção Básica - Sistema Único de Saúde)

[Lei nº 11.124/05](#) (Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social)

[Lei nº 14.118/21](#) (Programa Casa Verde e Amarela)

Legislação Municipal

[Deliberação Normativa nº 102/20](#) do COMAM (licenciamento ambiental de empreendimentos de impacto)

[Lei nº 11.181/19](#) (Plano Diretor do Município de Belo Horizonte)

Belo Horizonte, 1º de setembro de 2022.

Marcelo A. de Menezes
Engenheiro Civil
Divisão de Consultoria Legislativa

Thamires Ferreira Lima
Consultora Legislativa em Saúde Pública
Divisão de Consultoria Legislativa