

Análise de cumprimento de políticas públicas urbanas e sociais do município de Betim: estudo de caso das áreas de interesse social Alto das Flores e Parque das Acácias.

Analysis of compliance with urban and social public policies of the municipality of Betim: case study of areas of social interest Alto das Flores and Parque das Acácias.

Acássio L. de Almeida¹, Beatriz de A. Caetano¹, Jenifer de S. Santos¹, Priscilla T. da Silva¹, Narlane V. de M. Silva¹, Wilderlaine de C. Matos¹, Marcos V. da Silva².

¹ Graduandos do Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Campus Betim

² Professor do Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Campus Betim, Rua do Rosário, 1081, Bairro Angola, CEP32604-115, Betim, Minas Gerais

Palavras chave: plano diretor, área de interesse social, urbanização.

Keywords: plan director, area of social interest, urbanization.

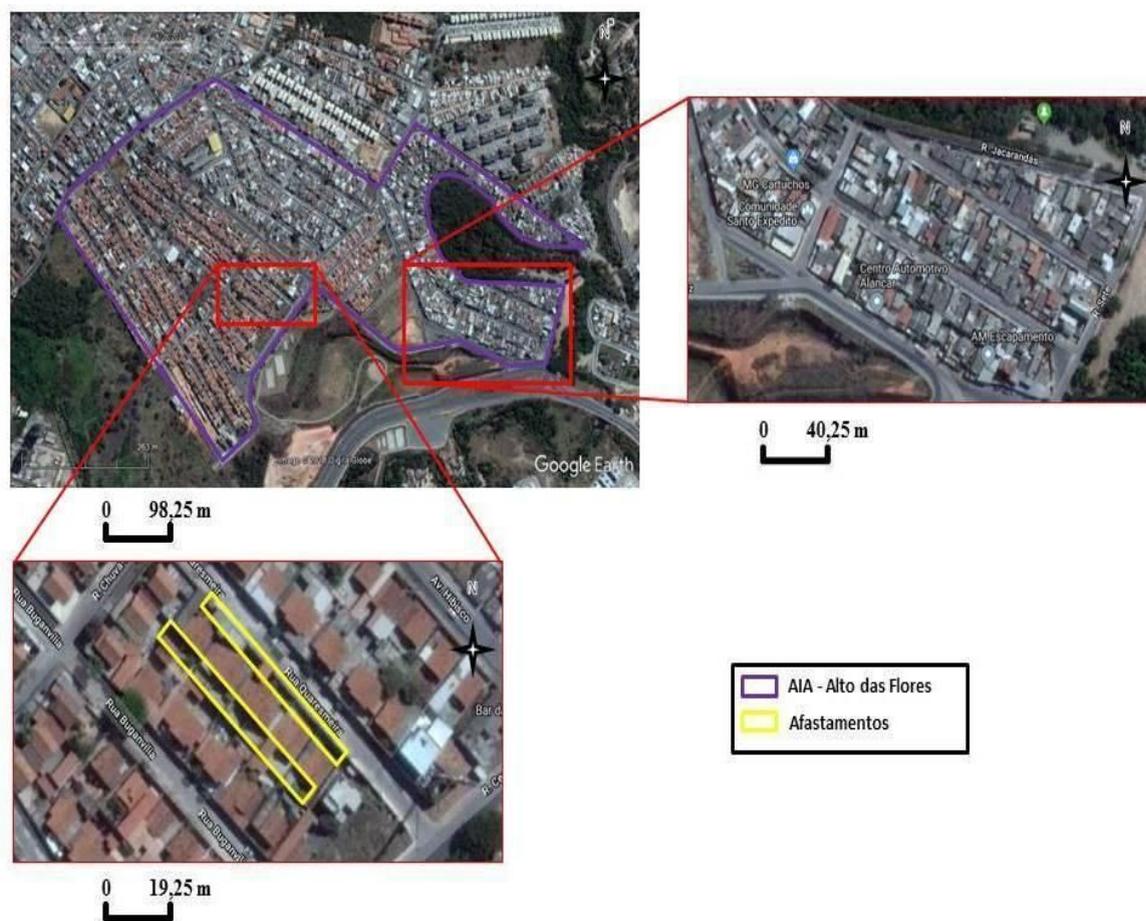
Uma das principais formas de parcelamento do solo constantes na Lei 2963 de 1996 que estabelece o Plano Diretor da Cidade de Betim são as Áreas de Interesse Social (AIS) que tem como objetivo oferecer loteamentos com preços mais acessíveis a população de baixa renda, tal como oferecer a regularização fundiária e urbanização específica de ocupações que se encontram fora dos padrões que a lei permite. A presente pesquisa tem como objetivo geral analisar a efetivação de duas Áreas de Interesse Social da categoria I definidas na Lei nº 4.574, de 02 de Outubro de 2007, que revisou a anterior de 1996, sendo a primeira, mais próxima ao centro da Cidade, conhecida como Alto das Flores, e a segunda, mais afastada ao Centro, conhecida como Parque das Acácias. Tendo em vista os 21 anos da referida lei e as suas revisões tais como a de 2007, a problemática que se segue no artigo é como ocorreram estas políticas e quais os seus desdobramentos e consequências para a garantia do direito a moradia e a urbanização específica nessas áreas de interesse sociais? Existe diferenciação nas implementações e nas fiscalizações em detrimento de diferentes espaços em virtude de sua proximidade ou distanciamento da administração central? O trabalho é desenvolvido de acordo com o conceito atual de propriedade, sendo ele relacionado com direito à moradia e a atuação do poder público nas propriedades privadas.

A metodologia consiste nas etapas de Revisão Bibliográfica da legislação, coleta de imagens de satélite do Google Earth versão 7.3 e elaboração de mapas temáticos, trabalho de campo com coleta de dados referentes aos tipos de usos das edificações de cada AIS, registro fotográfico das edificações em situação dispor a lei nº. 5.386 de 2012 que disciplina o uso e ocupação do solo, coleta de dados sobre a situação de conservação e

cuidado dos lotes vagos, e por fim a análise dos resultados e confecção do relatório final, com base no Plano diretor e legislações específicas que o acompanha.

“O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana e tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e garantir o bem estar de seus habitantes”. (Art. 1º da Lei nº 4.574, de 02 de Outubro de 2007). Um dos mecanismos de garantir essa função social da cidade são as Áreas de Interesse Social AIS que são “áreas não ocupadas ou sub-utilizadas, necessárias à implantação de loteamentos ou conjuntos habitacionais de interesse social, com respectivos equipamentos comunitários e urbanização complementar” (art. 20 inciso I da Lei nº 4.574, de 02 de Outubro de 2007). As Áreas de Interesse Social também se encontram em um zoneamento paralelo definido no Plano Diretor de 2007 como zona residência mista (ZRM), do qual apenas “são permitidos usos residenciais, comerciais, de prestação de serviço e institucionais, permitindo-se ainda usos industriais, desde que compatíveis com o uso residencial.”(Art. 13, da Lei nº 4.574, de 02 de Outubro de 2007). Nota-se através de levantamentos de campo que o uso exclusivamente residencial prevalece nas duas AISs, sendo que na AIS Alto das Flores, as edificações de uso exclusivamente residencial se encontram em 91,49% e na AIS Parque das Acácias em 72,38%, não se verificando nenhum tipo de uso industrial nas duas áreas, cumprindo com a função do uso residencial. Ainda referente aos levantamentos de campo, foi percebido que das quatro edificações em fase de construção na AIS Alto das Flores, apenas uma possuía alvará de construção, enquanto que na AIS Parque das Acácias, as 17 edificações em fase de construção identificadas em trabalho de campo possuíam alvará de construção, enquanto que haviam mais três que não tinham sido iniciado o processo de alvenaria, somando-se 21 alvarás. (BETIM, 2018). No aspecto ecológico, ao analisar as imagens de satélites do Google (2018) das regiões de mata referentes às Áreas de Interesse Ambiental que acompanham as AISs, percebe-se na AIS Alto das Flores o desassentamento de edificações de Área de Interesse Ambiental efetuada pelo poder público, durante o período de 2003 a 2018, área de grande importância com nascentes, cumprindo dispositivo do artigo 73 da Lei 2963 de 1996. Já na AIS Parque das Acácias nota-se o contrário, em que no período de 2013 a 2018, aconteceu a ocupação irregular de assentamentos nas áreas da divisa com o bairro São Luis, do qual desmataram parte da área.

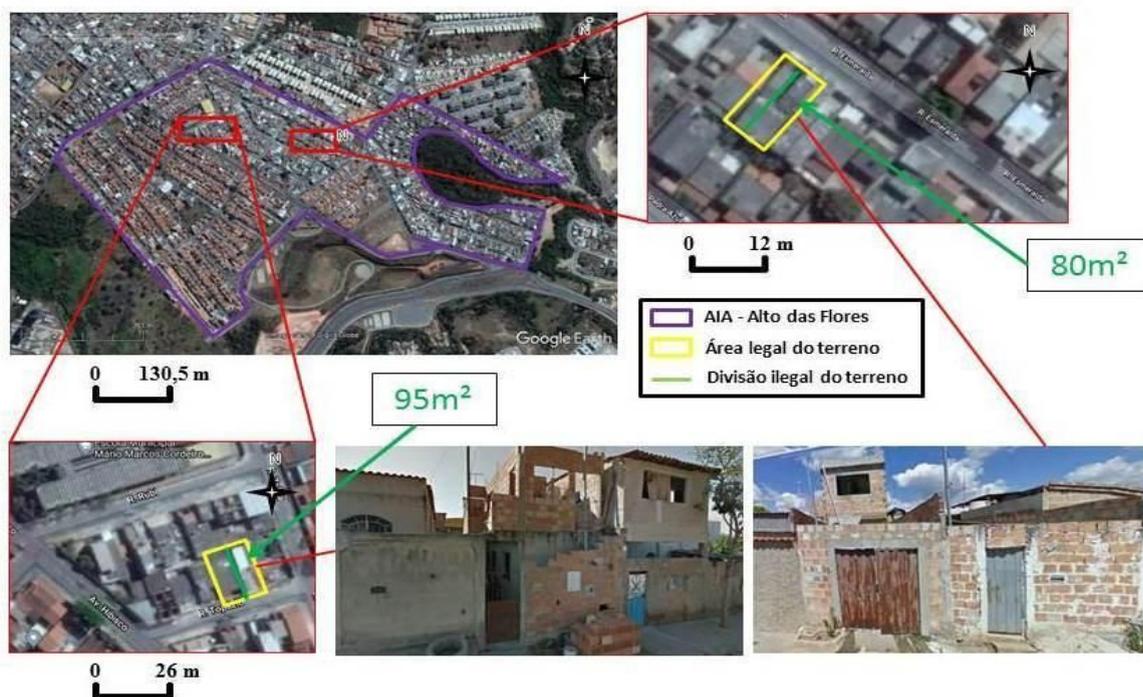
Figura 1: Aspectos urbanos da AIS Alto das Flores



Fonte: Google Earth, 2018

A lei nº. 5.386, de 2012 de Uso e Ocupação do Solo estabelece parâmetros de Taxa de ocupação (70%), Taxa de permeabilidade (20%), tamanho dos afastamentos (3m) conforme Anexo III da referida lei. Nota-se que na área de zoom a direita do mapa da Figura 1, não se respeita tais parâmetros, enquanto que na área do zoom da esquerda onde têm-se marcado de amarelo há estes parâmetros respeitados. Já na AIS Parque das Acácias não foram encontrados irregularidades significativas nestes quesitos. A Figura 2 apresenta parcelamentos de terrenos de forma irregular. O limite máximo estabelecido no Artigo 16 parágrafo 3º da Lei nº 4574 de 2007 sobre o Plano Diretor, estabelece “na Zona Residencial Mista, desmembramento em lotes com área mínima de 125,00 m².”, e foram encontrados terrenos divididos em porções menores conforme se aponta em amarelo no mapa da seguir.

Figura 2: Parcelamentos irregulares de terrenos na AIS Alto das Flores



Fonte: Google Earth, 2018.

Outras situações de irregularidades encontradas se concentram na rua Pedestre da AIA Alto das Flores, em que percebe-se o descumprimento do item 6.10.4 norma NBR 9050 da ABNT (BRASIL, 2004), com passeios inferiores a 1,20. Foram observados também o abandono por parte do poder público do Parque Ecológico Alto das Flores, que abriga usuários de drogas nas quadras do parque. Já na AIS Parque das Acácias uma caso peculiar foi observado em relação a situação dos lotes que se encontram mal cuidados e cheios de braquiárias, infringindo a lei N° 5828, de 29 de Dezembro de 2014 que dispõe em seu artigo 1° inciso "I a obrigação de mantê-lo capinado e roçado" e inciso "III guardá-lo e fiscalizá-lo de modo a impedir que ele seja objeto de queima". As multas advindas destas infrações podem chegar a ser de R\$ 3200,00 a R\$ 3400,00 conforme dispõe o capítulo II "Das Infrações Administrativas e penalidades". O artigo 4° parágrafo 2° da lei n° 6152, de 30 de Dezembro de 2016, que regula o IPTU, concede desconto de 30% para quem está dentro dos parâmetros estabelecidos, como forma de incentivar a limpeza, porém parece que o dispositivo não tem surtido efeito esperado.

Nota-se que a AIS Parque das Acácias cumpre melhor as legislações urbanísticas em detrimento da AIS Alto das Flores, mostrando que a proximidade a administração central não é um fator de interferência nesta situação. Apesar de tudo são áreas que apresentam melhoras em alguns

aspectos e evidencia um poder público que tenta ações pontuais, mas negligencia aspectos relevantes do uso e ocupação do solo. Um dos reflexos em relação a essa diferença entre as duas Áreas de Interesse Social analisadas é a valorização imobiliária maior no Parque das Acácias em detrimento do Alto das Flores.

REFERÊNCIAS

BETIM, Lei nº 2963 de 04 de Dezembro de 1996. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Betim. Disponível em <<https://sogi8.sogi.com.br/Arquivo/Modulo113.MRID109/Registro37017/documento%201.pdf>> Acesso em 13 de abr. de 2018.

BRASIL. Lei nº 4574, de 02 de Outubro de 2007. Dispõe sobre a Revisão do Plano Diretor do Município de Betim. Disponível em: <http://www.betim.mg.gov.br/ARQUIVOS_ANEXO/LEI_4574-07_%20TEXTO;0724280501;20071128.pdf> Acesso em 13 de abr. de 2018.

BRASIL. Lei nº 5386 de 23 de Julho de 2012. Institui a lei de uso e ocupação do solo no município de Betim. Disponível em : <<http://www.dpurb.betim.mg.gov.br/site/index.php/legislacao-2/lei-de-uso-e-ocupacao-do-solo/>> Acesso em: 13de abr. de 2013.

BRASIL. Lei nº 6152, de 30 de Dezembro de 2016. Institui planta de valores imobiliários de terrenos e tabela de valores das construções para cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana-IPTU e imposto sobre a transmissão de bens imóveis-ITBI do município de Betim, bem como a tabela de alíquotas do IPTU e tabela de IPTU para imóveis utilizados para fins residenciais e dá outras providências. Disponível em: <https://www.camarabetim.mg.gov.br/Documento/Download?tabelaOrigem=tb_norma&codigoOrigem=37483&fileName=Lei%20Ordin%C3%A1ria%206152-2016.pdf&tabelaOrigem=tb_norma&codigoOrigem=37483&fileName=Lei%20Ordin%C3%A1ria%206152-2016.pdf> Acesso em: 13 de abr. de 2018.

BRASIL. Lei nº 5828 de 29 de Dezembro de 2014. Dispõe sobre a limpeza, conservação, construção de muros e passeios em imóveis particulares ou públicos do Município de Betim, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.betim.mg.gov.br/ARQUIVOS_ANEXO/Lei%205828%20de%202014;;20150917.pdf> Acesso em: 13 de abr. de 2013.

BRASIL. Mapa de alvará de Construções. DPURB Betim. Disponível em: <<http://www.dpurb.betim.mg.gov.br/mapaalvara/>> Acesso em: 25 de abr. de 2018.

BRASIL. ABNT NBR9050 DE 2004. Disponível em: <<http://www.ufpb.br/cia/contents/manuais/abnt-nbr9050-edicao-2015.pdf>> Acesso em: 13 de abr. de 2018.

GOOGLE. Google Earth. Versão 7.3. 2018. Alto das Flores Betim/MG. Disponível em: <<https://www.google.com.br/earth/download/gep/agree.html>>. Acesso em: 03 de abr. de 2018.