



**PARECER UNICO 254/2009**

**PROTOCOLO Nº. 715988/2009**

<b>Indexado ao(s) Processo(s)</b>	
Licenciamento Ambiental Nº. <b>00734/2003/002/2009</b>	<b>VALIDADE:</b> 6 anos
Portaria de Outorga: Não se aplica	
APEF: Nº. 008085 (processo de origem: 02040000787/07)	
Referência: Licença de Operação para o empreendimento Residencial Mirante do Fidalgo	
Empreendedor: Mirante do Fidalgo Empreendimentos Ltda.	
Empreendimento: Residencial Mirante do Fidalgo	
CNPJ: 05.486.155/0001-01	Município: Lagoa Santa
Unidade de Conservação: APA Carste Lagoa Santa, APE do Aeroporto e Parque do Sumidouro	
Bacia Hidrográfica: São Francisco	Sub-Bacia: Velhas

**Atividades objeto do licenciamento:**

<b>Código DN 74/04</b>	<b>Descrição</b>	<b>Classe</b>
E-04-01-4	Loteamento do solo urbano para fins exclusiva ou predominantemente residenciais.	3
Condicionantes: SIM		Automonitoramento: <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NAO

Responsável pelo empreendimento: Andrey Luiz Cardoso	Registro de classe 04.0.0000100210
---	---------------------------------------

Processos no Sistema Integrado de Informações Ambientais – SIAM	<b>SITUAÇÃO</b>
00734/2003/001/2003 – LP+ LI	Concedida

Auto de Fiscalização Nº. 221/2009	DATA: 07/07/09
-----------------------------------	----------------

**Data: 03/12/2009**

<b>Equipe Interdisciplinar:</b>	<b>Registro de classe</b>	<b>Assinatura</b>
Cristina Campos de Faria	119.7306-2	
Luísa Horta Azevedo de Castro	120.5995-2	
Igor Rodrigues Costa Porto	120.6003-4	
Visto: Isabel Cristina Meneses	Ass.: Data: ____ / ____ / ____	



## 1. INTRODUÇÃO

O presente Parecer Único refere-se à solicitação de Licença de Operação – LO, formalizada junto à SUPRAM Central Metropolitana em 13/04/2009, pela MIRANTE DO FIDALGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, para o parcelamento de solo denominado RESIDENCIAL MIRANTE DO FIDALGO. O empreendimento é de uso exclusivo ou predominantemente residencial, classe 3, de acordo com a DN COPAM nº 74/2004. Tem como público alvo a população de renda média e renda média alta da região metropolitana.

O empreendimento está localizado a cerca de 5 km da região central do município de Lagoa Santa, no interior da Área de Proteção Ambiental Carste de Lagoa Santa – APA CARSTE – RMBH, APE do Aeroporto e no entorno do Parque do Sumidouro. Consta nos autos do processo da fase de LP+LI, a anuência do IBAMA nº029/2004. Nos autos do processo da LO consta o Termo de Autorização da APE do Aeroporto, datada de 23/10/2009. Quanto a anuência do Parque do Sumidouro, esta foi solicitada pela SUPRAM-CM em 28/10/2009 (OF. nº 1422/2009).

A Licença Prévia e de Instalação concomitantes (LP+LI) para o empreendimento foi concedida em 27/04/2007, Certificado nº 022.

## 2. DISCUSSÃO

### 2.1. OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA

Consta nos estudos do processo de Licença de Operação (LO) o TERMO DE VERIFICAÇÃO DE EXECUÇÃO DE OBRAS, emitido pela Prefeitura Municipal de Lagoa Santa, em que esta informa que as obras já executadas no empreendimento encontram-se de acordo com as exigências municipais.

Em 07/07/2009, foi realizada vistoria pela equipe técnica da SUPRAM/CM, onde verificou-se a instalação das obras de infra-estrutura do empreendimento, gerando o Auto de Fiscalização nº 221/2009.



## 2.2. PROJETO URBANÍSTICO

Com base no projeto urbanístico apresentado e na vistoria realizada no dia 07/07/2009, entende-se que a implantação do Residencial Mirante do Fidalgo está em conformidade com os estudos apresentados.

De acordo com as diretrizes metropolitanas (Processo/SEPLAN/SUCEM/DCCM N°197/02) apresentadas na fase de LP+LI, a área do empreendimento encontra-se em zona urbana.

O projeto foi aprovado tanto pela Prefeitura Municipal de Lagoa Santa (Decreto n° 732/2007) quanto pela SEDRU (Processo n° 197/02).

De acordo com o projeto urbanístico o empreendimento apresenta 195 lotes com área mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, dispostos em 15 quadras. O acesso é feito por meio da estrada municipal que leva ao distrito de Fidalgo.

O quadro de áreas referente ao empreendimento é apresentado a seguir:

**Quadro I**

RESUMO DE ÁREAS		
Descrição	m <sup>2</sup>	%
Lotes	213.686,35	49,69
Sistema Viário	47.036,95	10,94
APP	18.534,53	4,31
Área verde	128.530,49	29,89
Área Institucional	22.211,68	5,17
<b>TOTAL</b>	<b>430.000,0</b>	<b>100</b>
Número de quadras	15	
Número de lotes	195	



O empreendimento apresenta 50,31% de área pública, estando de acordo com o Decreto nº 20.597/1980, que solicita uma porcentagem de áreas públicas não inferior a 50% da área da gleba, tendo em vista estar este inserido na APE Aeroporto.

Conforme comprovado na vistoria e citado no Auto de Fiscalização N° 221/2009, as vias encontram-se pavimentadas e em excelentes condições, com sistema de drenagem satisfatório, conforme proposto nos projetos (Foto 1). Não foi verificada a implantação da arborização viária, sendo assim condicionada neste parecer.



Foto 1: Via interna do Empreendimento

### **2.3. ABASTECIMENTO**

O abastecimento de água do empreendimento será feito a partir de uma adutora já existente da COPASA localizada próxima à área do loteamento, conforme Diretrizes Técnicas Básicas emitidas pela referida concessionária (DTB 971-1/2006).

Conforme Comunicação Externa da COPASA, (n°036 – DVEM), o projeto referente ao empreendimento foi analisado e aprovado por esta concessionária.

Foi apresentado o Termo de Acordo celebrado entre a COPASA e Mirante do Fidalgo Empreendimentos Imobiliários LTDA para execução das obras de construção do sistema de abastecimento de água do loteamento Mirante do Fidalgo, firmado em 15/04/2009.

Na vistoria foi informada pelos representantes do empreendimento a completa execução das obras de abastecimento de água.



## 2.4. ESGOTAMENTO SANITÁRIO

O sistema de esgotamento sanitário será composto por fossa séptica seguida por filtro anaeróbico e sumidouro. A implantação e limpeza destas será de responsabilidade do próprio comprador do lote.

No contrato de compra e venda consta: *“declara o promissário comprador que está ciente que ao requerer Alvará de Construção junto à Municipalidade, juntamente com o projeto da edificação apresentado, deverá estar incluído também o projeto de execução de fossa séptica, recebedora do esgoto sanitário”*.

Quanto a destinação do lodo a ser gerado, em documento emitido pela COPASA (Comunicação Externa nº1635 – DVTE, de agosto de 2009) esta informa que “(...) receberá na ETE Lagoa Santa os lodos gerados nas fossas sépticas deste empreendimento provenientes exclusivamente de efluentes domésticos.

## 2.5. DRENAGEM

O sistema de drenagem pluvial é do tipo convencional e composto de vias, sarjetas, bocas de lobo, redes coletoras e dispositivos de dissipação de energia nos pontos de lançamento.

Foi proposta no PRAD apresentado a instalação de bacias de contenção de águas pluviais nas áreas verdes. O IEF emitiu parecer técnico (Processo nº 02040000135/09, de 02/03/09) favorável a estas construções.

Na vistoria realizada no empreendimento foi constatada a implantação das obras do sistema de drenagem.



Foto 2: Dispositivo de dissipação de energia.



## 2.6. RESÍDUOS SÓLIDOS

Consta nos autos do processo de LP+LI ofício emitido pela Prefeitura Municipal de Lagoa Santa (OFÍCIO Nº 166/2005 – SEMA, datado de 06/07/2005) em que esta informa que realizará a coleta de lixo domiciliar do empreendimento.

## 2.7. ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

A área de Preservação Permanente (APP) está relacionada ao curso d'água localizado ao norte da divisa do empreendimento e da nascente existente nesta área. De acordo com quadro de áreas, estas totalizam 4,31% da área total do empreendimento. Em vistoria foi constatado que se encontram bem preservadas, sendo condicionado neste parecer o seu cercamento.

## 3. ANUÊNCIAS

Consta nos autos do processo da fase de LP+LI a anuência do IBAMA /APA Carste Lagoa Santa (nº029/2004) para promover o licenciamento ambiental de implantação do empreendimento Bairro Mirante do Fidalgo.

Nos autos do processo da LO consta o Termo de Autorização da APE do Aeroporto, datada de 23/10/2009.

Quanto a anuência do Parque do Sumidouro, esta foi solicitada pela SUPRAM-CM em 28/10/2009 (OF. nº 1422/2009).

## 4. CUMPRIMENTO DAS CONDICIONANTES DA LP+LI

As condicionantes estabelecidas na Licença Prévia e de Instalação concomitantes, listadas abaixo, foram cumpridas pelo empreendedor.

TABELA I

ITEM	CONDICIONANTES	SITUAÇÃO
A SEREM ATENDIDAS NO PRAZO MÁXIMO DE 30 DIAS		
1	Mapa de declividades da gleba, na escala 1:2000, identificando os intervalos de 0 a 30%, de 30 a 47%, de 47 a 100% e acima de 100% superposto ao estudo urbanístico, nos termos das faixas parceláveis e não parceláveis	Foi apresentado. Ressalta-se que não há lotes em áreas com declividade superior a 47%.



	determinadas pela legislação e considerando a exclusão de lotes em áreas com declividade superior a 47%.	
2	Apresentar perfis de topo-sequência distribuídos na área do loteamento para caracterizar os diferentes tipos de solos, quanto à suas capacidades geotécnicas.	Foi apresentado.
<b>A SEREM ATENDIDAS NO PRAZO MAXIMO DE 60 DIAS</b>		
3	Apresentar laudo geológico-geotécnico, comprovando a viabilidade da ocupação por lotes e áreas públicas (vias e áreas institucionais) das áreas com declividade entre 30 a 47%.	Foi apresentado. De acordo com o laudo, nos lotes que apresentam declividade entre 30 e 47%, a parcela com tal declividade é inferior a 1/3 da área total de cada lote. Além disso, o terreno é constituído de solos predominantemente argilosos, com boas características geotécnicas de estabilidade.
4	Apresentar laudo sanitário sobre a viabilidade ambiental de ocupar com praça e lotes a área anteriormente utilizada para a deposição de resíduos de granja de galinha.	Foi apresentado Relatório com a respectiva análise do solo. O empreendedor excluiu os lotes que estavam localizados nesta área, transformando-os em área verde. O projeto contemplando tais modificações foi aprovado pela Prefeitura e SEDRU. Em vistoria foi constatada que a área não apresenta resíduos provenientes de avicultura, estando esta área em processo de regeneração natural.
5	Apresentar projeto de estabilização e recuperação de processos erosivos verificados próximo à área dos lotes 3 e 4 da quadra 04, considerando para sua elaboração, dentre outros fatores, a deposição de resíduos de avicultura, a alta declividade existente a jusante da área, na propriedade vizinha e a previsão de ocupação do local por lotes e áreas públicas.	Foi apresentado Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD - para o empreendimento. Os referidos lotes foram excluídos e transformados em área verde.
6	Alterar o programa de difusão de informações voltados aos futuros moradores para um programa de proteção e monitoramento das áreas verdes, corredor ecológico e APP's, o qual deverá ser implementado já na fase de implantação do loteamento. Neste novo	



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável  
Superintendência Regional de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável

	<p>programa deverão ser consideradas, dentre outros pontos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- A proteção efetiva das áreas verdes, corredor ecológico e APP's contra invasões, coleta de material biológico e proteção contra incêndios florestais;</li><li>- A garantia da manutenção da conectividade entre os ambientes;</li><li>- A previsão de implantação de barragens de contenção de águas pluviais nas áreas verdes, devidamente autorizadas pelo IBAMA;</li><li>- O desenvolvimento de um programa educativo com todos os profissionais envolvidos com as obras de implantação do empreendimento e com os futuros moradores.</li></ul>	<p>Foi apresentado PROGRAMA DE PROTEÇÃO E MONITORAMENTO DAS ÁREAS VERDES E APPS.</p>
<b>A SEREM ATENDIDAS NO PRAZO MÁXIMO DE 120 DIAS</b>		
7	<p>Apresentar manifestação da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa quanto a ocupação de áreas com declividade entre 30% e 47%.</p>	<p>Foi apresentada manifestação da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa (ofício nº840/07 – SEOS)</p>
8	<p>Apresentar manifestação da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa quanto a viabilidade ambiental de se ocupar com praça e lotes a área anteriormente utilizada para a deposição dos resíduos de granja de galinha.</p>	<p>Foi apresentada manifestação da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa (ofício nº840/07 – SEOS)</p>
9	<p>Apresentar manifestação da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa quanto à implantação de barragens de contenção de águas pluviais a se instalarem nas áreas verdes do loteamento.</p>	<p>Foi apresentada manifestação da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa (ofício nº840/07 – SEOS)</p>
10	<p>Reapresentar o projeto de abastecimento de água com a aprovação da COPASA-MG</p>	<p>Foi apresentado. Conforme Comunicação Externa da COPASA, (nº036 – DVEM), o projeto referente ao empreendimento foi analisado e aprovado por esta concessionária.</p>
<b>A SER ATENDIDA ANTES DO INÍCIO DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO</b>		
11	<p>Apresentar autorização para supressão de vegetação na área do empreendimento expedida pelo IBAMA/APA Carste de Lagoa Santa, inclusive para a implantação das barragens de contenção de águas pluviais.</p>	<p>Foi apresentado um ofício emitido pelo IBAMA/APA CARSTE de LAGOA SANTA (OF/APACLS/IBAMA/MG/Nº159/2007) declarando que esta competência seria do IEF. Sendo assim, foi apresentada autorização do IEF para implantação das barragens de</p>



		contenção e APEF N°8085.
<b>A SEREM ATENDIDAS NA FORMALIZAÇÃO DO PEDIDO DE LICENÇA DE OPERAÇÃO</b>		
12	Apresentar mecanismo legal que garanta a implantação do sistema fossa séptica/filtro anaeróbio/sumidouro pelos proprietários dos lotes do loteamento.	No contrato de compra e venda apresentado consta que o comprador ao requerer Alvará de Construção junto à municipalidade, deverá incluir também o projeto de execução de fossa séptica, recebedora do esgoto sanitário.
13	Apresentar o contrato envolvendo empreendedor/COPASA relativo à destinação do lodo a ser gerado nos sistemas individuais de tratamento de esgoto para a ETE LAGOA SANTA	Segundo declaração do empreendedor (Protocolo SUPRAM-CM R243982), o responsável pelo departamento de esgotos sanitários da COPASA informou não emitir este tipo de contrato. Sendo assim, foi apresentada nova manifestação da COPASA (Comunicação Externa nº1635 – DVTE), de agosto de 2009) em que esta informa que receberá na ETE Lagoa Santa os lodos gerados nas fossas sépticas deste empreendimento provenientes exclusivamente de efluentes domésticos, não tendo a necessidade de se firmar o referido contrato.
14	Apresentar a anuência prévia do Estado de que trata o decreto nº 39.585/98.	Foi apresentada a anuência prévia da SEDRU (Processo nº 197/02)

## 5. CONTROLE PROCESSUAL

Trata-se de requerimento de Licença de Operação, cuja atividade é o loteamento do solo urbano para fins exclusiva ou predominantemente residenciais.

O processo encontra-se devidamente formalizado.

A análise técnica informa tratar-se de um empreendimento classe 03, concluindo pela concessão da licença, com prazo de validade de 06 (seis) anos, com as condicionantes relacionadas no Anexo I.

Ressalta-se que as licenças ambientais em apreço não dispensam nem substituem a obtenção, pelo requerente, de outras licenças legalmente exigíveis, devendo tal observação constar do(s) certificado(s) de licenciamento ambiental a ser(em) emitido(s).

Outrossim, em caso de descumprimento das condicionantes e/ou qualquer alteração, modificação, ampliação realizada sem comunicar ao órgão licenciador, torna o empreendimento passível de autuação.

SUPRAM - CM	Av. Nossa Senhora do Carmo, 90 Belo Horizonte – MG CEP 30330-000	DATA: 03/12/2009 Página: 9/12
-------------	---	----------------------------------



## 6. CONCLUSÃO

Considerando que a infra estrutura do empreendimento e normas ambientais foram implantadas e atendidas pelo empreendedor, a equipe técnica não evidenciou fatores de restrição ao loteamento RESIDENCIAL FAZENDA DO MIRANTE.

Face ao exposto, vimos recomendar à Unidade Regional Colegiada – URC Velhas que seja deferido o pedido de concessão da Licença de Operação para o empreendimento, com prazo de validade de 6 (seis anos), desde que sejam observadas as condicionantes constantes do Anexo I deste Parecer.

### ANEXO I

Processo COPAM Nº.: 00734/2003/002/2009		Classe: 3
Empreendimento: Loteamento Residencial Mirante do Fidalgo		
Atividade: E-04-01-4 Loteamento do solo urbano para fins exclusiva ou predominantemente residenciais.		
Endereço: Rua João Daher, nº/km1.113		
Município: Lagoa Santa		
Prazo da Licença: 6 anos		
Referência: CONDICIONANTES DA LICENÇA		
ITEM	DESCRIÇÃO	PRAZO
1	Retificar o contrato de compra e venda (Parágrafo Unico da cláusula oitava) incluindo os projetos de <u>fossa séptica, filtro anaeróbico e sumidouro</u> , para a obtenção do alvará de construção junto à Municipalidade, pelo comprador. Os projetos deste sistema estático, apresentados no processo de LP+LI, deverão ser disponibilizados para os futuros proprietários dos lotes.	30 dias após a concessão desta licença
2	Cercar as áreas institucionais, conforme solicitado nas Diretrizes Municipais (Processo nº 1327/02).	60 dias após a concessão desta licença
3	Implantar todas as medidas propostas no “Programa de Proteção e Monitoramento das Áreas Verdes e APPs” e apresentar relatórios comprovando tais execuções.	90 dias após a concessão desta licença
4	Implantar arborização viária, conforme projeto apresentado, e apresentar relatório fotográfico comprovando sua execução.	60 dias após a concessão desta licença
SUPRAM - CM		Av. Nossa Senhora do Carmo, 90 Belo Horizonte – MG CEP 30330-000
		DATA: 03/12/2009 Página: 10/12



5	Executar o PRAD de acordo com o cronograma apresentado.	90 dias após a concessão desta licença
6	Solicitar ao Instituto Estadual de Florestas/ Gerência de Compensação Ambiental – IEF/GECAM cumprimento da compensação ambiental, de acordo com o Decreto 45.175/2009.	30 dias após publicação da decisão da URC.

## ANEXO 2

Tabela 1

Indicadores ambientais para o cálculo da relevância dos significativos impactos ambientais, componente do cálculo do grau do impacto ambiental

Relevância		Marcar com X	Valoração
Interferência em áreas de ocorrência de espécies ameaçadas de extinção, raras, endêmicas, novas e vulneráveis e/ou em áreas de e reprodução, de pouso e de rotas migratórias		X	0,0750
Introdução ou facilitação de espécies alóctones (invasoras)		X	0,0100
Interferência /supressão de vegetação, acarretando fragmentação	ecossistemas especialmente protegidos (Lei 14.309)		0,0500
	outros biomas	X	0,0450
Interferência em cavernas, abrigos ou fenômenos cársticos e sítios paleontológicos			0,0250
Interferência em UCs de proteção integral, seu entorno (10km) ou zona de amortecimento		X	0,1000
Interferência em áreas prioritárias para a conservação, conforme "Biodiversidade em Minas Gerais - Um Atlas para sua Conservação"	Importância Biológica Especial	X	0,0500
Interferência em áreas prioritárias para a conservação, conforme "Biodiversidade em Minas Gerais - Um Atlas para sua Conservação"	Importância Biológica Extrema	X	0,0450
	Importância Biológica Muito Alta		0,0400
	Importância		0,0350



	Biológica Alta		
Alteração da qualidade físico-química da água, do solo ou do ar			0,0250
Rebaixamento ou soerguimento de aquíferos ou águas superficiais			0,0250
Transformação ambiente lótico em lântico			0,0450
Interferência em paisagens notáveis			0,0300
Emissão de gases que contribuem efeito estufa			0,0250
Aumento da erodibilidade do solo		X	0,0300
Emissão de sons e ruídos residuais		X	0,0100
Somatório Relevância			

**Tabela 2**  
**Índices de valoração do fator de temporalidade, componente do cálculo do grau do impacto ambiental**

Duração	Marcar com X	Valoração (%)
Imediata - 0 a 5 anos		0,0500
Curta - > 5 a 10 anos		0,0650
Média - >10 a 20 anos		0,0850
Longa - >20 anos	X	0,1000

**Tabela 3**  
**Índices de valoração do fator de abrangência, componente do cálculo do grau do impacto ambiental**

Localização	Marcar com X	Valoração (%)
Área de Interferência Direta (1)	X	0,03
Área de Interferência Indireta (2)	X	0,05