



PARECER UNICO Nº. 372/2011

PROTOCOLO Nº. 622687/ 2011

Indexado ao(s) Processo(s)

Licenciamento Ambiental Nº. 01169/2003/004/2010	DEFERIMENTO
Autorização para Intervenção Ambiental: Não se aplica	
Outorgas: 12821/2010; 12822/2010	
Empreendimento: Canto da Siriema VIP I	
Empreendedor: Fator Empreendimentos Imobiliários Ltda.	
CNPJ: 08.683.288/0001-58	Município: Jaboticatubas / MG
Bacia Hidrográfica: Rio São Francisco	Sub-Bacia: Rio das Velhas
Referencia: Licença de Operação	Validade: 6 (seis) anos

Atividades objeto do licenciamento

Código DN 74/04	Descrição	Classe
E-04-01-4	Loteamento do solo urbano para fins exclusiva ou predominantemente residenciais	3
Reserva Legal: Averbada sob a matrícula nº 8288.		
Unidade de Conservação: Não		
Medidas Mitigadoras: <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO	Medidas Compensatórias: <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	
Condicionantes: <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	Automonitoramento: <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	

Responsável Técnico pelo Empreendimento: Geraldo Mota	Registro de Classe CREA MG 33.065/D
Responsável Técnico pelos Estudos Técnicos Apresentados Andrey Luiz Cardoso	Registro de Classe CREA MG 100.210/D

Auto de Fiscalização: 48295/2010	DATA: 11/08/2010
Auto de Fiscalização: 62247/2010	DATA: 05/11/2010
Auto de Fiscalização: 78848/2011	DATA: 03/06/2011

Equipe Interdisciplinar:	MASP	Assinatura
Aline Maria Guimarães	1.208.492-7	
Cristina Campos de Faria	1.197.306-2	
Juliana Brasileiro	1.255.782-3	
Maria da Conceição S. Bittencourt	1.202.509-4	
Raphael Medina	1.227.986-5	

Aprovação	Isabel Cristina R. R. C. de Menezes Diretora Técnica / MASP 1.043.798-6	
De acordo	Diego Koiti de Brito Fugiwara Chefe do Núcleo Jurídico / MASP 1.145.849-4	



1. INTRODUÇÃO

O presente Parecer Único refere-se à solicitação de Licença de Operação – LO, formalizada pelo empreendedor junto a SUPRAM Central Metropolitana em 01/07/2010, para o parcelamento do solo denominado Canto da Siriema VIP I O empreendimento é de uso exclusivo ou predominantemente residencial, classe 3, de acordo com a DN COPAM 74/2004.

O empreendimento está localizado no município de Jaboticatubas, a 63 km ao norte de Belo Horizonte. O acesso é feito pela MG-020, passando pelo município de Santa Luzia.

A densidade populacional do empreendimento é de 23,89hab/ha, com área total de 98,75ha, conformados em 590 lotes com área média de 1.000m² dispostos em 29 quadras.

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Inicialmente, o licenciamento incorporava quatro empreendimentos, sendo eles: Hotel Fazenda Canto da Siriema, Condomínio Canto da Siriema, Loteamento Canto da Siriema VIP I e VIP II. Esses tendo como empreendedor Lito Lançamentos Imobiliários, Terraplanagem e Obras Ltda.

Como os empreendimentos se tratavam de atividades distintas, solicitou-se ao empreendedor desmembramento para exame da licença, em separado, conforme parecer jurídico da FEAM.

Apenas o Loteamento Canto da Siriema VIP I obteve Licença de Instalação Corretiva, por intermédio do certificado nº 093 expedido em 30/06/2006 com validade até 30/06/2008. Em 25/06/2008 foi solicitada prorrogação da LIC sob o número de protocolo R073805/2008, sendo o empreendedor ainda Lito Lançamentos Imobiliários, Terraplanagem e Obras Ltda.

Na URC Velhas de 15/12/2008, foi deferido o pedido de prorrogação de prazo da LIC por mais dois anos, sendo válida a Licença de Instalação Corretiva até 01/07/2010.

Segundo parecer de prorrogação da LIC de nº205/2008, a reserva legal foi averbada sob matrícula nº 8.288 no Cartório de Imóveis da Comarca de Jaboticatubas, com área de 20,10ha não inferior a 20% do total da propriedade que é de 98,75ha.

Nas vistorias realizadas a área do empreendimento pela equipe técnica da SUPRAM-CM, verificou-se o cumprimento das condicionantes impostas pela prorrogação da Licença de Instalação Corretiva, o cumprimento das cláusulas do TAC e a instalação das obras de infra-estrutura.

2.1. PROJETO URBANÍSTICO

Consta nos autos do processo certidão emitida pela prefeitura municipal datada de 29/05/2009, onde esta declara que o loteamento encontra-se dentro da Zona de Atração de Empreendimentos – ZAE 3.

O projeto urbanístico atende as diretrizes municipais emitidas em 19/05/2009: quanto ao dimensionamento da estrutura viária que possui vias locais com largura mínima de 12m e vias de pedestre com largura mínima de 4m; quanto ao percentual de áreas públicas que é no mínimo de 25%, no mínimo 10% para áreas verdes e no mínimo 15% para áreas destinadas a equipamentos e livre de uso público; quanto a área mínima dos lotes que é de no mínimo 360m² e no máximo 5.000m² com no mínimo 12m de frente para via pública.



As diretrizes metropolitanas emitidas em 19/02/2009 estão atendidas pelo projeto urbanístico apresentado, quanto a estrutura viária com cul-de-sac de diâmetro mínimo de 30m e via de pedestre de 4m. Quanto as áreas públicas o percentual mínimo é de 35%, 10% de área verde e 5% de área institucional as quais são atendidas pelo projeto urbanístico.

Quadro I

RESUMO DE AREAS		
Descrição	m ²	%
Área das vias	128.783,90	13,04
Área institucional	49.662,53	5,03
Área verde	201.309,81	20,39
Área dos lotes	607.672,76	61,54
TOTAL	987.510,00	100
Número de quadras	29	
Número de lotes	590	



Foto 1: Pavimentação e arborização viária

A pavimentação das vias do loteamento é feita com CBUQ – Concreto Betuminoso Usinado a Quente.

A arborização viária encontra-se implantada.

Conforme mapa de isodeclividade apresentado, toda a área do empreendimento encontra-se na faixa de 0% a 30%.

2.2. OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA

Consta no processo referente a Licença de Operação – LO, o TERMO DE CONCLUSÃO E RECEBIMENTO DE OBRA, datado de 08 de julho de 2011, onde a Prefeitura Municipal de Jaboticatubas declara que foram concluídas e recebidas as obras de infraestrutura do loteamento.

Em vistoria realizada no dia 03/06/2011 à área do empreendimento, foi constatado que todas as obras de infraestrutura foram implantadas.



ABASTECIMENTO DE ÁGUA

O abastecimento será realizado pelo empreendedor através de dois poços tubulares, com processos formalizados junto a SUPRAM CM de nº12821/2010 e nº12822/2010. Tais processos de outorga já foram concluídos, aguardando apenas publicação.

Conforme informações do empreendedor a água é para o consumo humano de 2360 pessoas.

Para atender a população de habitantes prevista para o empreendimento, a vazão autorizada para cada poço é de 14m³/hora, durante 6 horas/dia, totalizando 224m³/dia, ao longo de todo o ano. A água explotada dos dois poços é bombeada para dois reservatórios de capacidade total de armazenamento de 128m³ cada.

ESGOTAMENTO SANITÁRIO

O sistema de esgotamento sanitário será do tipo estático composto por fossa, filtro e sumidouro.

Consta em cláusula do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, no item 5) Sistema de Fossa, o seguinte texto:

Fica o PROMISSÁRIO COMPRADOR, obrigado a realizar construção e aprovação do sistema de fossa, filtro e sumidouro conforme projeto em anexo. Fica também o promissário comprador obrigado a realizar limpeza e manutenção do referido sistema.

DRENAGEM PLUVIAL

O sistema de drenagem pluvial é do tipo convencional, composto de vias, sarjetas, bocas de lobo, ramais de ligação, poços de visita, galerias tubulares, redes coletoras e dispositivos de dissipação de energia nos pontos de lançamento. O empreendedor informou que o sistema obedece as diretrizes da SUDECAP.



Foto 2: Dissipador de energia.



ENERGIA ELÉTRICA

Consta nos autos do processo, ofício emitido pela CEMIG em 01/04/2011, onde ela informa que as obras de instalação da rede de energia elétrica, foram vistoriadas, estando de acordo com as normas técnicas vigentes na CEMIG e na ABNT.



Foto 3: Iluminação pública.

3. COMPENSAÇÃO AMBIENTAL PELA LEI DO SNUC

A SUPRAM-CM entende que os impactos decorrentes da implantação e operação do empreendimento são caracterizados como significativos impactos ambientais, tendo em vista a alteração na paisagem, impermeabilização do solo, supressão de vegetação, afugentamento de fauna.

Assim, por não ter sido cobrada compensação nas fases anteriores, torna-se necessária a cobrança na fase atual.

Em razão do acima exposto, sugere-se a incidência da Compensação Ambiental no caso em tela, como forma de cumprimento da Lei nº 9985/2000 e do Decreto Estadual nº 45.175/2009, alterado pelo Decreto nº 45.629, de 6 de julho de 2011, no qual define, em seu artigo 5º, que a incidência da compensação ambiental, em casos de empreendimentos considerados de significativo impacto ambiental, será definida na fase de licença prévia.

Porém, em seu § 4º, determina que, os empreendimentos que obtiveram licença prévia ou de instalação a partir da publicação da Lei Federal nº 9.985/2000, e que não tiveram suas compensações ambientais definidas, estão sujeitos à compensação ambiental no momento da concessão da licença subsequente, considerados os significativos impactos ocorridos a partir de 19 de julho de 2000.

Verifica-se, ainda, pelo artigo 10 do Decreto nº 45.629/2011, que os impactos ambientais de empreendimentos sujeitos à compensação ambiental em processo de licenciamento, o que é o caso, serão identificados nos estudos ambientais solicitados pelo órgão ambiental; registrando-se que, na fase de LP do processo, foram apresentados EIA/RIMA.

4. CUMPRIMENTO DAS CONDICIONANTES DA LIC

Abaixo serão relacionadas as condicionantes estabelecidas da Licença de Instalação Corretiva.



TABELA I

ITEM	CONDICIONANTES	SITUAÇÃO
1	Apresentar cronograma de execução do projeto de drenagem pluvial da via municipal de acesso dentro do prazo da prorrogação da LIC.	O cronograma foi apresentado sob o número de protocolo R228157/2009.
2	Apresentar projeto urbanístico atualizado do loteamento comprovando a retirada dos lotes da quadra 3, referente ao talvegue existente.	Foi apresentado sob o protocolo de nº R228157/2009, um Estudo Técnico Ambiental, atestando a inexistência de qualquer tipo de curso d'água ou nascente no talvegue em questão. Se tratando apenas de drenagem de água pluvial, o que posteriormente foi constatado em vistoria.
3	Apresentar renovação do Termo de Licenciamento para uso/ocupação de faixa de domínio de rodovia sob jurisdição de DER/MG.	O empreendedor informou que faixa de domínio do DER em estudo, constitui-se de um trevo localizado na Rodovia MG-020 e que dá acesso a uma estrada municipal que liga a rodovia ao empreendimento e a outros bairros. O trevo se encontra localizado a uma distância de 3,5 km do pretendido loteamento, portanto não existe a necessidade de fazer uso ou ocupação da referida faixa de domínio. Condicionante respondida sob o nº de protocolo R228157/2009.
4	Apresentar um plano para a destinação final do lodo proveniente do leito de secagem.	Foi informado pelo empreendedor que cada morador ficará responsável pela destinação ambientalmente correta do lodo gerado nas fossas.
5	Apresentar as outorgas relativas a todos os poços tubulares (aquelas que já obtiveram as autorizações de perfuração concedidas, bem como as da demanda faltante, previstas no laudo apresentado).	As duas outorgas foram formalizadas e seus estudos concluídos, aguardando apenas publicação.
6	Não permitir a edificação de unidades autônomas e a ocupação humana até a concessão da Licença de Operação.	Até a data da última vistoria realizada, não havia nenhum tipo de ocupação no loteamento.
7	Apresentar mecanismo legal que contenha cláusula de obrigatoriedade de construção do sistema de fossa, filtro e sumidouro pelos compradores e moradores do loteamento. O documento deverá conter, em anexo, o projeto do referido sistema.	Consta em cláusula do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel (item 5) a obrigatoriedade de realizar construção e aprovação, limpeza e manutenção do sistema de fossa, filtro e sumidouro conforme projeto anexo ao contrato.



5. CONTROLE PROCESSUAL

O processo encontra-se formalizado e instruído com a documentação listada no Formulário de Orientação Básica Integrado.

Consta na Certidão nº 483258/2010 que há processo em dívida ativa, porém, foi juntado no processo ofício (Protocolo nº R123745/2011) encaminhando DAE referente à quitação parcial da dívida, uma vez que foi parcelada pelo Setor de Arrecadação da SEMAD.

Em atendimento ao Princípio da Publicidade e ao previsto na Deliberação Normativa COPAM nº 13/95 foi publicado pelo empreendedor em jornal de grande circulação o requerimento da Licença de Operação. Pelo órgão ambiental foi publicado no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais.

Trata-se de empreendimento classe 03, a equipe técnica concluiu pela concessão da licença de operação com validade de 6 (seis) anos, condicionado ao cumprimento das condicionantes listadas no Anexo I deste Parecer.

Ressalta-se que a Licença Ambiental em apreço não dispensa nem substitui a obtenção, pelo requerente, de outras licenças legalmente exigíveis.

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

6. CONCLUSÃO

A análise técnica não evidenciou fatores de restrição ao loteamento CANTO DA SIRIEMA VIP I 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 localizado no município de Jaboticatubas, com prazo de validade de 6 (seis anos) e com atividade de parcelamento do solo para fins residenciais.



ANEXO I

Processo COPAM Nº.: 01169/2003/004/2010	Classe: 3
Empreendimento: Loteamento Canto da Siriema VIP I	
Atividade: Loteamento do solo urbano para fins exclusiva ou predominantemente residenciais.	
Município: Jaboticatubas	
Referência: Licença de Operação – LO	

ITEM	CONDICIONANTES	PRAZO
1	Realizar a análise da água dos poços, de acordo com os parâmetros de potabilidade exigidos na Portaria 518/2004 do Ministério da Saúde, com periodicidade mínima semestral. Enviar o primeiro resultado a SUPRAM CM e manter os demais em arquivo.	60 dias a partir da concessão desta licença
2	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 a partir da concessão desta licença

OBS: Eventuais pedidos de alteração nos prazos de cumprimento das condicionantes estabelecidas nos Anexos deste Parecer Único poderão ser resolvidos junto à própria SUPRAM, mediante a análise técnica e jurídica, desde que não alterem o mérito / conteúdo das condicionantes.