



PARECER UNICO Nº. 10/2012

PROTOCOLO Nº. 105772/2012

Indexado ao(s) Processo(s)

Licenciamento Ambiental Nº. 22408/2005/002/2011	
Empreendedor: Roberto João Fonseca de Almeida	
Empreendimento: Loteamento Residencial Victória I	
CNPJ/ CPF: 013.286.116-04	Município: Lagoa Santa / MG
Bacia Hidrográfica: Rio São Francisco	Sub-Bacia: Rio das Velhas
Referencia: Licença de Operação	Validade: 06 (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 24.876 em 10/11/2006.		
Unidade de Conservação: APA Carste de Lagoa Santa.		

Condicionantes: <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	Automonitoramento: <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO
---	--

Responsável pelo Empreendimento: Roberto João Fonseca de Almeida	CPF 013.286.116-04
Responsável Técnico pelos Estudos Técnicos Apresentados Andrey Luiz Cardoso	Registro de Classe CREA MG 100.210/D

Processos no Sistema Integrado de Informações Ambientais - SIAM	SITUAÇÃO
22408/2005/001/2006 – LP+LI	Concedida
01632/2008 – APEF	Concedida
22408/2005/003/2011 – AI	Quitado

Auto de Fiscalização: 44506/2011	DATA: 27/04/2011
---	-------------------------

Equipe Interdisciplinar	MASP/ MAT.	Assinatura
Cristina Campos de Faria	1.197.306-2	
Daniele Ladeira	81.754-6	
Juliana Brasileiro	1.255.782-3	
Ronaldo Carlos Ribeiro	1.147.163-8	
Thiago Gelape	1.150.193-9	

Aprovação	Isabel Cristina R. R. C. de Menezes Diretora Técnica / MASP 1.043.798-6	
De acordo	Diego Koiti de Brito Fugiwara Diretor de Controle Processual / 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 02/03/2011, para o parcelamento do solo denominado Loteamento Residencial Victória I. O empreendimento é de uso exclusivo ou predominantemente residencial, classe 3, de acordo com a DN COPAM 74/2004.

O empreendimento está localizado na zona de expansão urbana do município de Lagoa Santa, a 37 km ao norte de Belo Horizonte. A área é conhecida como Fazenda Olhos d'Água e esta às margens do Córrego do Fidalgo. Possui como acesso uma via denominada Rua Rita de Cássia Saborido, considerada uma via municipal de pouco trânsito local que interliga o terreno ao centro de Lagoa Santa.

O empreendimento possui área total de 31,55 ha, com densidade populacional calculada de 16,5 hab/ha e 195 lotes com tamanho médio de 1.000m², dispostos em 11 quadras. É destinado à classe média alta, voltado para o público local e para o público de Belo Horizonte.

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento obteve a Licença Prévia concomitante com a Licença de Instalação (LP+LI) em 25/05/2009, tendo sua validade até 25/05/2015.

O empreendimento está localizado no interior da Área de Proteção Ambiental Federal Carste de Lagoa Santa e obteve anuência durante o processo de licenciamento anterior.

Em 02/03/2011, foi formalizado junto a SUPRAM Central Metropolitana o processo de Licença de Operação para o Loteamento Residencial Victória I.

Em 27/04/2011, foi realizada vistoria na área do empreendimento, conforme Auto de Fiscalização nº 44506/2011 (protocolo nº 286903/2011), com o objetivo de subsidiar a análise da licença pretendida.

Durante vistoria foi constatado que o empreendimento estava implantado com toda a infraestrutura concluída e, além disso, verificou-se construção em um dos lotes. Em consequência foi lavrado um Auto de Infração nº 51742/2011, originando o processo administrativo nº 22408/2005/003/2011, imputando ao empreendedor multa simples e suspensão das atividades.

A reserva legal do empreendimento encontra-se devidamente averbada sob número de matrícula 24.876 de 10/11/2006, totalizando 8,2170 hectares, não inferior a 20% da área total da propriedade.

2.1. PROJETO URBANÍSTICO

De acordo com o parecer de LP+LI emitido pela SUPRAM-CM, foi apresentado documento da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa datado de 21/02/2008 no qual informa que a área de implantação do empreendimento está localizada em área de expansão urbana e que o projeto apresentado está em consonância com as especificações técnicas do plano diretor do município e da Lei Municipal Nº 695/88 (uso e ocupação do solo municipal).

Após a emissão da licença prévia concomitante com a licença de instalação, foi necessária a modificação do projeto urbanístico com redução do número de lotes devido a necessidade de expansão do aeroporto.



O projeto urbanístico foi aprovado pela prefeitura municipal e pela SEDRU em 17/12/2009 e atende as diretrizes municipais e metropolitanas quanto aos percentuais mínimos exigidos de área pública, área verde e área institucional.

Segue o quadro referente as áreas ao “Loteamento Residencial Victória I”:

Quadro 1

RESUMO DE ÁREAS		
Descrição	m ²	%
Área das Vias	27.676,21	10,43
Área Verde	84.216,57	31,74
Área de Preservação Permanente (APP)	6.612,04	2,49
Áreas Institucionais	14.487,77	5,46
Área de Lotes	132.368,88	49,88
Área Parcelada	265.361,47	100
Área Total Gleba (m ²)	315.586,00	
Área Remanescente (m ²)	50.224,53	
Número de quadras	8	
Número de lotes	130	

Ressalta-se que o percentual de áreas públicas incidu somente sobre a área parcelada, sendo assim quando o empreendedor pretender parcelar a área remanescente esta deverá ser objeto de novo licenciamento ambiental.

Conforme observado em vistoria, o sistema viário do empreendimento encontra-se instalado, com pavimentação asfáltica em bom estado de conservação e sistema de drenagem satisfatório. A arborização viária se encontra implantada conforme relatório fotográfico apresentado sob número de protocolo R202733/2012.



Foto 1: Pavimentação e sistema de drenagem



Foto 2: Arborização viária

O mapa de declividade apresentado durante o processo de licença da LP+LI evidencia que a área possui, em sua maior parte, declividade de até 28%.

2.2. OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA

Consta nos autos do processo de Licença de Operação – LO, Declaração da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa, onde esta atesta que as obras de pavimentação, rede de abastecimento de água da COPASA e rede de distribuição elétrica da CEMIG do “Loteamento Residencial Victória I” foram concluídas e recebidas.



2.2.1 Abastecimento de Água

O abastecimento será realizado pela COPASA que emitiu na etapa de licenciamento anterior, um Laudo de Análise atestando que todos os desenhos, memorial descritivo e a planilha de cálculo do projeto técnico do sistema de abastecimento de água atendem as condições e normas da referida companhia de saneamento.

2.2.2 Esgotamento Sanitário

O sistema de esgotamento sanitário será constituído por sistema estático individualizado composto por fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, uma vez que a região onde será implantado o loteamento não conta com rede coletora da COPASA.

Consta nos autos do processo a escritura pública de Compra e Venda de imóvel urbano, com o seguinte texto:

“Ao se iniciar as construções e a utilização de seu lote, d(a)(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(es) deverá(o) obrigatoriamente, implantar fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, de acordo com o projeto de engenharia aprovado, que declarar (m) conhecer e se compromete(m) a efetuar periodicamente, a limpeza das fossas e transportar o lodo até o leito de secagem ou outro destino definido pela Prefeitura Municipal de Lagoa Santa/MG ou Concessionária Pública. Esta obrigatoriedade deverá ser repassada aos futuros ocupantes do imóvel, sejam eles os proprietários, inquilinos, cessionários ou promissários compradores.”

Sendo assim, ficará a cargo dos futuros moradores a implantação do sistema de esgotamento estático individual, que deverá observar as normas técnicas vigentes.

Contudo, a SUPRAM CM entende que a comprovação da eficácia do sistema é de responsabilidade do empreendedor, e que, a eficiência está diretamente relacionada com a qualidade da elaboração do projeto e a observação das normas técnicas afins. Portanto, condiciona-se ao empreendedor a elaboração dos projetos do sistema de tratamento e a fiscalização da implantação e da disposição final dos efluentes sanitários para cada unidade habitacional, tendo em vista que o projeto será dimensionado conforme o número de habitantes por residência.

2.2.3 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 e redes coletoras.

2.2.4 Energia Elétrica

Consta nos autos do processo, ofício emitido pela CEMIG em 03/03/2011, 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 Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e foram construídas conforme projeto PE/CE-1048593170.



Foto 3: Iluminação pública



3. COMPENSAÇÃO AMBIENTAL PELA LEI DO SNUC

Para cumprimento da condicionante nº 8 do processo de LP+LI, no qual solicita que seja firmado um Termo de Compromisso de Compensação Ambiental, junto ao IEF, em cumprimento ao art. 36 da Lei 9.985/2000 (Lei do SNUC), após fixação e aprovação da compensação ambiental pela CPB, nos termos do artigo 18, inciso IX, do Decreto Estadual nº44.667/2007, o empreendedor protocolou junto ao IEF/GECAM, ofício datado de 25/01/2012 sob número de sipro 0016985-1170/2012-2.

4. CUMPRIMENTO DAS CONDICIONANTES DA LP+LI

Abaixo serão relacionadas às condicionantes estabelecidas na Licença Prévia e de Instalação concomitantes.

TABELA I

ITEM	CONDICIONANTES	SITUAÇÃO
1	Apresentar portaria do IPHAN com a devida permissão a fim de realizar os trabalhos de resgate arqueológico, conforme orienta a Portaria IPHAN Nº 230/2002.	Foi apresentada no relatório de cumprimento de condicionantes a publicação da portaria do IPHAN, datada do dia 13/02/2009. Condicionante cumprida.
2	As atividades de instalação do empreendimento poderão ser iniciadas nos locais onde não foram encontrados materiais cerâmicos. Os pontos onde foram identificados fragmentos de cerâmica deverão ser preservados até que as atividades de resgate sejam realizadas, pois ações como decapeamento, terraplanagem, alteração da topografia por cortes e aterros ou exposição e movimentação do solo acabarão por destruir o Sítio Olhos D'Água, que já se encontra em estado avançado de degradação através dos anos de uso agrícola e pecuário.	O empreendedor informou que os pontos onde foram localizados materiais cerâmicos, foi realizada a coleta afim de que as atividades de instalação do empreendimento pudessem ser iniciadas em todos os locais. Condicionante cumprida.
3	Apresentar Relatório Final do Projeto de Resgate do Patrimônio Arqueológico do sítio Olhos d'água, incluindo a sua aprovação pelo GEPAN/DEPAM/IPHAN.	Foi apresentado no relatório de cumprimento de condicionantes o Diagnóstico de prospecção e o de acordo do IPHAN nº0780/2007 GEPAN/DEPAM de 13/09/2007. Condicionante cumprida.
4	Armazenar a camada fértil do solo no momento da supressão, de modo a aproveitar este material nos projetos de recuperação da mata ciliar, corredores ecológicos e enriquecimento dos fragmentos.	O empreendedor informou que durante o processo de supressão da vegetação foi reservado um local adequado para armazenar a camada fértil do solo para posteriormente ser reaproveitado. Condicionante cumprida.



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

5	Implantar o viveiro que receberá o material vegetativo e reprodutivo resgatado dentro da gleba fora dos limites da Área de preservação permanente do Córrego do Fidalgo e atendendo aos requisitos técnicos básicos para evitar carreamento de resíduos para o curso d'água e contaminação do lençol freático.	Foi apresentado no relatório de cumprimento de condicionantes, um relatório fotográfico do viveiro implantado. Condicionante cumprida.
6	Alterar as metodologias utilizadas nos projetos componentes do Programa de Monitoramento da Fauna de Vertebrados Terrestres, de modo que fiquem iguais às utilizadas no levantamento da fauna descrito no RCA, para possibilitar a comparação dos estudos. Além disso, alterar a periodicidade das campanhas de campo para semestral (período seco e período chuvoso) durante toda a fase de implantação e durante o primeiro ano de operação do empreendimento.	Foi informado pelo empreendedor a alteração das metodologias utilizadas no programa citado, sendo que o método de levantamento será igual o descrito no RCA. Condicionante cumprida.
7	Encaminhar os relatórios, parcial e final do Programa de Monitoramento da Fauna de Vertebrados Terrestres, após as fases de implantação e após o primeiro ano da fase de operação do empreendimento, respectivamente.	Foi apresentado no relatório de cumprimento de condicionantes, o programa de monitoramento de mastofauna terrestre. Condicionante cumprida.
8	Firmar com IEF/Diretoria de áreas protegidas/gerência de compensação ambiental, Termo de Compromisso de Compensação Ambiental em cumprimento ao art. 36 da Lei 9.985/2000 (Lei do SNUC), após fixação e aprovação da compensação ambiental pela CPB, nos termos do era. 18, inciso IX, do Decreto Estadual nº 44.667/2007.	Foi encaminhado ao IEF ofício de 25/01/12 (sipro nº0016985-1170/2012-2), solicitando a elaboração do Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (protocolo nº R201433/2012). Condicionante cumprida.
9	Alterar, no item sobre o isolamento das áreas do Programa de Proteção e Manejo dos Fragmentos Florestais, a forma de cercamento das áreas alvo, de modo que seja utilizado apenas 4 fios de arame liso espaçados, sendo que o mais baixo fique posicionado à uma distância de 50 centímetros do solo.	Foi apresentado pelo empreendedor relatório fotográfico identificando o tipo de cercamento adotado. Condicionante cumprida.
10	Apresentar uma nova proposta para destinação dos efluentes sanitários gerados nas instalações do canteiro de obras.	Foi apresentado pelo empreendedor a proposta de utilização de banheiros químicos. (protocolo nº R201433/2012). Condicionante cumprida.
11	Apresentar mecanismo legal que contenha cláusula de obrigatoriedade de construção do sistema fossa/filtro anaeróbio/ sumidouro pelos proprietários dos lotes. O documento deverá conter, em anexo, o projeto do referido sistema.	Foi apresentado sob protocolo nº R123681/2011, escritura pública de compra e venda de imóvel, na qual especifica que o comprador deverá construir o sistema de fossa, filtro sumidouro



		bem como deverá fazer a limpeza e manutenção da mesma. Condicionante cumprida.
12	Iniciar o Programa de Monitoramento das Águas imediatamente após a concessão da Licença Prévia. Para efeitos comparativos, deverão ser consideradas as diretrizes estabelecidas pela Deliberação Normativa Conjunta COPAM-CERH n.º 01/2008.	Foi apresentado relatório de monitoramento da qualidade das águas (protocolo nº R201433/2012). Condicionante cumprida.
13	No Programa de Monitoramento da Qualidade das Águas, prever a inclusão de todos os parâmetros utilizados na elaboração do diagnóstico da qualidade das águas dos córregos Fidalgo e Jaque. Este programa deverá se estender, pelo menos, pelos dois primeiros anos de operação do empreendimento.	Os monitoramentos apresentados apontam os parâmetros solicitados na condicionante (protocolo nº R201433/2012). Condicionante cumprida.
14	Apresentar anuência do Órgão Gestor do Parque Estadual do Sumidouro.	Foi apresentada anuência datada de 11/02/2009. Condicionante cumprida.
15	Apresentar manifestação do IEPHA quanto ao patrimônio histórico na área do empreendimento, conforme Deliberação Normativa COPAM nº 58/2002.	Foi apresentado Of.GAB.CG nº10/2008, no qual o IEPHA declara não ter objeção com relação ao empreendimento. Condicionante cumprida.

5. CONTROLE PROCESSUAL

O processo encontra-se devidamente formalizado, estando a documentação juntada em concordância com DN 074/04 e Resolução CONAMA Nº 237/97.

O empreendimento já possui Licença Prévia, concomitante com a Licença de Instalação com validade até 25/05/2015. Conforme análise técnica, todas as condicionantes foram cumpridas.

Foi realizada a publicação do pedido de licença em jornal de grande circulação.

O empreendedor apresentou Termo de Verificação, em que foi atestado pela Prefeitura Municipal de Lagoa Santa que o loteamento encontra-se com as obras concluídas.

O empreendimento está inserido dentro da Área de Proteção Ambiental (APA Carste Lagoa Santa) e no entorno do Parque Estadual do Sumidouro sendo que as anuências foram concedidas no processo anterior, referente às Licenças Prévia concomitante com de Instalação.

A análise técnica informa tratar-se de um empreendimento classe 03, concluindo pela concessão da licença, com prazo de validade de 06 (seis) anos, sem condicionantes.

A licença ambiental em apreço não dispensa nem substitui 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).

Ressalta-se que 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 **Residencial Victória 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 Lagoa Santa, com prazo de validade de 06 (seis anos) e com atividade de parcelamento do solo para fins residenciais.

ANEXO I

Processo COPAM Nº: 22408/2005/002/2011	Classe: 3
Empreendimento: Loteamento Residencial Victória I	
Atividade: Loteamento do solo urbano para fins exclusiva ou predominantemente residenciais.	
Município: Lagoa Santa	
Referência: Licença de Operação – LO	

ITEM	CONDICIONANTES	PRAZO
1	Em referência a condicionante nº 7 do processo de LP+LI, o empreendedor deverá apresentar, após o primeiro ano da fase de operação do empreendimento, relatório sobre o Programa de Monitoramento da Fauna de Vertebrados Terrestre da área a ser elaborado um profissional habilitado.	1 ano a partir da concessão desta licença
2	Em referência a condicionante de nº 13 do processo de PL+LI, apresentar Programa de Monitoramento Anual da Qualidade das Águas, utilizando todos os parâmetros da elaboração do diagnóstico da qualidade das águas dos córregos Fidalgo e Jaque.	1 ano a partir da concessão desta licença e mais 1 ano subsequente
3	Encaminhar a SUPRAM-CM Termo de Compromisso de Compensação Ambiental, devidamente firmado junto ao Instituto Estadual de Florestas/ Gerência de Compensação Ambiental – IEF/GECAM.	30 dias a partir da assinatura do Termo de Compromisso
4	Elaborar e fornecer os projetos do sistema de esgotamento sanitário aos futuros moradores, observando-se as Normas Técnicas da ABNT que tratam do assunto, em especial as NBR's 7.229 e 13.969 e manter os projetos em arquivo para futuras requisições.	Durante a validade da licença.
5	Fiscalizar a implantação dos sistemas estáticos de tratamento e disposição final dos efluentes sanitários, à medida que forem implantados pelos futuros moradores do empreendimento, enviando relatórios anuais, visando a verificação do emprego dos projetos especificados na condicionante nº 4 deste parecer único.	Durante a validade da 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.