

Procedimento nº 12026/2008/013/2014

Licença de Operação – LO

Loteamento Reserva Real – Unidades Tênis 1 e 2, Centro Hípico e Uptown 1 – 1ª parte

Loteamento do solo urbano para fins exclusiva ou predominantemente residenciais

PARECER

1. Introdução

Trata-se de processo administrativo de licenciamento ambiental, em trâmite na Superintendência Regional de Regularização Ambiental Central Metropolitana – SUPRAM/CM, em que figura como empreendedor Reserva Real Empreendimentos Imobiliários S.A.

Esclarece-se que os autos acima discriminados aportaram nas dependências da Coordenadoria Regional das Promotorias de Justiça do Meio Ambiente das Bacias dos Rios das Velhas e Paraopeba em decorrência de pedido de vista formulado durante a 77ª Reunião Ordinária da Unidade Regional Colegiada Rio das Velhas do COPAM (Conselho Estadual de Política Ambiental de Minas Gerais).

O empreendimento Loteamento Reserva Real, para o qual é pleiteada Licença de Operação, encontra-se situado em área de expansão urbana no Município de Jaboticatubas/MG. Seu enquadramento, conforme DN COPAM 74/2004 é “loteamento de solo urbano para fins exclusivamente ou predominantemente residenciais” - classe 5, sendo que os parâmetros utilizados para esta classificação são a área total do empreendimento e a

densidade populacional. No caso em tela, o loteamento possui 188,51 hectares de área total e 8,31 habitantes por hectare.

Consta dos autos do atual processo de LO, que o empreendimento Reserva Real obteve a LP para todo o Complexo em 22/12/2009, abrangendo toda sua área, com mais de 1000 hectares. Os empreendimentos do Prime Community, onde está implantada a Unidade Fly in, Tênis 1 e 2, Golfe e Uptown, obtiveram a LI em 31/08/2010. Foi concedida LO para a Unidade Hípica do loteamento em maio de 2012. Já para as Unidades Golfe 01 e 02 as LOs foram concedidas em maio e outubro de 2013, respectivamente.

O complexo prevê, conforme o EIA, a implantação de 4.895 lotes, divididos em 11 empreendimentos, em uma área de 1.044,71 hectares (mais de 10 milhões de metros quadrados).

Trata-se de um loteamento de uso residencial unifamiliar voltado para as classes média e alta, sendo este licenciamento vinculado à área denominada Tênis 01 e 02 (contemplam 297 lotes variando de 1.000 a 2.000m²); Centro Hípico composto por escritórios e área de treinamento equestre (o processo atual se refere à área de 37,3 ha destinada às atividades eqüestres); e Uptown 1 – 1ª parte (composto por 2 áreas institucionais, 03 áreas de lazer, 10 lotes distribuídos em 1 quadra). Tais áreas correspondem a 3 dos 11 módulos que compõem o empreendimento Reserva Real.

Conforme Parecer Único (PU nº 127/2014) da SUPRAM-CM, o PA nº 12026/2008/013/2014 foi instruído com PCA, relatório de cumprimento de condicionantes, informações complementares e vistorias. Ao final do PU, a equipe técnica da SUPRAM-CM sugere o deferimento da Licença de Operação (LO).

2. Discussão

2.1 – Da necessidade de economia e uso racional dos recursos hídricos

Visando a economia e uso racional dos recursos hídricos sugere-se a inclusão da seguinte condicionante:

- ***CONDICIONANTE Nº---: Apresentar à SUPRAM-CM, projeto com cronograma de implantação, para reaproveitamento de águas de chuvas, para fins menos exigentes, visando à minimização da utilização das águas oriundas dos poços artesianos e do Rio das Velhas. Prazo: 30 dias após a concessão da LO.***

Esta medida possui extrema relevância, principalmente se considerarmos a crise de abastecimento de água vivenciada neste momento pelo estado de Minas Gerais.

2.3. Da necessidade de novos estudos referentes ao sistema de esgotamento sanitário

O EIA do empreendimento (pág. 106), quando da apresentação dos cálculos para dimensionamento dos sumidouros, informa que “Vale ressaltar que admitimos que o valor de Ci (coeficiente de infiltração) seja igual a 50, que corresponde a um terreno de natureza mais argilosa, conforme tabela da ABNT. **Recomenda-se que antes da construção dos sumidouros sejam repetidos os testes efetuados de acordo com a NBR 7.229/82 da ABNT e, se houver discrepância, redimensionar o sumidouro para uma eventual situação o mais desfavorável (por exemplo, solos saturados).**”(grifo nosso)

Informa, ainda, o Parecer Único elaborado pela SUPRAM CM, que o sistema de esgotamento sanitário previsto para as áreas objeto deste licenciamento será constituído por sistemas estáticos individuais de tratamento. Tais estruturas serão construídas pelos compradores dos lotes e a fiscalização da correta implantação desses sistemas ficará a cargo do empreendedor, que providenciará laudos periódicos sobre a implantação desses sistemas e a adequação dos mesmos às normas técnicas inerentes ao assunto. Tais relatórios deverão ser encaminhados à SUPRAMCM, conforme definido em condicionante apresentada no Anexo I do parecer único.

A redação do PU é confusa quanto à responsabilidade na elaboração dos laudos definitivos que determinem corretamente o coeficiente de infiltração do solo e a

possível alteração no dimensionamento dos sumidouros. No entanto, responsabilidade de realizar esses ensaios de infiltração no solo é do empreendedor, uma vez que tais estudos deveriam ter sido apresentados quando da análise da viabilidade do empreendimento.

Sendo assim, sugere-se a baixa em diligência do presente processo de licenciamento ambiental, a fim de que o empreendedor apresente estudos conclusivos acerca da possibilidade de implantação de sistemas estáticos individuais de tratamento de esgoto sanitário.

3. Conclusão

Diante do exposto, o Ministério Público do Estado de Minas Gerais se manifesta pela **baixa em diligência** do presente processo de licenciamento ambiental.

É o parecer.

Belo Horizonte, 23 de outubro de 2014.

MAURO DA FONSECA ELLOVITCH
Promotor de Justiça
Coordenador Regional das Promotorias de Defesa do Meio Ambiente
das Bacias dos Rios das Velhas e Paraopeba