

PARECER TÉCNICO nº 0273/20

Belo Horizonte, 12 de junho de 2020

Assunto: Parecer para subsídio à renovação de Autorização para Intervenção em ZP-1.

Cadastro SMMA nº: 19.838/19.

Interessado: Gilvanya R. R. F. de Moraes

INTRODUÇÃO

O interessado apresentou à SMMA solicitação de renovação da autorização para intervenção em lotes inseridos em Zona de Preservação (ZP-1) para regularização de acréscimo de área de 119,44 m² na edificação.

O empreendimento Villa Roberti obteve a primeira autorização para intervenção em ZPAM/ZP-1 em 29/12/2015, com validade até 29/12/2019 (Certificado de Autorização nº 0907/18), vinculada ao cumprimento integral de uma (01) condicionante (apresentar proposta de mitigação dos impactos na drenagem pública) e de uma (01) medida compensatória (adotar por um período de 02(dois) anos, área verde nas proximidades do empreendimento, nos moldes do programa “Adote o Verde”).

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O imóvel está situado à Av. Celso Porfírio Machado, nº 1520, bairro Belvedere, Regional Centro-Sul de Belo Horizonte-MG, referente aos lotes 01A e 01B do quarteirão 058 (figura 1), de propriedade da empresa IG Participações Ltda, CNPJ 09.722.777/0001-34, que aluga o imóvel para o empreendimento Villa Roberti Forneria Eireli – ME, CNPJ 13.563.213/0001-73.

A edificação foi construída há mais de 30 anos para uso residencial, passando posteriormente por ampliação para funcionamento do Restaurante Villa Roberti (atualmente desativado). Possui certidão de baixa de construção, e a edificação foi regularizada pela Lei 9074/05 em 30/08/2007.

Em 03/03/2011 a I.G. Participações Ltda comprou o imóvel e aprovou alteração de uso do mesmo, obtendo a baixa da construção de edificação comercial.

Em 2012/2013 foram instalados brises, laje e cobertura de vidro totalizando 119,44 m² (figura 2). A DIPC emitiu autorização para regularização desse acréscimo de área pela Lei 9074/05, aplicada ao processo. Foi sugerida medida compensatória referente à área acrescida a favor do patrimônio cultural.





Figura 1 - Croqui indicando lotes inseridos em ZPAM, ADE de interesse ambiental e ADE da Serra do Curral. Fonte: BH Map, adaptado.

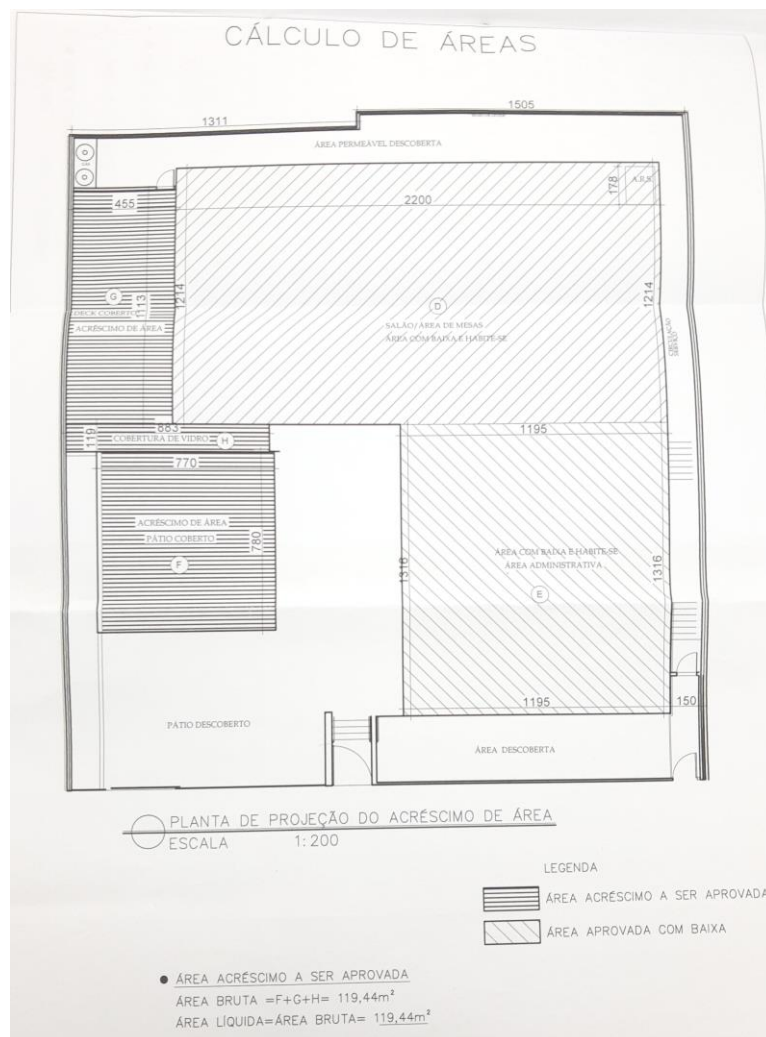


Figura 2 – Imagem extraída da planta de projeção do acréscimo de área do empreendimento.



ANÁLISE

Quanto à inserção dos lotes em ADE de Interesse Ambiental

Nos lotes em análise, na atualidade, inexistem atributos relevantes que justifiquem seu enquadramento em ADE de Interesse Ambiental (presença de cobertura vegetal relevante; nascentes, cursos d'água, lagoas e represas; lençol freático subflorante; expressivo contingente de quintais arborizados; declividade superior a 47%; existência de áreas degradadas, ainda não ocupadas).

Contudo, quando a cobertura vegetal é inexistente ou reduzida, a Lei 9959/2010 dispõe que a área permeável deveria ser alvo de ações de recuperação ambiental, por meio da revegetação com espécies adequadas, preferencialmente nativas. No entanto, devido ao fato de a edificação original ter sido construída por volta de 1984, ocupando quase toda a extensão do lote, a revegetação apresenta restrições de área para sua efetivação. Ademais, conforme a legislação vigente, é possível a sua regularização pela Lei 9074/05.

Quanto à inserção dos lotes em ADE da Serra do Curral

Houve manifestação favorável do CDPCM-BH (Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte) à regularização do acréscimo de área de edificação, visto que a altura da edificação não interfere na visibilidade da Serra do Curral.

Atendimento à condicionante e à medida compensatória do Certificado de Autorização nº 0907/15

A condicionante e a medida compensatória não foram atendidas.

- **Condicionante:** “*Apresentar proposta de mitigação dos impactos na drenagem pública*”.

O empreendedor justificou o não atendimento à condicionante por questões financeiras, alegando que o custo de atendimento equivaleria a montante superior a 10% do faturamento anual da empresa.

O Parecer técnico nº 1850/19 emitido pela SMMA concluiu pelo atendimento parcial dessa condicionante, devendo esta ser complementada pelos seguintes projetos e documentos:

- Apresentar os relatórios de sondagem com os pontos localizados próximos do local onde é proposto uma estrutura de infiltração, com a indicação do N.A;
- Viabilidade de utilização da unidade de infiltração no terreno a partir de investigação prévia da permeabilidade, da condutividade hidráulica do solo e do nível de lençol freático;
- Apresentar plano detalhado de uso e manutenção do sistema.

- **Medida Compensatória:** “*Adotar por um período de 02 (dois) anos , área verde nas proximidades do empreendimento, nos moldes do programa ‘Adote o Verde’*. Não Atendida.

Foi elaborado um projeto paisagístico de uma praça tipo rotatória, porém a adoção não foi concluída e a empresa entrou em falência.

Em virtude de o empreendimento não ser enquadrado como de impacto ambiental, o empreendedor solicita a renovação do certificado de licença sem imposição de condicionantes.



CONSIDERAÇÕES

Constatou-se que os lotes atualmente não possuem atributos ambientais relevantes, característicos para enquadramento em ZP-1 ou ADE de Interesse Ambiental. A Lei 7166/96 estabelece que *'em caso de ADE de Interesse Ambiental cuja cobertura vegetal seja inexistente ou tenha sofrido processo de degradação, a área permeável deverá ser alvo de ações de recuperação ambiental'*. Uma possível recuperação ambiental se mostra questionável, visto os lotes não possuírem área permeável significativa, a edificação possuir baixa de construção, e se enquadrar nos requisitos da Lei 9074/05, que possibilita a regularização da edificação com taxa de permeabilidade inferior à estabelecida pelo zoneamento urbanístico.

Atualmente, com o acréscimo de área de edificação, houve redução da área permeável em solo natural de 179,65m² para 148,71 m², e a criação de 79,35 m² de área impermeável com caixa de captação, totalizando área de 228,06 m².

Com a entrada em vigor da Lei 11.181/19 (Novo plano diretor de Belo Horizonte), os lotes estarão inseridos em zoneamento PA-3, cuja Taxa de Permeabilidade (TP) mínima estabelecida é 30%, parâmetro atendido pelo empreendimento, que possui 41,94% (cálculo de áreas constante do expediente SMMA Cadastro nº19.838/19), já considerando o acréscimo de 119,44 m².

Nesse aspecto, mesmo com redução da área permeável, a intervenção atende à taxa de permeabilidade do novo zoneamento proposto para esses lotes, mais condizente com a situação atual.

Assim sendo, a intervenção é passível de aprovação na configuração proposta.

Quanto à manutenção ou retirada da condicionante e medida compensatória constantes do Certificado de Autorização nº 0907/18, cabe ao Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM) essa deliberação. Sugere-se como condicionante pelo não atendimento à condicionante e a medida compensatória do Certificado de Autorização nº 0907/15 a execução de permeabilização das calçadas nas imediações do empreendimento em área equivalente ao acréscimo de área permeabilizada (119,44 m²), conforme Anexo único deste parecer.

Marcelo Vichiato

Eng. Agrônomo – BM 81819-8
GELIN/DLAM/SMMA



**ANEXO ÚNICO
CONDICIONANTE PARA REGULARIZAÇÃO
DA INTERVENÇÃO EM ZONEAMENTO ZP-1 / OM-3**

Condicionante para regularização da intervenção em zoneamento ZP-1 / OM-3 para o empreendimento referente aos lotes 01A e 01B quarteirão 058, localizados à Av. Celso Porfírio Machado, nº 1520, bairro Belvedere, Regional Centro-Sul de Belo Horizonte-MG.

Processo no 01-171.355/18-90 - Parecer Técnico nº 0960/19

ITEM	CONDICIONANTE	PRAZO
1	Permeabilização e ajardinamento da calçada na testada dos lotes 01A e 01B do quarteirão 058, conforme as diretrizes da nota 1.	90 dias

Nota 1- Diretrizes:

- a) Implantar faixa permeável ajardinada (permitido gramado) lindeira ao meio-fio com largura 0,50 metros x comprimento da testada dos lotes nas imediações (poderá ser interrompido em função da existência de impedimentos físicos - equipamentos urbanos, árvores, postes etc). A faixa deverá ter dimensões que não interfira na acessibilidade da calçada;
- b) Preparar o solo para o plantio de gramado ou espécies herbáceas e/ou arbustivas ornamentais. O preparo inclui ações de escarificação, remoção de entulhos e objetos inertes, incorporação de substratos apropriados, fertilizantes químicos ou adubos orgânicos;

