

**Diretoria de Licenciamento Ambiental - DLAM**  
**Gerência de Licenciamento de Infraestrutura - GELIN**

***Parecer Técnico Nº 0635/20***

**Processo nº:** 01-125.661/18-37

**Empreendimento:** Praça das Árvores - Loteamento Tangerinas.

**Empreendedor:** Tenda Negócios Imobiliários S.A

**Localização:** Rua das Tangerinas 841, bairro Xodó Marize, Regional Norte

**Bacia:** Isidoro

**Atividade objeto de Licenciamento:** Condomínio Residencial

**Nº de unidades habitacionais:** 180 unidades residenciais

**Área do terreno:** 18.593,86m<sup>2</sup>

**Cadastro na SMMA nº:** 14998/18

**Porte:** Categoria 1 - DN 80/14 e DN 82/16

**Modalidade do Licenciamento:** Simplificado – Licenças Prévias, de Implantação e Operação

**Zoneamento:** ZAR-2

**OLEI nº:** 1614A-2018

## 1. INTRODUÇÃO

Este parecer trata da análise do empreendimento denominado “PRAÇA DAS ÁRVORES I”, de responsabilidade da Direcional Engenharia, em conformidade com a Lei Municipal nº 7.277/97 e Deliberações Normativas nº 42/02 e 63/08.

O empreendedor propõe a execução de Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS, inserido no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), a ser implantado em terreno indiviso, localizado à Rua das Tangerinas 841, bairro Xodó Marize, Regional Norte. O empreendimento será constituído por um condomínio residencial multifamiliar com 180 unidades habitacionais destinadas às famílias com renda mensal de até 06 (seis) salários mínimos (FIG. 1).

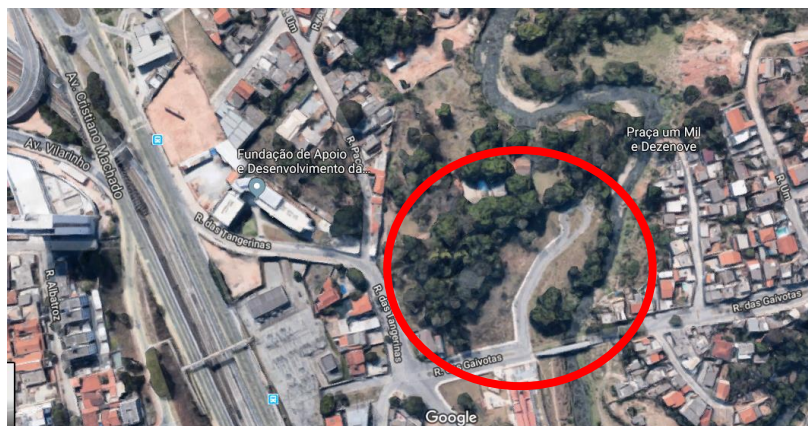


Figura 1. Vista da área. Fonte: Google, adaptado pela GELIN, 2020





## 2. HISTÓRICO RESUMIDO DO PROCESSO

**03/10/2018** Protocolo da documentação na SMMA para licenciamento do empreendimento:

**01/11/2018** Enviado ao empreendedor o Relatório de Pendências Consolidado Nº 2085/18.

**01/11/2018** Relatório Técnico DGAU-SMOBI Nº 194/2018 favorável a Licença do Empreendimento desde que atendidas as seguintes condicionantes:

- I. *Implantar o sistema de drenagem de acordo com os projetos aprovados;*  
*Prazo: Durante a execução das obras;*
- II. *Apresentar “As Built” do sistema de drenagem implantado, caso ocorra alteração do projeto aprovado, e solicitar vistoria final de conformidade, após execução do projeto aprovado. Devem ser incluídos na documentação do processo de licenciamento: a ART da execução de obras e o Termo de Compromisso dos Responsáveis Técnicos – Implantação do Sistema de Drenagem Pluvial (conforme modelo anexo), assinado pelo Responsável Técnico;*  
*Prazo: Para Obtenção de LO.*

**16/04/2019** SLU aprova Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos Especiais - PGRSE

**09/04/2019** Parecer 024/2019 favorável da URBEL com as seguintes condicionantes:

- *Apresentar comprovação de atendimento à NBR 15.575/2013, no quesito conforto acústico.*
- *Apresentar complementação do Programa de Mobilização e Comunicação Social para apreciação pela Urbel.*
- *Aprovar complementação do Programa de Mobilização e Comunicação Social junto à Urbel*
- *Apresentar relatórios aprovados pela Urbel, comprovando a execução das atividades previstas no Programa de Mobilização e Comunicação Social*

**14/10/2019** Relatório Técnico da Subsecretaria de Planejamento Urbano – SUPLAN - favorável à concessão da licença solicitada.

**31/10/2019** Parecer Técnico BHTRANS/DSV/GEDIV Nº 508/2019 favorável à concessão da Licença Prévia e de Implantação ao empreendimento, desde que atendidas as condicionantes descritas a seguir:

### CONDICIONANTES DA LICENÇA PRÉVIA E DE IMPLANTAÇÃO

| ITENS | CONDICIONANTES  | PRAZOS                                       |
|-------|---|--|
| 1     | <i>Elaborar, apresentar e aprovar junto à BHTRANS, projeto arquitetônico que contemple a calçada lindeira, os acessos de veículos, faixa de acumulação, as vagas de estacionamento para veículos leves e bicicletário de acordo</i> | <i>Até 180 dias após a emissão da LI/LO.</i> |





**CONDICIONANTES DA LICENÇA PRÉVIA E DE IMPLANTAÇÃO**

| <b>ITENS</b> | <b>CONDICIONANTES</b>   | <b>PRAZOS</b>                                  |
|--------------|---|--|
| 2            | Apresentar à SUREG a cópia do projeto arquitetônico aprovado junto à BHTRANS.   | No protocolo do projeto arquitetônico na SUREG |
| 3            | Apresentar à BHTRANS a cópia do projeto urbanístico aprovado junto à SUREG.   | Até 90 dias após a emissão da LI/LO            |
| 4            | Elaborar, apresentar e aprovar junto à BHTRANS/SUDECAP projetos executivos complementares (geometria, altimetria, drenagem, pavimentação e outros que se fizerem necessários), referentes à implantação da continuação da | Até 180 dias após a emissão da LI/LO.          |
| 5            | Elaborar, apresentar e aprovar junto à BHTRANS, projetos executivos viários, conforme as diretrizes constantes no Parecer Técnico GEDIV 027/19.   | Até 180 dias após a emissão da LI/LO.          |
| 6            | Implantar os projetos constantes nas condicionantes 1, 4 e 5.   | Até a emissão da Baixa.                        |

**05/03/2020** SUREG manifesta favorável à concessão da Licença Ambiental ao empreendimento com condicionantes:

| <b>N.</b> | <b>Condicionantes</b>   |
|-----------|---|
| 1         | Aprovar parcelamento do solo junto à Sureg                              |
| 2         | Comprovar registro em Cartório da Planta de Parcelamento a ser aprovada |
| 3         | Aprovar projeto de edificação junto à Sureg. <b>Ver nota 01.</b>        |
| 4         | Obter a Baixa de Construção das edificações junto à Sureg               |

**3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

O empreendimento trata de um parcelamento do solo e possui uma área a ser aprovada de 18.593,86m<sup>2</sup> e uma área de lote de a ser ocupado de 7.234,42 m<sup>2</sup>. O empreendimento terá uso residencial com 180 unidades a ser enquadradas no Programa *Minha Casa Minha Vida*, com área bruta prevista de 9.078,25m<sup>2</sup>. Trata-se de proposta de construção de Residencial Multifamiliar com 180 unidades distribuídas em 9 blocos de 5 pavimentos e 4 unidades residenciais por andar. Há ainda previsão de 60 vagas descobertas (FIG. 2).





Figura 2- Implantação do empreendimento. Fonte: SUREG, 2020

O parcelamento prevê a implantação de uma ELUP (espaço Livre de Uso Público) com uma área de 8.610,19 m<sup>2</sup>. O empreendedor pretende inserir nessa área pista de caminhada de concreto com iluminação em seu percurso, academia ao ar livre conforme padrão implantado pela PBH; bancos ao longo da pista e lixeiras.

#### 4. DISCUSSÃO

O empreendedor apresentou o projeto do sistema de coleta e aproveitamento de Água Pluvial para limpeza das descargas sanitárias (vasos), irrigação e lavagem de piso. A área de captação será exclusiva da cobertura dos blocos residenciais. Afim de assegurar o abastecimento do sistema em questão, será implantada alimentação a partir da rede de abastecimento de água potável, com sistema de controle elétrico automatizado.

Paralelamente foi proposta uma caixa de detenção dimensionada seguindo os padrões da SUDECAP tendo seu extravasor conectado à uma tubulação enterrada e uma estrutura de dissipação com lançamento na direção do fluxo do córrego. De acordo com informações apresentadas anteriormente constantes no processo, em todos os 05 pontos de sondagem realizados no terreno, não foram identificados níveis de água à uma profundidade sendo que o furo mais profundo chegou a 16,45 metros.

Indica-se como condicionantes do Projeto de Aproveitamento de água Pluvial e Drenagem:

- Implantar o projeto de aproveitamento pluvial conforme apresentado (Protocolo SMMA nº 04381/19).
- Implantar o sistema de drenagem e lançamentos conforme apresentado (Protocolo SMMA nº 04381/19)





- Apresentar plano detalhado de uso e manutenção do sistema de aproveitamento de água pluvial.
- Apresentar plano detalhado de uso e manutenção do sistema de drenagem pluvial.

No RCA/PCA foram indicadas e aprovadas pela GELIN/SMMA as seguintes Medidas Compensatórias:

- Programa de Proteção da App e Enriquecimento da App.
- Programa de Gestão Ambiental das Obras.
- Programa de Mobilização e Comunicação Social.
- Plano de Gestão de Resíduos Sólidos da Construção Civil.

Indica-se como condicionantes, apresentar relatórios sobre a implantação dos programas propostos acima.

O empreendedor apresentou o projeto da ELUP. O projeto ainda está em análise pela GEAVA/SMMA, por isso indica-se a condicionante para antes da aprovação do parcelamento e do projeto arquitetônico na SUREG, aprovar projeto paisagístico da ELUP na GEAVA/SMMA. Para a Licença de Operação indica-se a condicionante: comprovar a implantação do projeto da ELUP, aprovado pela GEAVA/SMMA.

No RCA, foram identificados e analisados os seguintes impactos ambientais:

Fase de implantação:

- diminuição da vazão dos corpos hídricos;
- possibilidade de danos materiais a terceiros;
- alteração da qualidade da água;
- redução de áreas verdes e permeáveis;
- alteração dos níveis de ruído;
- alteração da qualidade do ar;
- afugentamento da fauna;
- redução de habitat para a fauna ;
- perda de exemplares da ornitofauna;
- alteração dos níveis de empregos temporários e renda;
- alteração do uso e ocupação do solo.

Fase de Operação:

- alteração dos níveis de ruído
- perda de exemplares da ornitofauna por colisões com a estrutura edificada e caça irregular na APP;
- alteração da demanda por vagas de estacionamento de veículos leves nas ruade entorno;
- aumento da demanda por infraestrutura de equipamentos e serviços públicos;
- alteração dos níveis de emprego, renda e arrecadação;





- diminuição de déficit imobiliário;
- valorização imobiliária.

As obras de terraplenagem serão executadas em uma área de 7.038,01 m<sup>2</sup>. O nível de água subterrânea não será interceptado. O projeto de terraplenagem prevê a realização de cortes na porção montante e aterro a jusante, com o estabelecimento de diferentes plataformas em cotas diferentes, limitadas por contenções ou taludes. Será executado corte, com volume de 2.475,17 m<sup>3</sup>, e aterro de 8.606,31 m<sup>3</sup>. Deste modo, será necessário um empréstimo de, segundo o memorial descritivo, 8.859,25 m<sup>3</sup> considerando o empolamento. O material de empréstimo será originado de outro empreendimento da mesma empresa, denominado Flor de Minas, situado à rua José de Alencar Rogedo, s/nº, bairro Minaslândia, Autorização SMMA/DLAM nº 0231/19. Os taludes serão protegidos através do plantio de grama. Entende-se que o empreendedor deverá prever mecanismos provisórios de contenção de sedimentos, para que o material porventura carregado não alcance o curso d'água a jusante.

Com relação as supressões, o estudo apresentado indica que 194 indivíduos serão suprimidos, conforme item "Avaliação de Impactos" do RCA. Somente os exemplares que se encontram na Área de Preservação Permanente serão mantidos. A GELIN/SMMA entende que a compensação pela supressão, com respectivo repasse de mudas, deverá atender as Deliberações Normativas e demais legislações ambientais. A autorização sairá mediante o pedido do empreendedor antes da implantação do empreendimento e das devidas compensações procedidas. Indica-se que as Jabuticabeiras identificadas na planilha de supressão deverão ser transplantadas, preferencialmente, no próprio empreendimento.

Por fim, estima-se um prazo máximo de 2 anos para implantação do empreendimento.

## 5. CONCLUSÃO

Considerando as características do empreendimento e medidas ambientais a serem adotadas e listadas nos itens anteriores, a GELIN/SMMA manifesta-se favorável as Licenças Previa, de Implantação e Operação do empreendimento denominado Praça das Árvores - Loteamento Tangerinas, pelo prazo de 5 (cinco) anos, desde que sejam atendidas as condicionantes listadas no Anexo I deste parecer.

Belo Horizonte, 27 de abril de 2020.

Equipe técnica:

Reginaldo Magalhães de Almeida – Arquiteto e Urbanismo – BM 79.393-4  
Luciano Campos Vieira - Engenheiro Civil - BM 84377-X  
Marcelo Vichiato – Engenheiro Agrônomo – BM 81.819-8

Ciente:

Pedro Ribeiro Franzoni  
Diretoria de Licenciamento Ambiental



**ANEXO I: CONDICIONANTES AMBIENTAIS**

Licenciamento Ambiental do empreendimento "Praça das Árvores - Loteamento Tangerinas, localizado na Rua das Tangerinas 841, bairro Xodó Marize, Regional Norte, de responsabilidade Tenda Negócios Imobiliários S.A, em conformidade com a Lei Municipal no 7.277/97 e Deliberações Normativas do COMAM, sendo referente à concessão das Licenças Prévia, de Implantação e Operação.

**Processo: 01-125.661/18-37 - Parecer Técnico nº 0635/70**

| Nº | CONDICIONANTES   | PRAZO   |
|----|--|---|
| 1  | Aprovar projeto paisagístico da ELUP na GEAVA/SMMA   | Para a aprovação parcelamento do solo e do projeto arquitetônico pela SUREG |
| 2  | Comprovar a implantação o projeto da ELUP, aprovado pela GEAVA/SMMA  | Para recebimento do parcelamento do solo pela SUREG                         |
| 3  | Apresentar laudo da SUDECAP comprovando o atendimento das exigências contidas no Parecer Técnico DGAU-SMOBI Nº 194/2018 (ver nota 1).          | Para protocolo da solicitação de baixa de construção                        |
| 3  | Comprovar a implantação do projeto paisagístico do residencial aprovado pela GELIN/SMMA  | Para protocolo da solicitação de baixa de construção                        |
| 5  | Apresentar parecer da BHTRANS comprovando o atendimento das exigências contidas no Parecer Técnico BHTRANS/DSV/GEDIV Nº 508/2019 (ver nota 2). | Para protocolo da solicitação de baixa de construção                        |
| 6  | Apresentar parecer de aprovação da SLU sobre a implantação do PGRSE  | Para protocolo da solicitação de baixa de construção                        |
| 7  | Apresentar parecer da URBEL comprovando o atendimento das exigências contidas no Parecer Técnico 024/2019 (ver nota 3)                         | Para protocolo da solicitação de baixa de construção                        |
| 8  | Comprovar a implantação do projeto de aproveitamento pluvial conforme apresentado (Protocolo SMMA nº 04381/19).                                | Para protocolo da solicitação de baixa de construção                        |
| 9  | Comprovar a implantação do sistema de drenagem e lançamentos conforme apresentado (Protocolo SMMA nº 04381/19)                                 | Para protocolo da solicitação de baixa de construção                        |
| 10 | Apresentar, para aprovação da SMMA, plano detalhado de uso e manutenção do sistema de drenagem pluvial.  | Para protocolo da solicitação de baixa de construção                        |





|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 11        | Apresentar, , para aprovação da SMMA, plano detalhado de uso e manutenção do sistema de drenagem pluvial.   | Para protocolo da solicitação de baixa de construção |
| 12        | Apresentar relatórios trimestrais sobre a implantação dos programas aprovados pela GELIN/SMMA (ver nota 4)  | Durante a implantação do empreendimento              |
| 13        | Comprovar a implantação dos programas aprovados pela GELIN/SMMA   | Para protocolo da solicitação de baixa de construção |
| <b>No</b> | <b>MEDIDA COMPENSATÓRIA</b>   | <b>PRAZO</b>   |
| 1         | Solicitar ao Núcleo de Compensação Ambiental - NCA da SMMA definição de medida compensatória equivalente a 0,5 % (meio por cento) do valor do empreendimento, nos termos da DN COMAM nº 73/12 | 30 DIAS  |
| 2         | Comprovar implantação da medida compensatória definida pelo NCA   | Para protocolo da solicitação de baixa de construção |

**Notas:**

1. Condicionantes do Parecer:

- I. Implantar o sistema de drenagem de acordo com os projetos aprovados;  
Prazo: Durante a execução das obras;
- II. Apresentar “As Built” do sistema de drenagem implantado, caso ocorra alteração do projeto aprovado, e solicitar vistoria final de conformidade, após execução do projeto aprovado. Devem ser incluídos na documentação do processo de licenciamento: a ART da execução de obras e o Termo de Compromisso dos Responsáveis Técnicos – Implantação do Sistema de Drenagem Pluvial (conforme modelo anexo), assinado pelo Responsável Técnico;  
Prazo: Para Obtenção de LO.

2. Condicionantes do Parecer:

| CONDICIONANTES DA LICENÇA PRÉVIA E DE IMPLANTAÇÃO |  |  |
|---|--|--|
| ITENS   | CONDICIONANTES   | PRAZOS   |
| 1   | Elaborar, apresentar e aprovar junto à BHTRANS, projeto arquitetônico que contemple a calçada lindeira, os acessos de veículos, faixa de acumulação, as vagas de estacionamento para veículos leves e bicicletário de acordo | Até 180 dias após a emissão da LP/LI/LO.       |
| 2   | Apresentar à SUREG a cópia do projeto arquitetônico aprovado junto à BHTRANS.  | No protocolo do projeto arquitetônico na SUREG |
| 3   | Apresentar à BHTRANS a cópia do projeto urbanístico aprovado junto à SUREG.  | Até 90 dias após a emissão da LP/LI/LO.        |







| CONDICIONANTES DA LICENÇA PRÉVIA E DE IMPLANTAÇÃO |   |                                       |
|---|---|---------------------------------------|
| ITENS   | CONDICIONANTES  | PRAZOS                                |
| 4   | Elaborar, apresentar e aprovar junto à BHTRANS/SUDECAP projetos executivos complementares (geometria, altimetria, drenagem, pavimentação e outros que se fizerem necessários), referentes à implantação da continuação da Rua Novecentos e Vinte Seis, conforme Diretrizes para Parcelamento do Solo. | Até 180 dias após a emissão da LI/LO. |
| 5   | Elaborar, apresentar e aprovar junto à BHTRANS, projetos executivos viários, conforme as diretrizes constantes no Parecer Técnico GEDIV 027/19.   | Até 180 dias após a emissão da LI/LO. |
| 6   | Implantar os projetos constantes nas condicionantes 1, 4 e 5.   | Até a emissão da Baixa.               |

3. Condicionantes do Parecer da Urbel:

- Apresentar comprovação de atendimento à NBR 15.575/2013, no quesito conforto acústico.
- Apresentar complementação do Programa de Mobilização e Comunicação Social para apreciação pela Urbel.
- Aprovar complementação do Programa de Mobilização e Comunicação Social junto à Urbel
- Apresentar relatórios aprovados pela Urbel, comprovando a execução das atividades previstas no Programa de Mobilização e Comunicação Social

4. Programas propostos e aprovado pela GELIN/APP:

- Programa de Proteção da App e Enriquecimento da App.
- Programa de Gestão Ambiental das Obras.
- Programa de Mobilização e Comunicação Social.

5. Autoriza-se a terraplanagem com os seguintes volumes: corte, com volume de 2.475,17 m<sup>3</sup>, e aterro de 8.606,31 m<sup>3</sup> e um empréstimo de 8.859,25 m<sup>3</sup> considerando o empolamento.

6. Autoriza-se a supressão das espécies listadas na Planilha de Supressões anexada ao Estudo Ambiental (cadastro na SMMA nº-14998/18) (as compensações deverão ser realizadas conforme prevê as legislações ambientais).

4. Após o cumprimento das condicionantes do licenciamento (dentro dos prazos estabelecidos) o empreendedor deverá apresentar documentação comprobatória do atendimento das mesmas, expedida pelos órgãos competentes, quando for o caso.

