



**Diretoria de Licenciamento Ambiental – DLAM
Gerência de Comércio e Prestação de Serviços – GELCP**

Parecer Técnico Nº 1026-20

Processo Nº: 01-095.937-11-90

Empreendimento: Super Lazer Cobranças Ltda.

Nome fantasia: CELP – Centro de Lazer Pampulha

Localização: Rua Brasileira Arantes, 600, lotes 01, 02, 03 e 04 do quarteirão 007 e lote 001-A do quarteirão 009, Bairro Santa Branca, Regional Venda Nova

Empreendedor: Alysson de Assis Silva

Bacia: Microbacia do Ribeirão Isidoro / Sub-bacia do Ribeirão do Onça / Bacia do Rio das Velhas

Área total do terreno/utilizada: 22.748,20 m²

Área permeável: 17.183,55 m²

Ref.: Autorização para intervenção em Área de Preservação Permanente – APP para construção de acessibilidade em edificações já existentes

1. INTRODUÇÃO

Este parecer analisa a solicitação de Autorização para Intervenção em Área de Preservação Permanente – APP pelo clube recreativo denominado Super Lazer Cobranças Ltda., situado à Rua Brasileira Arantes, 600, lote 001-A do quarteirão 009, Bairro Santa Branca, Regional Venda Nova, que iniciou suas atividades em 1973 e obteve Licença de operação corretiva Nº 0790/15 em 30/11/15, válida até 27/11/2025, juntamente com autorização para intervenção em APP e ZP-1 para as edificações já existentes.

Com a intenção de implantação de acessibilidade nos blocos 10 e 08 licenciados na APP, visando atender a Lei Federal de Inclusão 13.146 de 06/07/2015; em 10/01/2020 o empreendedor protocolou o Formulário de Orientação/Recurso/Dispensa em Área de Preservação Permanente – APP Urbana, informando que a área a ser construída no bloco 10 será de 34,46m² e no bloco 08 de 8,93m².

No que se refere à análise de concessão de Autorização para Intervenção em Área de Preservação Permanente, este parecer considera a Lei Federal 12.651/2012 (mod. Lei Federal 12.727/2012) – novo Código Florestal; e Parecer Classificado GAPM-PGM de 27/12/17 (revisão do Parecer Classificado Nº 9.596/2010 após a entrada em vigor do Código Florestal Federal de 2012 e do Código Florestal Estadual – Lei Estadual 20.922/2013), que entende ser passível de deferimento a intervenção/regularização em imóveis cujos parcelamentos tenham sido aprovados em momento anterior a 20/07/1989, desde que sua infraestrutura tenha sido implementada pelo loteador de modo completo, adequado e tempestivo.

Um dos trechos do parecer emitido pela PGM em 27/12/2017 informa:

(...)

Permanece válida, todavia, a orientação dada por meio do Parecer Classificado nº 9.596/10 de que, antes de 20/07/89, as hipóteses de APP previstas no art. 2º do Código Florestal de 1965 eram inaplicáveis a loteamentos urbanos. Logo, a aplicação das hipóteses de APP, previstas na legislação federal, a áreas urbanas, não pode ser feita em projetos de loteamento aprovados antes da entrada em vigor da Lei 7.803/89, desde que sua infra-estrutura tenha sido implementada pelo loteador de modo completo, adequado e tempestivo.

No caso em questão, o imóvel teve seu parcelamento aprovado em 15 de dezembro de 1976 – CP nº 204002G, portanto antes de 20 de julho de 1989, data da entrada em vigor da Lei 7.803/89 que inseriu a APP urbana ao Código Florestal Brasileiro.

Em 07/02/2020 a Assessoria Jurídica da SMMA – **AJU-MA** emite parecer jurídico concluindo ser passível de deferimento o pedido de intervenção/regularização em imóveis cujos parcelamentos tenham sido aprovados em momento anterior a 20/07/1989, desde que sua infraestrutura tenha sido implementada pelo loteador de modo completo, adequado e tempestivo (fl. 1300), conforme entendimento da PGM.





Em 11/03/20 e em 04/06/2020 foram emitidos mais dois pareceres da PGM após questionamento da SMMA sobre a possibilidade de intervenção em APP com fundamento na DN COPAM nº 236/19 e sobre a limitação urbanística constante no art. 4º, inc. III-A da Lei Federal nº 6.766/79, sobre reserva de faixa não edificável de 15m.

O parecer da PGM emitido em 11/03/20 esclarece que a SMMA poderá autorizar edificação existente ou nova em área de APP, caso comprovado, por parecer técnico do órgão competente, o atendimento pleno de todas as exigências constantes dos arts. 1º, inc. IX e parágrafo único, e 4º da DN COPAM 236/2019.

No caso em questão, como as edificações existentes no clube comprometeram as funções ambientais dos espaços em que se situa, não é possível o atendimento pleno de todas as exigências do art. 4º da DN COPAM 236/2019, que estabelece atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental para fins de intervenção em área de preservação permanente.

Quanto à questão da área não edificável, o parecer esclarece que toda e qualquer edificação, a ser construída ou regularizada, em loteamento urbano aprovado após 20/12/1979, deverão observar a faixa não edificante de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias, prevista na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Parcelamento de solo urbano), sob pena de incorrer em manifesta e flagrante ilegalidade.

No caso em questão, o imóvel teve seu parcelamento aprovado em 15 de dezembro de 1976 – CP nº 204002G, portanto antes de 20/12/1979, então não precisará observar a faixa não edificante de 15 (quinze) metros.

Após a apresentação das considerações acima, vê-se que a solicitação de autorização para intervenção em Área de Preservação Permanente – APP nos blocos 08 e 10 já existentes, para construção de acessibilidade, visando atender a Lei Federal Nº 13.146 de 06/07/2015 é possível, considerando a hipótese legal autorizativa de intervenção em APP, que inclui projetos de loteamento urbano aprovados antes de 20/07/89, desde que sua infraestrutura tenha sido implementada pelo loteador de modo completo, adequado e tempestivo. Quanto à questão da área não edificante, o empreendimento não precisará observar a faixa não edificante de 15 (quinze) metros, pois teve seu parcelamento aprovado antes de 20/12/1979, data da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Parcelamento de solo urbano).

Sendo assim, foi dado prosseguimento à análise técnica da solicitação de autorização para implantação de acessibilidade nos blocos 10 e 08 licenciados na APP, visando atender a Lei Federal de Inclusão 13.146 de 06/07/2015, acatando ao estabelecido pela Procuradoria Geral do Município.

2. HISTÓRICO

30/11/15: O **COMAM** concede Licença de Operação, modalidade corretiva para o empreendimento Centro de Lazer Pampulha – CELP com validade até 27/11/2025 com 11 (onze) condicionantes e autorização para intervenção em APP e/ou ZP-1 (fls. 744 a 756).

01/02/16: O **COMAM** concede Licença de Implantação para o empreendimento Centro de Lazer Pampulha – CELP com validade vencida em 27/01/2020 com 14 (quatorze) condicionantes (fls. 772 a 776).

09/01/2020: O **empreendedor** protocola formulário de Orientação/Recurso/Dispensa em Área de Preservação Permanente – APP Urbana solicitando autorização para implantação de acessibilidade nos blocos existentes 08 e 10 (fls. 1276 a 1297).

06/02/2020: A **GELCP** emite ofício GELCP/AJU-MA nº 0420/20 solicitando análise da Assessoria Jurídica da SMMA quanto à implantação de acessibilidade nas edificações dos blocos 08 e 10, já licenciadas pela SMMA que se encontram em Área de Preservação Permanente (APP) de nascentes (fl. 1298).

07/02/2020: A **AJU-MA** emite parecer jurídico concluindo ser passível de deferimento o pedido de intervenção/regularização em imóveis cujos parcelamentos tenham sido aprovados em momento



anterior a 20/07/1989, desde que sua infraestrutura tenha sido implementada pelo loteador de modo completo, adequado e tempestivo (fl. 1300).

11/08/20 – Parecer Jurídico nº 1004/20 após consulta à PGM sobre a possibilidade de intervenção em APP com fundamento na DN COPAM nº 236/19 e sobre a limitação urbanística constante no art. 4º, inc. III-A da Lei Federal nº 6.766/79, sobre reserva de faixa não edificável de 15m.

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1 Localização

Trata-se do empreendimento denominado Super Lazer Cobranças Ltda. / Centro de Lazer Pampulha (CELP), situado à Rua Brasileira Arantes, 600, Bairro Santa Branca, Regional Venda Nova, correspondente aos lotes 01, 02, 03 e 04 do quarteirão 007 (ver registros de imóveis às folhas 192 a 202) e ao lote 001-A do quarteirão 009 (ver registros de imóveis à folha 194) do Bairro Santa Branca, Regional Venda Nova.

No lote 001-A do quarteirão 009 existe um clube denominado CELP, Centro de Lazer Pampulha (nome fantasia) que oferece serviços de lazer, esporte, recreação e entretenimento e possui quadras de tênis, futebol, vôlei, piscinas, área de playground, área para churrascos e duas edificações, sendo uma maior, onde ficam o setor administrativo, vestiários, restaurante, etc. Nos lotes 01, 02, 03 e 04 do quarteirão 007 funciona um estacionamento de terra batida utilizado pelos frequentadores do clube CELP.



Figura 01 – Localização do Clube CELP, com base em vista aérea.

3.2 Aspectos da legislação urbanística vigente

O terreno era classificado pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte – LPUOS-BH como Zona de Proteção – ZP-1 – “*regiões, predominantemente desocupadas, de proteção ambiental e preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico ou em que haja risco geológico, nas quais a ocupação é permitida mediante condições especiais*”.

O parecer da SMARU de 23/09/13, às fls. 554 a 556, informa que o CP 204002-G foi aprovado em 15/12/1976 e o CP 204001M12 foi aprovado em 19/04/1972. Relata que a taxa de permeabilidade é de 75%, com uma área permeável de 17.183,55 m², considerando a área total do terreno de 22.748,20 m².

Pela Lei 1181/19 de 08/08/19 que aprovou o novo Plano Diretor do Município de Belo Horizonte o lote 001A do quarteirão 009 está classificado como Área de Preservação Ambiental-3, cuja área de permeabilidade exigida é de 30%.

3.3 Parte existente (Licença de Operação Corretiva)





O clube funciona no local desde janeiro de 1973 e conta com estrutura de lazer infantil e esportiva, uma ampla área verde, piscinas, toboáguas, playground, quadras poliesportivas, campo de futebol, churrasqueiras, salão de jogos e mesas de cartas, estacionamento, bar, lanchonete, saunas e mais de 8.000 m² de área preservada com nascentes, duas lagoas, pista de *bicicross*, área para reflexão e lazer e mirante.

A parte existente do clube é composta por quatro edificações e anexos, totalizando **1.926,88 m²** de área construída (área bruta), conforme parecer emitido pela SMARU em 23/09/13 (fls. 554 a 556).

4. INTERVENÇÃO EM APP

Dentro da área do clube CELP existem 08 (oito) nascentes e 02 (dois) barramentos contíguos, conforme levantamento planialtimétrico apresentado pelo empreendedor em 20/04/13. Neste levantamento foram demarcadas as Áreas de Preservação Permanente [cf. Lei Federal 12.651/2012 (mod. Lei Federal 12.727/2012) – novo Código Florestal], sendo sobrepostas as edificações existentes.

Em 13/11/15 o COMAM concede Licença de Operação, modalidade corretiva para o empreendimento Centro de Lazer Pampulha – CELP com validade até 27/11/2025 com 11 (onze) condicionantes e autorização para intervenção em APP e/ou ZP-1 (fls. 744 a 756).

Na ocasião, foi emitido documento pela GAPM-PGM (fls. 664 a 670), que considerou possível a concessão da licença ambiental para o local desde que fossem exigidos a recomposição da vegetação e recursos naturais indevidamente suprimidos ou danificados nas áreas de APP e a reversão e abstenção de ocupação e uso destas áreas pelo empreendimento, ressalvadas as benfeitorias ou edificações comprovadamente concluídas até 22 de julho de 2008.

Como diretrizes da autorização para intervenção em APP e/ou ZP-1 foram solicitados:

- Projeto Técnico de Recuperação da Flora no interior do clube.
- Projeto de revegetação em área permeável do empreendimento, como mitigação sobre o meio biótico uma vez que constitui enriquecimento da flora e desenvolvimento da fauna; e sobre o meio físico uma vez que a vegetação traz um alívio da zona de calor, reduz escoamento superficial das águas pluviais, aumenta a infiltração das águas pluviais e melhora as condições atmosféricas com redução de propagação de poluentes.

Após apresentação dos projetos à SMMA foram solicitadas algumas adequações, sendo as mesmas atendidas. Em 13/11/19 foi emitido parecer Técnico N° 2176/19, considerando a condicionante atendida. O parecer informa que a APP hídrica do Centro de Lazer Pampulha – Clube CELP apresenta características ambientais que atendem às exigências do Parágrafo Único do Artigo 1° da Lei Municipal n° 6.314/1993, sendo sugerido uma avaliação do proprietário quanto ao possível interesse na instituição de Reserva Particular Ecológica – RPE em sua propriedade, com vista à obtenção de isenção proporcional de IPTU.

Em 10/01/2020 o empreendedor protocolou o Formulário de Orientação/Recurso/Dispensa em Área de Preservação Permanente – APP Urbana solicitando autorização para implantação de acessibilidade nos blocos 10 e 08 licenciados na APP, visando atender a Lei Federal N° 13.146 de 06/07/2015 que trata da Inclusão da Pessoa com Deficiência e visa assegurar e promover, em condições de igualdade, o exercício dos direitos e das liberdades fundamentais por pessoa com deficiência, visando à sua inclusão social e cidadania. De acordo com o Artigo 57 “As edificações públicas e privadas de uso coletivo já existentes devem garantir acessibilidade à pessoa com deficiência em todas as suas dependências e serviços, tendo como referência as normas de acessibilidade vigentes”.

Foi informado que a área de acessos a ser construída no bloco 10 será de 34,46m² e no bloco 08 de 8,93m² (Figura 02). O bloco 10 compreende o restaurante e vestiários e possui área construída de 1.222,97m² e o bloco 08 abriga a administração e possui área construída de 436,68m².



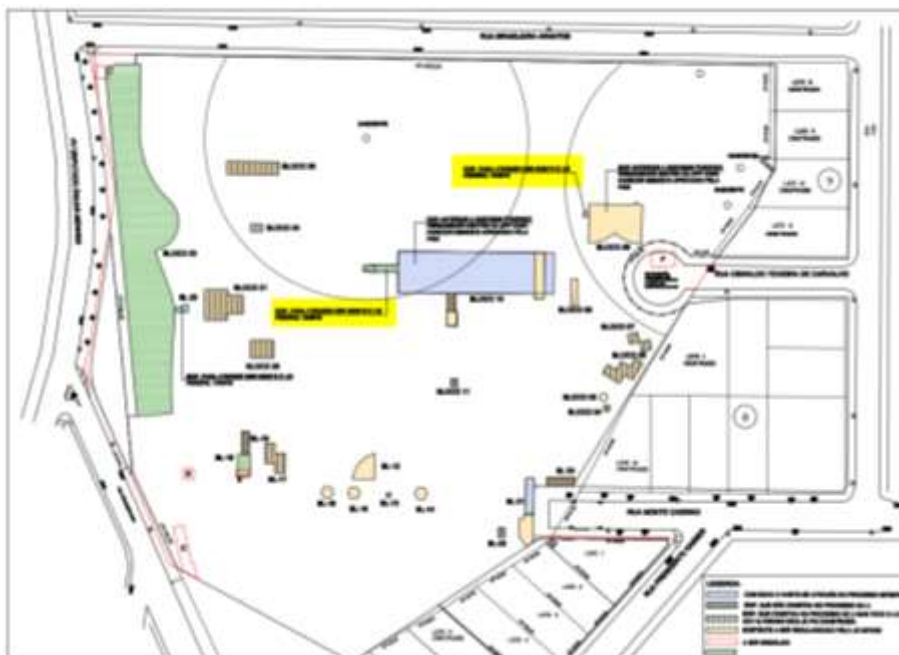


Figura 02 – Localização dos blocos 08 e 10 onde haverá construção de acessos para atendimento da Lei Federal Nº 13.146 de 06/07/2015.

5. CONCLUSÃO

Feitas tais considerações, o parecer sobre o empreendimento Super Lazer Cobranças Ltda., situado à Rua Brasileira Arantes, 600, Bairro Santa Branca, Regional Venda Nova, correspondente ao lote 001-A do quarteirão 009, Bairro Santa Branca, Regional Venda Nova, sob responsabilidade de Alysson de Assis Silva, é:

- **favorável** à solicitação de autorização para intervenção em Área de Preservação Permanente – APP nos blocos 08 e 10 já existentes, para construção de acessibilidade, visando atender a Lei Federal Nº 13146 de 06/07/2015, sendo que a área de acessos a ser construída no bloco 10 será de 34,46m² e no bloco 08 de 8,93m², considerando a hipótese legal autorizativa de intervenção em APP, que inclui projetos de loteamento urbano aprovados antes de 20/07/89, desde que sua infraestrutura tenha sido implementada pelo loteador de modo completo, adequado e tempestivo.

Quanto à questão da área não edificante, o empreendimento não precisará observar a faixa não edificante de 15 (quinze) metros, pois teve seu parcelamento aprovado antes de 20/12/1979, data da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Parcelamento de solo urbano).

Belo Horizonte, 19 de agosto de 2020.

Equipe técnica:

Ana Maria Dias Chula – Geóloga – BM: 79.336-5

Cientes:

Everton Geraldo Dias
Gerente de Licenciamento para Comércio e Prestação de Serviços

Pedro Ribeiro de Oliveira Franzoni
Gerente de Licenciamento Ambiental de Empreendimentos de Impacto

