

PARECER TÉCNICO nº 1293/21

Belo Horizonte, 21 de setembro de 2021.

Assunto: Análise da solicitação de flexibilização da taxa de permeabilidade de 95% para 70% de lotes inseridos em zoneamento PA-1.

Interessado: Maquiné Empreendimentos Ltda.

Processo nº: 01-030335/21-13

Ref: Cadastro SMMA Nº: 04202/21

1. INTRODUÇÃO

O Interessado está licenciando um projeto de empreendimento em terreno constituído pelos lotes 009, 010, 011, 012, e 013 do quarteirão 001 do Bairro São Francisco, Quinta Seção – Sumaré – Vila Sumaré, situados à Rodovia Anel Rodoviário Celso de M. Azevedo, nº 1900. O mesmo solicitou à SMMA a flexibilização da taxa de permeabilidade de 95% para 70% relativa aos trechos dos lotes inseridos em zoneamento PA-1, com objetivo de atingir o percentual mínimo necessário à aprovação de projeto de empreendimento no local - área permeável de 16.916,79 m², correspondente a 49,55% de toda a área dos lotes.

Atualmente no local funciona o empreendimento Motel Forest Hills, que ocupa um platô na porção norte dos lotes, inserido em zoneamento AGEE, sendo o restante da área ocupado por densa vegetação arbórea ao sul, inserida em zoneamento PA-1 (Figura 1).



Figura 1 – Imagem orbital da área de intervenção com delimitação dos lotes e dos trechos inseridos em zoneamentos PA-1 e AGEE.



A área em PA-1 corresponde a uma área revegetada pelo empreendedor com espécies arbóreas diversas, situada aos fundos dos lotes 009 a 013 (PA-1), possuindo 16.573,55 m².

A área em AGEE corresponde a uma área impermeabilizada na porção frontal dos lotes onde existem edificações e áreas permeáveis vegetadas, possuindo área de 17.569,45 m².

A Lei 11.181/19 (em seu anexo XII) prevê a flexibilização da taxa de permeabilidade de 95% para 70% condicionada à anuência prévia do COMAM.

Da Flexibilização da Taxa de Permeabilidade

Aplicando-se a flexibilização pleiteada – redução da taxa de permeabilidade de 95% para 70% para os trechos dos lotes em zoneamentos PA-1, o empreendimento compreenderá 16.872,32 m² de áreas permeáveis, atingindo taxa de permeabilidade total de 49,41 % (quadro 1).

Quadro 1 – Cálculo de áreas permeáveis do empreendimento, adotando-se taxa de permeabilidade de 70% em PA-1 (áreas dos lotes e respectivos percentuais em cada zoneamento indicados nas Informações Básicas para Edificações, fornecidas pela SMPU/PBH).

CÁLCULO PARA ÁREAS PERMEÁVEIS						
LOTES	ÁREA (m ²)	ZONEAMENTO	ZONEAMENTO (%)	ÁREA DO LOTE DE ACORDO C/ % DO ZONEA. (m ²)	TAXA MÍNIMA DE ÁREA PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL NECESSÁRIA (m ²)
09	6.990,00	PA-1	52,58	6.990x52,58/100 = 3.675,34	70	3.675,34x70/100 = 2.572,739
		AGEE	47,42	6.990x47,42/100 = 3.314,66	30	3.314,66x30/100 = 994,397
10	5.864,00	PA-1	50,18	5.864x50,18/100 = 2.942,56	70	2.942,56x70/100 = 2.059,789
		AGEE	49,82	5.864x49,82/100 = 2.921,44	30	2.921,44x30/100 = 876,433
11	5.954,00	PA-1	49,72	5.954x49,72/100 = 2.960,33	70	2.960,33x70/100 = 2.072,230
		AGEE	50,28	5.954x50,28/100 = 2.993,67	30	2.993,67x30/100 = 898,101
12	6.558,00	PA-1	53,87	6.558x53,87/100 = 3.532,79	70	3.532,79x70/100 = 2.472,956
		AGEE	46,13	6.558x46,13/100 = 3.025,21	30	3.025,21x30/100 = 907,562
13	8.777,00	PA-1	39,45	8.777x39,45/100 = 3.462,53	70	3.462,53x70/100 = 2.423,769
		AGEE	60,55	8.777x60,55/100 = 5.314,47	30	5.314,47x30/100 = 1.594,32
TOTAL	34.143,00	-	-	34.143,00	-	<u>16.872,32</u>
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA = 49,41%						16.872,32 / 34.143,00 = 0,4941
ÁREA PERMEÁVEL - PROJETO = 16.916,79m ²						
TAXA DE PERMEABILIDADE - PROJETO = 49,54% - ATENDE						16.916,79 / 34.143,00 = 0,4954

Conforme exposto, a área permeável total do empreendimento, adotando-se a taxa de 70% em PA-1 e 30% em AGEE compreenderá 16.872,32 m², valor que atende ao disposto na Lei 11.189/19.

Do projeto proposto

O empreendedor apresentou prancha da área projetada para o empreendimento, indicando a área permeável total compreendendo 16.916,79 m², correspondente ao somatório das áreas permeáveis 1 a 4 (Figura 2).



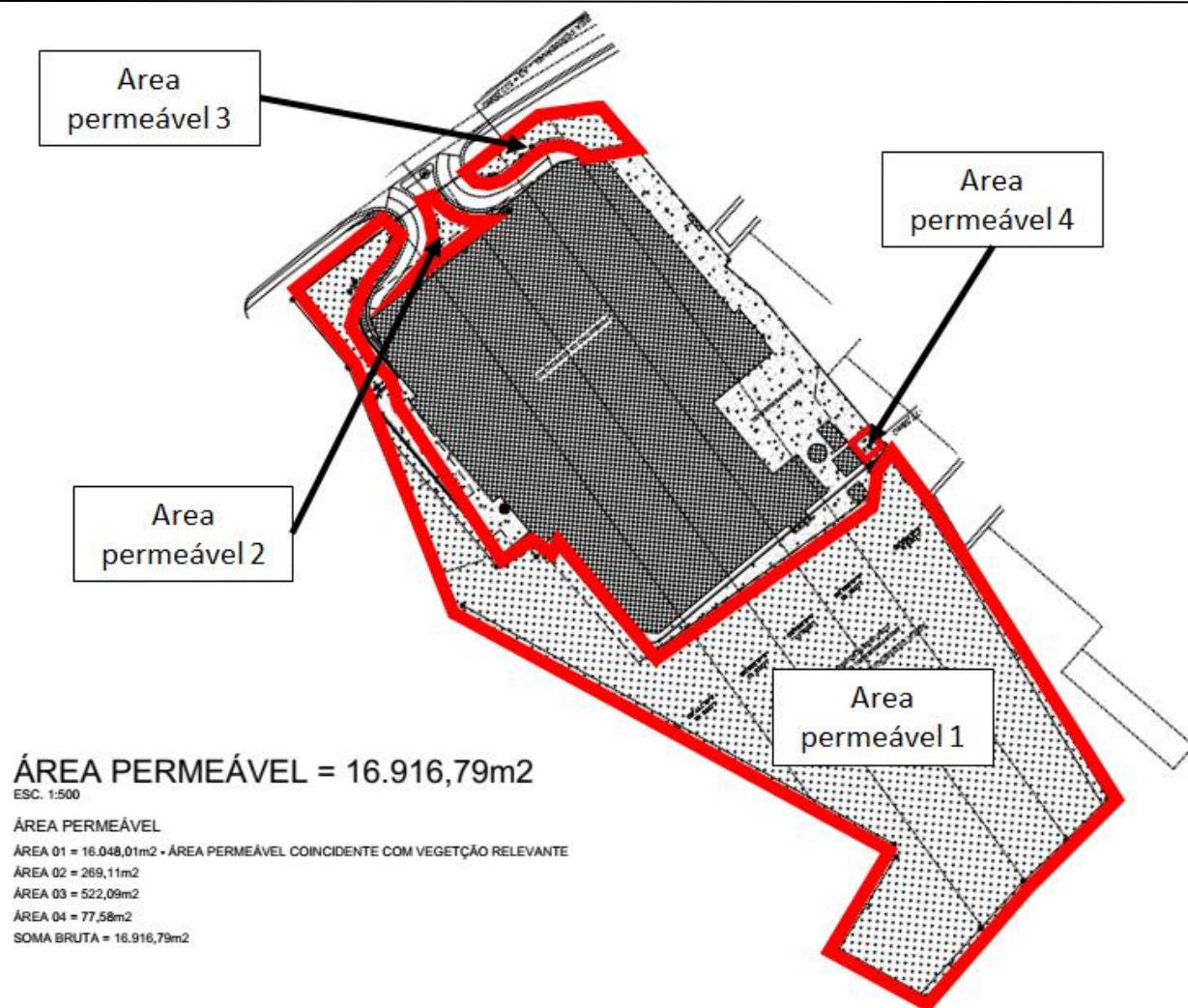


Figura 2 - Recorte do projeto arquitetônico indicando as áreas permeáveis do empreendimento proposto.
Fonte: Cadastro SMMA nº: 04202/21.

O Interessado relata que a implantação do novo empreendimento ocupará o espaço hoje impermeabilizado, e não haverá ampliação do platô impermeabilizado existente, e que não implicará em perda de área permeável ou da vegetação em PA-1, pois será mantida e conservada a vegetação relevante existente nessas áreas permeáveis. Entretanto, verificou-se na documentação apresentada que há previsão de algumas supressões arbóreas em PA-1.

Assim, no tocante à flexibilização da TP pleiteada, não há restrições ou prejuízos ambientais, desde que a preservação da área em PA-1 seja garantida, face aos seus atributos ambientais relevantes. Com esse intuito, sugere-se que flexibilização seja condicionada à preservação perpétua da área em PA-1 como Reserva Particular Ecológica (RPE) de caráter perpétuo, a ser instituída conforme a Lei Municipal nº 6.314 de 12/01/1993.

Como incentivo à preservação ambiental, essa Lei permite a concessão de isenção da cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para as áreas onde se institui uma RPE.



Salienta-se ainda que os terrenos privados situados em zona de preservação ambiental - PA-1 - poderão ser geradores de Transferência do Direito de Construir - TDC, desde que implantada reserva particular ecológica, de caráter perpétuo nessa área e aberta ao público (Art. 52 § 6º da Lei 11.189/19).

3. CONCLUSÃO

A flexibilização da taxa de permeabilidade em PA-1 de 95% para 70%, relativa aos lotes 009, 010, 011, 012, e 013 do quarteirão 001 do Bairro São Francisco, Quinta Seção, Vila Sumaré, é passível de deferimento pela SMMA, desde que condicionada à preservação perpétua da vegetação existente na área em PA-1.

Sugere-se a preservação por meio da instituição de uma Reserva Particular Ecológica de caráter perpétuo nessa área, conforme a Lei Municipal nº 6.314 de 12/01/1993.

Marcelo Vichiato

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

Mívia Rosa de Medeiros Vichiato

Bióloga – BM
GEAVA/DGAM/SMMA

Ciente:

Rúthelis Pinhati Júnior – BM. 79.668-2

Gerente da Gerência de Licenciamento de Infraestrutura

Pedro Franzoni de Oliveira

Diretor de Licenciamento Ambiental de Empreendimentos de Impacto

