

OF.SC-SP4 N°. 01/2023

Belo Horizonte, 11 de maio de 2023.

Ilma. Sr^a,

MILA BATISTA LEITE CORREA DA COSTA - Diretora-Geral

Ilmo. Sr.

ELVIS GAIA - Diretor de Regulação Metropolitana

Ilmas. Sr^{as}.

MARIA DA GLÓRIA PINHEIRO - Gerente de Regulação da Expansão Urbana

Ilmo. Sr.

ANANDA CAMARGO DA SILVA – Técnica Responsável

**REF: PROCESSO ARMBH AD-028/2020 DIRETRIZES METROPOLITANAS:
REVISAO - ITEM 2.3 – PLANEJAMENTO METROPOLITANO**

SANTA CLARA COMERCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA., já qualificada no processo em referência, por seu representante, com cordiais saudações, vem solicitar a **Revisão do item 2.3 – Planejamento Metropolitano das Diretrizes Metropolitanas – ARMBH AD-028/2020, no tocante ao pedido de reposicionamento do Rodoanel - Contorno Norte**, para dar sequência na **Finalização da Aprovação do seu Projeto e Parcelamento do Solo- Processo 16.737/2019-03A** proposto junto ao Município de Contagem apresentando a seguir considerações e ponderações, a saber:

CONSIDERAÇÕES:

1. **Considerando** que a Santa Clara Comercio e Empreendimentos Ltda obteve no Processo nº 16.737/2019-03A as Diretrizes Urbanísticas para o Parcelamento do Solo e Modificações;
2. **Considerando** que a Santa Clara Comercio e Empreendimentos Ltda também obteve as Diretrizes Metropolitanas – ARMBH Processo nº AD-028/2020;
3. **Considerando** que a SMDUH- Contagem pelo Processo nº 12.144/2020-03A, em 22/06/2021, analisou e verificou que o terreno para sua implantação é afetado pela Implantação do Rodoanel da Região Metropolitana de Belo Horizonte conforme Decreto Estadual nº 441/20;
4. **Considerando** que o projeto apresentado nos termos da legislação vigente com análises e procedimentos já efetuadas, se encontra em andamento final pendente deste reposicionamento;

5. **Considerando** que o traçado inicial do Rodoanel impede a expansão da Escola Municipal existente no local, que será possível e ocorrerá com a aprovação do Parcelamento do Solo processo nº 16.737/2019-03A;
6. **Considerando** que à época de desenvolvimento e estudos, observou-se que o traçado do Rodoanel, em terrenos da Santa Clara, provocava impactos ambientais gravíssimos, tais como: destruição de grande área de Mata Atlântica Nativa, eliminação de várias nascentes, córregos e lagoas, na área de interferência da bacia do Córrego do Imbiruçu, e apresentados previamente à Agência Metropolitana para apreciação.
7. **Considerando** a reunião realizada pela Agência Metropolitana, em 29/04/2020 – **Ata Nº02/2020**, o processo antes mencionado constou da pauta das deliberações, em que se sinalizou a possibilidade de ajustes no traçado, não limitativos do direito de propriedade, visto não ser definitivo e passível de adequações, sem prejuízo para o interesse Público;

FUNDAMENTAÇÃO

- Constou das DIRETRIZES METROPOLITANAS processo ARMBH AD-028/2020, no seu item 2.3 – PLANEJAMENTO METROPOLITANO, que a área em questão está localizada em área de influência do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMBH;
- Pela proposição ora feita, **não há alteração do mesmo, pelo simples reposicionamento de seu eixo**, sendo que esse deslocamento é 100% dentro de área de propriedade da Santa Clara Comercio e Empreendimentos Ltda;
- O reposicionamento do seu eixo do atual, **preserva 100% todos os Recursos Naturais da Reserva Legal, todas as nascentes existentes, cursos d'água e lagoas, além da preservação do bioma de Mata Atlântica, que são consideradas Áreas de Preservação Permanente (APPs)**, que seriam fatalmente destruídas, se mantida a sua implantação original, no âmbito do decreto;
- Sem esse reposicionamento haverá impacto na Escola Municipal existente no local, com eventual demolição dela no todo ou em parte, além de impedir a sua expansão, que fica garantida com a destinação de uma área institucional maior, sem onerar os cofres públicos, com a aprovação do Projeto Urbanístico, nos termos dos Processos nº 16.737/2019-03A e 12.144/2020-03A, antes mencionados de interesse da Prefeitura de Contagem;
- Com o reposicionamento de seu do eixo, a esquerda no sentido Vitoria, haverá uma redução considerável de custos para a implantação do Rodoanel visto a possível presença de afloramento rochoso em sua encosta, além dos benefícios ambientais já citados.
- Menciona ainda no seu item **2.3 – PLANEJAMENTO METROPOLITANO**, a previsão de uma de Via Rápida, nos termos da Legislação Municipal além de uma previsão de uma via de ligação metropolitana (Av. Nossa Senhora das Graças) na face sul do terreno, no Município de Betim.

portanto fora a área em questão, para a implantação de uma ligação da Via Expressa à Avenida Várzea das Flores;

- A ligação já está executada e concluída pela Santa Clara Comercio e Empreendimentos Ltda, com a implantação já realizada do Bairro do Estreito no município de Betim.

REQUERIMENTO

Pelo acima exposto e demonstrado, requeremos:

- **RECEBER E ACATAR O PRESENTE REQUERIMENTO;**
- **RECONSIDERAÇÃO DAS DIRETRIZES METROPOLITANAS E DEFERIMENTO PELA REPOSICIONAMENTO DO TRAÇADO DO RODOANEL – NORTE COM A RETIFICAÇÃO DO ITEM 2.3 – PLANEJAMENTO METROPOLITANO,** para fazer contar no mesmo a permissão de seu deslocamento liberando a empreendedora Santa Clara Comercio e Empreendimentos Ltda e a Prefeitura de Contagem a dar sequência nas demais providencias legais objetivando a aprovação do Empreendimento Urbanístico conforme Processo nº 16.737/2019-03A;
- Adequação para que aquelas sejam consideradas **DIRETRIZES CONJUNTAS PARA PARCELAMENTO – PROCESSO ARMBH AD-028/2020,** para que a Prefeitura de Contagem possa dar sequência na aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo.

DOCUMENTAÇÃO ANEXADA

Anexos:

Proposta de Reposicionamento do Traçado do Rodoanel -Contorno Norte

Diretrizes Municipal - Processo nº 16.737/2019-03A

Diretrizes Metropolitanas – Processo nº AD-028/2020

Ata 1ª Reunião Extraordinária da Comissão de Gestão Territorial da RMBH 29/07/2020

1º Laudo de Análise de Projeto Processo nº 12.144/2020-03A

Certidão de aprovação Bairro do Estreito e Termo de Compromisso de medidas Mitigadoras - Via Adutora (ligação Via Expressa à Avenida Várzea das Flores).

Nestes termos, nos colocando à inteira disposição para quaisquer outras informações.

Pede deferimento.


SANTA CLARA COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA.

**PROPOSTA DE REPOSICIONAMENTO DO
TRAÇADO DO RODOANEL – CONTORNO NORTE DE
BELO HORIZONTE**



RODOANEL NORTE - CONTAGEM

PROPOSTA DE REPOSICIONAMENTO DO TRAÇADO PARA O RODOANEL DE BH- CONTORNO NORTE





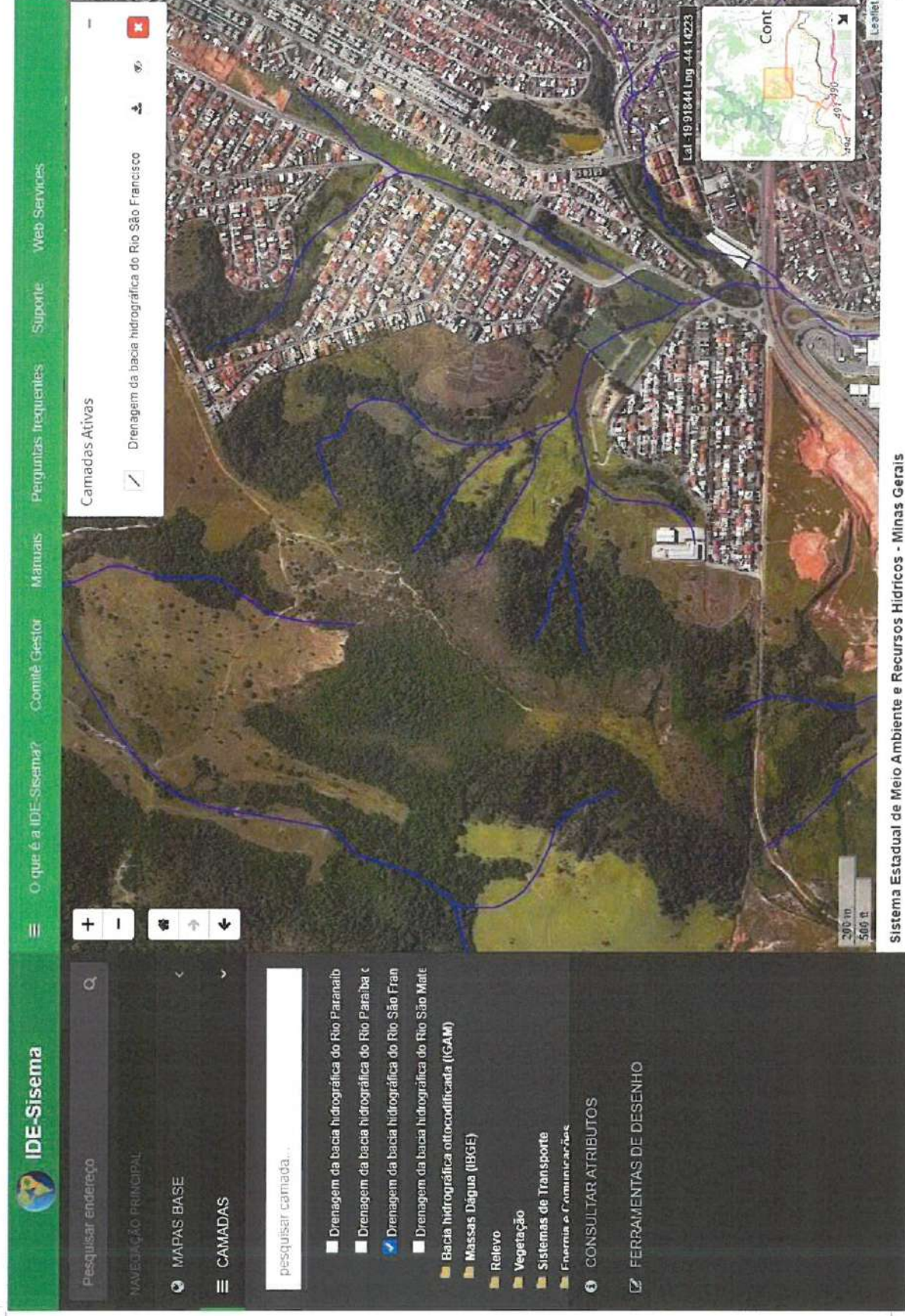
RODOANEL NORTE - CONTAGEM CONTEXTUALIZAÇÃO AMBIENTAL

- **O TRAÇADO INICIAL DO RODOANEL-CONTORNO NORTE COMPROMETE SIGNIFICADAMENTE TODA A ÁREA DE RESERVA LEGAL (NATURAL) – BIOMA MATA ATLÂNTICA, ONDE EXISTEM DIVERSAS NASCENTES, CURSOS D'ÁGUA, LAGOAS E ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP).**
- **ÁREA DE GRANDE SENSIBILIDADE AMBIENTAL**



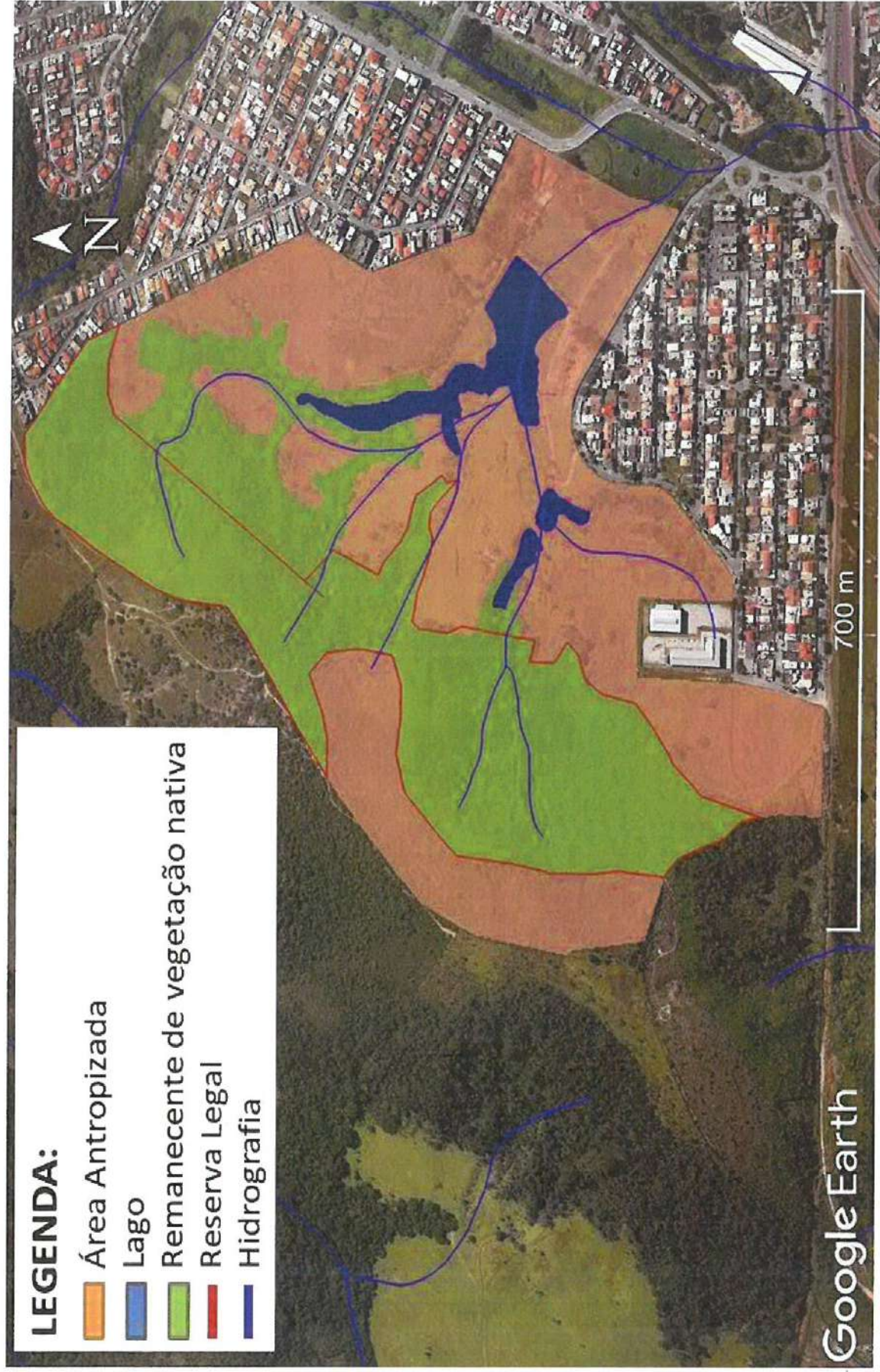


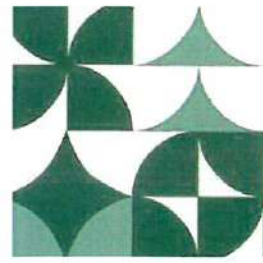
RODOANEL NORTE - CONTAGEM CONTEXTUALIZAÇÃO - HIDRICA





RODOANEL NORTE - CONTAGEM CONTEXTUALIZAÇÃO AMBIENTAL





RODOANEL NORTE - CONTAGEM

CONTEXTUALIZAÇÃO - TRAÇADO INICIAL

- O DECRETO ESTADUAL Nº 441 de 15/10/2020 DEFINIU A ÁREA DE ABRANGÊNCIA PARA A IMPLANTAÇÃO DO RODOANEL METROPOLITANO;
- NESSA ÁREA DO DECRETO EXISTE UMA A ESCOLA MUNICIPAL EM PROCESSO DE EXPANSÃO - PROGRAMA EDUCACIONAL DO MUNICIPIO DE CONTAGEM;
- A *APROVAÇÃO DE PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO, PROCESSO Nº 16.737/2019-03ª*, VIABILIZA ESSA EXPANSÃO COM EXPRESSIVO AUMENTO DE SUA AREA INSTITUCIONAL, SEM CUSTO DE DESAPROPRIAÇÃO PARA O MUNICIPIO ;
- STATUS DA APROVAÇÃO: - PENDENTE DESTE REPOSICIONAMENTO DO TRAÇADO DO RODOANEL - CONTORNO NORTE – REVISÃO DO ITEM 2.3 DAS DIRETRIZES METROPOLITANAS: AD-028/2020;

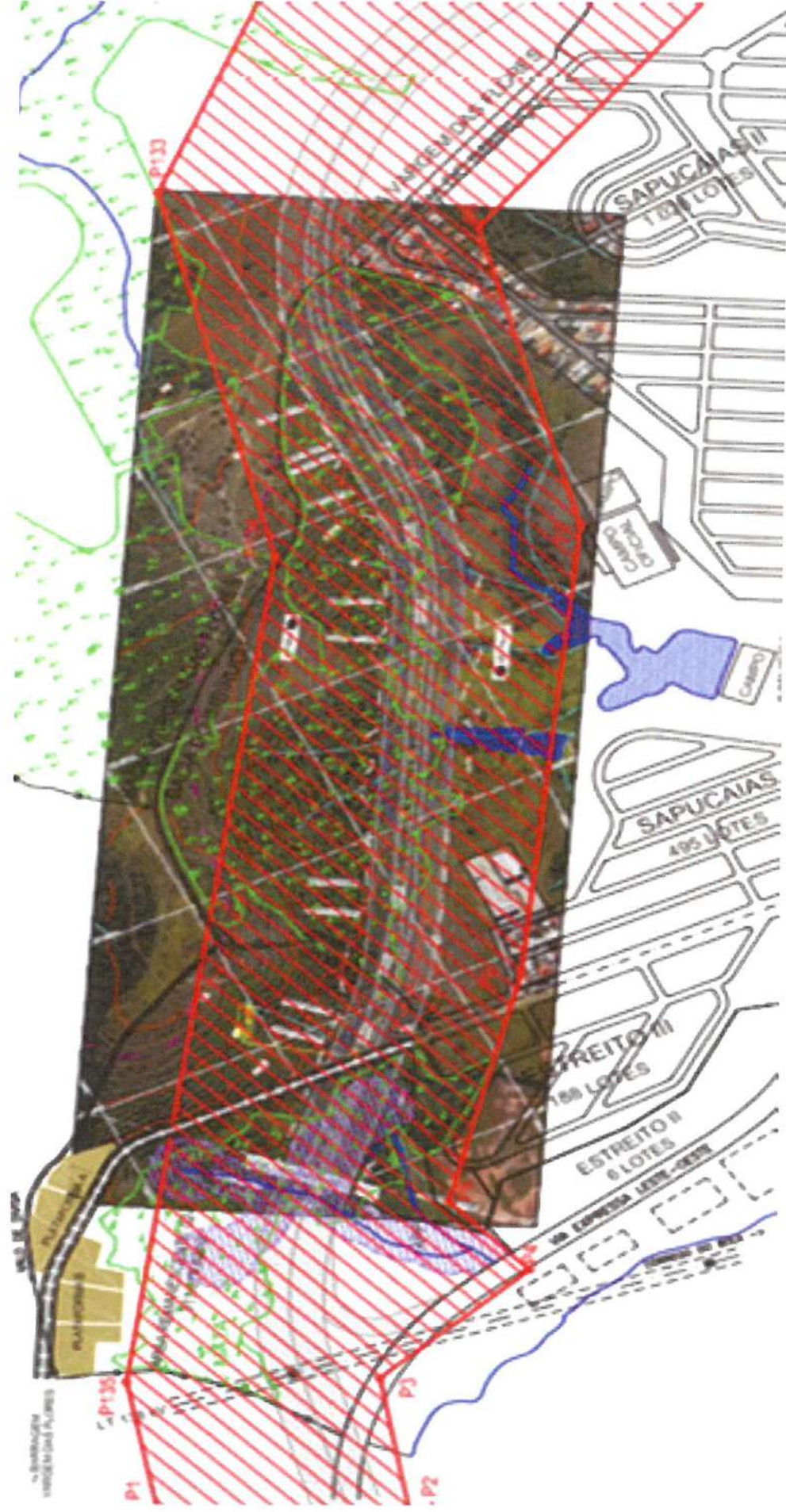


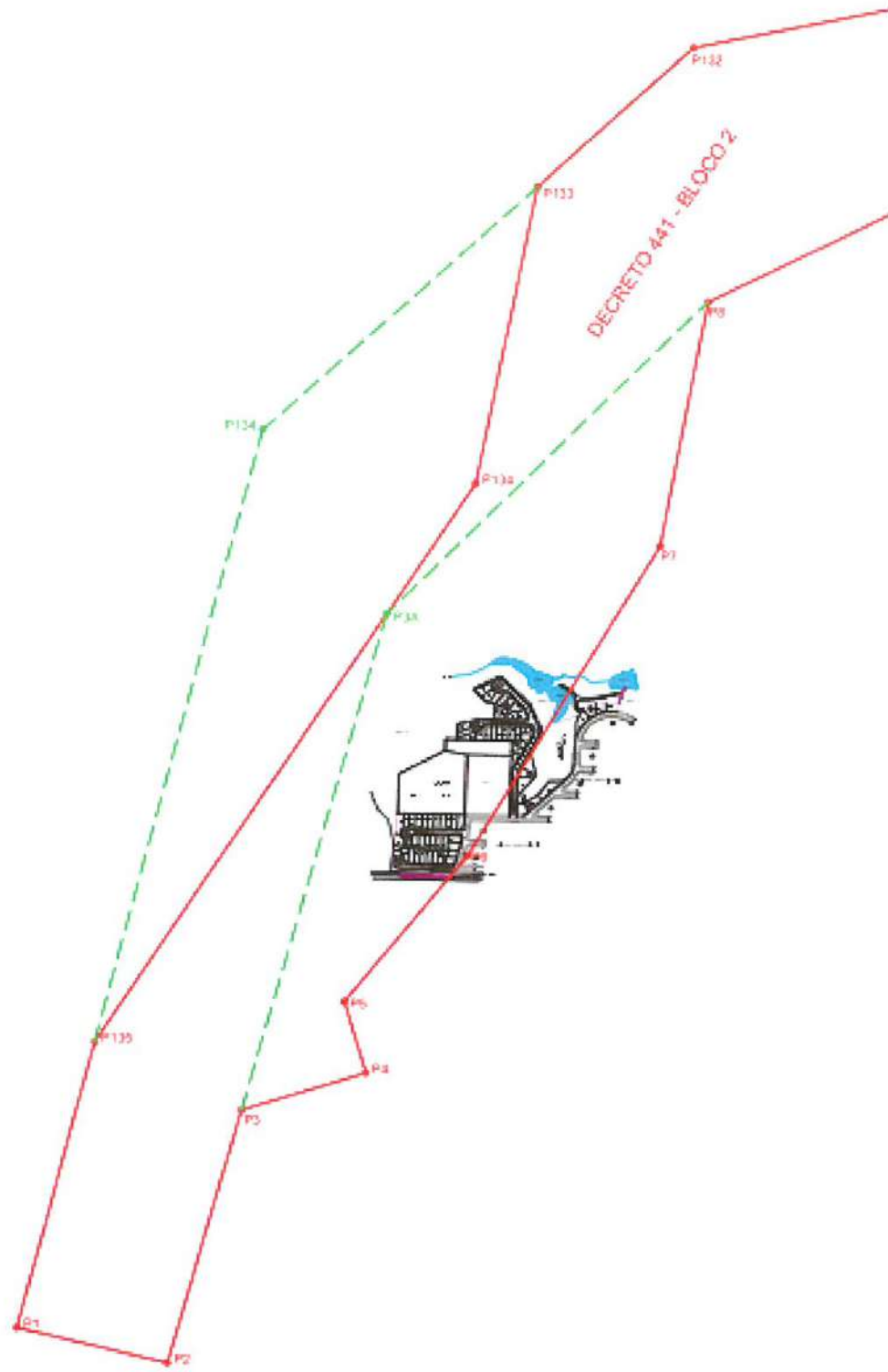


RODOANEL NORTE - CONTAGEM CONTEXTUALIZAÇÃO - TRAÇADO INICIAL

Traçado Inicial do Rodoanel – Contorno Norte – Vegetação e Nascentes

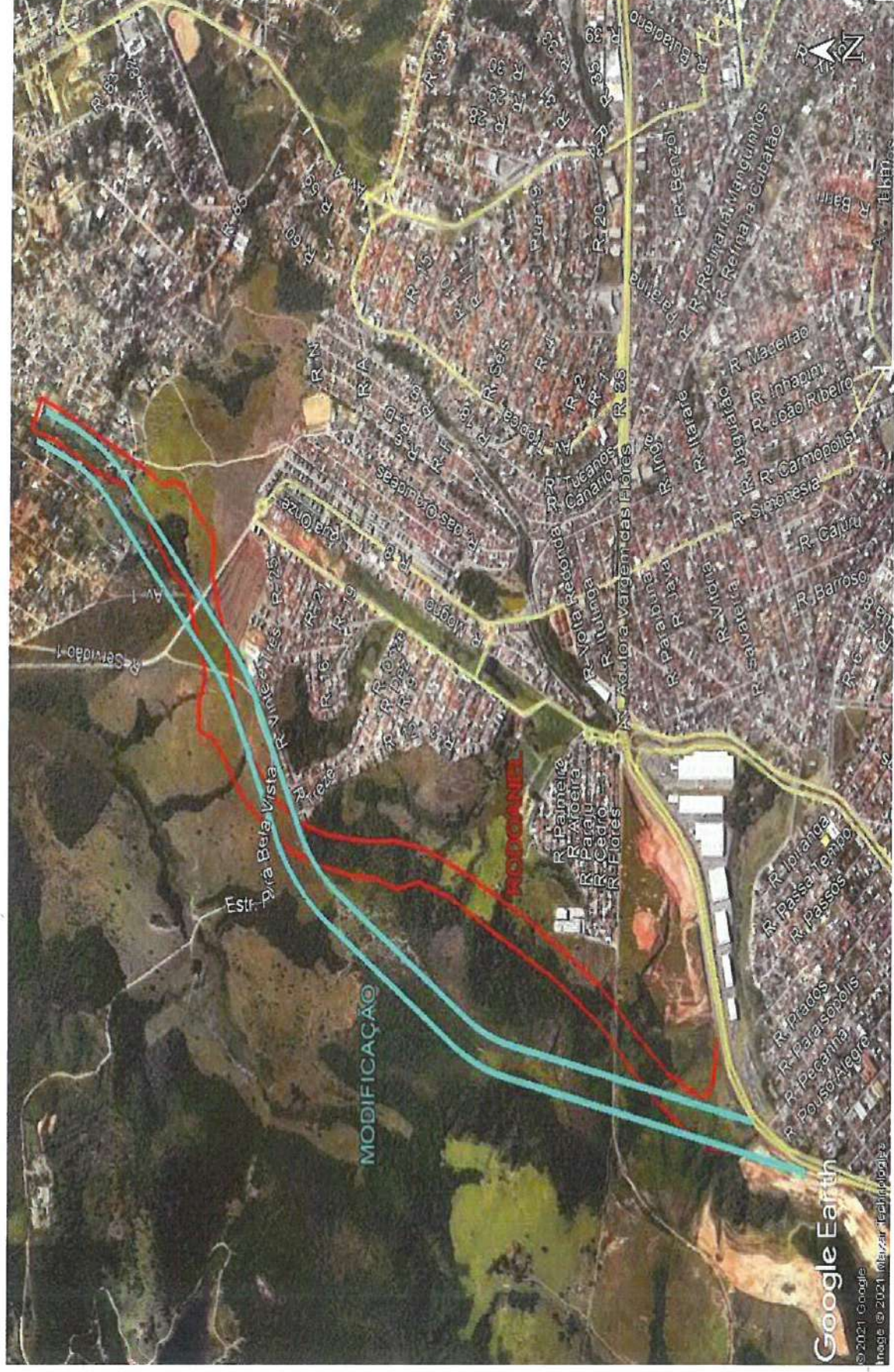






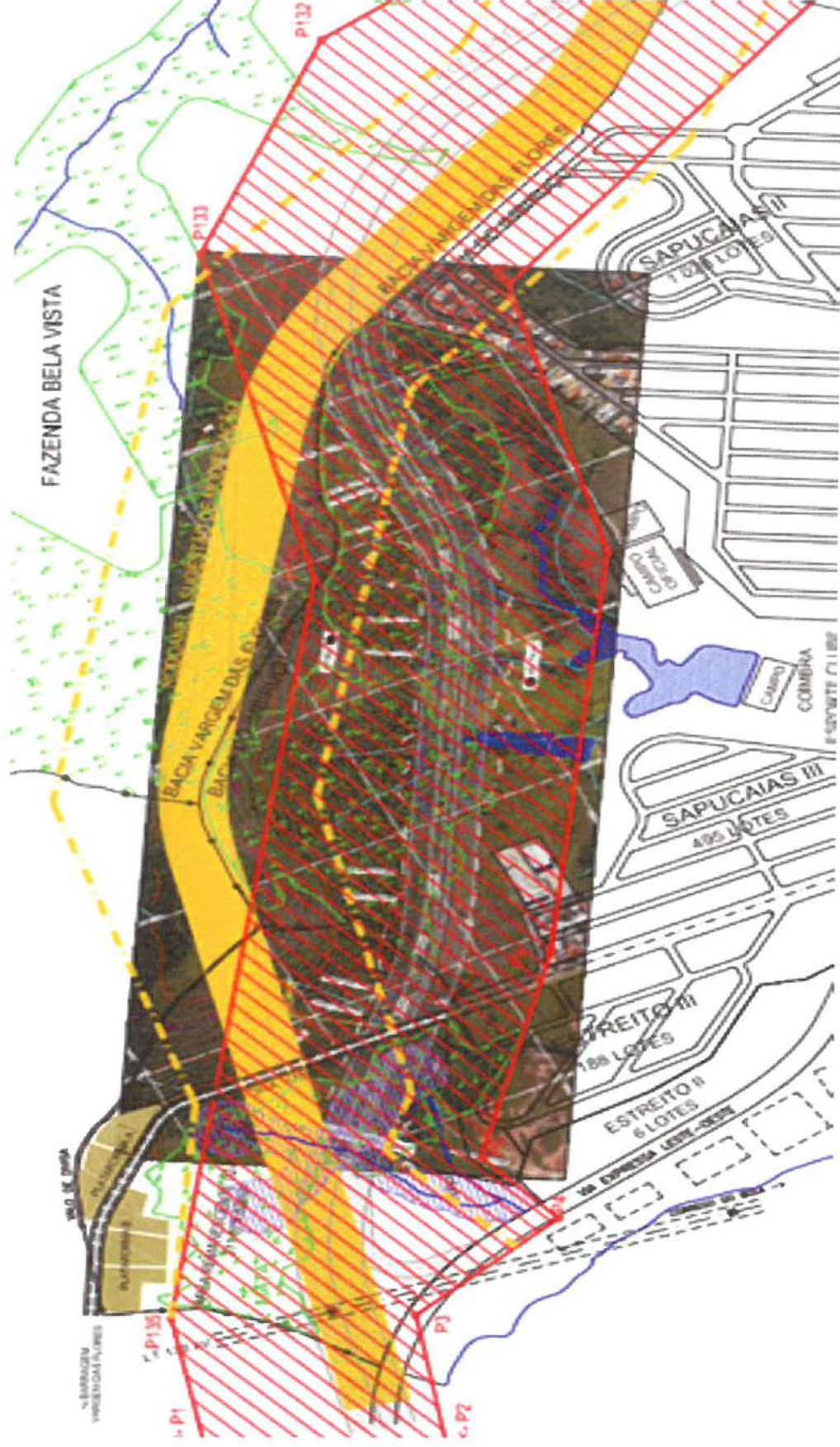


RODOANEL NORTE - CONTAGEM PROPOSTA DE NOVO - TRAÇADO





RODOANEL NORTE - CONTAGEM PROPOSTA DE NOVO - TRAÇADO





RODOANEL NORTE - CONTAGEM

CONSIDERAÇÕES FINAIS – NOVO TRAÇADO

SENTIDO VITÓRIA


- **PRESERVAÇÃO DE TODAS DAS NASCENTES, CORRÉGOS E LAGOS - MENOR IMPÁCTO AMBIENTAL NO BIOMA MATA ATLÂNTICA;**
- **REDUÇÃO CONSIDERÁVEL DE CUSTO COM DESAPROPRIAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO E ACELERAÇÃO DAS OBRAS;**
- **MELHORA DAS CONDIÇÕES DE ENSINO DE CONTAGEM ATRAVÉS DA APROVAÇÃO DE PROJETO DE PARCELAMENTO DE SOLO COM DOAÇÃO DE MAIOR ÁREA INSTITUCIONAL;**
- **MELHORIA DA QUALIDADE DE VIDA DA REGIÃO – AMPLIAÇÃO DA ESCOLA - SEM ONERAR OS COFRES PÚBLICOS;**
- **NENHUMA ALTERAÇÃO DO PROJETO DE MOBILIDADE URBANA DAQUELA REGIÃO METROPOLITANA - INTEGRAÇÃO REGIONAL;**



**DIRETRIZES MUNICIPAL URBANISTICA PARA
PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES -
LOTEAMENTO**

PREFEITURA DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

**DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA
PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES
LOTEAMENTO**

	DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO			
	Processo nº 16.737/2019-03A			
	Assunto: Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo e Modificações – Loteamento			
	Requerente / Proprietário: Santa Clara Comércio e Empreendimentos LTDA			
	Localização: Área situada no Lugar denominado Fazenda Santo Antônio			
	Bacia: Imbiruçu	Zoneamento: ZEU.1	Unidade Planej.: Petrolândia	Logradouro: Vias Locais

Contagem, 20 de março de 2020.

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO
---	--	---

SUMÁRIO:

1. INTRODUÇÃO.....	03
2. APRESENTAÇÃO.....	03
3. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	03
4. LOCALIZAÇÃO DA GLEBA	04
5. ASPECTOS URBANÍSTICOS.....	07
5.1. Situação Fundiária.....	07
5.2. Estrutura Urbana.....	07
5.3. Acessibilidade.....	09
6. ASPECTOS AMBIENTAIS.....	13
6.1. Parâmetros Antrópicos.....	13
6.2. Biodiversidade.....	13
6.3. Declividade.....	14
6.4. Terraplanagem.....	17
6.5. Drenagem Pluvial.....	17
6.6. Vegetação.....	17
6.7. Recursos Hídricos.....	18
7. ÁREAS NON AEDIFICANDI.....	21
7.1. Áreas de Preservação Permanente.....	21
8. ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO.....	22
9. MODELO DE LOTEAMENTO.....	24
9.1. Lote.....	24
9.2. Quadra e quarteirão.....	25
9.3. Área Remanescente.....	26
9.4. Zoneamento.....	27
9.5. Sistema Viário.....	27
9.6. Equipamentos Comunitários e Espaços Livres de Uso Público.....	31
9.7. Pareceres.....	32
9.8. Projetos Complementares.....	33
9.9. Cronograma Físico-Financeiro.....	35
9.10. Garantia de Execução das Obras do Loteamento.....	35
10. INÍCIO DAS OBRAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO.....	35
11. VALIDADE DAS DIRETRIZES.....	36
12. ANEXOS.....	36
13. DISPOSIÇÕES FINAIS.....	37

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO
---	--	---

1. INTRODUÇÃO:

A Prefeitura de Contagem, no uso de suas atribuições, em conformidade com a Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979, Lei Complementar 248, de 11 de janeiro de 2018 e Lei Complementar 082 de 11 de janeiro de 2010, estabelece as Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo e Modificações, no âmbito Municipal, mediante loteamento para fins residenciais de uma área de 67.234,60 m², situada no lugar denominado Fazenda Santo Antônio, através do processo 16.737/2019-03A, em nome de Santa Clara Comércio e Empreendimentos Ltda.

2. APRESENTAÇÃO:

Os estudos ora apresentados tem como objetivo a definição do traçado básico, classificação das principais vias de circulação do loteamento, a localização aproximada dos terrenos destinados à implantação dos equipamentos comunitários e dos espaços livres de uso público, bem como os aspectos ambientais da área, visando a sua preservação e harmonia com o entorno, com base nas legislações federal, estadual e municipal.

3. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES:

Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I – em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

III – em terrenos que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV – em terrenos de preservação ecológica, assim definidos pelos órgãos ambientais competentes;

V – em terrenos que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;

VI – em terrenos com declividade acima de 47% (quarenta e sete por cento);

Estará sujeito à elaboração de laudo geotécnico, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica feita no CREA/MG:

I – o parcelamento para fins urbanos de terreno com declividade acima de 30% (trinta por cento) e menor ou igual a 47% (quarenta e sete por cento);

II – o parcelamento para fins urbanos em terreno cujas condições geológicas indiquem suscetibilidade à formação de áreas de risco geológico.

O protocolo do processo de aprovação do loteamento somente será aceito mediante apresentação de laudo geotécnico atestando que o terreno onde se pretende implantar o loteamento, não se enquadra nos itens I a VI, especificados acima ou que foram tomadas as devidas providências para viabilizar o parcelamento e edificações futuras no local. O laudo deve ser assinado por responsável técnico habilitado, acompanhado de documento de responsabilidade técnica emitido pelo Conselho competente e cópia da carteira do conselho do Responsável Técnico.

4. LOCALIZAÇÃO DA GLEBA

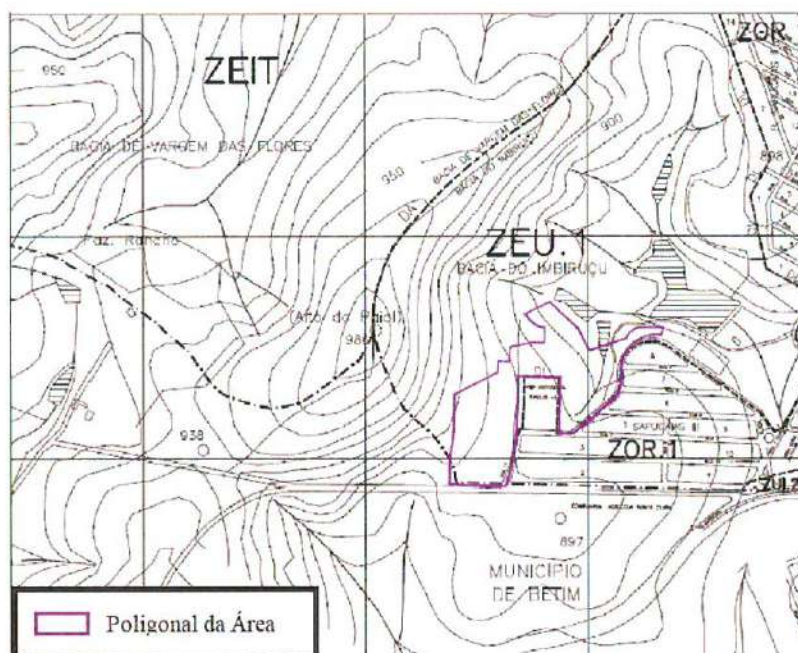


Figura 1 - ANEXO 2 – Prancha 30 – Regional Petrolândia – LPOUS 082/2010.

O presente estudo refere-se ao imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, conforme seguem informações abaixo:


Imóvel com área de 67.234,60 m², situado no lugar denominado “Fazenda Santo Antônio”, oriundo do desmembramento rural da Gleba 01, com área de 512.964,00 m², matriculado no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da Comarca de Contagem sob nº 160.686. O desmembramento em questão está em fase de averbação junto ao CRI, conforme protocolo nº 485697.

A área situa-se na Unidade de Planejamento Petrolândia, na Bacia do Imbiruçu, em Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU-1), conforme Figura 1.

A Zona de Expansão Urbana – ZEU é o conjunto das áreas não parceladas e apropriadas à urbanização nos termos da legislação federal, estadual e municipal.

A Zona de Expansão Urbana – 1 (ZEU-1) compreende as áreas com potencial de adensamento dado pelas condições favoráveis de esgotamento sanitário. A ZEU-1 é considerada área de expansão prioritária do Município. O módulo mínimo de parcelamento do solo para a ZEU-1 é 360,00 m².

O terreno a ser loteado possui frente para o sistema viário oficial do Município, que são as ruas pertencentes ao Bairro Sapucaias III, aprovado dia 25 de julho de 2001 (Rua das Magnólias, Rua Paraju e Rua Jatobá).

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
		SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO
		DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO

As confrontações da Gleba são:

Ao Norte: No entorno próximo, temos terrenos não parcelados situados em Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU-1), como a área remanescente do desmembramento rural do imóvel correspondente a matrícula nº 160.686, conforme citado no item anterior. No entorno mais amplo, temos área não parcelada, no limite com a Bacia da Vargem das Flores, em Zona de Especial Interesse Turístico (ZEIT).

À Sul: No entorno próximo, temos terrenos parcelados, situados em Zona de Ocupação Restrita 1 (ZOR-1). Trata-se do Bairro Sapucaias III. No entorno mais amplo, temos área pouco urbanizada no limite com o Município de Betim.

À Leste: No entorno próximo, temos o Bairro Sapucaias III e o Bairro Industrial São Luiz, situado em Zona de Ocupação Restrita 1 (ZOR-1). No entorno mais amplo, temos o lugar denominado Beija Flor, também situado em Zona de Ocupação Restrita 1 (ZOR-1).

À Oeste: No entorno próximo, temos o Limite com o Município de Betim. Em primeira análise, trata-se de local não parcelado, com urbanização limitada, sem adensamento residencial.

Ver zoneamento do entorno conforme Figura 2. Ver vista do entorno conforme Figura 3 e Figura 4.

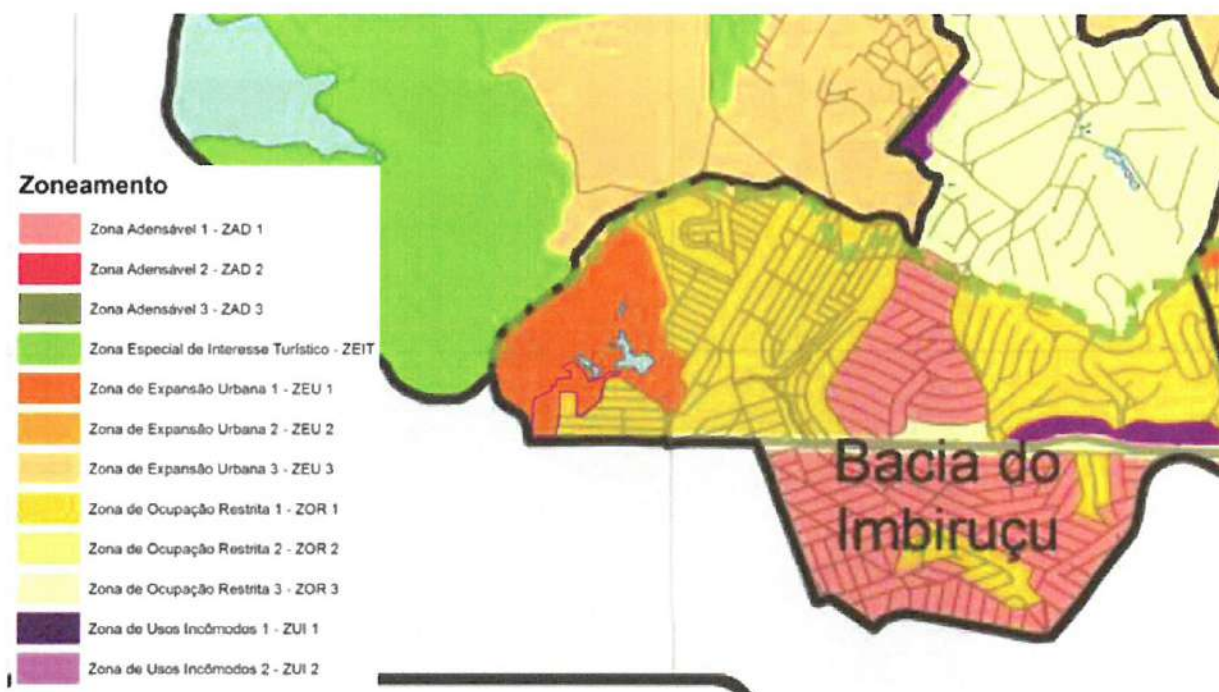


Figura 2 - Recorte do Mapa de Zoneamento do entorno – Anexo 1 – LC 248/2018



PREFEITURA DO
MUNICÍPIO DE
CONTEGEM

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO
DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO

**DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO
E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO**



Figura 3 - Vista das vias no perímetro do terreno – observador localizado na Rua Jatobá

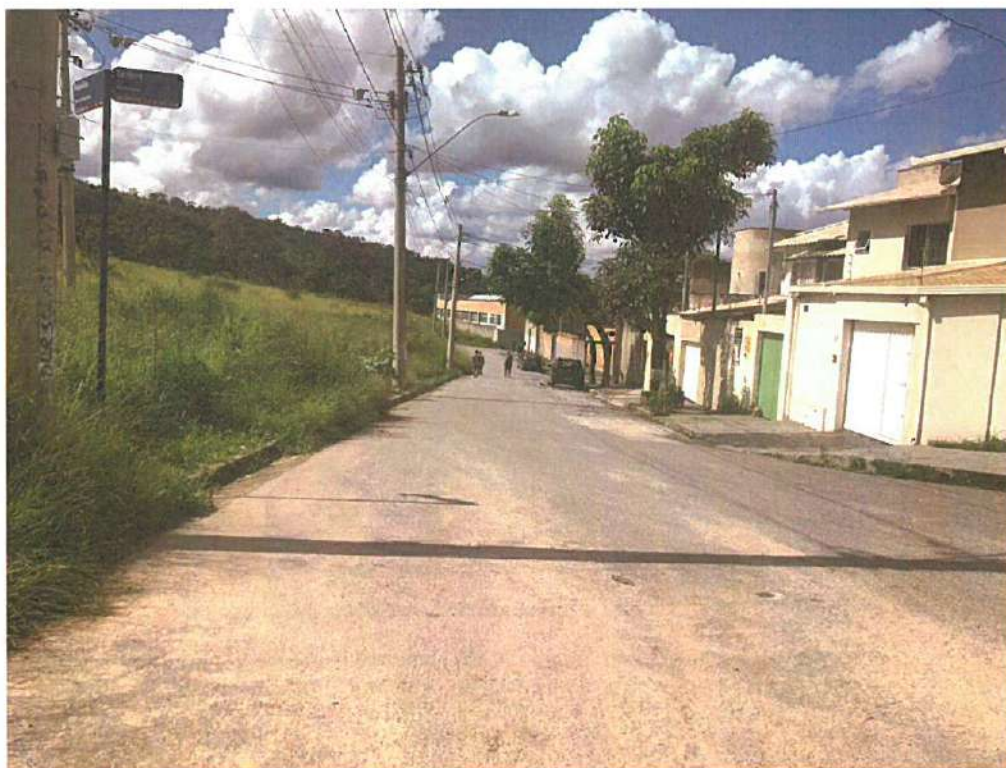



Figura 4 - Vista das vias no perímetro do terreno – observador localizado na Rua das Magnólias

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO
---	--	---

5. ASPECTOS URBANÍSTICOS

5.1. Situação Fundiária

O terreno em questão trata-se de uma área de 67.234,60 m² a ser originada através do desmembramento rural em fase de averbação junto a Cartório de Registro de Imóveis, situada em Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU-1. Sobre este terreno, informamos que:

- 1) A matrícula nº 160.686 apresentada para emissão destas Diretrizes, corresponde a um imóvel rural, constituído pela Gleba nº 01 situada no Lugar Denominado Fazenda Santo Antônio, medindo 512.964,00 m². Conforme Av-1-160686, a Gleba 01 foi originada através do desmembramento rural da área remanescente nº 04, situada no lugar denominado "Fazenda Santo Antônio".
- 2) A Gleba nº 01 está em procedimento de Desmembramento Rural junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem. Este desmembramento originará uma matrícula com 67.234,60m², correspondente a área objeto de análise destas Diretrizes para fins de loteamento.
- 3) O imóvel a ser originado através do Desmembramento Rural com área de 67.234,60m² será caracterizado como rural, sendo necessário protocolizar o processo de Descaracterização de Imóvel Rural para Urbano, junto a Diretoria de Licenciamento de Parcelamento do Solo e realizar os demais procedimentos junto ao INCRA e Secretaria Municipal de Fazenda para fins de aprovação do loteamento.

Observações:

1 – O protocolo nº 485697 do CRI de Contagem apresenta uma pendência para o desmembramento da matrícula nº 160.686. A pendência para registro é o cancelamento da alienação fiduciária gravada sob AV-3-160686 ou a apresentação de anuência do credor para o desmembramento. Essa pendência deverá ser sanada e a nova matrícula apresentada no momento do protocolo do processo de aprovação de loteamento.

5.2. Estrutura Urbana:

A estrutura urbana é o conjunto das infraestruturas que formam o espaço onde se efetiva a aglomeração urbana. A infraestrutura urbana é definida pela oferta de equipamentos e serviços necessários ao desenvolvimento das atividades urbanas.

O entorno do terreno objeto de estudo possui dois tipos de uso: Pelo Leste, a maioria dos bairros do entorno apresentam o caráter residencial, exceto pelo Bairro Industrial São Luiz, com algumas diferenças referentes ao padrão construtivo. O comércio dos bairros residenciais é apenas local. Nestes bairros, não há presença de grandes empreendimentos próximos, como hipermercados, shoppings, distribuidoras etc. Já no Bairro Industrial São Luiz, há a presença de distribuidoras, transportadoras, empresas de logística, galpões, etc. Pelo Oeste, trata-se de uma área com urbanização baixa, no limite com a Bacia de Vargem das Flores e também no limite com o município de Betim.

	<p>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM</p>	<p>SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO</p> <p>DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO</p>
---	---	--

De modo geral, os bairros ao Leste do terreno, sendo eles, o Bairro Sapucaias III (aprovado em 25/07/2001), lugar denominado Beija Flor (não aprovado) e o Sapucaias I (aprovado em 06/11/1997) são bairros residenciais, com casas de médio padrão construtivo. Os bairros Sapucaias I e Sapucaias III possuem lotes de 200,00 m² em média. A exceção é o Bairro Industrial São Luiz (aprovado em 14/06/1950), que se trata de um bairro de uso misto (residencial e industrial).


Ao Norte, encontram-se áreas não parceladas, que também estão inseridas em Zonas de Expansão Urbana - 1 (ZEU-1), ou seja, áreas que o município vê como prioritárias para o adensamento. No entanto, são áreas que apresentam visivelmente uma grande quantidade de Áreas de Preservação Permanente (APP's), como cursos d'água e nascentes, que devem ser observados em caso de loteamento futuro. Além disso, apesar destas áreas não estarem contempladas dentro do loteamento proposto, por estarem ao entorno, são locais que podem ser degradados devido ao adensamento urbano. É importante informar que é de responsabilidade do proprietário, a preservação das APP's dentro de seu terreno.



Figura 5 - Represa artificial ao entorno do loteamento proposto – Observador localizado ao norte do loteamento

A Oeste, também se encontra área não parcelada. O limite do loteamento proposto confronta com o Limite do Município, chegando à cidade de Betim.

A Sul, o loteamento tem perímetro que é contornado pelo Bairro Sapucaias III (aprovado em 25/07/2001) e, também ao sul, no limite com o Município de Betim, confronta com a Av. Adutora Várzea das Flores. Esta avenida é um dos acessos à Lagoa Vargem das Flores. Mais a sul do Sapucaias III, encontra-se a Via Expressa de Contagem que, no limite com o Município de Betim, passa a ser denominada Via Expressa de Betim.

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
		SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO
		DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO

A maioria dos bairros ao entorno são consolidados e dotados de infraestrutura básica. Até mesmo o lugar denominado Beija-Flor, que não é parcelamento aprovado, possui área verde que foi alocada no planejamento do loteamento, mesmo que este não tenha sido registrado em cartório. Em geral, as vias locais dos bairros possuem largura variando entre 10,00 m e 12,00 m.

Os equipamentos e áreas públicas ao redor do loteamento proposto podem ser vistos conforme Figura 6.



Figura 6 - Entorno do terreno – Demarcação dos Equipamentos Comunitários e Espaços Livres de Uso Público

5.3. Acessibilidade

Os acessos do terreno se dão pelas Ruas do Bairro Sapucaias III (Rua das Magnólias, Rua Parajú e Rua Jatobá) e pela Avenida Várzea das Flores, pertencendo ao Município de Betim. Em relação ao Sapucaias III, como se trata de um Bairro aprovado em 2001, no momento de seu licenciamento, já existiam diretrizes urbanísticas em esfera federal, estadual e municipal que influenciaram nos aspectos urbanísticos do Bairro. Na aprovação do Bairro Sapucaias III, cerca de 34,87% da gleba foi destinada para a abertura do sistema viário, devido aos lotes terem sido projetados com área média de 200,00 m². A Avenida Várzea das Flores se inicia a partir da Via Expressa de Contagem e leva até a Lagoa Vargem das Flores no Município de Betim.

A Rua das Magnólias, Rua Parajú e Rua Jatobá possuem largura aprovada de 12,00 m. Em vistoria realizada em campo, foi possível avaliar que as vias estão implantadas com largura adequada, conforme projeto. As vias estão em bom estado de conservação. As pistas de rolamento possuem larguras adequadas para vias locais de bairros residenciais. Alguns passeios dos lotes integrantes do Bairro Sapucaias III precisam de manutenção, mas entende-se que a conservação dos passeios é de responsabilidade dos proprietários.

	<p>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM</p>	<p>SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO</p> <p>DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO</p>
---	---	--

A legislação urbanística dispõe que, na aprovação do loteamento, é de compromisso do loteador a execução dos meios-fios. Em relação ao loteamento do Sapucaias III, os meios-fios da Rua Paraju (Figura 7) e da Rua Jatobá (Figura 8) foram implantados em sua totalidade, no entanto, os meios-fios apresentam sinais de degradação. Além disso, o meio-fio da Rua das Magnólias (Figura 9) só foi implantado em frente aos lotes do loteamento do Sapucaias III. O meio-fio do terreno defronte, que faz parte deste loteamento proposto, não foi executado e, portanto, tanto o reparo quanto a implantação dos meios-fios das ruas citadas deverão ser executados no ato de implantação do loteamento.



Figura 7 - Meio fio da Rua Parajú - Limite entre Sapucaias III e loteamento proposto Sapucaias IV


	<p>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM</p>	<p>SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO</p> <p>DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO</p>
---	---	---



Figura 8 - Meio fio da Rua Jatobá - Limite entre Sapucaias III e loteamento proposto Sapucaias IV



Figura 9 - Meio fio não implantado - Rua das Magnólias - Limite entre Sapucaias III e loteamento proposto Sapucaias IV

Conforme apresentado na Figura 3, foi detectada a presença de pontos de embarque e desembarque de ônibus (PED's) na Rua Jatobá nº 537. Esta localização trata-se do ponto inicial da linha de transporte coletivo 307A – Petrolândia/Sapucaias e da linha 307B – São Luiz/Sapucaias. Assim, conclui-se que o entorno do bairro é provido de transporte público. Possivelmente, com a proposta de implantação do loteamento, a frequência dessas linhas e até mesmo a proposta de novas linhas de transporte público são aspectos que deverão ser analisados, uma vez que o adensamento urbano será intensificado com o loteamento, fazendo com que a demanda por transporte público também seja aumentada.

Quanto às vias projetadas, de acordo com o parecer da Superintendência de Regulação Urbana por meio do DOC/SRU nº 014/2019, no Anexo 11 da Lei Complementar 248/2018, o Rodoanel, via de relevante interesse metropolitano, faceia toda a porção oeste do terreno (Figura 10). De acordo com o Projeto Geométrico disponibilizado no Edital Nº 012/2014 da SETOP-MG, o Rodoanel foi projetado com largura de 85 metros. Verifica-se que conforme a Figura 11, existe sobreposição entre a proposta do Rodoanel e a área do loteamento. Também vale lembrar que ao longo da faixa de domínio da rodovia deve ser considerada a área non aedificandi disposta na legislação federal, bem como o disposto no Art. 32 da LC 248/2018 (Plano Diretor).

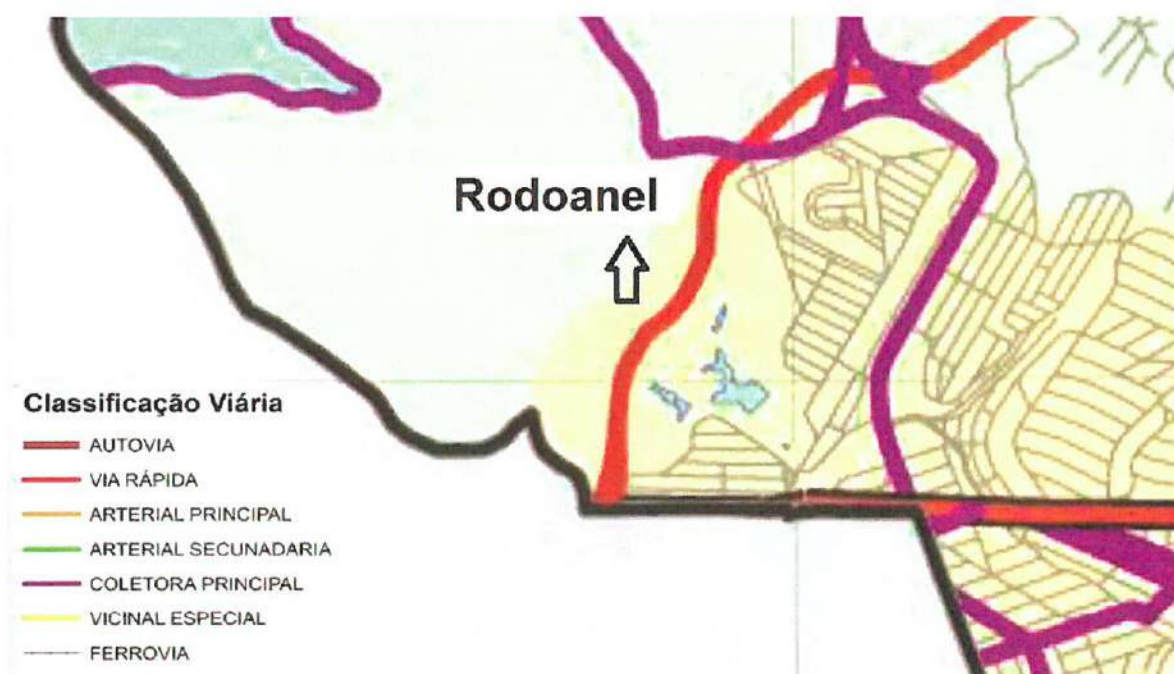


Figura 10 - Projeção do Rodoanel - LC 248/2018 - Anexo 11



Figura 11 - Sobreposição entre Rodoanel e Terreno

6. ASPECTOS AMBIENTAIS

6.1. Parâmetros antrópicos:

O meio antrópico compreende os aspectos que englobam a dinâmica da população humana e sua qualidade de vida. Os impactos relacionados a este meio estão diretamente associados à visão que a comunidade tem em relação ao empreendimento, caracterizando de forma positiva ou negativa os impactos. Deverão ser apresentados no licenciamento ambiental estudos relacionados aos respectivos aspectos.

6.2. Biodiversidade:

Conforme parecer de viabilidade técnica ambiental (PVTA) nº 001/2020 fornecido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, “o terreno está

	<p>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM</p>	<p>SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO</p> <p>DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO</p>
---	---	---

localizado no bioma de Mata Atlântica, aproximadamente a 4,5km da divisa com o Bioma Cerrado. Os fragmentos de vegetação existentes no local encontram-se restritos as bordas do terreno e fundo de vale (Figura 12). A fitofisionomia predominante nesses fragmentos é característica de floresta estacional semidecidual em estágio inicial de regeneração. As demais áreas são cobertas por pastagens com árvores dispersas e isoladas.”



Figura 12 - Vegetação na Área de Preservação Permanente

Neste contexto, é importante que o empreendedor apresente no processo de Licenciamento Ambiental, os estudos relacionados à biodiversidade da região a ser parcelada, sendo estes estudos de extrema importância para a caracterização da biodiversidade da área em questão. Além disso, o estudo da biodiversidade evidencia a qualidade do ambiente e fornece informações relevantes para um Plano de Manejo dos Recursos Naturais, uma vez que o terreno está ao entorno de um maciço florestal significativo.

6.3. Declividade:

Conforme Estudo de Declividade apresentado (Figura 13) e vistoria ao local, foi observado que o terreno possui áreas mais planas, com declividades até 20% concentradas próximas as áreas institucionais e nas áreas destinadas aos lotes. É valido informar que a Lei Complementar 082/2010, art. 104 §4º dispõe que:

(...)

Map of Bairro Sapucaias III showing slope (Declividades) and land use. The map is divided into areas labeled 'ÁREA 01' and 'ÁREA 02'. It features a large yellow area labeled 'MATO' (grassland) and a green area labeled 'ESCOLA' (school). The map also shows various streets and a legend for slope percentages.

DECLIVIDADES (i)

0 - 10 %
10,01 - 20 %
20,01 - 30 %
30,01 - 47 %
> 47 %

Figura 13 - Estudo de declividades do terreno



PREFEITURA DO
MUNICÍPIO DE
CONTEGEM

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO
DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO

**DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO
E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO**

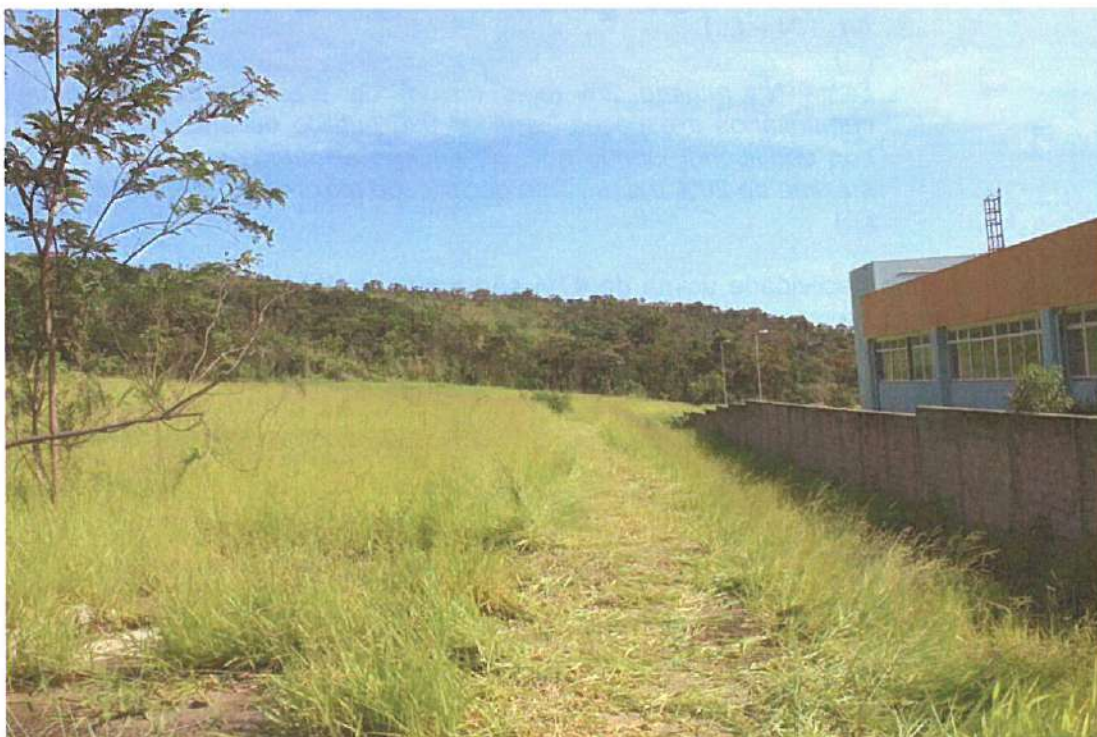



Figura 14 - Área com declividade baixa - Observador localizado na área institucional projetada



Figura 15 - Vegetação sobre escada de drenagem que leva ao curso d'água efêmero - Área com maior declividade

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO
---	--	---

6.4. Terraplanagem:

Será necessária a movimentação de terra (corte/aterro), para a execução do loteamento.

O Empreendedor deverá obter licença para movimentação de terra junto a SEMAD (Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável), no intuito de promover a implantação do loteamento, objetivando a análise geológica e geotécnica do sistema viário, definição dos taludes de corte e aterro em função das características geotécnicas.

O procedimento deverá contemplar a abertura de processo de FCE para movimentações de terra, com apresentação de levantamento quantitativo (cálculo do volume de terra a serem movimentados), com anotações das medidas planas, ângulos e diferentes inclinações.

6.5. Drenagem Pluvial:

O projeto de drenagem deverá ser elaborado e dimensionado de maneira a evitar o carreamento de sólidos e processos erosivos junto aos lançamentos finais. O local já apresenta escadas de drenagem que abastecem o curso d'água efêmero, que, por sua vez, abastece as represas que ficam a jusante do loteamento. O projeto de drenagem posteriormente elaborado deverá ser compatibilizado com o que já está implantado.

O projeto deverá conter a representação dos elementos do sistema, com hachuras das bacias em todo o terreno, caixas, redes e pontos de lançamento, sistema de retenção de resíduos oleosos, lançamentos e dissipadores de energia, bem como memorial técnico e de cálculo que permita identificar métodos e parâmetros adotados no dimensionamento, além da memória de cálculo correspondente às caixas de captação da drenagem pluvial.

6.6. Vegetação:

Conforme o mapa de aplicação da Lei de Mata Atlântica (Lei Federal nº 11.428/2006), o terreno está localizado no bioma Mata Atlântica. A fitofisionomia predominante nesses fragmentos é característica de floresta estacional semidecidual em estágio inicial de regeneração. As demais áreas são cobertas por pastagens com árvores dispersas e isoladas, conforme Figura 16.

O empreendimento não está localizado em nenhuma Unidade de Conservação (UC) de Proteção Integral ou de Uso Sustentável (Lei 9.985/2020) em níveis municipais, estaduais e federais. Tampouco, em zona de amortecimento de UC. Também não se encontra em nenhuma área prioritária para conservação ou em corredores ecológicos legalmente instituídos.

Sugerimos ainda que a vegetação seja incorporada ao máximo ao Projeto Urbanístico, evitando-se o desmate, sempre que possível, inclusive dentro dos lotes, elaborando um projeto diferenciado, fazendo da vegetação um diferencial positivo e agregador de qualidade à proposta de ocupação.

	<p>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM</p>	<p>SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO</p> <p>DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO</p>
---	--	---



Figura 16 - Pastagem com árvores isoladas. No limite do terreno, aos fundos, fragmento de vegetação

6.7. Recursos Hídricos:

A área está inserida na bacia hidrográfica do Imbiruçu. Conforme mapeamento existente em nossos arquivos e parecer técnico da SEMAD via PVTA nº 001/2020, inicialmente foi constatado a presença de um curso d'água localizado na porção sudeste do terreno, de características sazonais e intermitentes, que se mantém ativo somente durante e logo após o período mais chuvoso. Este curso d'água identificado inicialmente, assim como as nascentes identificadas, podem ser vistas na Figura 17. Sobre esta constatação, o empreendimento apresentou recurso administrativo na SEMAD questionando o parecer PVTA nº 001/2020 sobre este curso d'água. Em relação a possibilidade de deferimento deste recurso administrativo, a SEMAD apresentou o parecer COEMP nº 004/2020, onde ficou deliberado que, *“apesar desse curso d'água constar na base do IGAM e da Prefeitura Municipal de Contagem, optou-se por classificar este curso como efêmero, que são cursos d'água que se manifestam apenas em ocasiões de grandes chuvas, com previsão pouco efetiva. Os cursos d'água efêmeros não possuem APP, segundo a legislação vigente.”*

Foram identificadas duas nascentes, uma difusa e uma pontual, dentro do loteamento. Supõe-se que a nascente pontual se localizava no início do canal de drenagem e que foi soterrada, devido ao carreamento de sedimento, aflorando mais abaixo. Em relação à nascente difusa (Figura 18), esta abastece o barramento artificial localizado fora do loteamento (Figura 19). Tem característica espalhada e forma uma grande área alagada (grande número de pequenas nascentes nessa área). Tanto o PVTA nº 001/2020 quanto o COEMP nº 004/2020 afirmam que a APP dessas duas nascentes devem ser respeitadas.

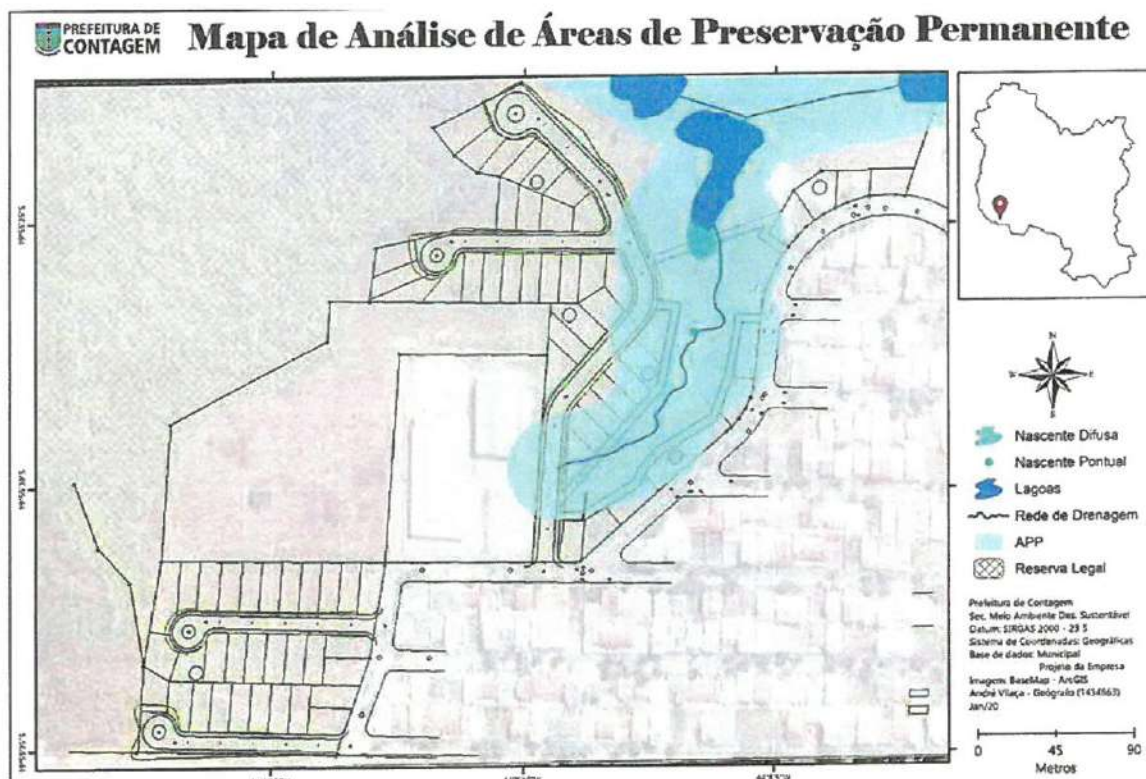


Figura 17 - Curso d'água identificado inicialmente e nascentes



Figura 18 - Nascentes difusas, encontradas pela SEMAD

Assim, em relação as APP's dos recursos hídricos, conclui-se que os raios de APP das nascentes devem ser respeitados. Já em relação ao curso d'água, por ser efêmero, não possui APP. Essas constatações devem ser consideradas no projeto urbanístico.



Figura 19 - Represas artificiais abastecidas pela nascente difusa

Na ocasião do Licenciamento Ambiental, o empreendedor deverá apresentar o Levantamento Planialtimétrico da Área com a localização dos cursos d'água. Deverão ser levantados todos os recursos hídricos num entorno de 50 metros da poligonal do terreno a ser loteado, dos quais as Áreas de Preservação Permanente (APP's) possam atingir o terreno em questão.

A Deliberação Normativa COPAM nº 217 de 06 de dezembro de 2017 – DN/217, dispõe sobre o Licenciamento Ambiental do solo para fins de parcelamento da seguinte forma:

E-04-01-4 Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares


Porte:

15 ha < Área total < 50 ha : Pequeno

50 ha ≤ Área total ≤ 100 ha : Médio

Área total > 100 ha : Grande

Observação: Essa classificação será verificada no ato da análise do Formulário de Caracterização Ambiental – FCE. No entanto, esta constatação já foi feita no PVTA nº 001/2020 retificado pelo COEMP nº 0004/2020. Pelo empreendimento possuir área de 6,7243 ha, a atividade se enquadra como não passível de licenciamento ambiental no âmbito estadual, uma vez que a legislação estabelece como parâmetro inicial a área mínima de 15 ha. Contudo, o empreendimento deverá proceder o licenciamento ambiental municipal, de forma simplificada.

	<p>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM</p>	<p>SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO</p> <p>DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO</p>
---	--	---

O requerente deverá protocolizar o Formulário de Caracterização Ambiental – FCE junto a SEMAD, para enquadramento e classificação do loteamento, requerendo a Licença Prévia – LP, e concomitantemente a Licença de Instalação – LI. Vale ressaltar que para iniciar o processo de Aprovação do Loteamento o empreendedor deverá requerer a Licença Prévia junto ao órgão ambiental competente.

7. ÁREAS *NON AEDIFICANDI*

São consideradas áreas *non aedificandi*:

I – ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, com largura mínima de 15m (quinze metros) de cada lado, medida a partir do limite externo da faixa de domínio, salvo maiores exigências da legislação específica;

II – as áreas delimitadas por alças de interseções viárias em nível ou em desnível;

III – as áreas destinadas a equipamentos urbanos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, sistemas de drenagem pluvial, energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado;

IV – os terrenos de declividade acima de 47% (quarenta e sete por cento);

V – os terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

VI – os terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

VII – os terrenos em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

VIII – as áreas ao longo de águas correntes ou dormentes, com largura mínima de 30,00 m (trinta metros) de cada lado, a partir da linha de máxima cheia, aquelas situadas num raio mínimo de 50,00 m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'água, ainda que intermitentes, e as áreas de preservação permanente definidas na legislação específica;

IX – as áreas resultantes de recuo do alinhamento previsto na Lei Complementar 082/10.

Além das áreas *non aedificandi* citadas acima, outras poderão ser definidas no âmbito do licenciamento ambiental, conforme disposto no §3º, do art.4º, da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.

Nas faixas *non aedificandi* somente serão permitidos os serviços de obras e edificações destinadas à proteção de mananciais, recuperação da cobertura vegetal, controle e recuperação de erosão e manutenção da saúde pública.

7.1. Áreas de Preservação Permanente:

Considera-se área de preservação permanente aquela revestida ou não com cobertura vegetal, com função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO
---	--	---

geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, de proteger o solo e de assegurar o bem-estar das populações humanas.

São consideradas áreas de preservação permanente as áreas constantes dos incisos I a XI do Artigo 4º da Lei Federal nº 12.651/2012 – Código Florestal Brasileiro. Em suma:

- Áreas de nascente num raio de 50m;
- As áreas ao longo dos cursos d'água numa largura mínima de 30m de cada margem do curso, a partir da máxima cheia;
- As áreas no topo de morros, montes e montanhas;
- As encostas com declividade superior a 45º

As Áreas de Preservação Permanente não poderão sofrer retiradas da cobertura vegetal. Não serão permitidas intervenções, elementos construtivos, taludes, arrimos, construção de instalações sanitárias, fossas, disposição de lixo e o uso de defensivos e fertilizantes agrícolas ou outros produtos que possam alterar a qualidade da água.

A intervenção na Área de Preservação Permanente poderá ser autorizada nos casos previstos pela legislação pertinente e dependem de anuência do órgão ambiental competente.

Deverá ser feita a recuperação das Áreas de Preservação Permanente ao longo dos córregos, lagoa e nascentes intermitentes ou perenes, caso existam, com o plantio de espécies nativas, visando a preservação dos recursos hídricos, a estabilidade geológica e a biodiversidade, assegurando o bem-estar da população do entorno imediato.

O Levantamento Planialtimétrico a ser apresentado na aprovação de loteamento e no ato do Licenciamento Ambiental deverá contemplar estes recursos hídricos, bem como suas respectivas Áreas de Preservação Permanente. Representar todas as APP's do terreno, tanto em relação aos mananciais existentes dentro da poligonal do terreno, quanto em suas extremidades num raio de entorno mínimo de 50m.

8. ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Conforme DTB - nº 5444-0/2019, existe viabilidade técnica para abastecimento de água e esgotamento sanitário para o empreendimento, condicionada às seguintes Diretrizes:

Tipo de ocupação: Loteamento Residencial Unifamiliar

VAZÃO MÁXIMA HORÁRIA:

- Vazão da hora de maior consumo: 0,68 l/s;
- Vazão do dia de maior consumo: 0,46 l/s.

ABASTECIMENTO DE ÁGUA:

O suprimento de água se fará a partir do Ponto de Tomada indicado a seguir:

Local: Rua Pinheiro, Bairro Sapucaias III
 Diâmetro da rede: DN 100mm
 Material: Tubo em Ferro Fundido DN 100.

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO
---	--	---

COTAS PIEZOMÉTRICAS:

Estática:	1.016,00 m
Dinâmica máxima:	1.004,00 m
Dinâmica mínima:	969,00 m

OBSERVAÇÕES:

- Adotar cota piezométrica dinâmica mínima para garantia de abastecimento.
- Estas piezométricas são para as condições atuais do macrossistema.
- Registramos que, para empreendimentos constituídos de edificações com três ou mais pavimentos, será necessária a disponibilização de reservação e bombeamento na parte inferior para garantir o abastecimento.

SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Tendo em vista a existência de rede coletora limítrofe ao empreendimento, com destinação final na ETE Betim Central, a ligação predial poderá ser negociada e solicitada diretamente na agência de Atendimento Comercial da COPASA MG e realizada em conformidade com os termos de art. 28 de resolução 040/2013 da ARSAE.

CONDIÇÕES ESPECÍFICAS:

1. As características do empreendimento que subsidiaram estas Diretrizes Técnicas Básicas estão consubstanciadas nas informações fornecidas pelo proprietário. Qualquer alteração no tipo de parcelamento, uso ou ocupação do empreendimento, tornará sem validade essas Diretrizes e os projetos respectivos.
2. Para análise e aprovação dos projetos de abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário de loteamentos deverá ser apresentado, pelo empreendedor, previamente, projeto urbanístico, aprovado pela prefeitura municipal.
3. Para a elaboração dos projetos deverão ser observadas, na íntegra, as normas COPASA T-104/_ (ÁGUA) e T-194/_ (ESGOTO).
4. Ao apresentar o projeto SAA/SES próximo ao vencimento da DTB e o mesmo for reprovado, o empreendedor deverá reapresentar o projeto com as correções necessárias no prazo máximo de 30 dias. Caso não cumpra este prazo, deverá solicitar a revalidação da DTB.
5. Quando da apresentação do projeto para análise o Empreendedor e/ou projetista precisam solicitar à Copasa/MG/DVFE, via e-mail, a planilha digital que deverá ser devidamente preenchida sendo condicionantes para o recebimento dos projetos.
6. Estas Diretrizes Técnicas Básicas têm validade de um ano a partir da data de emissão e desde que os projetos respectivos (acompanhados de cópia da mesma) sejam apresentados até o final deste prazo.
7. Os projetos devem ser encaminhados nos formatos digitais não editáveis: desenhos em DWF e demais em PDF por e-mail devendo observar a nomenclatura para arquivos digitais conforme DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDOS E

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO
---	--	---

PROJETOS - VOLUME XII - EMPREENDIMENTOS PARTICULARES - Item 3 e a apresentação de toda documentação necessária: ART, DTB, urbanístico, etc.

8. Em caso de loteamentos, incluir projeto de hidrantes conforme IT.29 - Corpo de Bombeiros Militar - MG, mesmo que sua implantação seja fora da área do loteamento. Qualquer definição contrária, contatar a Diretoria de Atividades Técnicas dos Bombeiros na Rodovia João Paulo II, 4361-5º Andar-Cidade Administrativa-BH-MG; dat.pesquisa@bombeiros.mg.gov.br; 31 3915-7456.
9. Os contatos para o desenvolvimento de concepção dos projetos deverão ser feitos na DVFE, através do e-mail, dvfe.projeto.dmt@copasa.com.br.

9. MODELO DE PARCELAMENTO E USO DO SOLO

9.1. Lote:

Considera-se lote, a unidade imobiliária com frente para via pública oficial, resultante de loteamento ou desmembramento para fins urbanos, servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor municipal para a zona em que se situe.

A área mínima permitida para os lotes deste parcelamento, é de 360,00 m². Os lotes deverão ter testada mínima de 12,00 m, respeitada a razão entre testada e profundidade não superior a 5.

Os lotes deverão preferencialmente ter forma regular. Para efeito da aplicação do Inciso I do Art.100 e do Inciso II do Art. 118 da Lei Complementar nº 082 de 11 de janeiro de 2010, a relação profundidade e testada não superior a 5 será atendida quando o lote se inserir na figura formada por círculos de raio igual a 5 vezes o valor da testada, com os respectivos centros tomados em todos os pontos da testada.


As áreas *non aedificandi* referidas no item 7 desta diretriz com base nos incisos I, IV, V, VII, VIII e X do art.50, da Lei Complementar 082/10, poderão ser incorporadas ao lote, desde que, seja garantido o lote mínimo aplicável de área passível de ocupação.

A incorporação da APP ao lote poderá ser autorizada pelo órgão ambiental competente, desde que:

- I – não promova sua degradação;
- II – não gere prejuízo à preservação das características naturais, tais como vegetação, cursos d'água e relevo;
- III – seja garantido o lote mínimo aplicável de área passível de ocupação em cada lote, quando se tratar de parcelamento do solo para fins urbanos.

Áreas com declividade maior que 47% só serão admitidas no parcelamento desde que, cumulativamente:

- I. Fiquem gravadas na matrícula do imóvel como áreas *non aedificandi*;
- II. Não se promova sua degradação e não gere prejuízo à preservação das suas características naturais, tais como vegetação, cursos d'água e relevo;
- III. Sejam incorporadas ao parcelamento da seguinte forma:
 - No caso de serem incorporadas à área do lote, seja garantido o lote mínimo aplicável de área passível de ocupação.

	<p>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM</p>	<p>SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO</p> <p>DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO</p>
---	--	---

- No caso de serem incorporadas às áreas públicas para equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, devem estar incluídas dentro da porção admitida em área de preservação permanente definida no §3º do artigo 104 da Lei Complementar nº 082/2010 (5% da área total parcelada).

9.2. Quadra e Quarteirão:

Quadra é a porção de terreno destinada total ou parcialmente a lotes.

Quarteirão é a distância linear medida no alinhamento da quadra, delimitada por via pública exceto ciclovias e vias de pedestre.

A porção de terreno ocupada exclusivamente por área *non aedificandi*, áreas remanescentes ou áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público não é considerada como quadra.

Os quarteirões devem ter extensão máxima de 240,00 m. Conforme Resolução da CPOUS – Comissão de Parcelamento Ocupação e Uso do Solo no 31/2015, os quarteirões com extensões superiores a 240,00 m, limitados a 360,00 m, serão admitidos somente nos casos de parcelamento do solo destinados exclusivamente a atividade econômica. Poderá ser admitido quarteirão com extensão entre 240 a 360 metros, em parcelamento do solo para fins residenciais, a critério da CPOUS, nas seguintes situações:

I – quando o parcelamento for comprovadamente de interesse público, com a finalidade de produção de habitação de interesse social.

II – quando o parcelamento estiver comprometido com a proteção ambiental, em casos especiais tais como: área de preservação permanente, presença de maciço arbóreo significativo, e afins.

A extensão do quarteirão será medida no alinhamento da quadra, a partir de cada ponto P, até o ponto em que o pedestre consiga defrontar todas as quadras adjacentes a quadra em análise. O ponto P é definido como o ponto médio do arco de concordância dos alinhamentos em cada cruzamento formado pelo encontro de no mínimo três trechos de vias, que configuram as esquinas da quadra.

Somente serão admitidas quadras parcialmente delimitadas por vias no perímetro do loteamento, desde que a quadra seja dimensionada de modo a possibilitar que sejam cumpridas as extensões máximas de quarteirão considerando as quadras adjacentes de parcelamento existente no entorno da gleba, ou viabilizar o atendimento do comprimento máximo de quarteirão no futuro parcelamento de área vizinha ainda indivisa, mantendo uma extensão máxima de 120,00 m nos quarteirões que atingem o limite da poligonal da gleba, podendo chegar a 180,00 m com decisão favorável da CPOUS, conforme critérios da resolução dispostos anteriormente. Ver Figura 20.



Figura 20 - Esquema de extensão de quarteirão - Ponto P

9.3. Área Remanescente:


Área remanescente é a porção que se manteve indivisa após o parcelamento ocorrido em uma gleba.

A transferência de área relativa à Área Remanescente será efetuada quando do parcelamento, ocupação ou utilização da mesma por empreendimento.

Na hipótese do loteamento deixar uma parcela da área do terreno como área remanescente, esta não poderá figurar como parte integrante do loteamento, devendo atender cumulativamente ao seguinte:

1. Deverá ter condições para possibilitar o seu futuro parcelamento, tendo no mínimo testada de 15,00 m voltada para via pública oficial, podendo ser exigida dimensão maior caso haja previsão de via com caixa superior.
2. Não poderá formar barreira urbana, impedindo ou dificultando a continuidade do tecido urbano;
3. Não poderá se localizar no interior da poligonal do loteamento, configurando-se como área encravada;
4. A sua condição de área não parcelada deve ser clara quando representada junto ao loteamento.

Caso a área proposta como remanescente não atenda a todos os critérios elencados acima, o requerente deverá integrar a área ao loteamento, computando-a para efeito do cálculo de áreas a ser transferida ao Município.

	<p>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM</p>	<p>SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO</p> <p>DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO</p>
---	---	---

9.4. Zoneamento:

Após a aprovação do Parcelamento, mediante comprovação do registro do loteamento, a área classificada como ZEU-1 receberá novo zoneamento por ato do Chefe do Poder Executivo. Se situado em ZEU-1, após o parcelamento, o terreno poderá ser zoneado como ZAD-1, ZAD-2, ZAD-3 ou ZOR-1, em função da acessibilidade e da adequação do loteamento à topografia, quando destinado predominantemente ao uso residencial.

9.5. Sistema Viário:

As vias do loteamento deverão integrar-se ao sistema viário municipal, de acordo com a hierarquia estabelecida no Anexo 11 da Lei Complementar nº 248/2018, articulando-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizando-se com a topografia local. Neste sentido, deverá ser proposto conexões viárias em todas as vias que confrontam com o terreno a ser parcelado.

Com relação à Rua das Magnólias, Rua Paraju e Rua Jatobá, com as quais o terreno confronta, suas classificações viárias são vias locais (Lei 295/2020 - Anexo 2) e, portanto, deveriam possuir largura mínima de 15 metros (Lei 082/2010 – Anexo 10). No entanto, trata-se de uma área parcelada anterior a legislação vigente, com largura de projeto de 12,00 m de testada a testada. No Levantamento Planialtimétrico apresentado, a Rua das Magnólias, Rua Paraju e Rua Jatobá estão apresentadas com largura de 12,00 m, conforme projeto aprovado. Por análise in loco e aferição do georreferenciamento apresentado, foi possível constatar que a largura apresentada no levantamento planialtimétrico condiz com a largura da via implantada. Como a via em questão não possui previsão de recuo de alinhamento (Lei 295/2020 – Anexo 7), admite-se que estas vias deverão manter sua largura de 12,00m. No intuito de melhorar o acesso ao loteamento, deverá ser proposto melhorias asfálticas nas vias existentes, que dão acesso ao loteamento.

As vias deverão ser abertas de forma a minimizar, sempre que possível, as intervenções em Áreas de Preservação Permanente e recursos hídricos.

Durante a análise do projeto urbanístico a Diretoria de Licenciamento de Parcelamento do Solo (DIPS) poderá solicitar a alteração da locação / traçado do sistema viário para melhor adequação do loteamento.

Conforme informado no **Item 5.3 – Acessibilidade**, verifica-se que existe sobreposição entre a área do projeto do Rodoanel e a área do loteamento. A concepção urbanística do loteamento deverá considerar o traçado do Rodoanel conforme o Edital Nº 012/2014 da SETOP-MG ou versão mais atualizada fornecida pelo a Secretaria de Estado de Transportes e Obras Públicas de Minas Gerais.

Vale lembrar que consta das Diretrizes de Proteção Ambiental do Plano Diretor, entre outras, que se deve promover a proteção e a recuperação das nascentes, bem como a revitalização dos córregos do Município, evitando-se, ao máximo, a canalização dos mesmos. Sendo assim, não devem ser admitidas canalizações de cursos d'água para qualquer fim, especialmente para a implantação de sistema viário.

Na Figura 21, estão apresentadas proposta de vias que garantem a continuidade do sistema viário. Trata-se apenas de uma disposição inicial, a análise do sistema viário deverá ser

estudada pelo loteador e aprovada pela DIPS no processo de Aprovação de Loteamento. Além disto, deve-se atentar para o atendimento aos demais parâmetros urbanísticos definidores do arruamento do loteamento, tais como: extensão máxima de quadra, lote mínimo e razão entre testada e profundidade dos lotes. Para aplicação destes parâmetros devem ser consideradas as Resoluções 026/2014 e 031/2015 da Comissão de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo – CPOUS que tratam das extensões de quarteirões previstas no Art. 100 da LC 082/2010.



Figura 21 - Vias para continuação do sistema viário

A abertura de vias deve se adequar às condições topográficas, preservando o curso d'água existente e observando as características físicas necessárias para cada via. O traçado viário do loteamento deverá garantir a continuidade do sistema viário do entorno dentro da área em estudo, existente ou futuro, reduzindo ao máximo o movimento de terra, assegurando proteção adequada às áreas vulneráveis.

Somente será permitida a interrupção de via no limite da poligonal da área quando esta confrontar com terreno indiviso, salvo em caso de inviabilidade técnica devidamente comprovada pela equipe de análise do Parcelamento do Solo.

O tratamento de interrupção das vias do entorno deverá ser feito em cul-de-sac de forma a possibilitar futuras conexões viárias, cujo raio deve ser igual à largura da via que o mesmo finalizar, permitindo a manobra e o retorno dos veículos, conforme Figura 22. Os cul-de-sac's devem seguir até o limite de bairro, não podendo ser interrompidos antes de lotes, pois assim geram barreiras urbanísticas para futuro crescimento da cidade.

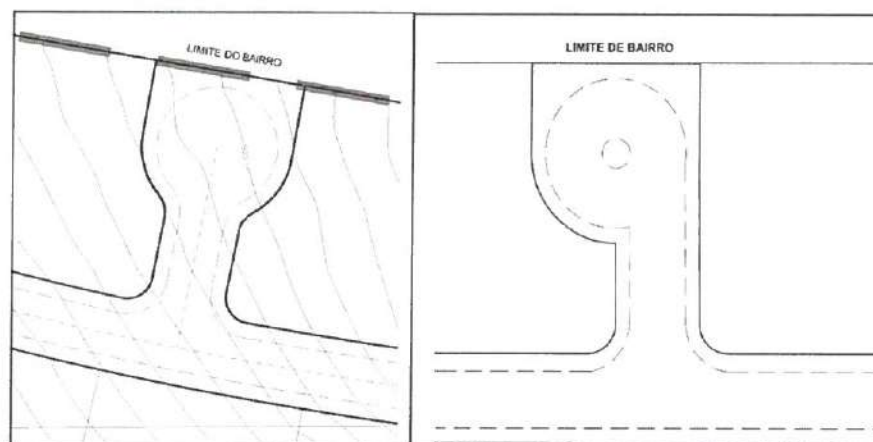


Figura 22 - Modelos de Cul-de-Sac

A ligação das vias propostas no loteamento às vias do entorno deve prever uma adequação geométrica através de elemento viário que possa atenuar a diferença entre as caixas das vias. Sugerimos os exemplos da Figura 23. Utilizar melhor proposta que se adeque à topografia e demais aspectos relevantes. Novas propostas poderão ser utilizadas, desde que atendam à demanda solicitada acima.

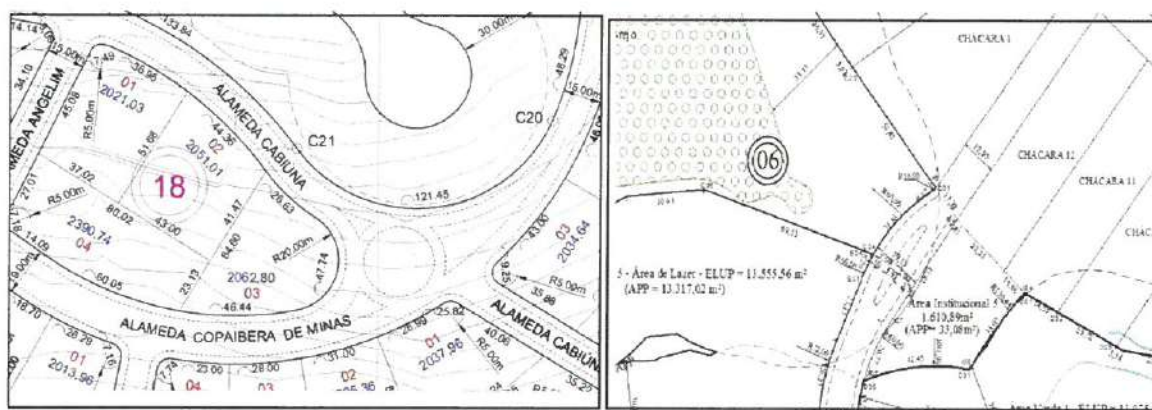


Figura 23 - Exemplos de adequações geométricas para continuação do sistema viário

A nomeação das vias do loteamento será feita no projeto urbanístico, não podendo ser letra ou número. O nome do loteamento também não poderá ser em língua estrangeira, ou que faça menção ao nome do município, ou de pessoas vivas, empresas, organizações ou associações, nem nome de bairro já existente seguido de seção.

O raio de curvatura das esquinas não poderá ser menor que 5,00 m, considerando a poligonal do lote. Evitar vias de pedestre e vias "cotovelos".

Quando a poligonal da área parcelada confrontar com terreno indiviso ou área remanescente, cada trecho tangenciado por sistema viário deverá ter comprimento mínimo de 30,00 m.

As vias locais deverão ter largura mínima de 15,00 m. As características das vias do loteamento deverão atender os seguintes parâmetros geométricos:

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO
		DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO

Vias Locais

Via	Passeio	Pista				Passeio	Total
		Estaciona- mento	Faixa 1	Faixa 2	Estaciona- mento		
Via Local	2,50	10,00				2,50	15,00
		2,00	3,00	3,00	2,00		
Via Local sem saída, com praça de retorno, com extensão igual ou superior a 120m	2,50	10,00				2,50	15,00
		2,00	3,00	3,00	2,00		

Vias Coletoras

Via	Passeio	Pista			Separador	Pista			Passeio	Total
		Estaciona- mento	Faixa 1	Faixa 2		Faixa 2	Faixa 1	Estaciona- mento		
Coletora Principal	3,00	9,00			1,00	9,00			3,00	25,00
		2,50	3,25	3,25		3,25	3,25	2,50		

Símbolo	Discriminação	Via			
		Arterial Primária	Arterial Secundária	Coletora	Local
Vd	Velocidade diretriz (Km/h)	80	60	40	30
d _{nv}	Distância de visibilidade de parada normal (m)	130	90	80	60
RH _m	Raio mínimo de curvatura horizontal (m)	240	125	50	25
e _{MA}	Superelevação máxima absoluta (%)	6	8	-	-
l _{cT}	Comprimento de transição Transversal (m)	11xe	9xe	-	-
l _{cH}	Comprimento de transição Horizontal (m)	l _{cT}	l _{cT}	-	-
G _p	Rampa máxima (%)	6	8	15	20
R _v R _v = (e _m V)/I	Parâmetro Mínimo de Concordância Vertical (m)	25	15	5	2

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO
---	--	---

- Deverão ser observadas ainda, as compatibilizações das seções transversais das novas vias com aquelas existentes, evitando a descontinuidade e criação de pontos de “estrangulamento do tráfego”.
- Os taludes resultantes da implantação do sistema viário deverão ser feitos de forma:
 - 1) a respeitar uma inclinação máxima sobre o plano horizontal de:
 - 30° (trinta graus) para taludes em aterro;
 - 45° (quarenta e cinco graus) para taludes em corte.
 - 2) a respeitar uma altura máxima de 3,00 m, tanto para corte como para aterro;
 - 3) que sejam protegidos da ação das águas, observadas as normas técnicas pertinentes.

Todo o sistema viário do loteamento deverá ser compatibilizado com o Anexo 11 da Lei Complementar nº 248/2018.

9.6. Equipamentos Comunitários e Espaços Livres de Uso Público

Conforme Lei Complementar nº 082/2010, é obrigatória a transferência ao Município, para instalação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, de, no mínimo, 15% da gleba, além das áreas destinadas ao sistema de circulação.

Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares; os espaços livres de uso público são espaços de livre acesso ao público, destinados a práticas de lazer, recreação, contemplação, proteção paisagística e ambiental, manifestações cívicas e culturais, à convivência e às trocas, abrangendo as áreas verdes, as praças e similares.

Como se trata de parcelamento com finalidade residencial os percentuais de áreas a serem transferidos para o município serão os seguintes:

- Equipamentos Comunitários (Áreas Institucionais e afins) - 5%
- Espaços Livres de Uso Público (Áreas Verdes e afins) - 10%

O percentual obrigatório para as áreas destinadas à implantação de Equipamentos Comunitários deverá atender o seguinte critério: 5% com declividade máxima até 20%.

Apenas 5% do percentual obrigatório da área destinada a Espaços Livres de Uso Público poderão situar-se em área de preservação permanente. Os outros 5% deverão ser de área com declividade máxima até 30%. As demais áreas de preservação permanente podem ser incorporadas às áreas verdes, desde que sejam excedentes aos 10% solicitados, garantindo o mínimo de 10% das áreas públicas fora de APP.

As demais áreas de preservação permanente podem ser incorporadas ao percentual destinado às áreas de Espaços Livres de Uso Público (Áreas Verdes e afins).

A área destinada aos Equipamentos Comunitários já foi posicionada. Esta área está na divisa do loteamento com o Bairro Sapucaias III, confrontando com a Escola Municipal existente, onde o Município pretende instalar uma escola de tempo integral.

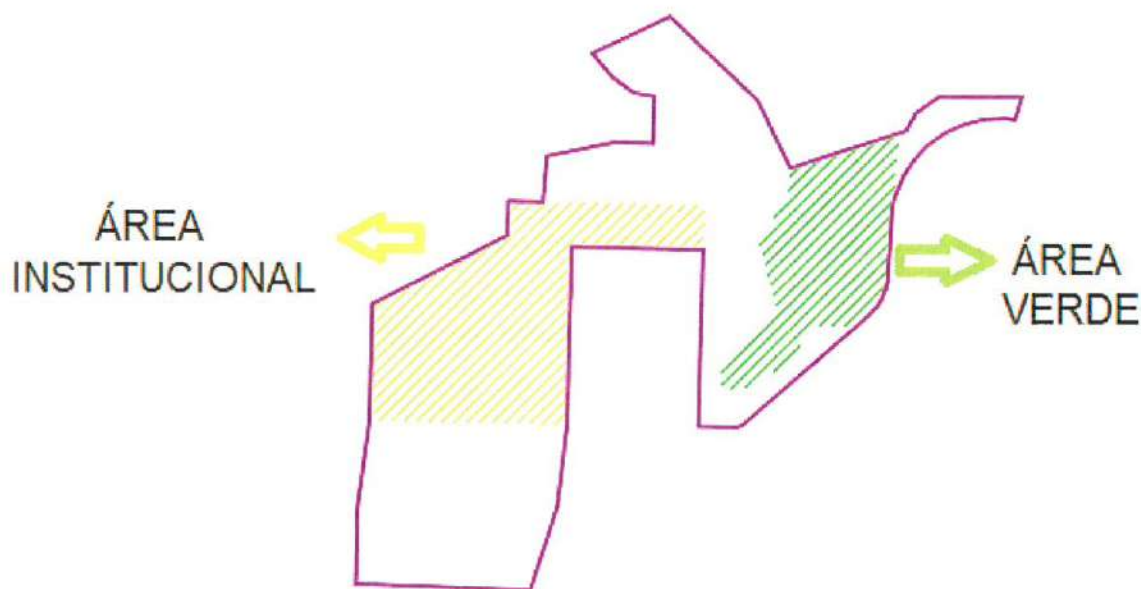


Figura 24 - Proposta de localização das áreas a serem destinadas para implantação de Equipamentos Comunitários (Áreas Institucionais) e Espaços Livres de Uso Público (Áreas Verdes)


No caso das áreas destinadas a espaços livres de uso público, o projeto urbanístico deve levar em consideração a proteção da vegetação expressiva existente, de forma a proporcionar a permanência das espécies de fauna e flora ainda existentes no local e a revegetação das Áreas de Preservação Permanentes. Recomenda-se assim a apresentação de inventário da fauna e flora local, de forma a subsidiar projeto urbanístico que leve em consideração a formação de corredores ecológicos que viabilizem a permanência das espécies silvestres existentes no local.

A vegetação existente deverá ser incorporada ao máximo ao empreendimento, não sendo permitido o corte de pequizeiro, ipê e demais espécies imunes ao corte, caso haja.

Em caso de supressão de vegetação, deverá ser solicitada à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – SEMAD ou para o Conselho Municipal de Meio Ambiente de Contagem – COMAC, se for o caso, a avaliação do projeto e autorização da supressão. Deverá ser verificada também a possibilidade de transplante de árvores dentro do terreno. Contudo, a autorização de supressão e transplante só será permitida após a aprovação do projeto e registro do loteamento.

9.7. Pareceres:

Além da documentação regular exigida para a abertura do processo de aprovação do Loteamento, serão documentos indispensáveis para a abertura do processo de aprovação de loteamento na Prefeitura de Contagem:

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO
---	--	---

1. Laudo Geotécnico elaborado por responsável técnico habilitado conforme especificado no item 3. Disposições Preliminares, destas Diretrizes, caso haja parcelamento do solo nas áreas especificadas no referido item.
2. Parecer da CEMIG atestando a viabilidade técnica para abastecimento de energia elétrica do loteamento.
3. Matrícula atualizada contendo apenas a área pertencente ao loteamento, após o desmembramento realizado no CRI de Contagem. O protocolo do processo de Aprovação de Loteamento fica condicionado à apresentação da matrícula do desmembramento.

Durante a análise do processo de Aprovação de Loteamento, poderá ser solicitada documentação complementar.

9.8. Projetos Complementares:

Após a análise do projeto urbanístico serão solicitados os projetos complementares para a análise dos órgãos competentes.

a) Projeto Geométrico:

O projeto Geométrico deve ser elaborado conforme os parâmetros especificados no anexo 10 da Lei Complementar nº 082/2010 e item 9.5. Sistema Viário, destas Diretrizes.

O projeto geométrico deverá conter todos os parâmetros analíticos de locação das vias do loteamento.

- Eixo, com indicação do estaqueamento contínuo de todas as vias;
- Estacas de interseção e coordenadas de pontos notáveis.
- Quadro de curvas com todos os parâmetros geométricos, estacas e coordenadas dos pontos notáveis do alinhamento horizontal das pistas (PC's, PT's, PI's, etc.);

Deverão ser apresentados também os projetos específicos de cada via, contendo a planta, perfil indicando todos os dados analíticos do projeto de greide e seção tipo e quadro de curvas.

b) Projeto de Terraplenagem:

O projeto de terraplenagem tem por objetivo definir o volume necessário de cortes e aterros, origem e destino dos materiais e respectiva classificação, necessários para a execução da plataforma de cada logradouro. A premissa básica é gerar o menor número de contenções e movimentações de terra possível, procurando-se compensar volumes de corte e aterro, evitando-se empréstimos e "bota-fora" de materiais.

O projeto de terraplenagem deverá ser elaborado conforme as orientações e normas da SEMAD – Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

	<p>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM</p>	<p>SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO</p> <p>DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO</p>
---	---	--

c) Projeto de Drenagem:

Entende-se por sistema de drenagem a coleta e afastamento das águas pluviais, superficiais ou subterrâneas, definindo-se as formas de seu escoamento até o lançamento no sistema existente ou infiltração no solo.

O projeto de drenagem deverá ser elaborado e dimensionado de maneira a evitar o carreamento de sólidos e processos erosivos junto aos lançamentos finais, conforme orientação e normas da Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – SEMAD.

d) Projeto de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário:

Após a definição do projeto urbanístico, a Diretoria de Licenciamento de Parcelamento do Solo, autorizará o requerente a solicitar a aprovação dos projetos de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário perante a COPASA.

O Projeto de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário deverá ser elaborado em conformidade com as Diretrizes Básicas constantes no item 8. Abastecimento e esgotamento Sanitário e demais normas e especificações da COPASA.

e) Projeto de Sinalização Viária:

A sinalização das vias do loteamento garante o ordenamento da circulação dos veículos e segurança do pedestre.

O Projeto de Sinalização Viária deve ser elaborado conforme as normas e especificações da TRANSCON.


f) Projeto de Iluminação Pública:

O projeto de iluminação pública do loteamento deve garantir as condições técnicas e econômicas básicas para a adequada iluminação de vias e praças públicas. O projeto deverá ser elaborado conforme normas e especificações da CEMIG e aprovada pela concessionária.

g) Plano de Arborização das vias públicas e urbanização das praças:

A arborização das vias públicas contribui para a amenização dos impactos ambientais adversos da urbanização, além dos aspectos ecológicos, históricos, culturais, sociais, estéticos e paisagísticos, que influenciam a sensação de conforto das pessoas.

O Plano de arborização das vias públicas do loteamento deverá ser compatibilizado com o projeto de iluminação pública, sendo elaborado conforme as normas e especificações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – SEMAD.

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO
---	--	---

9.9. Cronograma físico – financeiro:

Após a emissão da anuência prévia pela autoridade metropolitana, o requerente apresentará o Cronograma Físico-Financeiro das obras de implantação do loteamento, que deverá prever toda a execução do loteamento em um prazo máximo de 4 anos.

9.10. Garantia de Execução das Obras de implantação do Loteamento:

Será exigida a prestação de garantia, em favor do Município, do valor correspondente à execução das obras de implantação e infraestrutura do loteamento. O requerente poderá optar pelas seguintes modalidades de garantia:

- I – moeda corrente, através de depósito bancário;
- II – títulos da dívida pública;
- III – fiança bancária;
- IV – vinculação a lotes no loteamento, feita mediante instrumento público.

Caso o loteador opte pela vinculação dos lotes, o poder executivo Municipal indicará 1/3 dos lotes como garantia. Esta restrição constará no registro do loteamento. O lote ao qual está vinculada a garantia não poderá ser alienado, edificado ou utilizado.

Após a conclusão total ou parcial das obras do loteamento, o requerente poderá solicitar a restituição da garantia adotada, total ou parcial, através de processo administrativo. A restituição será sempre proporcional às obras executadas, conforme o Cronograma Físico-Financeiro aprovado, mediante comprovação da execução das obras e recebimento das mesmas pelos órgãos competentes.

Havendo a verificação da conclusão de toda a infraestrutura urbana básica pelos órgãos competentes da Prefeitura de Contagem e sendo comprovado o recebimento das obras pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, a garantia das obras será liberada totalmente, através de Termo de Recebimento de Obras.

10. INÍCIO DAS OBRAS DE IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO:

Após a aprovação do loteamento, mediante anuência Metropolitana e ato do poder executivo Municipal, o requerente deverá registrar o loteamento no prazo de 180 dias a contar da data do decreto de aprovação.

Mediante o registro do loteamento, o interessado deverá protocolar junto à Prefeitura de Contagem o requerimento de início de obras, para a emissão do Alvará Urbanístico, que é o único documento que autoriza o início das obras de implantação do loteamento. Caso haja alteração nos prazos previstos no Cronograma Físico-Financeiro, este deverá ser retificado para a emissão do citado Alvará.

A implantação do loteamento deve seguir rigorosamente os projetos aprovados, dentro dos prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro.

São responsabilidades do empreendedor:

- I – a demarcação dos lotes, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, dos espaços livres de uso público e dos limites das APP e outras áreas de proteção ambiental;

	<p>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM</p>	<p>SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO</p> <p>DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO</p>
---	---	--

II – o fechamento, com cerca ou muro, das áreas destinadas a equipamentos comunitários e a espaços livres de uso público, bem como das APP e outras áreas de proteção ambiental de propriedade pública. No caso de fechamento das áreas públicas com cerca, esta deve ser executada com elementos / materiais construtivos de vedação que dificultem a passagem de pessoas. Não utilizar cercas em tela ou arame farpado. Utilizar materiais construtivos resistentes, que dificultem a depredação do cercamento;

III – a implantação do sistema viário dotado de pavimentação e meio-fio, da sinalização estratigráfica nas principais vias de ligação do loteamento com o sistema viário existente, da infraestrutura básica e das praças,

IV – a manutenção da infraestrutura básica e das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, até a liberação total do parcelamento, nos termos do §2º, do art. 109 da Lei Complementar 082/2010;

V – a implantação do plano de arborização dos logradouros públicos aprovado;

VI – a execução de todos os projetos aprovados pelos órgãos competentes da administração pública.

11. VALIDADE DAS DIRETRIZES:

Estas Diretrizes Municipais são compostas de 37 páginas e terão validade de 1 ano, a partir da data da emissão das Diretrizes Metropolitanas.

A documentação necessária para solicitar as Diretrizes Metropolitanas se encontram no Decreto Estadual 44.646 de 31/10/2007, que disciplina o exame e anuência prévia pelo Estado de Minas Gerais, por meio da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana – SEDRU, para aprovação de projetos de loteamentos e desmembramentos de áreas para fins urbanos pelos municípios.

12. ANEXOS:


- Cópia dos Pareceres da Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (SEMAD), sobre a área em questão.
- Cópia do Parecer da Superintendência de Regulação Urbana (SRU), sobre a área em questão.
- Cópia do Parecer da Autarquia Municipal de Trânsito e Transportes de Contagem (Transcon) sobre a área em questão

Observação: As vias originais dos pareceres acima se encontram em anexo ao Processo de Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo e Modificações nº 16.737/2019-03A, arquivado nesta Secretaria.

- Lista de Documentos para solicitação das Diretrizes Metropolitanas.

Observação: Lista de documentos sujeita a alterações. Gentileza confirmar a lista de documentos com a Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, através do site: <http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/>

- Relação de Documentos Necessários para Aprovação de Loteamento.
- Fluxograma do Processo de Aprovação de Loteamento.

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E MODIFICAÇÕES – LOTEAMENTO
---	--	---

13. DISPOSIÇÕES FINAIS:

Estas Diretrizes deverão ser compatibilizadas com as Diretrizes Metropolitanas.

Contagem, 20 de março de 2020

Mateus H. M. Nascimento

Mateus Henrique Menezes do Nascimento
Engenheiro Civil

Amanda Ribeiro

Amanda Ribeiro
Diretora de Licenciamento de Parcelamento do Solo

Samantha Úrsula Sant'Anna

Samantha Úrsula Sant' Anna
Superintendente de Licenciamento Urbano

Anexos



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE REGULAÇÃO URBANA

DOC/SRU N.º 014/2019

PARECER

Ref.: C.I. DIPS 66/2019 – A respeito do Processo de Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo nº 16.737/2019-03A de autoria de Santa Clara Comércio e Empreendimentos LTDA.

Assunto: Solicita parecer considerando os aspectos urbanísticos referente a implantação de loteamento da área de 512.964,00 m² no lugar denominado Fazenda Santo Antônio.

Data: 04/12/2019

1. INTRODUÇÃO / HISTÓRICO

Foi solicitado através da Comunicação Interna – C.I. acima referida, parecer considerando os aspectos urbanísticos referente ao parcelamento da área de 512.964,00 m² situada no lugar denominado Fazenda Santo Antônio relativa ao Processo de Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo nº 16.737/2019-03.A de autoria da Santa Clara Comércio e Empreendimentos LTDA.

2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

A Lei Complementar 248/2018 – Plano Diretor de Contagem, dispõe o seguinte:

“ **Art. 5º** São objetivos do Plano Diretor:

...

II – compatibilizar a expansão urbana com a proteção dos recursos hídricos, em especial os mananciais de Vargem das Flores e da Pampulha;

III – controlar a ocupação do solo para adequar o adensamento da cidade às condições do meio físico e à infraestrutura urbana, proteger as áreas e edificações de interesse ambiental, histórico e cultural, impedir e corrigir situações de risco e promover maior conforto e qualidade do espaço urbano;

...

Art. 11 Zona de Expansão Urbana (ZEU) é o conjunto das áreas não parceladas e adequadas à urbanização nos termos da legislação federal, estadual e municipal, identificadas no Anexo I desta Lei Complementar, estando subdividida nas categorias:

I – ZEU-1, compreendendo áreas com potencial de adensamento dado pelas condições favoráveis de esgotamento sanitário;

...

Art. 12 Ao ser parcelado ou ocupado regularmente, o terreno situado na ZEU receberá novo zoneamento por decreto do Poder Executivo, conforme a destinação e as características urbanísticas da área, podendo receber a seguinte classificação:

1 – se situado na ZEU-1 será zoneado como:

a) ZAD-1, ZAD-2, ZAD-3 ou ZOR-1, em função da acessibilidade e da adequação do loteamento à topografia, quando destinado predominantemente ao uso residencial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE REGULAÇÃO URBANA

Art. 32 ~~Fica definida na APM a área de proteção especial~~ constituída pela Área de Influência Direta do Rodoanel, sujeita a controle especial, com o objetivo de evitar que a implantação da via induza à ocupação e ao uso incompatíveis com a proteção dos mananciais.

§1º A Área de Influência Direta do Rodoanel ficará sujeita a:

I – implantação de via paralela à faixa de domínio;

II – tratamento paisagístico das áreas públicas;

III – parâmetros urbanísticos especiais, a serem definidos por lei, destinados a qualificar ambiental e paisagisticamente a ocupação do solo, tais como área mínima e testada mínima dos lotes e exigências especiais quanto aos afastamentos mínimos.

§2º Na Área de Influência Direta do Rodoanel, as áreas públicas municipais devem ser destinadas, preferencialmente, a áreas verdes, parques e equipamentos urbanos.

§3º Nas áreas remanescentes da implantação do Rodoanel e dos empreendimentos em sua área de influência direta, cuja cobertura vegetal tenha sofrido processo de degradação, será exigida a recuperação ambiental por meio de revegetação com espécies adequadas, preferencialmente nativas, e de contenção de erosões.

§4º Após o início da implantação do Rodoanel, deverá ser realizado estudo específico para definição de parâmetros urbanísticos e condições especiais aplicáveis a sua área de influência direta.

Art. 55 O sistema viário e de transporte de Contagem constitui-se em elemento fundamental de indução e conformação da estrutura urbana, em relação ao qual são diretrizes gerais de atuação do Poder Público:

I – desenvolver as ações setoriais buscando, simultaneamente, a melhoria da estruturação urbana e da qualidade ambiental da cidade;

...

III – garantir a articulação do sistema viário e de transporte municipal com o sistema viário e de transporte regional, estadual e federal;

...

Art. 56 São objetivos da Política de Mobilidade Urbana:

I – tornar mais homogênea a acessibilidade em toda a área urbanizada do Município;

...

XIV – integrar a política metropolitana e respectivas políticas setoriais, de forma a assegurar melhores condições de mobilidade, acessibilidade e conectividade em todo o espaço urbano e contribuir para seu aprimoramento em âmbito metropolitano;

...

XIX – prever a implantação de ciclovias no sistema viário de modo geral, especialmente:

a) nos projetos de tratamento de fundos de vales;

b) em novos loteamentos;

c) em novas vias a serem implantadas;

Art. 94 São diretrizes gerais de atuação do Poder Público, relativas à proteção ambiental:

...

II – exercer controle sobre as ações de desnudação do solo e movimentos de terra, de forma a evitar o assoreamento dos corpos d'água e o desencadeamento de processos erosivos, bem como estimular a recuperação das áreas erodidas e degradadas em virtude de supressão da cobertura vegetal;

III – proteger as áreas e a cobertura vegetal consideradas de interesse de preservação;

IV – promover a proteção e a recuperação das nascentes, bem como a revitalização dos córregos do Município, evitando-se, ao máximo, a canalização dos mesmos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE REGULAÇÃO URBANA

A Lei Complementar 082/2010 – Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPOUS, dispõe o seguinte:

“Art.50 São classificadas como áreas *non aedificandi*:

I – as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, com largura mínima de 15m (quinze metros) de cada lado, medida a partir do limite externo da faixa de domínio, salvo maiores exigências da legislação específica;

II - as áreas delimitadas por alças de interseções viárias em nível ou em desnível;

...

IV – os terrenos de declividade acima de 47% (quarenta e sete por cento);

V – os terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

...

VII - os terrenos em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

VIII – as áreas ao longo de águas correntes ou dormentes, com largura mínima de 30,00 m (trinta metros) de cada lado, a partir da linha de máxima cheia, aquelas situadas num raio mínimo de 50 m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'água, ainda que intermitentes, e as áreas de preservação permanente definidas na legislação específica;

...

X - as áreas resultantes de recuo do alinhamento previsto nesta Lei Complementar.

§1º Além das áreas *non aedificandi* citadas nesse artigo, outras poderão ser definidas no âmbito do licenciamento ambiental, conforme disposto no §3º, do art.4º, da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.

Art.97 Não é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

...

IV – de preservação ecológica, assim definidos pelos órgãos ambientais competentes;”

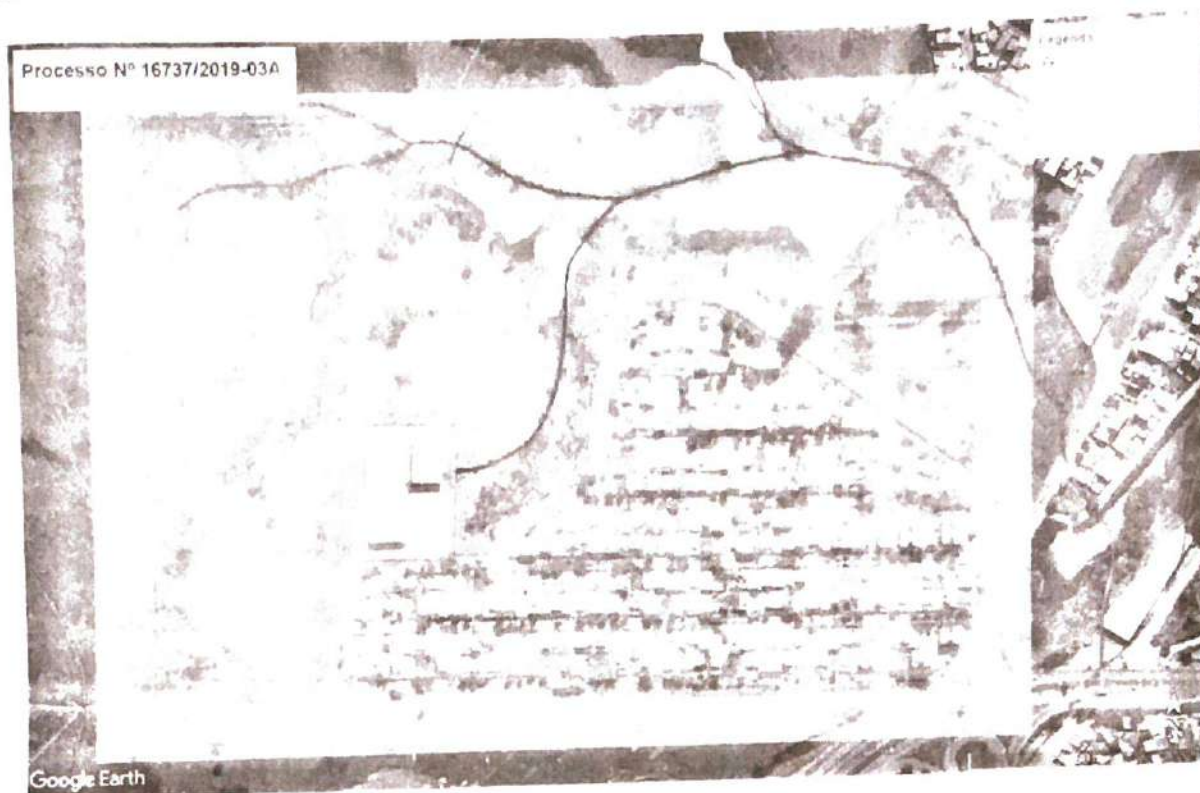
3. ANÁLISE E CONCLUSÃO:

Trata-se de área não parcelada situada na Zona de Expansão Urbana I – ZEU.I na Bacia do Imbiruçu que, conforme o Plano Diretor, é um zoneamento com potencial de adensamento dado pelas condições favoráveis de esgotamento sanitário. De acordo com o requerente, o parcelamento pretendido se destina a loteamento, composto por aproximadamente 70 lotes, com área média de 360,00 m², destinado ao uso residencial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE REGULAÇÃO URBANA

Figura 1



De acordo com o Plano Diretor, ao ser parcelado o terreno situado em ZEU.1 poderá ter como zoneamento: ZAD-1, ZAD-2, ZAD-3 ou ZOR-1, em função da acessibilidade e da adequação loteamento à topografia, quando destinado predominantemente ao uso residencial.

Não foram apresentadas as Diretrizes Técnicas Básicas da Copasa.

A figura 1 representa a sobreposição do levantamento planialtimétrico da área, apresentado pelo empreendedor e a imagem do aplicativo Google Earth Pro.

Após verificação no Zoneamento Ecológico-Econômico do Estado de Minas Gerais, do mapa de Hidrografia, ficou constatado a presença de uma nascente na área sudeste do terreno (deve-se considerar o pequeno deslocamento da localização do curso d'água). Vale lembrar que consta das Diretrizes de Proteção Ambiental do Plano Diretor, entre outras, que deve-se promover a proteção e a recuperação das nascentes, bem como a revitalização dos córregos do Município, evitando-se, ao máximo, a canalização dos mesmos. Sendo assim, não devem ser admitidas canalizações de cursos d'água pra qualquer fim, especialmente para a implantação de sistema viário.

Nesta área a topografia apresenta declividades acima de 30%, de acordo com a prancha apresentada pelo empreendedor.

Quanto à acessibilidade da área, de acordo com a figura 1, consta a presença de uma autovia, faceando toda a parte oeste do terreno. Conforme o Anexo II da Lei Complementar 248/2018, trata-se do Rodoanel, que deverá largura mínima 85 metros, de acordo com o Projeto Geométrico disponibilizado no Edital No. 012/2014 da SETOP-MG.

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE REGULAÇÃO URBANA

Para as demais vias do loteamento, consideradas locais, temos que, nos trechos correspondentes exclusivamente ao uso residencial, a largura mínima poderá ser de 15 metros.

Não foram identificadas redes de alta-tensão ou de qualquer outro serviço público no terreno. Caso existam, devem ser identificadas no terreno, assim como suas faixas de servidão.

Diante disso:

- 1) A definição da implantação do loteamento pretendido somente deverá ser realizada após o empreendedor apresentar o projeto geométrico final do Rodoanel, para delimitação precisa das áreas lindeiras ao mesmo em conformidade com a legislação pertinente.
- 2) Deverá ser apresentado o levantamento planialtimétrico com a localização precisa da nascente e a delimitação de suas APP's correspondentes.

Sugerimos ainda que a vegetação seja incorporada ao máximo ao Projeto Urbanístico, evitando-se o desmate, sempre que possível, inclusive dentro dos lotes, elaborando um projeto diferenciado, fazendo da vegetação um diferencial positivo e agregador de qualidade à proposta de ocupação.

É o nosso parecer, SMJ.

ALEX LEVY FERREIRA

Arquiteto

Superintendência de Regulação Urbana



Autarquia Municipal de Trânsito e Transportes de Contagem - Transcon
Diretoria de Planejamento de Trânsito

Diretrizes nº.: DPL27.2019

Ref.: Diretrizes para Parcelamento do Solo_Residencial

Contagem, 18 de Novembro 2019.

De: Autarquia Municipal de Trânsito e Transportes - TransCon

Para: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU

Requerente: Santa Clara Comércio e Empreendimentos

CNPJ: Não informado

Processo: 16737/2019-03A

Endereço: Lugar denominado Fazenda Santo Antônio – Contagem - MG

Após vistoria técnica no local, foi verificado que o empreendimento deverá levar em consideração as seguintes observações:

1. As vias do parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou planejadas e harmonizar-se com a topografia local, reduzindo-se ao máximo o movimento de terra e assegurando-se proteção adequada às áreas vulneráveis.
2. Deverá ser garantida a continuidade do sistema viário dentro da área em estudo, sendo que o tratamento de interrupção das vias no entorno do empreendimento deverá ser feito em cul-de-sac.
3. As vias locais deverão ter largura mínima de 15,00 m (quinze metros) e as vias coletoras, caso existam, deverão ter largura mínima de 19,00 m (dezenove metros), conforme Anexo 10 da Lei 082/2010.
4. O raio de curvatura das esquinas não poderá ser inferior a 5 m.
5. As características das vias deverão ser atendidas conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo 082/2010 em seu Anexo 10, ou seja:



Av. Babita Camargos, 1295 - Cidade Industrial, Contagem - MG, 32210-180
Tel:3329-3377

E-mail: engenharia.transcon@contagem.mg.gov.br

Autarquia Municipal de Trânsito e Transportes de Contagem - Transcon
Diretoria de Planejamento de Trânsito

Via Coletora – Dimensões da Plataforma (em metro)

Via	Passeio	Pista			Separador	Pista			Passeio	Total
		Estacionamento	Faixa 1	Faixa 2		Faixa 2	Faixa 1	Estacionamento		
Coletora Principal e Coletora Vicinal	3,00	9,00			1,00	9,00			3,00	25,00
		2,50	3,25	3,25		3,25	3,25	2,50		
Coletora Auxiliar	3,00	6,00			1,00	6,00			3,00	19,00
		2,50	3,50	0,00		0,00	3,50	2,50		

Via Local – Dimensões da Plataforma (em metro)

Via	Passeio	Pista				Passeio	Total
		Estacionamento	Faixa 1	Faixa 2	Estacionamento		
Via Local	2,50	10,00				2,50	15,00
		2,00	3,00	3,00	2,00		
Via Local sem saída, com praça de retorno, com extensão igual ou superior a 120m	2,50	10,00				2,50	15,00
		2,00	3,00	3,00	2,00		

6. Deverão ser observadas ainda, as compatibilizações das seções transversais das novas vias com aquelas existentes, evitando-se descontinuidade e criação de pontos de "estrangulamento do tráfego."
7. Os taludes resultantes da implantação do sistema viário deverão ser executados de forma a:
 - I. respeitar uma inclinação máxima sobre o plano horizontal de:
 - a) 30° (trinta graus) para taludes em aterro;
 - b) 45° (quarenta e cinco graus) para taludes em corte.
 - II. respeitar uma altura máxima de 3 (três) metros, tanto para corte, como para aterro.
 - III. que sejam protegidos da ação das águas, observadas as normas técnicas pertinentes.

Atenciosamente,


Gustavo Gomes Peroto
Presidente – TransCon
ABSL/absi


Alexander David da Silva
Diretor de Planejamento de Trânsito – TransCon



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

**PARECER DE VIABILIDADE TÉCNICA AMBIENTAL - PVTA
PARCELAMENTO DO SOLO**

PVTA n.º 001 /2020

EMPREENDIMENTO: Santa Clara Comércio e Empreendimentos

PROCESSO: 16.737/2019-03A

ASSUNTO: Informações Básicas para Fins de Viabilidade Técnica Ambiental – PVTA

DATA DA VISTORIA: 19/12/2019

I - CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Este Parecer Técnico refere-se à análise da viabilidade ambiental de implantação de parcelamento de solo do empreendimento denominado bairro Sapucaias IV, em nome de Santa Clara Comércio e Empreendimentos. O imóvel possui área de 512.964,00m² (51,2964ha), registrado sob matrícula n° 160686, conforme Registro de Imóveis de Contagem – MG, no município de Contagem, na divisa com o município de Betim.

O terreno situa-se na Bacia do Imbiruçu (Bacia Hidrográfica do Paraopeba), a oeste da sede do município de Contagem. O acesso dá-se pela via expressa e localiza-se a aproximadamente 6,5km da Prefeitura Municipal de Contagem.

O terreno em estudo encontra-se inserido na Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU-1), conforme Anexo 1 da Lei Complementar n° 248/2018.

A ZEU-1 compreende áreas não parceladas e adequadas à urbanização que possui potencial de adensamento dado pelas condições favoráveis de esgotamento sanitário.

O empreendimento não está localizado em nenhuma Unidade de Conservação (UC) de Proteção Integral ou de Uso Sustentável (Lei 9.985/2000) em níveis municipais, estaduais e federais. Tampouco, em zona de amortecimento de UC. Também não encontra-se em nenhuma área prioritária para conservação ou em corredores ecológicos legalmente instituídos.

Conforme o mapa de aplicação da Lei da Mata Atlântica (Lei Federal n° 11.428/2006) e também em consulta ao IDE-SISEMA o terreno está localizado no bioma Mata Atlântica, aproximadamente 4,5km da divisa com o bioma Cerrado. Os fragmentos de vegetação existentes no local encontram-se restritos as bordas do terreno e fundo de vale. A fitofisionomia predominante nesses fragmentos é característica de floresta estacional semidecidual em estágio inicial de regeneração. As demais áreas são cobertas por pastagens com árvores dispersas e isoladas (Figura 1).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL



Figura 1 – Pastagem com árvores isoladas em primeiro plano. Ao fundo, nos limites da propriedade, fragmento de vegetação.
Fonte: SEMAD, dez. 2019.

A supressão em estágio inicial de regeneração, não existe impedimentos jurídicos ou restrições, conforme Decreto nº 47.749/2019 e pode ser autorizada pelo município.

A supressão de árvores nativas isoladas dentro dos limites do bioma Mata Atlântica é disciplinada pela Deliberação Normativa COPAM nº 114/2008 e Decreto nº 47.749/2019. A compensação pela supressão é estabelecida pelas mesmas legislações mencionadas acima.

O terreno possui Áreas de Preservação Permanente – APP de curso d'água e nascente, definida pela Lei Federal 12651/12 as quais deverão ser certificadas em procedimento próprio junto a Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Contagem. Essas APP não poderão sofrer intervenções, com exceções previstas na legislação ambiental vigente. Segundo o mapa "Projeto Urbanístico" apresentado, existem vias e lotes em APP, o que não é permitido pela legislação. Assim, o projeto urbanístico deverá ser modificado de forma que não ocupe a APP.

A Figura 2 apresenta o projeto urbanístico evidenciando as nascentes e cursos d'água (e suas respectivas APP's) presentes no local.

2
J. P.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

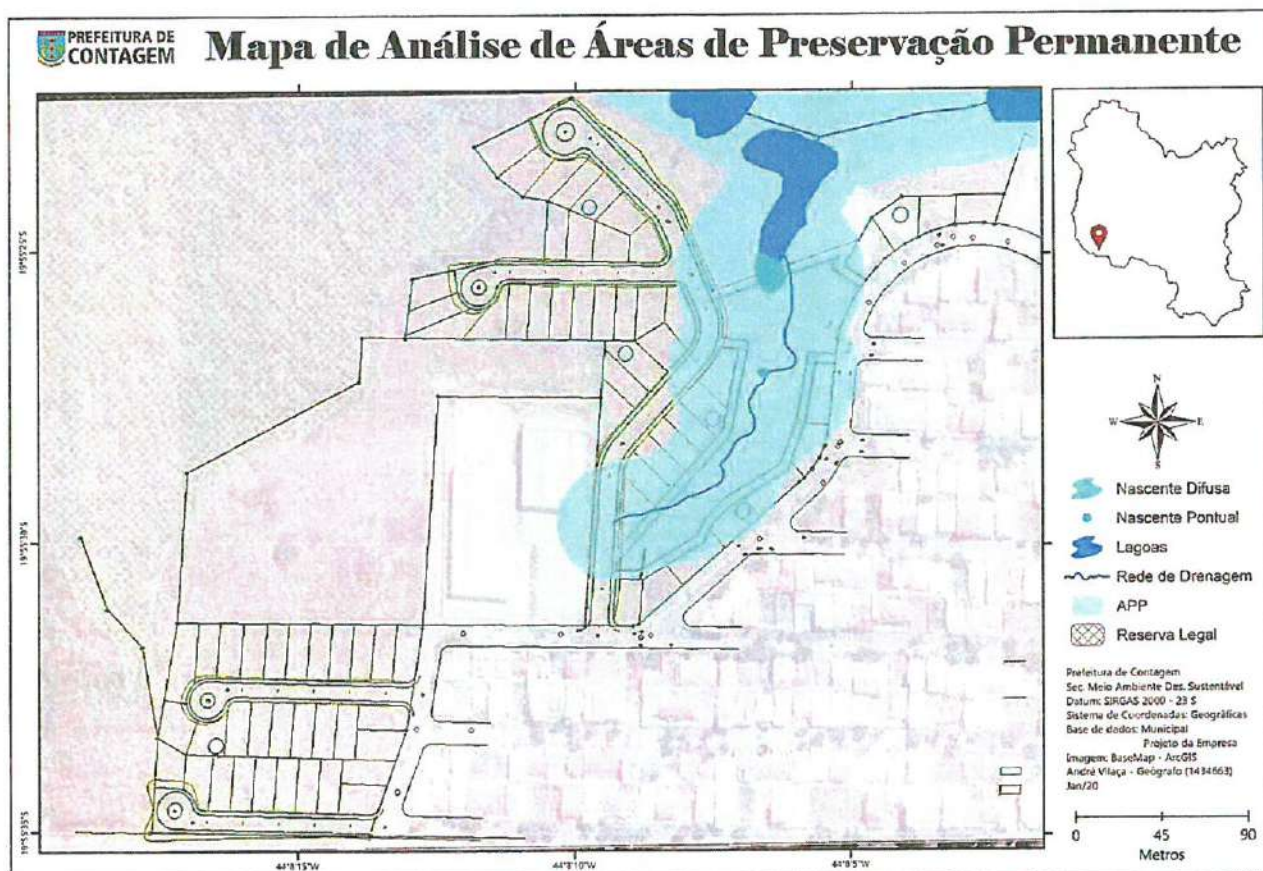


Figura 2 – Mapa dos cursos d'água e nascentes.

Fonte: SEMAD, jan. 2020.

O curso d'água localizado na porção sudeste do terreno, identificado no mapa acima, não foi apresentado no projeto urbanístico. Este é um curso d'água intermitente, ou seja, possui caráter sazonal, que mantém-se ativo somente durante e logo após o período mais chuvoso. Eles desaparecem temporariamente no período de seca, uma vez que o lençol freático se torna mais baixo do que o nível do canal. No dia da vistoria, não havia água no canal, porém foi possível observar o solo escuro, muito úmido e plantas características de ambientes úmidos, tais como: samambaias, begônia, carqueja, embaúba, copaíba, dentre outras. Também foi possível verificar o carreamento de sedimentos, indicando passagem de água. Apesar de intermitente, é um curso d'água importante para manter as nascentes e barramentos localizados a jusante. A Figura 3 apresenta fotos do local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL



Figura 3 – A: Solo úmido e escuro. B: Vegetação na APP.
Fotos: SEMAD, dez. 2019.

A nascente pontual apresentada no mapa (Figura 2) e encontrada durante vistoria, não foi identificada no projeto urbanístico. Esta, provavelmente localizava-se no início do canal de drenagem, porém com o carreamento de sedimentos, pode-se inferir que foi soterrada, aflorando mais abaixo. A nascente difusa (Figura 2) observada durante a vistoria, por sua característica espalhada, forma uma grande área alagada (grande número de pequenas nascentes nessa área alagada), esta nascente difusa também não foi identificada no projeto urbanístico. Ela abastece o barramento artificial localizado logo abaixo. Na Figura 4 encontra-se imagens da nascente.



Figura 4 – Nascente difusa.
Fotos: SEMAD, dez. 2019.

No registro de matrícula do imóvel nº 160686, referente à propriedade em questão, existe o Termo de Preservação de Floresta, firmado pelo Núcleo Regional de Regularização Ambiental de Belo Horizonte, compreendendo uma área total de 17,46ha de Reserva Legal. Essa área tem sua utilização limitada e não foi demonstrada no mapa apresentado. Porém, em consulta ao Cadastro Ambiental Rural (CAR), o projeto urbanístico foi sobreposto a base da reserva legal extraída do sistema e verificou que a área institucional do projeto urbanístico está invadindo os limites da reserva legal (Figura 2). Assim, o projeto deverá ser revisto de forma que não ocupe a reserva legal

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

já averbada em cartório. Esta, deverá ser evidenciada no mapa, juntamente com os cursos d'água, nascentes e APP's.

É importante mencionar que a área já foi transformada em urbana, porém segundo a Lei Federal 12651/12 a inserção do imóvel rural em perímetro urbano não desobriga o proprietário da manutenção da área de Reserva Legal. Estas poderão ser transformadas em áreas verdes nas expansões urbanas.

Segundo o memorial descritivo apresentado pela empresa, existe no entorno rede de abastecimento de água e rede coletora de esgoto da COPASA, rede de energia elétrica e iluminação pública da CEMIG. Haverá somente a necessidade de construção de redes internas no loteamento.

Conforme Deliberação Normativa do Conselho Estadual de Políticas Ambientais – COPAM Nº 217/2017 o empreendimento em questão é classificado como:

código : E-04-01-4 Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares

Potencial Poluidor/ Degrador:

Ar: P Água: M Solo: G Geral: M

Porte:

15 ha < Área Total < 50 ha : Pequeno

50 ha ≤ Área Total ≤ 100 ha : Médio

Área Total > 100 ha : Grande

Tendo em vista que o empreendimento possui 51,2964ha, sua classificação é definida como classe 3, sendo passível de licenciamento no município.

II - CONCLUSÃO

Considerando as informações apresentadas acima, a ocupação do solo no terreno objeto do estudo, em caráter preliminar, não poderá ocorrer conforme o projeto urbanístico apresentado. Parte do projeto está ocupando algumas áreas de preservação permanente e também uma pequena porção da reserva legal averbada em cartório e presente no registro de imóveis, segundo a base extraída do CAR, uma vez que não foi apresentado o polígono da reserva legal pelo empreendedor.

Tercio de Sales Moraes
Superintendente de Políticas
Ambientais
CREAMG 91239/D
Matrícula 20190270

Tercio de Sales Moraes
Superintendente de Políticas Ambientais
SEMAD

Contagem, 13 de janeiro de 2020.

Bianca Massula Santos

Engenheira Florestal

Matrícula 151640-1

Bianca Massula Santos
Engenheira Florestal
SEMAD



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Requerentes: Santa Clara Comércio e Empreendimentos
Processo: Processo nº16.737/2019-03A – Sapucaias IV
Assunto: Intervenção em Área de Preservação Permanente – APP, em área de utilidade pública, para implantação de ruas no local denominado Fazenda Santo Antônio, divisa com o bairro Sapucaias III.
Parecer: COEMP nº004/2020

Recebido na SEMAD

Em ____/____/____

Assinatura

Referência: Resposta ao protocolo 1276/2020 que apresenta Recurso Administrativo junto a essa secretária, referente ao Parecer de Viabilidade Técnica Ambiental (PVTA 001/2020) do empreendimento Santa Clara Comércio e Empreendimentos. Processo: 16.737/2019-03A

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de solicitação de Parecer de Viabilidade Técnica e Ambiental através de Processo Administrativo N°16.737/2019-03A com vistas a intervenção em Área de Preservação Permanente – APP para implantação de vias que constituem um parcelamento do solo urbano e modificações. Para o qual foram apresentadas restrições em alguns pontos de empreendimento devido à sobreposição de lotes e vias em áreas de preservação permanentes-APP.

2. CONSIDERAÇÕES SOBRE A DEFESA APRESENTADA

Em resposta ao recurso administrativo que trata do Parecer de Viabilidade Técnica Ambiental (PVTA 001/2020) elaborado por essa secretaria para a implantação do empreendimento denominado Sapucaias IV, informa-se que:

ITEM I

“A área apresentada no item 1, página 1 refere-se ao total constante na matrícula do imóvel, não somente a área do empreendimento. Para evitar dúvidas, o texto apresentado será alterado para “o imóvel possui área de 512.964,00m² (51,2964ha), registrado sob



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

matrícula nº 160686, dos quais 67.234,60 (6,7243ha) será destinado ao empreendimento."

Já na página 5, do PVTA 01/2020, o empreendimento foi enquadrado como classe 3, segundo a Deliberação Normativa Copam nº 217, de 06 de dezembro de 2017, uma vez que foi utilizado a área total do imóvel. Porém, com a área de 67.234,60 (6,7243ha) a atividade se enquadra como não passível de licenciamento ambiental no âmbito estadual, uma vez que estabelece como parâmetro inicial a área mínima de 15ha, contudo o empreendimento deverá proceder o licenciamento ambiental municipal, de forma simplificada. Essa informação será retificado no PVTA.

ITEM II

"O PVTA 001/2020, afirma em sua página 4, que a área possui duas nascentes, uma pontual e outra difusa. O presente documento vem corroborar essa informação, de modo que deverá ser obedecido a APP dessas duas nascentes. O recurso administrativo elaborado por Santa Clara Comércio e Empreendimentos considerou a nascente difusa como uma área brejosa, resultante do remanso da represa, o que não condiz com a realidade. Conforme já mencionado no PVTA 001/2020, essa represa é resultante de um barramento de água. E é justamente essa nascente difusa uma das fontes de abastecimento dessa represa, a qual tem um "ladrão" que verte a água seguindo seu curso natural até a outra represa, localizada mais nordeste da área.

Outra característica que confirma essa área como sendo uma nascente é a migração de ferro e óxidos visualizada em campo, que se caracteriza por uma fina nata de coloração férrea sobrenadante no espelho d'água. Isso é uma característica que pode ser observada em várias nascentes de Contagem, conforme verificou o Projeto "Contagem das Nascentes" e também o Projeto Catalogador de Nascentes da Bacia Hidrográfica da Lagoa da Pampulha (que engloba parte do município de Contagem).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Nessa nascente difusa também pode-se observar formação de pequenos canais que conduzem a água rumo ao barramento (área mais baixa).

Em relação ao curso d'água mencionado na página 3 do PVTA 001/2020, foi realizada uma nova vistoria no local, no mês de fevereiro para verificar a classificação/existência desse curso d'água. As duas vistorias realizadas por técnicos da SEMAD (em dezembro/2019 e fevereiro/2020) e a visita de campo do empreendedor em janeiro/2020, foram realizadas em período chuvoso, porém não foi constatada água escoando pelo canal, somente um solo muito úmido. Apesar desse curso d'água constar na base do IGAM e da Prefeitura Municipal de Contagem, optou-se por retificar o PVTA 001/2020 e classificá-lo como efêmero, que são cursos d'águas que se manifestam apenas em ocasiões de grandes chuvas, com previsão pouco efetiva. Em alguns casos levam décadas para manifestar. Os cursos d'águas efêmeros não possuem APP, segundo a legislação atual.

Ressaltamos que o empreendimento proposto, viabilizará uma área institucional de 19.274,87 m² referentes a 28,67% de sua área total, quantitativo superior ao estabelecido na Lei Complementar N°295/2020 que especifica um mínimo de 15% para ELUP. Esta área está na divisa do loteamento com a Escola Municipal existente no bairro Sapucaias III, onde se pretende instalar uma escola de tempo integral, fato que torna de utilidade pública toda a área de implantação do empreendimento, visto que o traçado proposto inicialmente previa lotes neste espaço que se tornou área institucional alterando de forma considerável o empreendimento.

Haverá uma pequena sobreposição da proposta de implantação do empreendimento na área de preservação permanente referente às duas nascentes existentes, contudo as intervenções ocorrerão em área a mais de 30 metros de distância do eixo do curso d'água e 6 metros de desnível na linha de máxima cheia da represa. Consideramos que apesar da interferência no limite da APP, não há perda de área de infiltração, visto que a empresa reservou a montante do ponto de onde se identificou a



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

nascente mais a montante uma área verde de 10.992 m², ou seja o raio 50 metros de preservação de uma nascente equivale a cerca de 7.850 metros de área, estando contemplada nesta área os valores especificados para área de preservação da nascente.

ITEM III

O item III já foi tratado no item I desse relatório.

ITEM IV

O PVTA 001/2020, página 4, mencionou que no registro de matrícula do imóvel n° 160686 existe o Termo de Preservação de Floresta, firmado pelo Núcleo Regional de Regularização Ambiental de Belo Horizonte, compreendendo uma área total de 17,46ha de Reserva Legal. Essa área não havia sido apresentada no mapa e que conforme consulta ao Cadastro Ambiental Rural (CAR), o projeto urbanístico pode estar sobreposto a área de reserva legal constante nesse sistema.

Posteriormente foi apresentada a poligonal da reserva legal atual presente na matrícula n° 160686. Somente foi informado no Recurso Administrativo apresentado por Santa Clara Empreendimentos e Comércio que a área apresentada na matrícula n° 160686 está sendo desmembrada em duas áreas: uma de 67.234.60m² (6,7234ha) onde se encontra o empreendimento, e outra remanescente de 445.729,40m² (44,5729ha). E que a reserva legal estará na nova matrícula gerada referente à área remanescente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

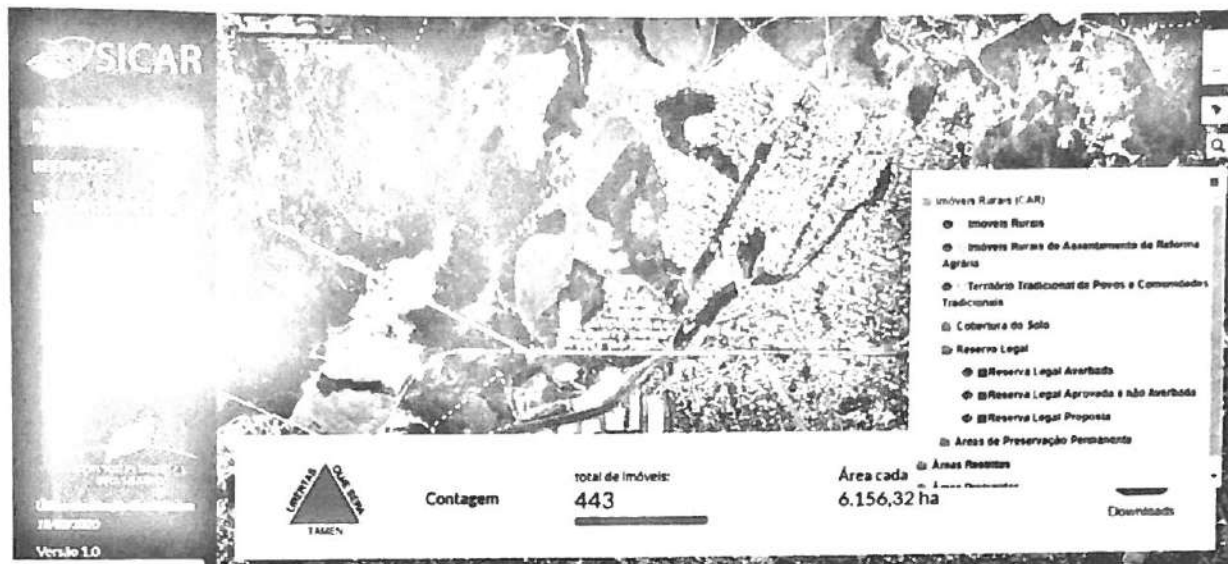


Figura 1. Imagem da poligonal averbada e lançada no SICAR.

É importante mencionar que a alteração da reserva legal deverá ser requerida junta ao órgão estadual competente, conforme art. 89 do Decreto nº 47.749/2019.

“Art. 89 – Quando a Reserva Legal estiver averbada em Cartório de Registro de Imóveis, a alteração de sua localização no mesmo imóvel deverá ser requerida ao órgão ambiental competente e averbada junto à matrícula do imóvel, fazendo referência ao número de inscrição no CAR.

Parágrafo único – Caso seja requerida alteração de localização de Reserva Legal averbada para outro imóvel, nos termos do §2º do art. 27 da Lei nº 20.922, de 2013, a alteração deverá ser averbada junto à matrícula do imóvel matriz, fazendo referência à inscrição no CAR do imóvel receptor, no qual constará a nova delimitação da área de Reserva Legal, bem como, deverá ser averbada junto à matrícula do imóvel receptor, fazendo referência à inscrição no CAR do imóvel matriz.”

A nova reserva legal deverá localizar dentro do imóvel de origem e em local com condições ambientais semelhantes ou melhores, conforme parágrafo 1, art. 27 da Lei nº 20.922/2013.

“Art. 27. O proprietário ou o possuidor do imóvel rural poderá alterar a localização da área de Reserva Legal, mediante aprovação do órgão ambiental competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

§ 1º A nova área de Reserva Legal proveniente da alteração a que se refere o caput deverá localizar-se no imóvel que continha a Reserva Legal de origem, em área com tipologia vegetacional, solo e recursos hídricos semelhantes ou em melhores condições ambientais que a área anterior, observados os critérios técnicos que garantam ganho ambiental, estabelecidos em regulamento."



Figura 2. A poligonal apresentada diverge da poligonal lançada no SICAR, portanto deverá ser retificada junto ao órgão estadual e apresentada no momento do licenciamento ambiental do empreendimento.

Ademais, foi apresentado um e-mail cujo remetente é o Serviço de Registro de Imóveis de Contagem (protocolo nº 485697), que apresenta uma série de pendências para o desmembramento da matrícula nº 160686, dentre as quais cita-se "falta constar a localização da área de reserva legal averbada sobre nº AV-2-160686, na planta e nos memórias descritivos".

Diante do exposto, o empreendedor deverá apresentar a planta da reserva legal atual, que consta averbada na matrícula nº 160686 (física e digital), com o memorial



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

descritivo para que essa secretaria possa verificar sua atual localização, no processo de Licenciamento Ambiental.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto e das solicitações do Recurso Administrativo elaborado por Santa Clara Comércio e Empreendimentos, informamos que:

- O empreendimento foi enquadrado como não passível de licenciamento ambiental no âmbito estadual, segundo a Deliberação Normativa Copam nº 217, de 06 de dezembro de 2017, contudo será realizado o licenciamento de forma simplificada junto ao município.
- O curso d'água foi reenquadrado como efêmero, porém deverá ser realizado um monitoramento até o final do período chuvoso do presente ano para observar o possível surgimento de escoamento de água.
- O estudo corrobora que o local possui duas nascentes (uma pontual e outra difusa) na qual deverão ser obedecidas as áreas de preservação permanentes estabelecidas em legislação vigente, ficando acatada a alteração proposta com retirada dos lotes (04 a 07) da quadra 03 e lotes (04 a 07) da quadra 05.
- Foi apresentada a poligonal da reserva legal atual presente na matrícula nº 160686. Contudo, esta reserva deverá ser retificada junto ao órgão estadual visto que, diverge do cadastro ambiental rural - CAR (conforme Figuras 01 e 02), deverá ser apresentado o memorial descritivo para que essa secretaria possa verificar sua atual localização.

Contagem, 20 de fevereiro de 2020.

Dr. Sales Mendes
Superintendente de Políticas
Ambientais
CREA-MG 91235/D
Matrícula 201968-0



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Tércio de Sales Moraes
Superintendente de Políticas
Ambientais

Tércio de Sales Moraes
Superintendente de Políticas Ambientais
SEMAD

**DIRETRIZES METROPOLITANAS – PROCESSO Nº
AD-028/2020**



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE

DIRETRIZES METROPOLITANAS

**PROCESSO ARMBH AD-028/2020
SANTA CLARA COMÉRCIO E
EMPREENDEIMENTOS LTDA
CONTAGEM / MG**



1. APRESENTAÇÃO

A Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, tendo em vista o disposto no art. 161 da Lei Delegada nº 180/11 e obedecendo ao disposto no Decreto Estadual nº 44.646/07, alterado pelo Decreto Estadual nº 44.768/08, estabelece diretrizes para o parcelamento de uma área de **67.234,60m² (sessenta e sete mil duzentos e trinta e quatro metros quadrados e sessenta decímetros quadrados)**, conforme levantamento planialtimétrico apresentado, situada no local denominado “**Fazenda Santo Antônio**”, no município de **Contagem/MG**, referente ao processo **Agência RMBH AD-Nº028/2020**, de interesse de “**Santa Clara Comércio e Empreendimentos LTDA**”.

Existe uma divergência entre a área para a qual foi solicitada a Diretriz Metropolitana e a área demarcada no Levantamento Planialtimétrico. Conforme exposto na Diretriz Municipal o imóvel com área de 67.234,60 m² é oriundo do desmembramento rural da Gleba 01, com área de 512.964,00 m², matriculado no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da Comarca de Contagem sob nº 160.686. O desmembramento em questão está em fase de averbação junto ao CRI, conforme protocolo nº 485697. Portanto, foi elaborada a Diretriz Metropolitana para a área de 67.234,60m² conforme apresentado em Levantamento Planialtimétrico.

Estas diretrizes contêm as ponderações referentes aos aspectos naturais da gleba com intenção de parcelamento e aos aspectos urbanísticos e legais a serem consideradas no projeto de loteamento, harmonizando-se com as determinações das Diretrizes Municipais, que deverão definir os usos permitidos, os índices urbanísticos de parcelamento e caso o município não tenha se manifestado, serão assinalados o traçado básico e as características geométricas do sistema viário principal; a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público; as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento de águas pluviais e as faixas não edificáveis e de preservação permanente.

Em decorrência do período de quarentena e do regime de teletrabalho, estabelecido para os servidores estaduais através da Deliberação Comitê Extraordinário COVID-19 Nº 2, DE 16 DE MARÇO DE 2020, partir do dia 18/03/2020, não foi possível realizar a vistoria in loco pela técnica responsável da Agência RMBH. As imagens utilizadas neste documento foram obtidas através de consultas a sites e à Diretriz Municipal.



1.1. VALIDADE DAS DIRETRIZES

Estas diretrizes terão validade de 04 (quatro) anos a partir da data de assinatura deste documento, conforme artigo 20 do Decreto Estadual 44.646/2007, período no qual o projeto deverá ser apresentado.

1.2. PLANEJAMENTO METROPOLITANO

Por se tratar de área localizada na Região Metropolitana de Belo Horizonte, o parcelamento está sujeito à anuência prévia e fiscalização da Agência RMBH.

Considerando a Lei 13089/2015 (Institui o Estatuto da Metrópole), que estabelece diretrizes gerais para o planejamento, a gestão e a execução das funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e em aglomerações urbanas instituídas pelos Estados, normas gerais sobre o plano de desenvolvimento urbano integrado e outros instrumentos de governança interfederativa, a proposta de reestruturação territorial da RMBH, dada pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMBH (PDDI-RMBH), visa criar as condições para que se passe de uma estrutura de metrópole monocêntrica, com um sistema de transporte radial e convergente para um único centro, para uma estrutura policêntrica, organizada em torno de uma rede de mobilidade multimodal. A descentralização proposta não implica, todavia, na extensão da mancha urbana para além dos limites já alcançados, mas no adensamento e intensificação de usos internos à mesma, principalmente no entorno das centralidades e ao longo dos principais eixos de transporte, de redução da pressão sobre as áreas verdes, áreas rurais e ambientalmente protegidas, com valorização e proteção das áreas destinadas à produção agropecuária e artesanal, e estímulo a atividades produtivas sustentáveis e criativas nas áreas de fronteira rural/urbana;

2. CARACTERIZAÇÃO DA GLEBA

2.1. LOCALIZAÇÃO E ACESSO

A gleba está localizada em zona urbana do Município, inserida no zoneamento ZEU-1 (Zona de Expansão Urbana 1). A Zona de Expansão Urbana (ZEU) é o conjunto das áreas não parceladas e adequadas à urbanização nos termos da legislação federal, estadual e municipal, sendo que a ZEU-1 compreende áreas com potencial de adensamento dado pelas condições favoráveis de esgotamento sanitário, sendo considerada área de expansão prioritária do Município.

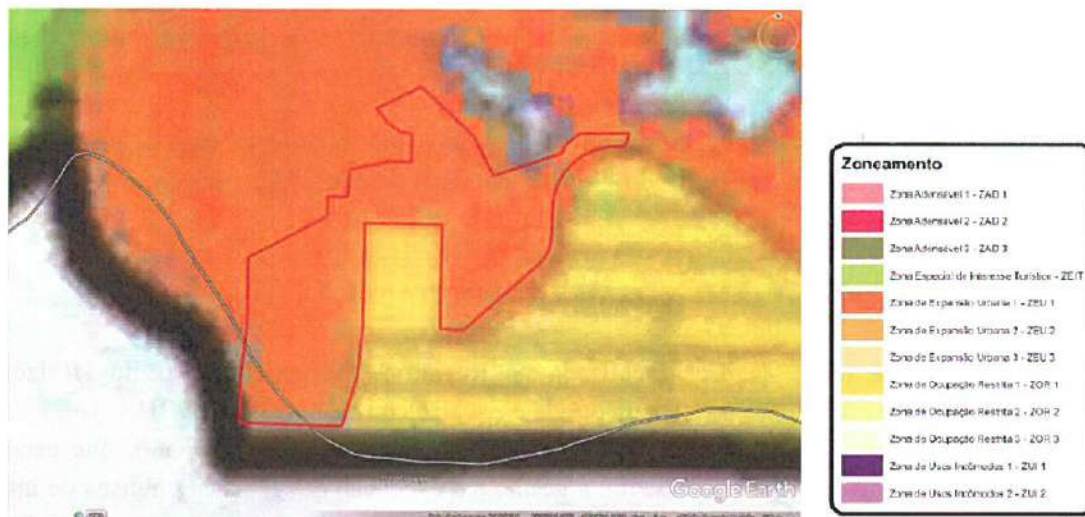


Imagem 01: Localização da Gleba no município e Zonamento Urbano

Está próxima a áreas com zoneamento ZOR-1 (Zona de Ocupação Restrita 1), ZEUA-2 (Zona de Expansão Urbana-2) e ZEIT (Zona Especial de Interesse Turístico) e próxima aos bairros Sapucaias III e Industrial São Luiz.

Além disso, a Gleba encontra-se na divisa com o município de Betim, sendo que, pela Delimitação da gleba apresentada, parte da encontra-se dentro deste município. Portanto deverá ser apresentada Certidão de Limites emitida pela Fundação João Pinheiro e, caso parte da Gleba esteja localizada em outro município, todo o trâmite de solicitação de Diretriz e Anuência Prévia deverá ser solicitado também em Betim.



Imagem 02: Localização da Gleba nas divisas dos municípios de Contagem e Betim



O acesso principal à Gleba se dá pelas Ruas: Rua das Magnólias, Rua Paraju e Rua Jatobá, pertencentes ao Bairro Sapucaias II aprovado no ano de 2011.



Imagem 03 – Imagem retirada do Google Street View: Rua das Magnólias, acesso à Gleba pelo Bairro Sapucaias III.



Imagem 04 – Imagem retirada do Google Street View: Rua Jatobá, esquina com Rua Paraju, acesso à Gleba pelo Bairro Sapucaias III.

2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E AMBIENTAIS

Não incide sobre a Gleba restrições quanto ao SAP, Unidades de Conservação ou Zonas de Amortecimento de UC.

Sobre a Gleba incide curso d'água (sem nome), código IDE-Sisema 749658446. De acordo com a Diretriz Municipal foi apresentado pela SEMAD o parecer COEMP nº004/2020 onde ficou deliberado que: *“apesar desse curso d'água constar na base do IGAM e da Prefeitura Municipal de Contagem, optou-se por classificar este curso como efêmero, que são cursos d'água que se manifestam apenas em ocasiões de grandes chuvas, com previsão pouco efetiva. Os cursos d'água efêmeros não possuem APP, segundo a legislação vigente”*. Portanto, para esta APP seja desconsiderada no Projeto Urbanístico, a solicitação de anuência prévia, deverá ser acompanhada do recurso apresentado à SEMAD, bem como o parecer de resposta ao recurso. Além do curso d'água, conforme informado na Diretriz Municipal, existem duas nascentes no interior da Gleba, que abastecem os lagos existentes na divisa ao Sul da mesma. Estas nascentes deverão estar demarcadas no projeto urbanístico, bem como suas APP's. Os lagos existentes nas proximidades, mesmo que estejam localizados fora dos limites da Gleba, deverão estar demarcados, bem como suas APP's, caso existam, demonstrando sua interferência na Gleba em questão.



LEGENDA:
— GLEBA
— Cursos d'água

Imagem 05 - Imagem cursos d'água retirada do site IDE-Sisema

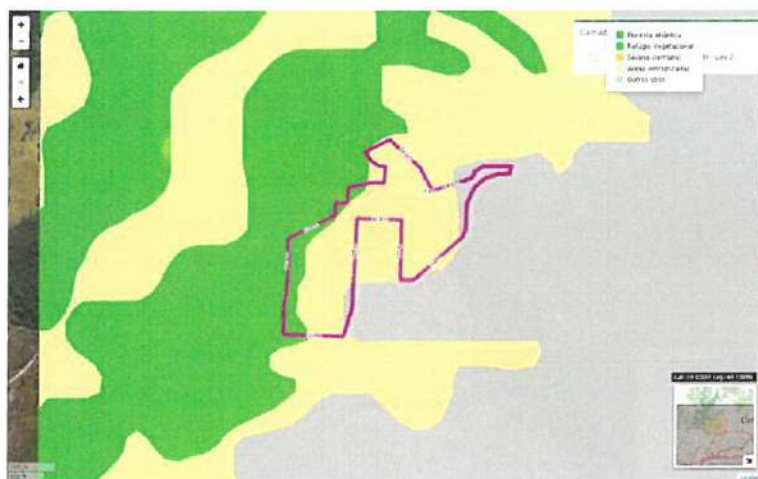


Imagem 06 - Imagem retirada do Google Street View:
Vista do lago ao norte da Gleba.



Imagem 07 - Imagem retirada do Google Street View:
Vista do lago a noroeste da Gleba.

Na gleba existe uma pequena porção de vegetação de relevância local ou regional Floresta Atlântica concentrada na porção oeste, conforme pode ser verificado pelo Mapeamento Florestal do IEF-Cobertura Mata Atlântica Lote 2, que consta do IDE Sisema/MG. No local, existe uma porção de vegetação densa próximo ao curso d'água, que deve ser preservada, conforme definido em Diretriz Municipal. O restante do terreno possui característica de pastagem.



LEGENDA:

- GLEBA
- Floresta Atlântica
- Refúgio Vegetacional
- Savana (cerrado)
- Áreas Antropizadas
- Outros Usos

Imagem 08 - Imagem retirada do site IDE-Sisema



Imagem 09 – Imagem retirada do Google Street View: Porção de vegetação densa próximo ao curso d'água, no interior da Gleba.



Imagem 10 - Imagem retirada do Google Street View: À frente, vegetação no estilo pastagem e ao fundo vegetação de Floresta Atlântica.

A superfície do terreno é predominantemente de áreas com declividade **até 20%** conforme levantamento planialtimétrico apresentado. Há alguns trechos com presença de declividades até 30% e trechos com a presença de declividades acima de 30%, principalmente próximo ao curso d'água, sendo que nestes, onde a declividade for maior que 47% não poderão ser ocupados.

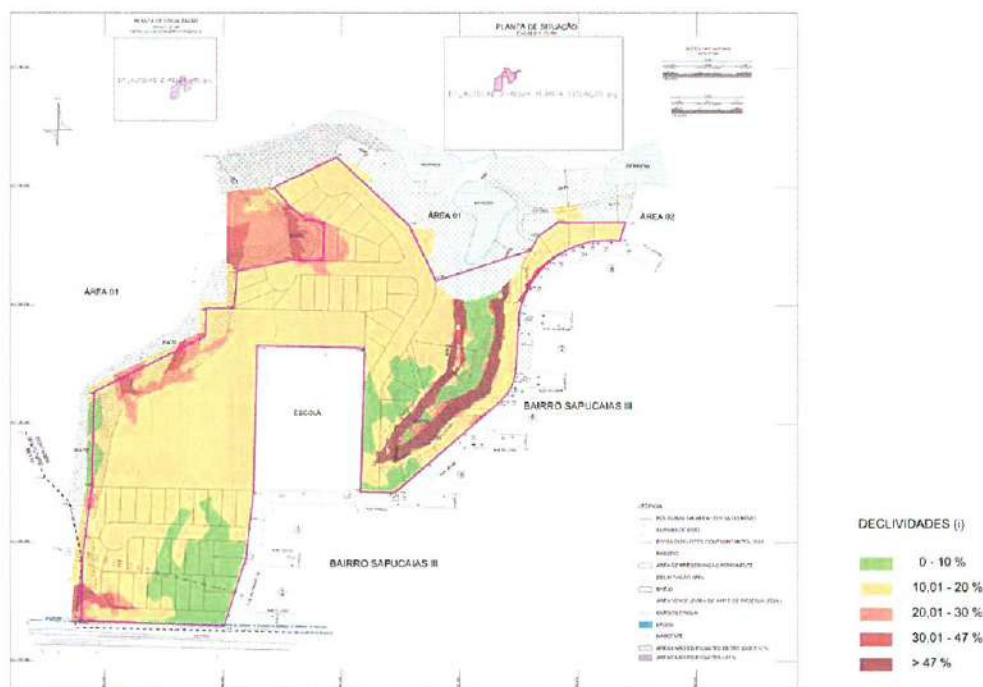


Imagem 11 – Levantamento Planialtimétrico com Isodeclividades.

No interior da Gleba não incide faixa de Linha de Transmissão de Energia de alta Tensão; não foi possível identificar a incidência de dutovia de transmissão de gás, líquido ou transmissão de dados; não incide faixa relativa a rodovias federais, estaduais ou vias expressas. Devem ser observadas faixas consideradas não edificáveis conforme Lei Federal 6766/1979 e legislações relacionadas ao Veto Norte da RMBH.

No interior da Gleba não foi possível constatar a incidência de terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública; não foi possível constatar a incidência de terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; não foi possível constatar a incidência de áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis. Porém deve-se considerar a incidência de porção de terrenos alagadiços e sujeitos a inundações e de áreas consideradas não parceláveis, conforme indicação da Lei Federal 6.766/1979.

A atividade de parcelamento do solo tem impacto direto na infraestrutura da cidade, principalmente no que diz respeito à esfera ambiental. A exploração de recursos naturais, decorrentes da movimentação de terra, supressão de vegetação, utilização de recursos hídricos e descarte/emissão de resíduos poluentes tem significativa repercussão no meio ambiente, sendo necessário o cumprimento dos dispositivos legais que regem a questão ambiental.



Nesse sentido, são estabelecidos parâmetros ambientais tendo em vista: o Código Florestal (**Lei nº 12.651/2012**), a Legislação Mineira (**Lei nº 14.309/2.002**), o Plano de Governança Ambiental e Urbanística da Região Metropolitana de Belo Horizonte (**Decreto nº 44.500/2007**), o Regime jurídico especial de proteção ambiental de áreas integrantes do Vetur Norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte (**Decreto Estadual nº 45.097/2009 e Lei nº 20.922/2013**), a Deliberação Normativa (**COPAM nº 217/2017**).

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o Relatório de Impacto de Circulação (RIC), e o Laudo do DNIT/DER nos termos do estatuto da cidade, assim como da OUTORGA para a utilização dos recursos hídricos, definidos pelo IGAM (Instituto Mineiro de Gestão das Águas) e o DAIA para supressão de vegetação, estabelecido pelo IEF (Instituto Estadual de Florestas), serão solicitados, quando for o caso, conforme legislações municipais e ambientais vigentes.

Nos municípios integrantes do **Vetur Norte** (Conforme Decreto Estadual 45.097/2.009), a Agência de Desenvolvimento da RMBH, para emissão de anuência prévia, exigirá a **Licença de Instalação (LI)**, no caso de loteamentos passíveis de licenciamento ambiental, emitido pelo órgão competente e no caso de loteamentos não sujeitos ao licenciamento ambiental, a emissão de anuência prévia será precedida de certidão emitida pelos órgãos ambientais (estadual e municipal) competentes.

Segundo a Deliberação Normativa COPAM nº217, de 06 de dezembro de 2017, os empreendimentos de parcelamento de solo urbano, exceto distritos industriais e similares, com área menor que 15ha, não são passíveis de licenciamento ambiental, devendo o empreendedor solicitar a certidão de dispensa de licenciamento junto à Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (SEMAD), pelo endereço eletrônico <http://licenciamento.meioambiente.mg.gov.br/>.

2.3. PLANEJAMENTO METROPOLITANO

A proposta de reestruturação territorial da RMBH, dada pelo Projeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMBH (PDDI-RMBH), visa criar as condições para a implementação de uma estratégia de descentralização concentrada e seletiva, para que se passe de uma estrutura monocêntrica, com um sistema de transporte radial e convergente para um único centro, para uma estrutura policêntrica, organizada em torno de uma rede de mobilidade multimodal.



A gleba em questão está localizada em área de influência do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMBH, classificadas no zoneamento como ZAC-2 (Zona de Atividades Complementares - 2) e ZIL (Zona de Indústria e Logística). Sendo assim, sugere-se que sejam levados em consideração os parâmetros definidos para o zoneamento quando da elaboração do Projeto Urbanístico.



Imagem 12 - Zonas de Interesse Metropolitano – Zoneamento Geral

A rede de mobilidade é uma compilação de projetos viários e de transportes coletivos em desenvolvimento na RMBH estruturada para harmonizar e potencializar as propostas dos diversos gestores de mobilidade metropolitana, em consonância com o planejamento metropolitano, buscando a implantação do sistema viário metropolitano em rede.

O Plano de Mobilidade da RMBH prevê a passagem de trecho do Rodoanel-Contorno Norte no interior da Gleba. Sendo assim, sugere-se que seja levado em consideração o Projeto Geométrico Contorno Metropolitano Norte quando da elaboração do Projeto Urbanístico para a Gleba, considerando ainda que no Anexo 2 da Lei Complementar nº 295/2020-Lei de Uso e Ocupação do Solo de Contagem prevê para este local uma Via Rápida.

Existe ainda a previsão de uma via de ligação metropolitana (Av. Nossa Senhora das Graças), na face Sul do terreno, que faz a ligação da Via Expressa à Avenida Várzea das Flores, no município de Betim. Sugere-se também que tal ligação esteja presente no Projeto Urbanístico.



Imagem 13 – Área de influência do Projeto Geométrico Contorno Metropolitano Norte

LEGENDA:
— Gleba
— Área de influência do Projeto Geométrico Contorno Metropolitano Norte



Imagem 14 – Rede de Mobilidade RMBH

LEGENDA:
— GLEBA
— Via a ser implantada

As áreas verdes e institucionais deverão ser entregues à prefeitura municipal cercadas com alambrado com mourão de pré-moldado e fundação de concreto, ou construído com outro material igualmente resistente com o objetivo de se evitar invasões. Tal informação deverá ser acrescentada no memorial descritivo das áreas públicas.



2.4. COMISSÃO DE GESTÃO TERRITORIAL

Considerando o Decreto nº 46.582/2014, a gleba objeto desta Diretriz se enquadra nos seguintes requisitos do Artigo 3º:

a) quando o loteamento se localizar em zonas de interesse metropolitano, assim definidas pela legislação competente.

b) quando o loteamento se localizar em área limítrofe de município ou que pertença a mais de um município;

Dessa forma, a análise do projeto de loteamento para emissão de Anuência Prévia está condicionada à emissão de parecer pela Comissão de Gestão Territorial da Região Metropolitana de Belo Horizonte (CGT).

3. DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES PARA A ÁREA

3.1. DIRETRIZES GERAIS

Conforme artigo 3º da Lei Federal 6766/1979, somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. Ressalta-se que conforme artigo 3º da Lei Federal 6766/1979 e inciso I do §2º do Art. 2º do Decreto Estadual 44.646/2007, que não será permitido o parcelamento de solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e mediante autorização e outorga das autoridades competentes; em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

O sistema viário a ser implantado deverá harmonizar-se com a topografia local e articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, além de prever conexões com loteamentos vizinhos, conforme previsto no artigo 4º da Lei Federal nº 6.766/1979.

Conforme parágrafo 3º do artigo 12 da Lei Federal 6766/1979 é vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada.

O parcelamento de áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental e comprovação da estabilidade do solo por meio de laudo geotécnico



emitido por Responsável Técnico, devidamente acompanhado da referente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART; além disto, os lotes deverão ter área mínima igual a quatro vezes a permitida pela legislação municipal ou estadual.

3.2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS MUNICIPAIS

Conforme artigo 6º e 7º da Lei Federal 6766/1979, a Diretriz Municipal determinará diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário.

Na fase de análise do Projeto de Parcelamento do Solo para fins de emissão de Selo de Anuência Prévia, serão utilizados os parâmetros urbanísticos conforme legislação municipal vigente.

3.3. ÁREAS PÚBLICAS

As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem, conforme indicação do artigo 4º da Lei Federal 6.766/1979.

De acordo com o Decreto Estadual 44.646 de 2007, o somatório das áreas destinadas a sistemas de circulação e equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, o que exige uma área igual ou superior a **23.532,11m² (vinte e três mil quinhentos e trinta e dois metros quadrados e onze décimos quadrados)**.

De acordo com o disposto no Decreto Estadual nº44.646/2007, Art.11, Parágrafo 2º, inciso II, as áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários devem contemplar, no mínimo, 5% da área total da gleba, o que exige uma área mínima de **3.361,73m² (três mil trezentos e sessenta e um metros quadrados e setenta e três décimos quadrados)**.

De acordo com o disposto no Decreto Estadual 44.646/2007, Art. 11, §2º, inciso III, os espaços livres de uso público devem contemplar, no mínimo, 10% da área total da gleba, o que exige uma área igual ou superior a **6.723,46m² (seis mil setecentos e vinte e três metros quadrados e quarenta e seis décimos quadrados)**.

Conforme artigo 12 do Decreto Estadual 44.646/2007, as divisas laterais ou de fundos dos lotes deverão ser separadas das áreas verdes e APPs por vias públicas, sendo que estas



poderão ser substituídas por faixa non aedificandi de 5,0 m (cinco metros), inserida nos lotes quando não houver interesse público na sua abertura, conforme manifestação do município.

Tendo-se em vista as disposições do Art. 11 do Decreto Estadual 44.646/2007, referente às características e condições de relevo consideradas para a implantação de áreas institucionais, também considerando a melhor acessibilidade, as áreas institucionais e espaços Livres de Uso Público deverão ser localizados **conforme disposto Diretriz Municipal**.

A proposta apresentada pelas **Diretrizes Municipais** indica o traçado viário básico, incluindo a conectividade e sistema viário, devendo o empreendedor acrescentar outras vias de acordo com as especificidades de seu projeto de loteamento. Enfatiza-se que o traçado viário do loteamento deverá oferecer conectividade satisfatória no interior do imóvel e aos loteamentos vizinhos existentes e futuros e ainda atender ao disposto no Planejamento Metropolitano.

4. LAUDOS E PARECERES

Conforme Artigo 27 do Decreto Estadual nº 44.646/2007, a análise do processo far-se-á de acordo com a legislação federal, estadual e municipal e, se necessário, a Agência RMBH condicionará a anuência do Estado à prévia manifestação de outros órgãos federais ou estaduais, competindo ao interessado providenciar a remessa de cópia do processo aos órgãos indicados.

Além daqueles exigidos pelo Poder Municipal em diretrizes e legislações específicas, deverão fazer parte integrante do processo, **quando se fizerem necessários**, para efeito de análise os seguintes Laudos e Pareceres, conforme motivos listados no quadro a seguir:

LAUDO/ PARECER	MOTIVAÇÃO
Licença Ambiental emitida pelo órgão competente, municipal ou estadual.	Quando localizar-se em Vetor Norte conforme Decreto Estadual 45.097/2.009
Declaração de conformidade de limites de faixas de domínio – DNIT / DER / CONCESSIONÁRIAS	Quando localizado próximo de faixa de domínio de rodovia / ferrovia ou via expressa.
Diretrizes Técnicas Básicas (COPASA / SAAE / OUTRAS CONCESSIONÁRIAS)	Quando ao abastecimento de água potável, esgoto sanitário e a largura da faixa de domínio ou servidão quando houver, (adutora, etc.)
Viabilidade CEMIG	Quando ao fornecimento de energia elétrica e a largura da faixa de domínio ou servidão (linha de transmissão e alta tensão, etc.).
Certidão de Pertencimento (IGTEC)	Quando localizado em área limítrofe de municípios e distritos.



5. ANUÊNCIA PRÉVIA

Orientado pelas diretrizes oficiais Municipais e Metropolitanas, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será submetido ao exame de Anuência Prévia, acompanhado da documentação exigida pelo Decreto 44.646/2007 e de um cronograma de obras, com a duração máxima de quatro anos e de competente instrumento de garantia para a sua execução, conforme artigo 9º da Lei Federal 6.766/1979, ressalvado o disposto no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei Federal citada.

A análise do Projeto far-se-á de acordo com a legislação Federal, Estadual e Municipal e, se necessário, a Agência RMBH condicionará a Anuência do Estado à prévia manifestação de outros órgãos federais ou estaduais, competindo ao interessado providenciar a remessa de cópia do processo aos órgãos indicados.

Concedida a Anuência Prévia, o processo de parcelamento será remetido à prefeitura municipal, para exame e aprovação e aprovado pelo Poder Público municipal, o projeto será submetido ao registro imobiliário, no prazo máximo de cento e oitenta dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Depois de expedida Anuência Prévia deverá ser encaminhado a Agência RMBH, no prazo máximo de sessenta dias, cópia do ato de aprovação do loteamento.

Conforme parágrafo 3º do artigo 9º da Lei Federal 6766/1979, caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes Municipais e Metropolitanas expedidas, quanto às aprovações consequentes.

5.1. ALTERAÇÃO DE USO RURAL PARA FINS URBANOS

Conforme previsão do artigo 53 da Lei Federal 6.766/79 e de acordo com o Artigo 6º do Decreto Estadual nº 44.646/2007, a modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos, em áreas situadas dentro do perímetro urbano, em Zona Urbana, de Expansão Urbana ou Urbana Especial fica condicionada à prévia autorização da Prefeitura Municipal, do Órgão Metropolitano, e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Neste caso, a Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana não se opõe à alteração de uso do solo rural para fins urbanos da gleba, considerando que a gleba perdeu as suas características para cumprimento da função social da propriedade rural e está localizada no perímetro urbano do município.



6. ANEXOS

- (1) Checklist de projetos e documentos a serem apresentados (Loteamento);
- (2) Checklist de itens de projetos a serem observados;

7. REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.
BRASIL. Lei Federal nº 10.932, de 03 de agosto de 2004.
BRASIL. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.
BRASIL. Lei Federal nº 11.428 de 22 de dezembro de 2006.
BRASIL. Lei Federal nº 12.651/2012, de 25 de maio de 2012.
MINAS GERAIS. Decreto Estadual nº 44.646, de 31 de outubro de 2007, Disponível em <http://www.almg.gov.br/>
MINAS GERAIS. Decreto Estadual nº 44.768, de 03 de abril de 2008.
MINAS GERAIS. Decreto Estadual nº 45.097, de 12 de maio de 2009, disponível em <http://www.siam.mg.gov.br/>
MINAS GERAIS. Decreto Estadual nº 46.193, de 22 de março de 2013.
MINAS GERAIS. Lei Estadual nº 20.308, de 27 de julho de 2012.
PDDI. Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte.
ZEE. Zoneamento Ecológico Econômico, disponível em <http://www.zee.mg.gov.br/>.
IDE-Sisema. Sistema Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos - Minas Gerais, disponível em <http://idesisema.meioambiente.mg.gov.br/>.

Belo Horizonte, 29 de abril de 2020.

ANANDA CAMARGO DA SILVA
Técnica Responsável

MARIA DA GLÓRIA PINHEIRO
Gerente de Regulação da Expansão Urbana

ELVIS GAIA
Diretor de Regulação Metropolitana

MILA BATISTA LEITE CORRÊA DA COSTA
Diretora-Geral

**ATA 1ª REUNIAO EXTRAORDINARIA DA
COMISSAO DE GESTAO TERRITORIAL DA RMBH –
29/0/2020**



Governo do Estado de Minas Gerais
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE

ATA Nº 02/2020

Título da Reunião: 1ª Reunião Extraordinária da Comissão de Gestão Territorial da RMBH - 2020

Responsável pela Convocação: Agência RMBH / Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico - SEDE

Data: 29/07/2020

Horário: 09:00 **Duração:** 01h e 30 minutos

Local: Videoconferência - plataforma Google Meet.

Pauta: Considerações acerca de 34 processos: AD-57/2019 - Mateus Leme; AD-004/2020 - Belo Horizonte; AD-32/2020 - Nova Lima; AD-39/2019 - Nova Lima; AD-101/2019 - Brumadinho; AD-14/2020 - Nova Lima; AD-38/2020 - Belo Horizonte; AD-41/2020 - Nova Lima; AD-019/2020 - Santa Luzia; AD-027/2020 - Sabará; AD-033/2020 - Santa Luzia; 108/2018 - Vespasiano; AD-63/2019 - Vespasiano; AD-78/2019 - Vespasiano; AD-64/2019 - Santa Luzia; AD-76/2019 - Jaboticatubas; AD-77/2019 - Vespasiano; 113/2019 - Jaboticatubas; AC-001/2020 - Jaboticatubas; 050/2019 - Ribeirão das Neves; 051/2019 - Ribeirão das Neves; 088/2019 - Ribeirão das Neves; AD-003/2020 - Contagem; AD-34/2020 - Contagem; AD-035/2020 - Contagem; AD-028/2020 - Contagem; AD-047/2020 - Contagem; 107/2018 - Ribeirão das Neves; AD-26/2020 - Ribeirão das Neves; 064/2019 - Lagoa Santa; AD-093/2019 - Lagoa Santa; AD-097/2019 - Lagoa Santa; AD-017/2019 - Lagoa Santa; AD-029/2020 - Pedro Leopoldo

Aos vinte e nove de julho de 2020, às 9:00, reuniu-se a Comissão de Gestão Territorial da Região Metropolitana de Belo Horizonte (CGT- RMBH) por videoconferência, na plataforma Google Meet, com a presença de seus membros: pela Agência de Desenvolvimento da RMBH, Elvis Gaia, Maria da Glória de Melo Pinheiro e Ananda Camargo da Silva; da SEDE: Douglas Augusto Oliveira Cabido, da SEPLAG: Túlio de Souza Gonzaga; pela SEMAD: César Augusto Fonseca e Cruz, pela SEGOV: Samir Carvalho Moysés; pela SEINFRA/DER: Joana Campos Brasil Baxter e Marilda Siqueira Castro; e convidados: servidoras da Diretoria de Regulação Metropolitana - Agência RMBH: Raquel Amorim de Oliveira, Gabriela Mara Batista de Sousa, Sílvia Gramiscelli Reis e Viviane Cota Alves da Silva; da SEMAD, Edwaldo Cabidelli; da SEDE: Isabela Christo.

O presidente da Comissão e representante da SEDE, Sr. Douglas Cabido, abriu os trabalhos da 1ª reunião extraordinária, que teve como pauta as devolutivas dos membros acerca das análises de viabilidade de emissão de anuência prévia dos 34 (trinta e quatro) processos da Agência RMBH e agradeceu a participação e contribuição de todos.

Em seguida, o representante da Agência RMBH, Elvis Gaia agradeceu a participação de todos e iniciou apresentando a pauta da reunião.

A representante da SEINFRA, Joana Campos, iniciou com os apontamentos da Secretaria de Estado de Infraestrutura e Obras Públicas.

Joana apontou que já registrou no processo SEI (2430.01.0000508/2020-64) as manifestações das áreas técnicas da SEINFRA, que consistem em considerações em 06 (seis) processos que apresentam interface com os projetos conduzidos pela Secretaria, conforme segue:

- AD-107/2018 - Ribeirão das Neves: Projeto afetado: Rodoanel Norte
- AD-47/2020 - Contagem: Projeto afetado: Rodoanel Norte
- AD-28/2020 - Contagem: Projeto afetado: Rodoanel Norte
- AD-14/2020 - Nova Lima: Projetos afetados: Rodoanel Sul; Programa de Concessões, lote 6 (previsão de ampliação das rodovias BR 356 e LMG 813); Programa de Concessão dos Parques Estaduais na Unidade de Conservação da Serra do Rola Moça
- AD-41/2020: Projeto afetado: Programa de Concessão dos Parques Estaduais na Unidade de Conservação da Serra do Rola Moça

Joana afirmou que os projetos acima citados estão em fase de estudo, sem publicação de declaração de utilidade pública.

Em seguida, a representante suplente da SEINFRA, Sra. Marilda afirmou que o processo 14/2020, está ainda em fase inicial de estudo no DER, havendo 6 possibilidades de afetação do processo AD -14/2020.

Joana comentou que a área técnica da SEINFRA recomendou que os processos AD 14/2020 e AD 41/2020 fossem objeto de análise do IEF/MG e passassem pelo processo de licenciamento ambiental junto ao órgão gestor.

O Sr. César, representante da SEMAD afirmou que as considerações do órgão serão registradas no processo SEI. Ratificou que os processos com exigência de licenciamento ambiental, deverão ser observados conforme o porte e o potencial dos empreendimentos para definição da competência.

Elvis destacou a relevância da abordagem adequada pela Comissão na análise dos processos encaminhados pela Agência RMBH. Informou se tratar de um importante momento de compatibilização dos projetos privados com o planejamento governamental para a rmbh. Nesse escopo, relatou aos membros a importância de compatibilização entre o princípio da supremacia do interesse público sobre o interesse privado com o princípio da legalidade. Segundo Elvis, a mera intenção ou concepção de um projeto estatal não tem o condão de impor limites ao direito de propriedade, tendo em vista a necessidade de haver previsão legal para tanto. Neste momento, o representante da ARMBH ressaltou que os projetos em fase executiva poderiam impor restrições ao uso e ocupação do solo, em razão da preexistência de licenciamento e posse sobre a área objeto do projeto; Dessa forma, Elvis solicitou que Joana e Marilda verificassem a informação acerca da previsão de publicação de decreto de utilidade pública ou outro instrumento que disponha acerca da



Governo do Estado de Minas Gerais
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE

limitação ou restrição administrativa sobre as áreas de influência do Rodoanel, para uma melhor condução dos processos da Agência RMBH com base nos projetos viários. Joana afirmou que irá complementar suas considerações no processo SEI com essas informações solicitadas.

No momento seguinte, Cezar iniciou seus comentários acerca das análises do SISEMA. Sobre o processo AD 38/2020 - Belo Horizonte, foi verificada incidência de área que necessitará supressão de Mata Atlântica; dessa forma, será necessário o devido processo legal para solicitação de supressão de vegetação nativa.

AD 34 - não foi observada restrição de ordem ambiental que seja impeditivo

AD 101 - Brumadinho: área antropizada, na zona de amortecimento do Monumento Natural Estadual da Serra da Moeda e Monumento Natural Municipal Mãe D'Água

AD 003 - Contagem: parte do empreendimento tem cobertura de vegetação nativa, dessa forma será necessário o devido processo legal para solicitação de supressão de vegetação nativa.

AD 34 - parte do empreendimento coberto pela vegetação do Cerrado, dessa forma será necessário o devido processo legal para solicitação de supressão de vegetação nativa.

AD 35 - Contagem: inserido, na APA Vargem das Flores, devendo ter uma tratativa diferenciada, inclusive no que se refere ao Planos de Manejo da Unidade de Conservação.

Cezar reiterou que todas as considerações do órgão, além dessas apontadas em reunião, serão registradas no processo SEI, por meio de relatório técnico.

Elvis perguntou se foi verificado pela SEMAD a inviabilidade de licenciamento ambiental em algum processo. Cezar informou que será necessário verificar com atenção todos os pontos destacados pelo órgão na fase do licenciamento ambiental, para uma melhor apuração dos casos.

Em seguida, a palavra foi dada para o representante da SEGOV. Samir não observou nenhuma objeção por parte da Secretaria nos processos analisados.

Afirmou ainda que o filtro objetivo da secretaria foi a análise dos repasses para outros órgãos de estado, não compreendidos na Comissão, para execução de convênios para realização de obras, bem como questões políticas relevantes. Samir apresentou como sugestão, a verificação de projetos de lei com objeto de doação de imóveis ou de desafetação de rodovias, para verificação de interferências nos processos da Agência RMBH.

Sobre o procedimento das reuniões da CGT RMBH, ficou alinhado que para cada reunião, a Agência RMBH iniciará um processo SEI, que deverá conter desde o ofício de convocação de reunião, os processos de análise da comissão, os registros das contribuições dos órgãos membros, e a ata da reunião.

Em seguida, Representante da SEPLAG, Sr. Túlio, informou não haver objeções por parte do órgão nos processos de viabilidade.

Marilda recordou que as manifestações da SEPLAG, nas reuniões passadas, seguiam na linha de verificar se os empreendimentos impactam imóveis do Estado. Dessa forma, Túlio informou que irá verificar junto à Diretoria Central de Gestão de Imóveis se há considerações nos processos objeto da reunião.

Em seguida, Marilda apresentou considerações:

- AD 32/2020 - Nova Lima: empreendimento está muito próximo e impacta a MG 30; sugere que a Agência RMBH deve apontar sobre a elaboração Relatório de Impacto na Circulação;
- AD 38/2020 - Belo Horizonte: sugere que o DNIT seja consultado, pois está próximo a BR 381;
- AD 19/2020 - Santa Luzia: considerar o impacto do empreendimento na MG 20; sugere que a Agência RMBH deve apontar sobre a elaboração Relatório de Impacto na Circulação na fase de loteamento;
- AD 27/2020 - Sabará: sugere que o DNIT seja consultado, pois está próximo a BR 381.

Elvis questionou quais os requisitos verificados pelo DER para determinar o impacto do empreendimento na circulação da via. Marilda afirmou que a Agência deverá fazer apontamento na Diretriz acerca do impacto na via de acesso, com a observação de que o projeto de acesso deverá ser aprovado ao órgão competente, caso o único acesso seja pela rodovia impactada.

- AD 35/2020-Contagem: próximo da BR 040, há um traçado antigo do Rodoanel norte e com uma interseção que está impactando no empreendimento. Marilda solicitou à Joana que verificasse na SEINFRA se a informação confere;
- AD 93/2019 - Lagoa Santa: empreendimento está sendo impactado pelo sistema viário do Votororé; os projetos executivos do DER foram concluídos, mas não deram continuidade. Elvis afirmou que os decretos de utilidade pública perderam sua vigência, motivo pelo qual a Agência RMBH não incorpora essa restrição nas suas análises processuais. Solicitou, também, que caso haja alguma modificação nesse cenário, de retomada na execução destes projetos pelo Estado, que a Agência RMBH seja informada.

No momento posterior, Elvis passou a palavra para representante da SEDE, Douglas, que informou que por parte da secretaria não há considerações ou objeções aos 34 processos.



Governo do Estado de Minas Gerais

AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE

Por fim, Elvis apontou que não houve manifestação dos membros acerca da inviabilidade técnica dos processos analisados; que SEINFRA já manifestou suas considerações no processo SEI e solicitou que os demais membros da Comissão se manifestem formalmente no processo SEI. Afirmou ainda, que as considerações apontadas serão avaliadas pela Agência RMBH em suas análises e aquelas que por algum motivo não forem incorporadas, serão justificadas à Comissão, haja vista que a Diretriz Urbanística Metropolitana é o documento técnico elaborado pela Agência Metropolitana, contendo um conjunto de orientações e requisitos urbanísticos específicos para o desenvolvimento dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos, destinado a garantir o atendimento da legislação em vigor, a observância do planejamento metropolitano, e a compatibilização com as funções públicas de interesse comum.


Por fim, Douglas encerrou a reunião, com os devidos agradecimentos aos membros.

Sem novas manifestações, a reunião é encerrada.

Assinam esta ata os membros titulares e suplentes da Comissão presentes na reunião.

1. Douglas Augusto Oliveira Cabido
2. Elvis Gaia
3. Maria da Glória de Melo Pinheiro
4. Ananda Camargo da Silva
5. Túlio de Souza Gonzaga
6. Cézar Augusto Fonseca e Cruz
7. Samir Carvalho Moysés
8. Joana Campos Brasil Baxter
9. Marilda Siqueira Castro

**1º LAUDO DE ANÁLISE DE PROJETO PROCESSO
Nº 12.144/2020-03A**

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM	SMDUH – SUBSECRET. LICENCIAMENTO E FISC. URBANA SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO
		1º LAUDO DE ANÁLISE

REFERÊNCIAS		
Processo: 12.144/2020-03A	Assunto: Loteamento	Requerente: Santa Clara Comércio e Empreendimentos Ltda.
Imóvel: Área de 67.234,60 m², situada no lugar denominado Fazenda Santo Antônio		Data do Laudo: 22/06/2021

Após análise verificou-se que:

- O processo em questão trata-se da proposta de loteamento para fins urbanos em Área de 67.234,60 m², parte da Área de 512.964,00 m², situada no lugar denominado Fazenda Santo Antônio.
- Foi verificado que o terreno em questão é afetado pelo Decreto Estadual nº 441 de 15/10/2020, que declara de utilidade pública para desapropriação ou constituição de servidão terrenos necessários à construção do Rodoanel da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Pelo Decreto Estadual, cerca de 50.000 m² do loteamento proposto ficam comprometidos com a área declarada de utilidade pública.



Figura 1 – Localização do terreno do loteamento proposto com sobreposição dos limites da Área do Rodoanel conforme DUP 441/2020

- É de conhecimento que a Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade do Estado de Minas Gerais (Seinfra-MG) iniciou a Consulta Pública do edital referente ao projeto de parceria público-privada (PPP) do Rodoanel Metropolitano de Belo Horizonte. Foi verificado que a requerente pleiteou essa mudança ao Estado de Minas Gerais, conforme afirmado no ofício anexo ao processo.



**PREFEITURA DO
MUNICÍPIO DE
CONTAGEM**

SMDUH – SUBSECRET. LICENCIAMENTO E FISC. URBANA
SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO URBANO
DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO

1º LAUDO DE ANÁLISE

- É de conhecimento também de que a própria Prefeitura de Contagem pretende solicitar a alteração do traçado do Rodoanel no intuito de não prejudicar os mananciais e biomas da Bacia de Vargem das Flores. É sabido, inclusive, que a Prefeitura tem interesse na aprovação deste loteamento, de forma a agregar a área institucional proposta à escola existente no local.
- No entanto, há que se considerar que todas essas informações são pretensões, e o Decreto de Utilidade Pública, até então, é algo concreto. Como já existe em vigor um Decreto Estadual que solicita a reserva dessas áreas para a implantação do Rodoanel, não é coerente aprovar um empreendimento que destine áreas para outros fins, especialmente no que se refere às áreas públicas;
- Nesse sentido, por ora a análise do loteamento só poderá ter continuidade se respeitada a área declarada de utilidade pública para o Rodoanel estabelecida pelo Decreto 441/2020. Essa área deverá ficar reservada apenas para a implantação dessa Rodovia. Neste caso, o Projeto de Loteamento deverá ser corrigido, tratando essa área como Área remanescente, e nela não poderá haver a destinação de terrenos para lotes ou para implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público;
- A análise do loteamento sem considerar essa área para a Rodovia somente poderá ser efetuada após a modificação do Decreto 441/2020, se for o caso e se a mudança acarretar na mudança de traçado que deixe de atingir grande parte do terreno a ser loteado.
- Caso o requerente opte por aguardar a resolução desses pleitos junto ao Estado de Minas Gerais, sugere-se que seja dado prosseguimento ao desmembramento rural no Cartório de Registro de Imóveis, para abrir matrícula individualizada para a área de 67.234,60 m² na qual é proposto o empreendimento.

Contagem, 22 de junho de 2021.

Manuela Dolores de Sena e Silva
Arquiteta Urbanista
Matrícula: 154.412-3

Mayara Emanuelli da Cruz Oliveira
Arquiteta Urbanista
Matrícula: 154.116-7

Rayane Minas e Silva
Arquiteta Urbanista
Matrícula: 154.476-7

Priscila de Souza Mariano
Arquiteta Urbanista – Diretora de
Licenciamento de Parcelamento do Solo
Matrícula: 145.682-9

**CERTIDÃO DE APROVAÇÃO DO BAIRRO DO
ESTREITO**
**TERMO DE COMPROMISSO DE MEDIDAS
MITIGADORAS VIA ADUTORA**
(LIGAÇÃO VIA EXPRESSA À AVENIDA VÁRZEA DAS FLORES)



CERTIDÃO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO (RERRATIFICAÇÃO)

Certificamos que, considerando o disposto na Lei Complementar nº. 10, de 10 de setembro de 2019, os laudos de análise juntados aos Processos Administrativos nº. 10.127 / 2017, nº 33.927 / 2019 e nº 28.592 / 2020 e a anuência prévia da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana Belo Horizonte no processo nº. 041 / 2018, conforme ofício nº. 034 / 2019 – Agência RMBH.DG de 03 de abril de 2019 e Certidão de Anuência Prévia da ARMBH, datada de 03 de abril de 2019, foi aprovado em 06 de maio de 2020 o loteamento situado no lugar denominado Fazenda do Estreito, de propriedade de Santa Clara Comércio e Empreendimentos Ltda., loteamento este que foi denominado BAIRRO DO ESTREITO, neste município, constituído de 188 lotes, distribuídos em 07 quadras, com área total de 139.035,00 m², conforme descrito abaixo:

ÁREAS	em m²	em %
Total das áreas dos lotes (188 lotes)	86.833,57	62,45
Sistema Viário	24.786,38	17,83
Áreas Verdes (sendo 9.343,85 m² em Área de Preservação Permanente – APP)	20.459,80	14,72
Área Institucional	6.955,25	5,00
ÁREA TOTAL PARCELADA	139.035,00	100,00
ÁREA REMANESCENTE	311.079,83	–
ÁREA TOTAL DA MATRÍCULA	450.114,83	–

Área total da Matrícula nº. 149.856 do S.R.L. de Betim: 450.114,83 m²

Os lotes com suas respectivas áreas, bem como as áreas públicas, estão distribuídos conforme planilhas e memoriais descritivos em anexo.

Certificamos, ainda, que passam ao domínio público, no ato do registro deste loteamento as seguintes áreas:

1. Sistema Viário, com 24.786,38m²;
2. Área Verde / Espaço Livre de Uso Público, com 20.459,80m², dos quais 9.343,85m² são Área de Preservação Permanente (APP);
3. Área Institucional, com 6.955,25m².



Constituem parte desta certidão os seguintes documentos:

a) Instrumento de garantia pela execução das obras de infraestrutura do loteamento:

Apólice nº 0306920209907750361840000

Seguradora: Potencial Seguradora S.A.

Segurado: Município de Betim

Valor: R\$ 8.126.954,07 (oito milhões e cento e vinte e seis mil e novecentos e cinquenta e quatro reais e sete centavos)

Vigência: de 01/04/2020 até 01/04/2022

b) Contrato de Obrigação de Fazer referente às obrigações firmadas entre o Município de Betim e Santa Clara Comércio e Empreendimentos Ltda.

c) Licença Ambiental Simplificada – Emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável em 18 de abril de 2018, com validade até 17 de abril de 2023.

d) Cronograma Físico-Financeiro de execução das obras de infraestrutura.

e) Termo de compromisso de medidas mitigadoras.

As obras de infraestrutura do loteamento serão fiscalizadas pela Prefeitura Municipal de Betim e estarão sujeitas a notificação ou embargo caso haja descumprimento das especificações, projetos ou prazos estabelecidos no Cronograma Físico-Financeiro.

As obrigações do proprietário somente cessarão após emissão de Termo de Recebimento das obras de infraestrutura.

A aprovação do loteamento de que trata esta certidão terá efeito a partir da data de sua publicação.

Betim, 10 de junho de 2020

Arq. Raquel Tomianik

Divisão de Planejamento Urbano - DPU

Marco Túlio de Freitas Rezende Lara

Secretário de Ordenamento Territorial e Habitação
SORTEH

**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES DE
IMPACTO CAEAI/SEFPLAG****TERMO DE RESPONSABILIDADE DE IMPLANTAÇÃO DAS MEDIDAS
MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS.**

A Comissão de Avaliação de Empreendimentos e Atividades de Impacto, criada pela Portaria GAPR 180, de 08 de Agosto de 2019 e alterada pela portaria 048, de 20 de Fevereiro de 2020, entre os membros da Comissão: **Gilmar Lembi Mascarenhas** – Representante da Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento, Gestão e Obras, **Marco Túlio de Freitas Rezende Lara** – Representante da Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação-SORTEH; **Marinézia Dias da Costa Makatsuru** – Representante da Empresa de Construções, Obras, Serviços, Projetos, Transportes e Trânsito de Betim - ECOS, **Cleusa Bernadeth Lara Correa** – Representante da Secretaria Municipal de Gabinete doravante denominada “**COMPROMITENTE**” e outro lado:

SANTA CLARA COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 21.846.530/0001-25, com sede a Av. Álvares Cabral, nº 1707, Bairro Santo Antônio, Belo Horizonte-MG, CEP 30.170-001, neste ato representada por seus Procuradores, conforme procuração lavrada no livro nº 2355, de procurações ff. 79/81, do 9º Ofício Tabelionato de Notas, parte integrante deste, doravante denominada “**LOTEADORA**”; nos termos dos Processos: Processos nº 10127/2017 (Aprovação de Loteamento) e 37/2018 (EIV) e 28592/2020 (CAEAI/digital) e demais PA: 33927/2019.



CONSIDERANDO a Lei Municipal 5540, de 06 de junho de 2013 que cria a Comissão de Avaliação de Empreendimentos de Impacto, que tem como objetivo apresentar medidas mitigadoras e compensatórias para minimizar o impacto causado por empreendimento ou atividade a ser implantada neste Município, visando garantir a qualidade de vida da população residente em Betim.

CONSIDERANDO que consta na Certidão de Estudo de Impacto de Vizinhança – CEIV (Processo 37/2018) as medidas Condicionantes e Mitigadoras/Viabilizadoras/Compensatórias impostas em sede da Comissão de Executiva do Plano Diretor CEPD.

Os membros da Comissão **RESOLVEM** celebrar, em comum acordo, com força de título executivo extrajudicial, o presente **TERMO DE RESPONSABILIDADE DE IMPLANTAÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS**, doravante denominado **TERMO**.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS MEDIDAS

1.1 O **LOTEADOR** se compromete a executar todas as medidas Mitigadoras/Viabilizadoras e Condicionantes descritas neste Termo.

1.2 DAS MEDIDAS CONDICIONANTES:

- 1) O traçado urbanístico do loteamento a ser aprovado deverá estar integralmente adaptado à funcionalidade do viaduto a ser implantado no local, o qual será objeto de projeto preliminar



definido em conjunto pelos ECOS e SORTEH, contendo inclusive as alças de acesso ao mesmo em todos os sentidos;

- 2) Apresentar o Projeto Paisagístico e respectivo ART/RRT – **Prazo:** Antes da emissão da Certidão de Aprovação do Projeto Urbanístico;
- 3) Obter a assinatura do Termo de Compromisso junto à CAEAI e CACS – **Prazo:** Antes da emissão da Certidão de Aprovação do Projeto Urbanístico;
- 4) Obter a Autorização de supressão da vegetação – **Prazo:** Antes da autorização para início da obra;
- 5) Obter a Licença Ambiental de Instalação – **Prazo:** cumprido pela empresa.

Quanto à Condicionante nº 01 da Certidão de Estudo de Impacto de Vizinhança, fica definido que o projeto do viaduto será elaborado e implantado pelo Município, futuramente, sendo necessário, portanto, gravar restrição de ocupação na informação básica e nas matrículas dos lotes da quadra 04 que confrontam com a Estrada da Adutora e pista lateral à via Expressa Leste-Oeste.

1.3 DAS MEDIDAS MITIGADORAS/VIABILIZADORAS/COMPENSATÓRIA

- 1) Fica substituída a contrapartida passarela pela implantação da Via Adutora com extensão de 738 metros partindo do limite da área parcelada até o limite final da área da Santa Clara Comércio Empreendimentos Ltda, conforme memorial descritivo - **Prazo:** Antes do recebimento das obras do Loteamento;



- 2) Executar as obras descritas no Parecer da ECOS – DTT nº 208-014-2018 (anexo) – **Prazo:** Antes do recebimento das obras do Loteamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES

2.1 O LOTEADOR se compromete a comprovar junto ao Município o cumprimento das medidas impostas neste Termo, sob pena de não concessão do Termo de Entrega de Obras Públicas, podendo submeter às penalidades previstas na Cláusula Oitava deste Termo.

2.2 O LOTEADOR se compromete a implantar a sinalização viária por empresas especializadas e conforme diretrizes do parecer de aprovação a ECOS – DTT nº 208-014-2018 (anexo), sob pena de não concessão do Parecer de Implantação, podendo submeter às penalidades previstas na Cláusula Oitava deste Termo.

2.3 O LOTEADOR se compromete **antes de iniciada** as obras públicas, **a comunicar** a Empresa de Construções, Obras, Serviços, Projetos, Transportes e Trânsito de Betim – ECOS o início de suas atividades, tendo como fluxo de procedimentos:

- 1) Agendamento de reunião para orientações gerais;
- 2) Entrega via ofício de ART de Execução de Obras, ART de Fiscalização e Cronograma Físico de Execução.

A obra não comunicada formalmente ou que não seguir os procedimentos firmados neste Termo, será considerada obra iniciada em situação irregular perante o Município.

PREFEITURA DE
BETIM
CIDADE DO BEM

2.4 O LOTEADOR se compromete a **comunicar** à Empresa de Construções, Obras, Serviços, Projetos, Transportes e Trânsito de Betim – ECOS e ao SORTEH, **a conclusão** do objeto discriminado na **Cláusula Primeira: 1.2** - Das Medidas Condicionantes e da **Cláusula 1.3** - Das Medidas Mitigadoras/Viabilizadoras/Compensatória, para emissão, após vistoria técnica, momento que será entregue pelo **LOTEADOR** ao **COMPROMITENTE** o Termo de Recebimento de Obra e o Parecer de Implantação da Transbetim-Ecos.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OUTRAS PROVIDÊNCIAS

3.1 O LOTEADOR deverá comprovar o cumprimento das obrigações assumidas neste Termo perante o Município.

CLÁUSULA QUARTA - DA RESPONSABILIDADE

4.1 Quaisquer eventualidades que impossibilitem o cumprimento dos prazos fixados neste Termo, por ocorrência de caso fortuito ou força maior, **devidamente justificados**, deverá ser comunicada pelo **LOTEADOR, COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 45 (QUARENTA E CINCO) DIAS**, podendo haver prorrogação mediante Termo Aditivo.

4.2 O atendimento às obrigações previstas neste Termo não exime o **LOTEADOR** de garantir eventualidade, no futuro e outras exigências legais, desde que comprovadamente necessárias.

4.3 Fica ciente o **LOTEADOR** que este Termo tem eficácia plena, desde a data de sua assinatura, não os eximindo de eventuais responsabilidades



administrativas e penais em razão de suas condutas e que valerá como título executivo extrajudicial, conforme legislações vigentes.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO

5.1 O prazo para cumprimento total da obra relativa à Cláusula Primeira, item 1.3, e subitem 1) é de 06 (seis) meses.

5.2 O prazo supra citado contar-se-á a partir de 90 (noventa) dias após a publicação da Certidão de Aprovação do Loteamento.

CLÁUSULA SEXTA – DO ACOMPANHAMENTO DA OBRA

6.1 Compete a Empresa de Construções, Obras, Serviços, Projetos, Transportes e Trânsito de Betim – ECOS o acompanhamento da correta execução das obras relativas as medidas compromissadas, bem como o respectivo Termo de Recebimento de Obra e Parecer de Implantação da Transbetim-Ecos.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESCISÃO

7.1 Considera rescindido de pleno direito o presente **TERMO**, quando descumprida quaisquer de suas **CLÁUSULAS**, ressalvado o caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado, sem prejuízo de aplicação das penalidades e sanções previstas neste termo e nas legislações vigentes.

CLÁUSULA OITAVA - DO FORO

8.1 Fica eleito o foro da Comarca de Betim para dirimir questões envolvendo o presente **TERMO**.

PREFEITURA DE
BETIM
CIDADE DO BEM

CLÁUSULA NOVA - DAS PENALIDADES

9.1 Caso o empreendedor não cumpra as medidas Mitigadoras/Viabilizadoras/Condicionantes definidas neste instrumento ficará submetido às seguintes penalidades previstas na Lei 5540/2013:

Art. 14 - No caso de descumprimento do disposto nesta Lei serão impostas ao empreendedor as seguintes penalidades:

I - advertência;

II - multa;

III - não liberação ou cassação do Alvará de Localização e Funcionamento, do Alvará de Construção ou da Certidão de Habite-se e Baixa de Construção, por prazo indeterminado ou até o integral cumprimento das medidas mitigadoras e compensatórias.

IV - embargo administrativo pelo município do empreendimento e da atividade.

Art. 15 - A multa a ser aplicada aos proprietários ou aos possuidores do imóvel, à pessoa física e/ou à pessoa jurídica e/ou ao locatário do imóvel será diária e variará de 1,39 (um vírgula trinta e nove) a 208 (duzentos e oito) UFBE (Unidade Fiscal do Município de Betim), conforme o dano causado e magnitude da atividade e/ou empreendimento.

Parágrafo único - O pagamento da multa de que trata o caput deste artigo não exime o empreendedor do cumprimento das medidas mitigadoras e compensatórias.

PREFEITURA DE
BETIM
CIDADE DO BEM

E, por estarem assim, justas e acordadas, assinam o presente **TERMO** em 03 (três) vias de igual teor, para um só efeito, obrigando-se a fazê-lo, firme e valioso por si e seus eventuais sucessores.

Betim, 15 de Abril de 2020.

Membros da Comissão da Avaliação de Empreendimentos e Atividades de Impacto-CAEAI:


Gilmar Lembi Mascarenhas

Secretário Municipal de Finanças, Planejamento, Gestão e Obras.


MARCO TÚLIO DE FREITAS REZENDE LARA

Secretário Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação-SORTEH.


Cleusa Bernadeth Lara Correa

Secretária Municipal de Gabinete.


Marinésia Dias da Costa Makatsuru

Presidente da Empresa de Construções, Obras, Serviços, Projetos, Transportes e Trânsito de Betim- ECOS.


SANTA CLARA COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ Nº 21.846.530/0001-25

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

Tabelionato do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte - MG

Reconheço, por semelhança a(s) assinatura(s) de PAULO MARINARO e ANTONIO JOSÉ ROBADEL
Belo Horizonte, 04/05/2020

SELO DE CONSULTA: DOB94851
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5354.5957.7699.5086



Quantidade de atos praticados: 2
Ato(s) praticado(s) por: Newton Freitas de Oliveira Junior -
Escrivente
Emol: R\$ 10,96 TFC: R\$ 3,40 Valor Final: R\$ 14,88 ISS: R\$ 0,52
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Nº DA
ETIQUETA
AAK380877



