



PREFEITURA DE
ITABIRITO

PARECER TÉCNICO DA SEMAM N° 86/2024					
PROCESSO: DAIA		N° DO PROTOCOLO: 6688//2024		SITUAÇÃO: Deferimento	
FASE DO LICENCIAMENTO: Único.					
PROCESSOS VINCULADOS		N° DO PROTOCOLO		SITUAÇÃO	
Documentos em atendimento ao FOBI		14460/2024		Analisado	
SOLICITANTE: CLEMENTE NATAL MOREIRA.				CPF: 057.904.276-69	
ENDEREÇO: Rua Engenheiro Simão Lacerda, Lote B, S/N				BAIRRO: Centro	
MUNICÍPIO: Itabirito/MG				ZONA: Urbana	
COORDENADAS GEOGRÁFICA (DATUM): X- 625100 /Y- 7760400					
CNAE:	ATIVIDADE	OBJETO	DA	REGULARIZAÇÃO	CLASSE:
	AMBIENTAL	Intervenção em APP para construção de mudo de gabião e construção de edificação			0
CONSULTORIA/RESPONSÁVEL TÉCNICO: Engenheira Ambiental - Isabela Cristina de Sousa					REGISTRO: CREA/MG 237837/D
EQUIPE INTERDISCIPLINAR			MATRÍCULA	ASSINATURA	
Bruno Oliveira Bonfim Analista Ambiental			47.639		
Hilana Cristiny Amaral Analista Ambiental			47.834		
De acordo: Maria Eduarda de Moraes Lana – Diretora de Licenciamento e Fiscalização			45.616		



1. INTRODUÇÃO

Este parecer destina-se à análise da solicitação do Documento Autorizativo para Intervenção Ambiental (DAIA) para a construção de um muro de gabião e uma edificação em Área de Preservação Permanente (APP), em lote situado em área urbana já consolidada e antropizada, localizada na Rua Engenheiro Simão Lacerda, Lote B, Quadra S/N, Centro – Itabirito/MG. A solicitação foi formalizada pelo requerente Clemente Natal Moreira, sob o protocolo n° 6688/2024.

O objetivo principal é analisar a viabilidade técnica e locacional da área para a qual apresenta-se o pedido de intervenção ambiental para implementação do projeto de construção de edificação multifamiliar e construção de muro de gabião.

2. CONSTRUÇÃO DO MURO DE GABIÃO, PÁTIO DE ESTACIONAMENTO E DAS EDIFICAÇÕES

A área das edificações a serem construídas na propriedade totalizam aproximadamente 470m², o projeto do pátio de estacionamento e muro de gabião, a proposta construtiva pode ser visualizada no ANEXO I. O empreendimento possuirá duas edificações distintas distribuídas no terreno conforme disposto no Anexo I.

As edificações serão destinadas a uso comercial e residencial multifamiliar ressalta se que não haverá necessidade de supressão de vegetação nativa para a atividade, apenas a limpeza de vegetação rasteira e realocação de frutíferas para instalação do canteiro de obras. A edificação denominada edificação 01 possuirá área de projeção igual à 189, 10 m² e 4 pavimentos conforme elevações apresentadas também no anexo I e terá uso misto.

O primeiro e o segundo pavimento da edificação 01 serão destinados ao uso comercial. O terceiro e quarto pavimento da edificação 01 serão destinados ao uso residencial multifamiliar. A edificação denominada edificação 02 possuirá área de projeção igual à 280,00 m² e 4 pavimentos conforme elevações apresentadas também no anexo I e terá uso residencial multifamiliar respeitando os parâmetros urbanísticos serão respeitados.

O empreendimento possuirá uma área de uso comercial de 400 m² e uma área de uso residencial multifamiliar de 1.330 m². Para a viabilização econômica do empreendimento, melhor utilização do terreno e eliminação de pontos de erosão causados pela chuva é necessária a construção de um muro de gabião, conforme



discriminado no Anexo I. Esta alternativa construtiva será desenvolvida por profissional habilitado tanto para a elaboração do projeto quanto para a execução da obra.

3. ALTERNATIVA TÉCNICA LOCACIONAL

A atividade a exercida na área trata-se de “construção de edificações e muro de gabião”, sendo imprescindível a intervenção na APP para construção do muro de contenção (gabião) com o objetivo de garantir a segurança estrutural das edificações e cessar o processo erosivo existente na propriedade. A infraestrutura operacional para atividade de construção, sendo constituída por canteiro de obras, locais para disposição de materiais de construção e banheiros ficarão locadas fora da APP, em uma área já antropizada. Além do que, não há outros locais dentro do imóvel tão favoráveis quanto o escolhido para implantação da infraestrutura operacional, bem como o local requerido para intervenção, tendo sido avaliadas as melhores formas de aproveitamento do lote, segundo critérios urbanísticos vigentes no município (Quadro I). Dentro dos fatores mencionados podemos ainda considerar:

✓ A atividade será realizada em área urbana já consolidada e adensada, conforme Lei Orgânica;

✓ O lote está em declive e apresenta pontos de erosão, necessitando o nivelamento do terreno e respectiva construção do muro para contenção das margens e segurança das estruturas;

✓ Inexistência de vegetação nativa a ser suprida, o canteiro de obras será instalado em área já antropizada e limpa, constando apenas a presença de gramíneas e plantas ornamentais.

Área de intervenção em APP

O rio Itabirito está inserido na Bacia Hidrográfica do rio das Velhas sendo que no local onde pretende-se fazer a intervenção a margem se encontra solapada em razão de enchentes no rio ocorridas no ano de 2022. Considerando a solicitação para intervenção em áreas de preservação permanente sem supressão de vegetação nativa, a construção do muro de gabião visa garantir a contenção das margens, promover o adequado escoamento das águas pluviais do lote e garantir segurança das edificações.



Considerando a solicitação para intervenção em áreas de preservação permanente sem supressão de vegetação nativa, a construção do muro de gabião visa garantir a contenção das margens, promover o adequado escoamento das águas pluviais do lote e garantir segurança das edificações.

Quadro 1 - Parâmetros de uso e ocupação do solo da propriedade

CARACTERÍSTICAS CONFORME LEI 3325/2019 DE PARCELAMNETO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	
ZONEAMENTO: ZUM MD 2	
Parâmetros urbanísticos para Edificação Multifamiliar e Econômico de Médio Porte	
PARÂMETROS, USO OCUPAÇÃO DO SOLO DE ACORDO COM ZONEAMENTO (LEI 3325/2019)	
Índice de aproveitamento	1,50
Taxa de Ocupação	60%
Afastamento Frontal	3,0
Afastamento fundos	1,5
Afastamento Lateral	1,5
Número de pavimentos	4,0
Taxa de Permeabilidade	20%

4. IDÊNTIFICAÇÃO DOS ASPECTOS E IMPACTOS AMBIENTAIS

A área em questão localiza-se nas proximidades do centro urbano, uma região historicamente impactada por enchentes, caracterizada por edificações e construções antigas. Essas condições, aliadas à intensa intervenção antrópica ao longo do tempo, classificam a área como antropizada e consolidada.

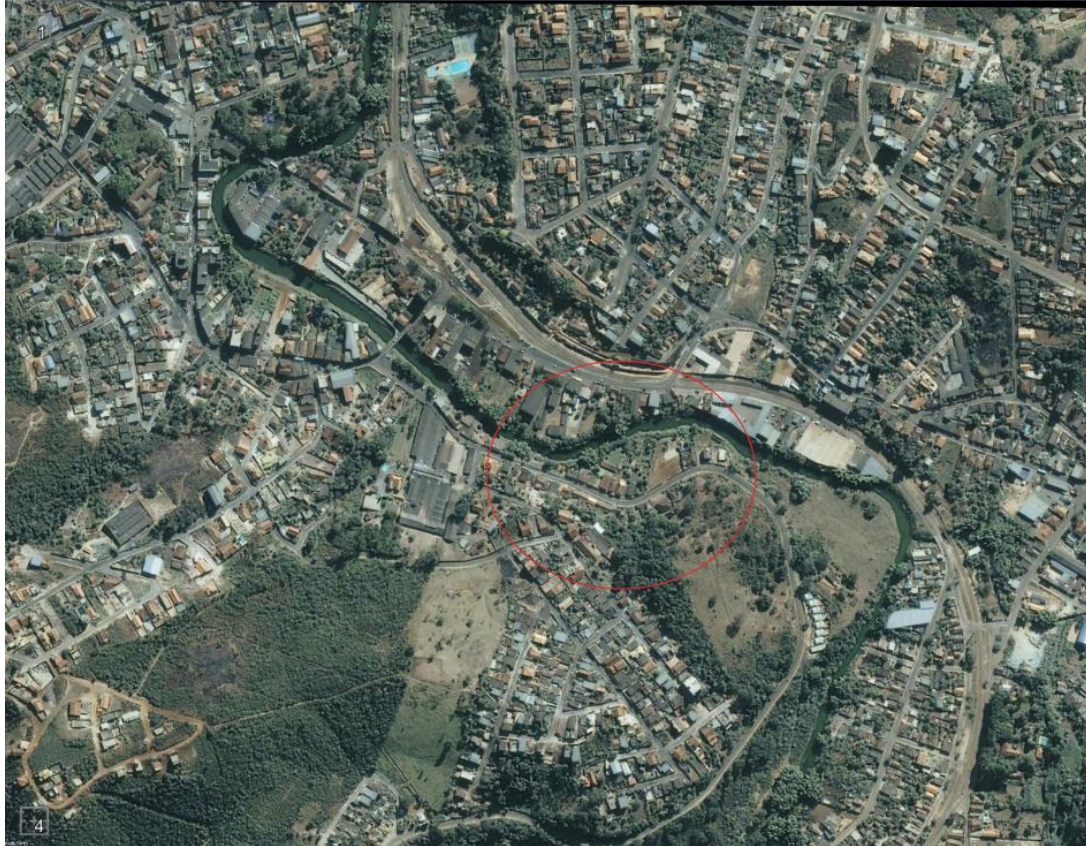
O terreno apresenta fundo íngreme em direção ao Rio Itabirito, onde são evidentes processos erosivos causados pela ação das chuvas e pelo histórico de enchentes. A cobertura vegetal é escassa, ocupando menos de 10% da área, com predominância de espécies oportunistas como mamonas e gramíneas nas margens do rio. Adicionalmente, observa-se a presença de carrapatos na área, um problema associado ao trânsito frequente de capivaras no local.

Dado o contexto de antropização consolidada e o histórico prolongado de problemas com enchentes, não foram identificados aspectos ambientais relevantes ou impactos significativos que inviabilizem a solicitação. A análise considera a ausência de elementos naturais sensíveis e o comprometimento já existente na área.



PREFEITURA DE ITABIRITO

Comparativo Temporal da Área do Lote



Cidade de Itabirito/MG, ano de 2002 (Google Earth).



Cidade de Itabirito/MG, ano de 2006 (Google Earth).



PREFEITURA DE ITABIRITO



Cidade de Itabirito/MG, ano de 2011 (Google Earth).



Cidade de Itabirito/MG, ano de 2014 (Google Earth).

1752

ITAB



Cidade de Itabirito/MG, ano de 2020 (Google Earth).

Conforme evidenciado nas imagens do **Comparativo Temporal da Área do Lote**, observa-se que a região apresenta características de antropização desde, pelo menos, o ano de 2002. Ao longo desse período, a área passou por transformações significativas que reforçam sua classificação como uma zona antropizada e consolidada.

5. ANÁLISE TÉCNICA

A área em questão está inserida no **zoneamento ZUM-MD2** (Zona de Uso Misto de Média Densidade 2), conforme definido no Plano Diretor municipal, com os fundos do lote classificados como **ZEIUA** (Zona Especial de Interesse Urbanístico e Ambiental). Além disso, parte da área está situada em **Área de Preservação Permanente (APP)**, devido à proximidade com o Rio Itabirito.

A Zona de Uso Misto de Média Densidade 2 - ZUM-MD 2:

corresponde às áreas para as quais faz-se necessária a aplicação de parâmetros de controle de uso e ocupação do solo, com média tolerância ao adensamento e à verticalização, onde o gabarito permitido é igual a 04 (quatro) pavimentos e área mínima de lote para novos parcelamentos é igual a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo admitidos os usos econômicos de médio porte e os de grande porte sob condições.

Da Zona Especial de Interesse Urbano Ambiental – ZEIUA:



Art. 19 - A Zona Especial de Interesse Urbano Ambiental - ZEIUA corresponde às áreas de preservação ambiental ao longo do Rio Itabirito e Córregos Criminoso, Chancudo e Carioca, assim como aquelas que devem ser protegidas ambientalmente pelos seus atributos naturais, ou para a sua recuperação e cujo tratamento paisagístico e urbanístico amplia a oferta de áreas para cultura, esportes e lazer integradas ao centro e aos bairros urbanos.

§ 1º - Na ZEIUA deverão ser priorizadas ações que visem proteção ambiental e o uso sustentável da área, sendo vedada a aprovação e/ou execução de projetos de parcelamento do solo de qualquer tipo, bem como a instalação de atividades residenciais e de uso econômico de qualquer porte.

§ 2º - Os usos de lazer e cultura poderão ser instalados, assim como projetos viários estratégicos, desde que observada a legislação ambiental pertinente.

§ 3º - A execução de projetos viários na ZEIUA deve estar prevista no Plano Municipal de Mobilidade Urbana e deve ser precedida de estudos que contemplem a identificação e a mitigação dos impactos ambientais da intervenção.

§ 4º - A vedação de que trata o §1º deste Artigo poderá ser flexibilizada no caso de execução de projetos viários estratégicos, desde que realizados em áreas previamente regulamentadas como objeto de uma Operação Urbana Consorciada, observadas as disposições da Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG quanto à aplicação deste instrumento e ouvidos o COMPURB e o órgão ambiental competente. 9

§ 5º - Nos casos de que trata o §4º deste Artigo a aprovação e publicação da Lei Municipal Específica que regulamenta a Operação Urbana Consorciada deverá preceder quaisquer intervenções na ZEIUA.

§ 6º - Os estabelecimentos destinados ao uso residencial e/ou à atividade econômica de pequeno, médio ou grande porte instalados na ZEIUA comprovadamente em data anterior à publicação desta Lei, poderão ser regularizados, desde que comprovados o controle e a mitigação dos impactos ambientais causados.

§ 7º - Para os casos de que trata o §6º deste Artigo, deverá ser observada a legislação ambiental municipal, estadual e federal pertinente.

A APP representa uma área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a

biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas (art. 3º, II, Código Florestal).



 Universal Transversa de Marratun 1:826,681122	
LEGENDA	
PLANO DIRETOR	
M4 - Zoneamento Urbano da Sede Municipal	
ZEIUA	
ZEIUC	
ZUM-AD	
ZUM-MD1	
ZUM-MD2	
IMAGENS	
Imagem de satélite	
Título:	
Plano Diretor 2019	
Solicitante:	
CLEMENTE NATAL MOREIRA	
Projeto/Processo:	
6688/2024	
Local:	Data:
R. Eng. Simão	05/11/2024
Responsável:	
BRUNO BONFIM	
Fonte:	
Limite da propriedade - Requerente	
Plano Diretor 2019 - SEMURB	
Imagem de Satélite - Google LLC.	
Formato: A4	



 Universal Transversa de Marratun 1:826,681122	
LEGENDA	
DADOS PARA ANÁLISE	
Licenciamento - Clemente	
Edificação 01	
Edificação 02	
Muro Gabião	
Perímetro Clemente	
HIDROGRAFIA	
Cursos d'água	
APP Rio Itabirito (50 m)	
IMAGENS	
Imagem de satélite	
Título:	
Hidrografia e Áreas de Proteção	
Barragem	
Solicitante:	
CLEMENTE NATAL MOREIRA	
Projeto/Processo:	
6688/2024	
Local:	Data:
R. Eng. Simão	05/11/2024
Responsável:	
BRUNO BONFIM	
Fonte:	
Limite da propriedade - Requerente	
Subbacias - CBHV	
Hidrografia - IGAM adapt. SEMAM	
Nascentes - SEMAM	
APP - SEMAM	
Imagem de Satélite - Google LLC	
Formato: A4	



De acordo com a Lei 3325/2025, CAPÍTULO II - DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO, Art. 59, I, o caso em questão se enquadra como:



b) Uso Residencial Multifamiliar, no caso de várias moradias por lote, que podem agrupar-se horizontalmente, em vilas ou casas geminadas, ou verticalmente, em edifícios de apartamentos, sendo:

2. Residencial multifamiliar vertical de média densidade, com até 3 (três) pavimentos;

Sendo também classificado como:

III. Uso Misto, que corresponde à associação de dois ou mais usos previstos nesta Lei.

Conforme disposto no Anexo III, Quadro 2 - Parâmetros de Conformidade do Uso do Solo Urbano da Lei 3325/2025, as categorias de Residência Multifamiliar e Uso Misto são admitidas no zoneamento ZUM-MD2.

Entretanto, é importante destacar que quaisquer construções ou edificações devem respeitar as limitações impostas pelo zoneamento. Em especial, ressalta-se que nenhuma edificação deverá ser construída na área correspondente à ZEIUA (Zona Especial de Interesse Urbanístico e Ambiental), considerando bases legais e ambientais vigentes para essa categoria de uso.

ANEXO III

Quadro 2 – Parâmetros de Conformidade do Uso do Solo Urbano

PARAMETROS ZONAS	Residencial unifamiliar	Residencial multifamiliar	Econômico de Pequeno Porte	Econômico de Médio Porte	Econômico de Grande Porte	Econômico de Grande Porte Vertical	Misto	Institucional	Institucional de maior impacto
ZUM BD	A	A	A	AC	NA	NA	A	A	AC
ZUM MD 1	A	A	A	A	AC	NA	A	A	AC
ZUM MD 2	A	A	A	A	AC	NA	A	A	AC
ZUM AD	A	A	A	A	AC	A	A	A	A
ZUM AC 1 ¹	A	AC	A	AC	NA	NA	A	A	AC
ZUM AC 2	A	AC	A	AC	AC	NA	A	A	AC
ZUM AR	A	AC	A	AC	NA	NA	A	A	AC
ZUM Especial	A	AC	A	AC	AC	NA	A	A	AC
ZAE	NA	NA	NA	A	A	AC	NA	A	A
ZAE Especial ²	NA	NA	NA	A	AC	NA	NA	A	AC
ZEIH ³	A	AC	A	NA	NA	NA	A	A	NA
ZEIH Entorno ⁴	A	AC	A	AC	NA	NA	A	A	NA
ZEIUA	Intervenções serão avaliadas e aprovadas pelos conselhos de política urbana e de meio ambiente, respeitadas a legislação ambiental vigente e as diretrizes do Plano Diretor e da LUB.								
ZEIUC	Intervenções serão avaliadas e aprovadas pelos conselhos de política urbana, de meio ambiente e de patrimônio cultural, respeitadas as diretrizes do Plano Diretor e da LUB.								
ZEIS ⁵	A	AC	A	A	AC	NA	A	A	AC
ZPA ⁶	Não é permitida a ocupação.								

6. CONTROLE PROCESSUAL

O Parecer Jurídico é realizado pela Procuradoria Jurídica Consultiva em documento apartado.



7. CONCLUSÃO

Diante do exposto, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável **DEFERE** o pedido de Documento Autorizativo de Intervenção Ambiental para o requerente "**CLEMENTE NATAL MOREIRA**", destinado a Intervenção em APP para construção de mudo de gabião e construção de edificação.

É oportuno anunciar ao empreendedor que o descumprimento de qualquer condicionante previsto ao final deste parecer único (Anexo II), bem como qualquer alteração, modificação ou ampliação sem a devida comunicação prévia à SEMAM, poderá resultar na autuação do empreendimento ou até mesmo na cassação do Documento concedido.

Cabe esclarecer que a SEMAM, não possui responsabilidade técnica e jurídica sobre os estudos ambientais apresentados nesta licença, sendo a elaboração, instalação e operação, assim como, a comprovação quanto à eficiência destes de inteira responsabilidade da(s) empresa(s) responsável (is) e/ou seu(s) responsável (is) técnico(s).

Ressalta-se que a Licença Ambiental em apreço não dispensa nem substitui a obtenção, pelo requerente, de outras licenças legalmente exigíveis. Opina-se que a observação acima conste do certificado de licenciamento a ser emitido.

1752

ITAB



ANEXO II – CONDICIONANTES

ITEM	DESCRIÇÃO	PRAZO
001	Apresentação de laudo geotécnico, elaborado por profissional habilitado, com a devida expedição de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), que ateste e comprove a segurança e a estabilidade do terreno, garantindo que o lote possua condições adequadas para suportar as edificações previstas, com segurança e em conformidade às normas técnicas pertinentes e de engenharia.	Antes do início das obras das edificações.
003	A execução de obras de drenagem pluvial ou de serviços relacionados ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) de Itabirito deverá ser comunicada previamente ao SAAE e realizada somente mediante sua autorização, em conformidade com as normas e regulamentações vigentes.	Antes e durante a execução do projeto de construção.
004	Realização do pagamento de taxas referentes a intervenção ambiental.	Antes da entrega do DAIA.
006	Projeto de construção aprovada e autorizada pela SUPUBH.	Antes do início das construções.
007	Realizar a implantação de cobertura vegetal de pequeno porte sobre a área de ZEIUA, promovendo ações que visem proteção ambiental e o uso sustentável da área.	Durante e depois da execução da obra.
008	O muro de gabião deverá ser construído no limite final do zoneamento ZUM-MD2, aos fundos do lote, garantindo a preservação da área classificada como ZEIUA, conforme estabelecido na condicionante 007.	Durante e depois da execução da obra.



PREFEITURA DE
ITABIRITO

ANEXO III – VISTORIA





PREFEITURA DE
ITABIRITO



6 de nov. de 2024 09:52:11
23K 625600 7759638
193° S

493 Rua Engenheiro Simão Lacerda
Pe Eustaquio
Itabirito
Minas Gerais
Número do índice: 558

1752

ITAB



PREFEITURA DE
ITABIRITO



6 de nov. de 2024 09:52:00
23K 625604 7759632
33° NE

493 Rua Engenheiro Simão Lacerda
Pe Eustaquio
Itabirito
Minas Gerais
Número do índice: 557

1752

ITAB



PREFEITURA DE
ITABIRITO



6 de nov. de 2024 09:51:55
23K 625606 7759630
11° N

493 Rua Engenheiro Simão Lacerda
Pe Eustaquio
Itabirito
Minas Gerais
Número do índice: 556

1752

ITAB



PREFEITURA DE
ITABIRITO



6 de nov. de 2024 09:51:53
23K 625605 7759629
11° N

493 Rua Engenheiro Simão Lacerda
Pe Eustaquio
Itabirito
Minas Gerais
Número do índice: 555

1752

ITAB



PREFEITURA DE
ITABIRITO



6 de nov. de 2024 09:51:47
23K 625605 7759626
6° N
463 MG-030
Centro
Itabirito
Minas Gerais
Número do índice: 554

1752

ITAB



PREFEITURA DE ITABIRITO



6 de nov. de 2024 09:52:34
23K 625595 7759626
56° NE
170 Rua Raul Soares
Santa Tereza
Itabirito
Minas Gerais
Número do índice: 559

