

PARECER JURÍDICO

REQUERIMENTO DE LICENÇA PRÉVIA E DE INSTALAÇÃO CONCOMITANTES (LP e LI)

PROCESSO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL Nº: 265/2023

EMPREENDEDOR: SPE Sete Lagoas II Ltda

CNPJ:52.214.085/0001-04

EMPREENDIMENTO: Loteamento Vitória da União II

LOCALIZAÇÃO: Avenida prefeito Alberto Moura, s/n, Fazenda das Melancias, Sete Lagoas-MG

REQUERIMENTO: Licença Prévia e de Instalação Concomitantes - LP e LI

TIPO DE ATIVIDADE: A-01.01 (Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares com área total de até 100 ha).

RELATÓRIO

Trata-se de Processo Administrativo de Licenciamento Ambiental nº 265/2023, do empreendedor SPE Sete Lagoas II Ltda, o qual solicita a concessão da Licença Prévia e de Instalação concomitantes (LP e LI) para implantação do Loteamento Vitória da União II, destinado ao parcelamento do solo urbano exceto distritos industriais e similares, a ser construído na Fazenda das Melancias, localizada na Avenida prefeito Alberto Moura, s/n, próximo aos bairros Padre Teodoro e Esplanada do Moinho, neste município, sendo continuação do Vitória da União I.

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento Econômico e Agropecuária – SEMADEA possui competência para proceder com o licenciamento de tal atividade, haja vista que o loteamento possui dimensão de até 100 (cem) ha, consiste na atividade A-01.01 – Loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares, conforme a Deliberação Normativa CODEMA Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente nº 003 de 21 de maio de 2021.

A SEMADEA fez a análise detalhada da vegetação local, a fim de atestar a quantidade, predominância e características dos indivíduos arbóreos presente na área.

Ao final, foi juntado aos autos pareceres técnicos, elaborados pelo corpo técnico desta Secretaria, que se manifestou favorável à concessão das licenças ambientais mediante o cumprimento das condicionantes sugeridas, cujo requerimento será objeto de deliberação do CODEMA.

E é apoiado nos pareceres técnicos, que faremos a análise jurídica do processo em questão.

FUNDAMENTAÇÃO

O presente parecer refere-se à apreciação do pedido de Licença Prévia e de Instalação concomitante (LP e LI) requerido pela SPE Sete Lagoas II Ltda, responsável pela construção do “Loteamento Vitória da União II”.

Foram apresentados todos os projetos e estudos solicitados pela SEMADEA, os quais tiveram sua análise ambiental, técnica e jurídica pautada pela Deliberação Normativa nº 003, de 21 de maio de 2021.

O empreendimento Loteamento Vitória da União II proposto destina-se a implantação de 752 lotes em uma área total de 519.467 m² (51,94 ha), considerando uma estimativa de 04 habitantes por unidade residencial, o loteamento, em condições de saturação, contará com uma população permanente de 3.008 habitantes.

De acordo com a Lei Complementar nº 209 de 2017, o empreendimento está enquadrado na Zona de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR 3, caracterizada com lotes mínimos de 360 m², com 12 m de testada mínima. O uso e ocupação do solo será definido pelo município na aprovação dos parcelamentos situados na ZUR 3, conforme art. 3º inciso III da Lei de Parcelamento do Solo.

- III - Zona de Uso Preferencialmente Residencial
3 - ZUR 3: áreas a serem parceladas em conformidade com a ZEU 1 - Zona de Expansão Urbana 1, definida pela Lei de Parcelamento do Solo e artigo 5º desta Lei Complementar, com lotes mínimos de 360m², que deverão ser mantidas preferencialmente com média-baixa

densidade de ocupação, observado o seguinte:

- a) na ZUR 3 serão permitidos o uso residencial unifamiliar (UR1), uso misto residencial unifamiliar (URM1), uso residencial multifamiliar horizontal (UR2), uso misto residencial multifamiliar horizontal (URM2), uso residencial multifamiliar vertical (UR3) e uso misto residencial multifamiliar vertical (URM3), o uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias (UI1), uso comercial (CV1 e CV2) e de prestação de serviços de pequeno e médio porte (PS1 e PS2);
- b) em caso de remembramento de lotes para obtenção de áreas maiores com objetivo de localização de uso institucional relacionado a equipamentos sociais (UI1) e comércio e serviços de médio porte (CV2 e PS2), seguir parâmetros urbanísticos específicos para tais

III - Zona de Uso Preferencialmente Residencial 3 - ZUR 3: áreas a serem parceladas em conformidade com a ZEU 1 - Zona de Expansão Urbana 1, definida pela Lei de Parcelamento do Solo e artigo 5º desta Lei Complementar, com lotes mínimos de 360m², que deverão ser mantidas preferencialmente com média-baixa densidade de ocupação, observado o seguinte:

- c) na ZUR 3 serão permitidos o uso residencial unifamiliar (UR1), uso misto residencial unifamiliar (URM1), uso residencial multifamiliar horizontal (UR2), uso misto residencial multifamiliar horizontal (URM2), uso

- d) residencial multifamiliar vertical (UR3) e uso misto residencial multifamiliar vertical (URM3), o uso institucional relacionado à saúde, educação,

- e) recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias (UI1), uso comercial (CV1 e CV2) e de prestação de serviços de pequeno e médio porte (PS1 e PS2);
- f) em caso de remembramento de lotes para obtenção de áreas maiores com objetivo de localização de uso institucional relacionado a equipamentos sociais (UI1) e comércio e serviços de médio porte (CV2 e PS2), seguir parâmetros urbanísticos específicos para tais

Conforme projetos apresentados e analisados pelo setor técnico, sendo estes o Relatório de Controle Ambiental (RCA) e Projeto Urbanístico aprovado, os lotes do empreendimento estão atendendo as especificações da Lei Complementar nº 209 de 2017, visto que o tamanho mínimo de lote foi de 360 m² e 12 m de testada mínima.

Foi realizada vistoria conferindo o inventário florestal, pelo engenheiro florestal da SEMADEA, Arthur Sirot e emitido parecer técnico pelo mesmo, onde constatou que está de acordo com o apresentado no estudo.

O presente parecer técnico refere-se ao requerimento para supressão, corte ou aproveitamento de árvores isoladas nativas vivas, de 443 indivíduos arbóreos em uma área de 12,2160ha. O motivo da solicitação é a implantação do loteamento denominado “Bairro Vitória da União II”, com uma área parcelada total de 51,9467ha, com 752 lotes de área mínima de 360m². Desta forma, a supressão solicitada diz respeito apenas aos indivíduos constantes no sistema viário do empreendimento, parte dos lotes e rede de drenagem

Haverá intervenção em dois pontos de Área de Preservação Permanente (APP) totalizando 0,0597 ha apenas para a implantação do sistema de drenagem pluvial.



**SETE
LAGOAS**
PREFEITURA



semadetur
Secretaria Municipal de Meio Ambiente,
Desenvolvimento Econômico e Turismo
de Sete Lagoas

Na área não foram identificados indivíduos de espécies ameaçadas de extinção, porém no que tange a indivíduos protegidos por lei, foram contabilizados 99 ipês amarelos sendo 2 da espécie *Handroanthus chrysotrichus* e 97 da espécie *Handroanthus serratifolius*.

Com relação a destinação deste material lenhoso, o empreendimento informou que o mesmo será destinado à doação a instituição habilitada, uma vez que, de acordo com a Deliberação Normativa CODEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente nº 002 de 29 de outubro de 2021, todo produto ou subproduto de indivíduo arbóreo deve ser destinado a algum fim.

Após análise técnica, o engenheiro opinou pelo deferimento integral da solicitação de supressão de cobertura vegetal nativa, para uso alternativo do solo, neste município, para instalação do Loteamento Vitória da União II, ficando vinculado o cumprimento das condicionantes e medidas propostas anexa ao seu parecer (documentos anexos ao processo).

CONCLUSÃO

Ante o exposto, considerando que as análises técnicas são favoráveis à concessão da Licença requerida pela SPE Sete Lagoas II Ltda e, tendo em vista que o empreendedor atende as legislações pertinentes ao caso, o parecer jurídico é FAVORÁVEL à concessão das Licenças Prévia e de Instalação Concomitante para o empreendimento, desde que sejam cumpridas todas as condicionantes constantes do Anexo I do Parecer Técnico (anexo) e todas as condicionantes constantes do Parecer Técnico de Supressão de Vegetação (anexo), devendo o processo ser encaminhado ao CODEMA para deliberação.

S.M.J., este é o parecer.

Sete Lagoas/MG, 06 de março de 2024.

SILVANA INÊZ DUARTE TAVARES

Superintendente de Fiscalização

