

**CERTIDÃO DE APROVAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Em conformidade ao Decreto Nº 41.515, de 20/02/2019, a Seção de Análises de Estudos de Impactos de Vizinhança emite este documento para o PA **23/2020** de acordo com os dados abaixo especificados:

**Proprietário(s) ou Possuidor(es):**

PROJETO BETCON LTDA.

**Atividade:**

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA E PARCELAMENTO VINCULADO DO SOLO / CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

**Dados do Empreendimento:****Endereço:**

Lugar denominado "Paíol" - Via da Adutora da COPASA - Próximo à Várzea das Flores

**Lote:**

AR01

**Quadra:**

AR01

**Bairro:**

PAIOL

**Responsável Técnico:**

Cynthia Silveira Pimentel Fraga Andrade

**CAU/CREA:**

A 366935

**Área do Terreno Oficial:**724.201,00 m<sup>2</sup>**Área Total Construída:**

X-X-X-X-

**Área Total Utilizada:**

316.733,77

**Área do Terreno Real:**724.201,00 m<sup>2</sup>**Nº PA Proj.Urban:**

36/2019

**Número de Pavimentos:**

Até 14 pav.

**Nº unid. Residenciais:**

Até 3024 apart. e 46 casas

**Nº unid. Não Residenciais:**

Até 851 unid. comerciais

**Data de emissão:**

06/07/2020

**Data de validade:**

06/07/2022

Declaramos que o empreendimento acima especificado recebeu a **Aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança** apresentado, devendo ser atendidos os seguintes condicionantes e medidas mitigadoras/viabilizadoras/compensatórias:

**CONDICIONANTES APROVADOS PELA CEPD:****A. Quanto as providências que deverão ser tomadas pelo empreendedor:**

1. Providenciar, dentro do processo de aprovação do parcelamento do solo, um estudo hidrológico das bacias envolvidas na área de abrangência da OUC, com especial cuidado em relação à contribuição da lagoa do empreendimento para as áreas situadas a jusante, evitando impactos negativos sobre as regiões do entorno;
2. Apresentar um estudo preliminar de implantação dos equipamentos comunitários previstos em conformidade à população estimada que será residente no local, para análise da DPU/DPURB dentro do processo de aprovação do parcelamento do solo;

**B. Quanto às flexibilizações da legislação urbanística a serem contempladas na Lei da OUC:**

1. Em relação às áreas institucionais apresentadas dentro e fora da área:

As áreas apresentadas foram aceitas, com a ressalva de que deverão ser terraplenadas pelo empreendedor para se adaptarem às implantações propostas conforme item A.2 acima, e ainda deverão ser voltadas, sempre que possível, para uma nova via local que deverá ser proposta na projeção da faixa da Linha de Transmissão existente, com objetivo de trazer maior segurança aos futuros usuários dos equipamentos;

2. Em relação à equalização das áreas institucionais:

A permissão para recebimento de áreas com declividade entre 20% e 30% foi aceita, desde que sejam entregues terraplenadas e com área útil (áreas de platôs) superior a 90% do percentual de áreas institucionais previstos pela legislação, e já em conformidade aos estudos preliminares de equipamentos apresentados conforme item A.2 acima;

3. Dimensão e área máxima das quadras: A flexibilização de áreas e dimensões lineares das quadras foi aceita, dentro dos novos limites e traçado apresentados, com a ressalva de que a quadra denominada "Quadra 2" seja dividida, para melhor mobilidade dos futuros pedestres no local;

4. Raio de abrangência das medidas mitigadoras e compensatórias: O pedido foi aceito, pois o assunto já está contemplado na legislação vigente (Lei do EIV e Lei das OUC em Betim);

5. Decreto de Oficialização de vias (Decreto de Utilidade Pública): O pedido foi aceito, e deverá ser objeto de cronograma específico de oficialização e implantação da via como um todo (Via da Adutora-Estrada Icaivera), a ser tratado em conjunto pela SORTEH, ECOS, PROGEM e demais empreendedores.

6. Número total de pavimentos de 13 para 14: A legislação atual já prevê instrumento específico para alcançar número de pavimentos acima do normalmente fixado, mediante acréscimo de 2% na taxa de permeabilidade por pavimento acrescido. Desta forma, com os parâmetros já alcançados (acerca de 63% de permeabilidade de projeto em relação aos 60% exigidos para AIA-II), este item já se encontra contemplado;

7. Vinculação das Tipologias: Foi aceita a flexibilização da proporção entre tipologias residenciais verticais e horizontais, tendo em vista a necessidade de verticalização em AIA-II para propiciar o aumento na permeabilidade. Com isso, o empreendimento previsto deverá respeitar o número máximo previsto de 3.024 apartamentos e o mínimo de 46 casas.

8. Taxa de compensação social referente ao empreendimento: Não se aplica atualmente, pois a legislação referente à Contrapartida Social (Lei nº 6.448/2018) já foi revogada integralmente pela Lei nº 6.654/2019 (referente à doação com encargos realizadas pelo Município);

9. Quota de terreno por unidade habitacional: Adotar quota de 230 m<sup>2</sup> de terreno por unidade habitacional: A flexibilização foi aceita, considerando que o empreendimento deverá conter rede de esgotos devidamente conectada a uma estação de tratamento de esgotos (ETE) a ser operada pela concessionária (COPASA);

10. Área das unidades residenciais: A solicitação de flexibilização de tamanho mínimo de unidades de um quarto para valor inferior ao da legislação (34 m<sup>2</sup>) não foi aceita pelos membros da CEPD, pois representaria significativa perda de qualidade de vida para os futuros moradores, e uma depreciação imobiliária do próprio empreendimento.





## **CERTIDÃO DE APROVAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

(CONTINUAÇÃO)

### **MEDIDAS MITIGADORAS / VIABILIZADORAS / COMPENSATÓRIAS:**

1. Obter a aprovação dos projetos executivos, planilhas e cronogramas das medidas mitigadoras/compensatórias, em especial da Implantação de toda a infraestrutura da Via da Adução, no trecho destacado no Relatório do EIV, com no mínimo 2,5 Km de extensão e largura mínima de 18 metros - Prazo: Conforme cronograma da OUC;
2. Executar as obras de Implantação com toda a infraestrutura da Via da Adução, no trecho destacado no Relatório do EIV, com no mínimo 2,5 Km de extensão e largura mínima de 18 metros - Prazo: Conforme cronograma da OUC;
3. Providenciar a caracterização de no mínimo 40% da área como Reserva Particular Ecológica, de forma perpétua – Prazo: para aprovação do parcelamento;
4. Apresentar parecer da CEMIG quanto à Linha de Transmissão – Prazo: para aprovação do parcelamento;
5. Obter a Licença Ambiental da implantação da via; Prazo: Conforme cronograma da OUC;
6. Atender às exigências internas e externas descritas no parecer da ECOS-DTT (Parecer nº 363-042-2019) – Prazo: para aprovação do parcelamento;
7. Atender § 3º do inciso III do art 6º da Lei 5545/2012 que estabelece que: “ocorrendo modificação dos índices construtivos e de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alteração das normas edilícias, é necessária a realização do Estudo de Impacto Ambiental – EIA e o Relatório de Impacto do Meio Ambiente – RIMA” - Prazo: Antes do envio do Projeto de Lei da OUC ao Poder Legislativo.
8. Apresentar à DPU/SORTEH, no processo administrativo referente à OUC, a minuta do Projeto de Lei e os demais elementos exigidos pela legislação para composição da proposta legislativa. Prazo: Antes do envio do Projeto de Lei da OUC ao Poder Legislativo.
9. Obter a apreciação do CODEMA, tendo em vista tratar-se de área inserida em Área de Interesse Ambiental II, para aprovação do parcelamento do solo, na modalidade Parcelamento Vinculado - Condomínio Urbanístico – Prazo: para aprovação do parcelamento;
10. Dar continuidade, junto à DPU/SORTEH, ao prosseguimento do processo digital de “Diretrizes Básicas para aprovação do Parcelamento do Solo”, assim que a nova Lei de Operação Urbana Consorciada estiver em vigor.

### **OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

O EIV deste processo é referente apenas à Operação Urbana Consorciada e ao licenciamento urbanístico do Parcelamento do Solo que virá em seguida. Deverão ser objeto de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV's) específicos, posteriormente, os licenciamentos urbanísticos das edificações habitacionais e comerciais que serão propostas dentro da área de abrangência dessa Operação Urbana Consorciada, quando então serão avaliados os impactos mais detalhados sobre a rede de equipamentos públicos e comunitários de educação, saúde, lazer, transporte público, trânsito, etc., devendo na ocasião serem definidas novas medidas viabilizadoras e mitigadoras.

  
Eustáquio Tadeu Lopes Tito  
Supervisor - SEIV/DPU/SORTEH

  
Gláucia de Fátima Hastenreiter Dias  
Analista - SEIV/DPU/SORTEH