



NOTA TÉCNICA – Nº 145

Superintendência de Infraestrutura

Belo Horizonte, 04 de setembro de 2017.

Assunto: Considerações preliminares acerca da proposta de parcelamento para o reassentamento de Bento Rodrigues.

1. INTRODUÇÃO

Em 5 de novembro de 2015, houve o rompimento da barragem de Fundão, operada pela SAMARCO e localizada no complexo minerário de Germano, em Mariana-MG. Dentre outros impactos, o núcleo urbano de Bento Rodrigues foi atingido, sendo necessário promover o seu reassentamento por impossibilidade de retorno das famílias para o local de origem. Conforme pactuado em Termo de Transação e de Ajustamento de Conduta, essa responsabilidade foi assumida pela Fundação Renova.

Reconhecendo que esse reassentamento tem prioridade social e visando conferir maior celeridade à análise do seu processo de parcelamento do solo, a SECIR (Secretaria de Estado de Cidades e Integração Regional) e a SEMAD (Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável) se comprometeram a acompanhar, conjuntamente, a concepção do projeto de reassentamento e eventuais alterações nos instrumentos de planejamento urbano.

Após a reunião com o Ministério Público, em 21 de agosto de 2017, conforme ata em anexo, estabeleceu-se a necessidade de uma manifestação estadual para que a Fundação RENOVA consiga dar andamento ao projeto e em demais diligências inerentes à questão.



Cabe frisar que a presente Nota Técnica integra um rol de atividades de acompanhamento preliminar e em caráter de colaboração com vistas a conferir maior celeridade e eficiência para a solução da questão. Portanto, este documento objetiva apontar rumos a serem observados pelos interessados na elaboração do projeto e é desprovido de quaisquer elementos geradores de direito ou afirmação definitiva capazes de serem aproveitados em processo de parcelamento do solo eventualmente aberto quando as partes interessadas finalmente venham a reunir as condições necessárias para sua protocolização.

2. ANÁLISE DOS DISPOSITIVOS LEGAIS E RECOMENDAÇÕES

Compete à SECIR, na qualidade de sucessora da SEDRU, a emissão de diretrizes e anuência prévia para parcelamentos do solo que se encontrem nas seguintes condições, conforme o Decreto Estadual 44.464/07:

Art. 5º – Compete à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana – Sedru, o exame e a anuência prévios à aprovação de projetos de parcelamentos de solo, suas modificações e alterações pelos municípios, nas seguintes condições:

I – quando localizados em áreas de interesse especial, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II – quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe de município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal; e

III – quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

Além do parcelamento estar em área limítrofe, o município de Mariana é declarado, por meio do Decreto Estadual 21.224/1981, em toda a sua extensão, como de proteção especial, condicionando expressamente todos os seus parcelamentos à Anuência Prévia Estadual.

Em análise às principais exigências do referido diploma legal e do projeto preliminar apresentado, observamos a necessidade de atenção para os seguintes pontos:

Art. 2º – 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.

§ 2º – Não será permitido o parcelamento do solo:



- III – em terreno com declividade igual ou superior a quarenta e sete por cento, observado o disposto no art. 3º;
- IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V – em áreas de preservação permanente, salvo nos termos da Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente – Conama nº 369, de 28 de março de 2006, da Lei nº 14.309, de 19 de junho de 2002, e mediante autorização do órgão ambiental competente;
- VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII – em sub-bacias hidrográficas enquadradas na classe especial e na classe I, e em áreas de mananciais, de acordo com o disposto no art. 1º e no inciso VI do art. 4º da Lei nº 10.793, de 2 de julho de 1992; e
- VIII – em áreas total ou parcialmente ocupadas por vegetação nativa sem prévia autorização do órgão competente. (Decreto Estadual 44.646/2007)

O caput do dispositivo legal supracitado evidencia que o parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica assim definidas por legislação municipal. Não é o que se verifica no momento. Dessa forma, orienta-se a retomada, assim que possível, dos esforços das entidades envolvidas para que, sendo a Fazenda da Lavoura a área onde será reassentada a comunidade de Bento Rodrigues, sejam realizadas as diligências necessárias para regularização dessa questão.

Tais esforços deverão observar os diplomas legais inerentes à questão, em especial o Estatuto da Cidade e também o Art. 6 do Decreto 44.646/2007:

Art. 6º – 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, se houver, e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Parágrafo único – Não será permitida a modificação do uso de propriedade rural situada em Zona Rural para fins urbanos, inclusive para fins de parcelamentos como os denominados chacreamentos, sítios de recreio e afins.

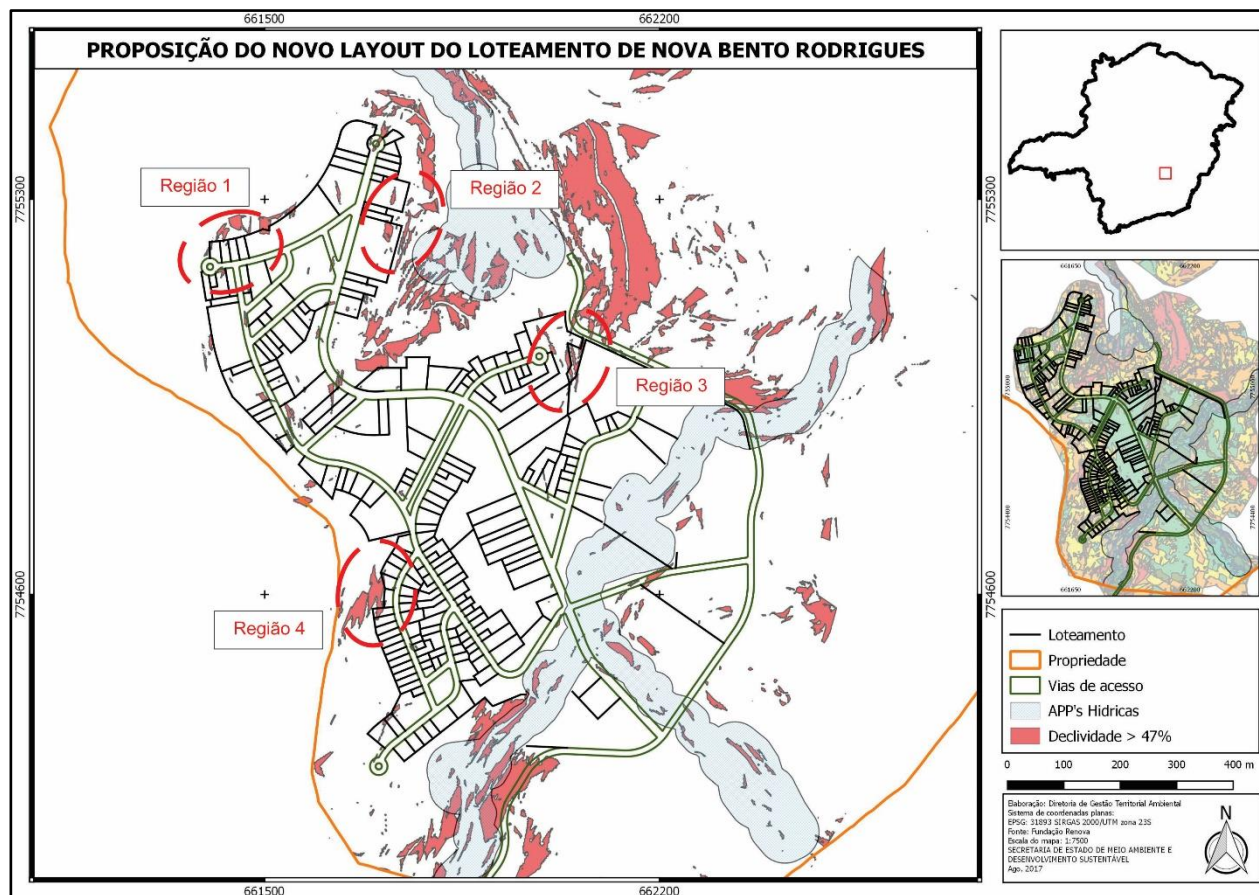
Além do critério geral de admissão para o parcelamento do solo para fins urbanos, o §2º do Art. 2º da legislação em tela elencou critérios adicionais, de exclusão, por meio dos quais são impedidos os parcelamentos ainda que em áreas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica. Nesse sentido, destacam-se as proibições relacionadas ao parcelamento do solo em áreas com declividade igual ou superior a 47% e em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA DE ESTADO DE CIDADES E DE INTEGRAÇÃO REGIONAL- SECIR
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA

Nesse sentido, serão explorados adiante análise preliminar das condições para aceitação de eventual projeto, tendo em vista serem constatadas áreas com declividade igual ou superior a 47% na Fazenda da Lavoura, conforme o mapa gerado pela SEMAD.

Figura 1- Pontos de conflito entre proposta urbanística e declividades



Fonte: SEMAD



Da observação do mapa 01 e leitura do inciso III, §2º, art. 2º identificam-se 4 regiões críticas de implantação de lotes. Sendo que:

- A região 1 refere-se a um lote que tem a sua entrada em declividade acima de 47% (para este ponto também é importante entender o entorno e saber se a mancha é pontual ou se estende. Com as informações fornecidas não foi possível contemplar essa análise);
- Na região 2 tem-se a inserção de dois lotes com manchas de declividades acima de 47%, sendo que essas manchas compõem uma configuração morfológica de uma área maior com a mesma condição, ou seja, não se trata de um ponto residual;
- Na região 3, além de uma situação morfológica semelhante à da região 2, observa-se uma porção de alta declividade encravada no parcelamento e uma descontinuidade das vias que aparentemente poderiam ser resolvidas com o ajuste do traçado urbano;
- Na região 4, observou-se a implantação de um lote em uma área com declividade acima de 47% que, aparentemente, poderia ser solucionada rotacionando o lote e implantando-o com a sua maior dimensão paralela à curva de nível;

Em relação ao inciso IV do artigo supracitado, a análise será feita a partir dos estudos realizados para o licenciamento ambiental, sendo esses confrontados com as manifestações da SEMAD, que se posicionará sobre a poligonal de intervenção como passível ou não para parcelamento urbano, conforme a previsão do Art. 47, do Decreto 44.646/07:

Art. 27 – A análise do processo far-se-á de acordo com a legislação federal, estadual e municipal e, se necessário, a Sedru 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.

Sobre o inciso V, evidencia-se a necessidade de ter todas as intervenções em Área de Preservação Permanente - APP justificadas legalmente e também autorizadas pela SEMAD. Lembrando que essas intervenções devem respeitar a faixa não edificável de 15m, ao longo de águas correntes e dormentes, conforme a Lei Federal 6766/79:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

.....



III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

.....

Ressalva-se ainda que o talvegue existente na porção norte da gleba deve ser analisado considerando a definição do inciso I, art. 4º da Lei Federal Nº 12.651/2012:

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: *(grifo nosso)*

Já no que se refere ao inciso VI do §2º merece atenção pela presença de aterro sanitário / lixão à montante da gleba, o que poderia se constituir critério de impedimento para o parcelamento dessa área, a menos que seja comprovada a ausência de risco ou das possibilidades de atenuação dos impactos, se houverem, antes da ocupação do loteamento. Para ambos os casos será exigido um parecer da SEMAD atestando a viabilidade dos estudos e/ou propostas de recuperação.

Sobre os incisos VII e VIII, a análise estará condicionada aos pareceres da SEMAD, atestando a ausência de enquadramento em relação às sub-bacias e a permissão de supressão de mata nativa.

Superado eventual impasse referente aos critérios de aceitação ou exclusão elencados no Art. 2º, cabe analisar as exigências que o projeto deverá observar.

Art. 3º – 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.

Parágrafo único – Os lotes localizados em declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) deverão ter área mínima igual a quatro vezes a área mínima permitida pela legislação municipal ou estadual. (Decreto Estadual 44.646/2007).

Havendo interesse de parcelar áreas com declividades iguais ou superiores a 30%, limitadas a 47%, o empreendedor deverá providenciar condições especiais de controle ambiental e



laudo geotécnico que ateste a estabilidade do solo, conforme especificações do diploma legal acima.

Também deverá ser observada a exigência da área mínima dos lotes inseridos nessas porções da gleba. Considerando que em Mariana o lote mínimo para as áreas de interesse social é de 150m² (ANEXO VIII, Lei Complementar 016/2004), os lotes entre 30% e 47% de declividade devem ter 600m². O interesse público na regulamentação dessa exigência perpassa diversas vertentes, como por exemplo – e sem se limitar a: incentivar uma menor densidade de ocupação em trechos de alta declividade; permitir a salubridade das edificações; possibilitar soluções tecnológicas de estruturas de fundação condizentes com o terreno; facilitar soluções de acesso e circulação na ocupação do terreno; dentre outros aspectos.

Avançando sobre as premissas de projeto, o Art. 10 determina algumas exigências a serem observadas para a sua concepção.

Art. 10 – Os loteamentos atenderão aos seguintes requisitos:

- I – 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;
- II – a infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;
- III – as vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local; e
- IV – a legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes, os coeficientes máximos de aproveitamento e a taxa de ocupação. (Decreto Estadual 44.646/2007).

A análise do atendimento aos incisos I e II do dispositivo supra se mostra parcialmente prejudicada, uma vez que inexiste, para o momento, legislação municipal que preveja a densidade de ocupação esperada para aquela área. Todavia, cumpre observar que tais áreas devem constituir o mínimo de 35% da área da gleba a ser parcelada em atendimento ao Art. 11 do Decreto Estadual 44.646/2007, salvo se exigência maior por parte do município.



Salienta-se ainda que os equipamentos urbanos devem ser dimensionados para a densidade máxima permitida para a área, considerando, portanto, os futuros desmembramentos. Por se tratar de ocupação em encosta, cabe ressaltar a necessidade, por exemplo, da instalação de dispositivos de dissipação de energia e de propostas que evitem a adoção de fossas sépticas e poços artesianos individuais prevenindo, consequentemente, possíveis processos erosivos e saturação do solo que possam favorecer o deslizamento de terra, assoreamento e poluição de nascentes e cursos d'água. Lembrando que os equipamentos públicos urbanos precisam ter suas previsões e dimensionamentos validados pelos órgãos responsáveis por operá-los.

Deve-se atentar para a exigência de que as áreas institucionais sejam oferecidas em áreas com declividade inferior a 30%, como se vê:

Art. 11 – O percentual de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total a ser parcelada, observando-se maiores restrições da legislação municipal.

.....
§ 2º – Constituem as áreas públicas:

.....
II – as institucionais para equipamentos públicos urbanos e comunitários, perfazendo no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba; e

.....
§ 5º – As áreas de uso institucional, destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários, devem localizar-se em terrenos de declividade igual ou inferior a 30% (trinta por cento) e não poderão ser cortadas por cursos de água, valas, linha de transmissão e alta tensão. (Decreto Estadual 44.646/2007).

Verificam-se algumas áreas institucionais em áreas cuja declividade é superior a 30%. Tal situação poderá ser aceita desde que pelo menos 5% dessas áreas estejam localizadas em áreas com declividade igual ou inferior a 30%, de forma a contemplar e atender o inciso II do §2º do diploma legal em análise.

Ainda sobre as áreas públicas e para fins de celeridade processual, informa-se que as áreas institucionais deverão ser grafadas em todas as suas representações em projeto com os seguintes dizeres “passa para o domínio público no ato do registro” e deverão ser

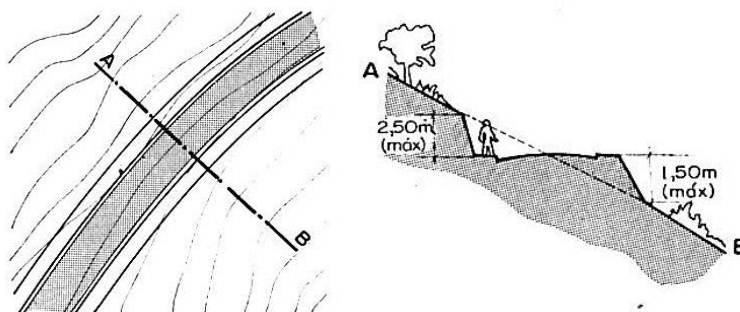


providenciadas as respectivas matrículas individuais para cada área em nome da Prefeitura de Mariana, em observância ao Art. 13:

Art. 13 – As áreas públicas integrarão o patrimônio municipal a partir do ato do registro do loteamento e deverão constar expressamente no projeto e memorial descritivo, sendo vedada a alteração de sua destinação. (Decreto Estadual 44.646/2007).

Para o inciso III, visando obter um traçado viário harmonizado à topografia local, deve-se privilegiar vias cuja direção seja mais próxima possível à ortogonal às curvas de nível, por meio de traçados que respeitem as declividades máximas permitidas para as vias. Recomenda-se que as diferenças de nível entre a crista do corte no lote e o nível da via pública sejam inferiores a 2,5m e que entre a via pública e a base do aterro tenha-se um desnível máximo de 1,5m.

Figura 2 – Interferência do traçado do sistema viário sobre os lotes

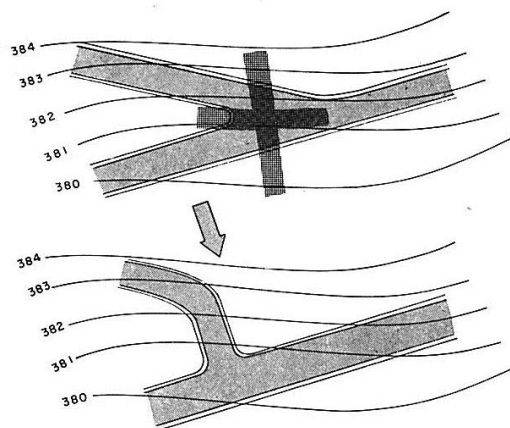


Fonte: INSTITUTO DE PESQUISAS TECNOLÓGICAS. Ocupação de Encostas. São Paulo: IPT. 1991.

Em declividades superiores a 30% deve-se dar preferência a implantação de vias locais. Sugere-se ainda, sempre que possível, adotar uma concordância do ângulo de cruzamento em ângulo reto, evitando a vulnerabilidade à erosão dos cruzamentos oblíquos.



Figura 3 – Concordância de Trechos do Sistema Viário

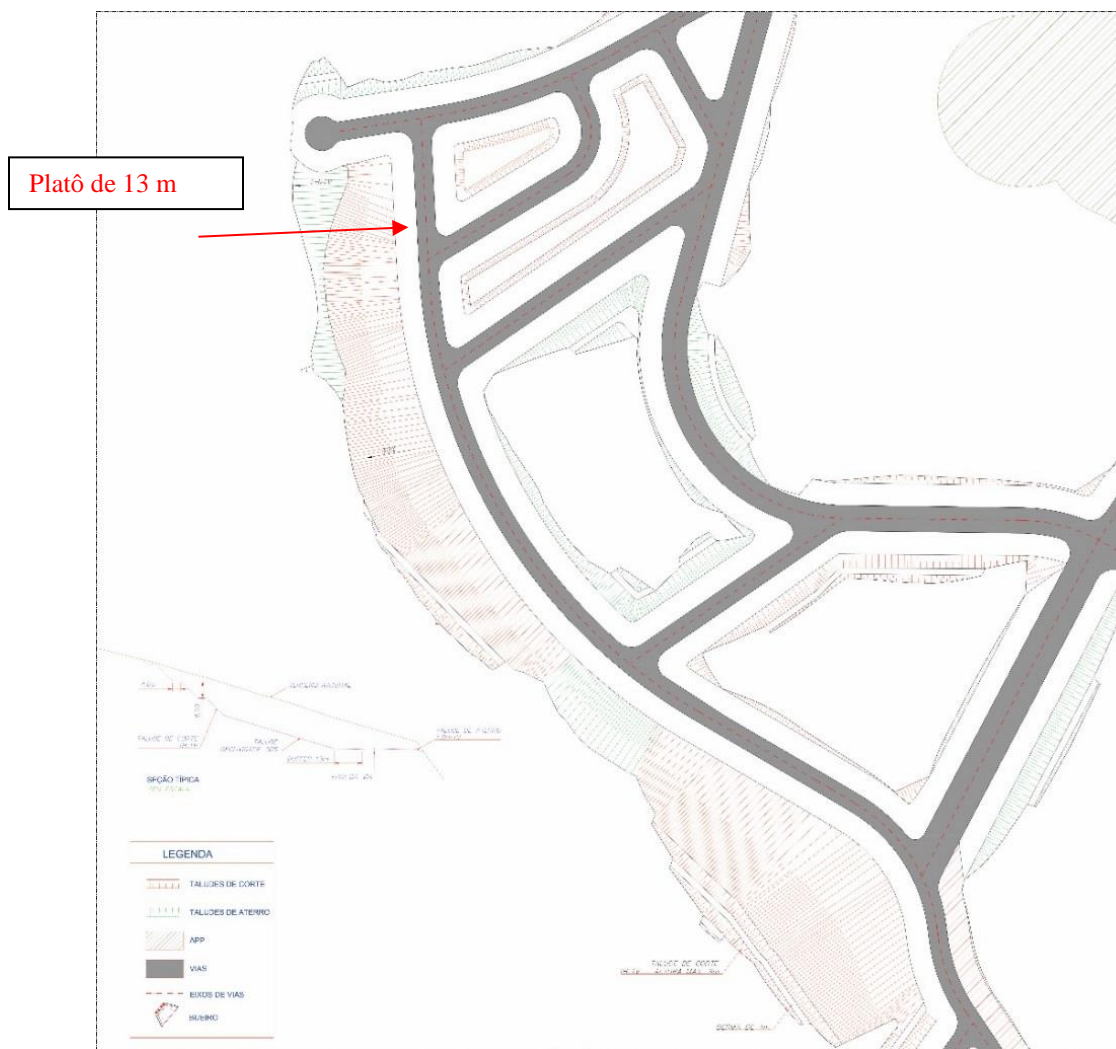


Fonte: INSTITUTO DE PESQUISAS TECNOLÓGICAS. Ocupação de Encostas. São Paulo: IPT. 1991.

Ratifica-se que não é recomendado proceder a terraplenagem das quadras visando diminuir o desnível entre lotes e vias, pois este procedimento deixa o solo desprotegido e o expõe a processos erosivos, além de aumentar o volume de terra a ser movimentada, gerando impacto ambiental significativo. Logo, deve-se evitar propostas como as apresentadas no mapa a seguir:



Figura 4 – Terraplenagem para a implantação de platôs de 13m ao logo das vias



Fonte: adaptação do material fornecido pela Fundação Renova

Tem-se ciência que ocupações em encostas carecem de estudos mais complexos e que recorrentemente são necessárias soluções tecnológicas para sua estabilização. Recomenda-se que as soluções sejam pensadas para ocasionar a menor intervenção possível no sítio e que sejam de mais fácil manutenção, exigindo no futuro o menor dispêndio de recursos da municipalidade e dos moradores.



Sobre as APPs deve-se atender o art. 12:

Art. 12 – As áreas de preservação permanente e as faixas de servidão ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica poderão ser destinadas como áreas públicas, mediante autorização da autoridade competente.

§ 2º – As divisas laterais ou de fundos dos lotes deverão ser separadas das áreas verdes e APPs por vias públicas.

(Parágrafo com redação dada pelo art. 2º do Decreto nº 47.115, de 22/12/2016.)

§ 3º – As vias, a que se refere o § 2º, 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. (Decreto Estadual 44.646/2007)

Depreende-se desse artigo que o traçado urbano deve incorporar as APPs de maneira a propiciar espaços que não sejam negligenciados, mas sim incorporados a cidade, de forma a incentivar o seu uso sustentável e sua manutenção. A longo prazo, essas áreas se não protegidas de fato, podem sofrer processos de erosão, carreamento de resíduos, descarte de lixo, queimadas clandestinas, susceptibilidade a violência urbana, entre outros, que consequentemente implicarão em risco aos moradores e degradação ambiental. Sendo assim, entende-se ser importante evitar que os lotes tenham seus fundos voltados para as APPs e, quando isso não for possível, ter a preocupação de manter a área acessível ao poder público de forma a possibilitar a manutenção e fiscalização desses espaços, providenciando a manifestação municipal nos casos de adoção de faixas *non aedificandi*.

Por fim, o projeto deve considerar as seguintes observações do art. 17:

Art. 17 – A definição do padrão de urbanização e requisitos urbanísticos para o parcelamento de imóveis destinados para fins urbanos será feita pelo Poder Público municipal.

§ 1º – Na omissão de legislação municipal para este fim, serão utilizados os parâmetros definidos no Anexo único.

§ 2º – A extensão de quadra poderá ser superior ao máximo estabelecido no Anexo único nos casos em que:

I – tratar-se de implantação de equipamentos não residenciais que exijam maiores dimensões de quadras, o que deverá ser justificado por laudo ou parecer técnico do município;

II – tratar-se de parcelamento do solo em área de relevância ambiental com previsão de baixa densidade de ocupação, conforme legislação municipal. (Decreto Estadual 44.646/2007)

Assim como no inciso I e II do artigo 10, a análise desse dispositivo está prejudicada por ausência de parâmetros urbanísticos. Porém, reitera-se a necessidade de o projeto respeitar a extensão máxima de quadra e as testadas mínimas das áreas institucionais. Em relação às testadas,



mantem-se o posicionamento do atendimento a essa regra para, pelo menos, o mínimo de 5% dos equipamentos públicos urbanos e comunitários.

Caso a legislação municipal, a ser instituída para a área, seja omissa em relação a esses parâmetros, o projeto será analisado conforme o anexo único:

ANEXO ÚNICO: Os municípios que não possuem Plano Diretor ou legislação de Uso e Ocupação do Solo deverão seguir os dispostos a seguir:

- a) A máxima extensão da somatória das testadas de lotes contíguos e compreendidos entre duas vias transversais veiculares, ou seja, a máxima extensão de quadra, deverá ser de 200m (duzentos metros);
- b) As áreas institucionais para equipamentos públicos urbanos e comunitários deverão ter, no mínimo, 20m (vinte metros) de frente para o sistema viário principal; (Decreto Estadual 44.646/2007)

Por fim, tendo em vista o acordo pactuado por meio do TTAC, cláusula 77, alínea h, salienta-se a importância da participação dos cidadãos e a instrução dos mesmos em relação às restrições do sítio escolhido. Até mesmo porque as áreas com declividade acima de 30% estão condicionadas a medidas especiais de controle ambiental que, em sua maioria, dependem dos moradores para serem efetivas.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, das análises e suas fundamentações acima exploradas, a SECIR destaca, de forma conclusiva, o seguinte:

- 1) **Admissibilidade do parcelamento do solo:** deverão ser resolvidas as questões relativas ao estabelecimento de zoneamento urbano, de expansão urbana ou de urbanização específica na Fazenda da Lavoura tendo em vista a inadmissibilidade de projeto de parcelamento do solo em zonas que não sejam urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, conforme art. 2º do Decreto Estadual 44.646/2007. Os interessados devem ter em mente que tal aprovação depende de instâncias que extrapolam as alçadas de atuação dos poderes executivos estadual e municipal, necessitando de tramitação e aprovação na Câmara dos Vereadores de Mariana e



tramitação no INCRA e que eventual atraso, imprevisto ou impasse quanto a essas e outras instituições pode comprometer o sucesso dos prazos planejados e acordados.

- 2) **Declividade:** declividades acima de 47% implicam critério de exclusão para admissibilidade de parcelamento do solo. Declividades acima de 30% limitadas a 47% exigem condições especiais de controle ambiental, laudo de estabilidade e implicam área mínima do lote equivalente a quatro vezes a área mínima municipal. Eventualmente, e levando-se em conta o caráter estritamente residual que pequenas manchas de declividade >47% possuem, poderão estas serem aceitas no interior dos lotes desde que não impactem a declividade média do lote e constituam área *non aedificandi*.
- 3) **Salubridade ambiental:** deverão ser providenciados quando da protocolização do processo todos os meios necessários para comprovar o atendimento do inciso VI do §2º do Art. 2º do Decreto 44.646/2007, tais como laudos, pareceres e estudos que atestem a não poluição do lençol freático, solo, ar, curso d'água ou qualquer outro meio de dispersão de poluentes provenientes do lixão ou previsão de medidas hábeis a providenciar tal correção.
- 4) **Dimensionamento dos lotes e quadras:** em porções parceláveis onde a declividade supere 30% a área mínima de cada lote deverá ser de 600m², equivalente a quatro vezes a área mínima do lote municipal, que é de 150m² em atendimento ao Art. 3º, parágrafo único, do Decreto Estadual 44.646/2007. Em relação à máxima extensão de quadra, em caso de ausência de parâmetro municipal, deve-se considerar 200m. Esse valor poderá ser revisto nos casos de obstáculos intransponíveis, onde a justificativa técnica fundamente maiores dimensões.
- 5) **Áreas públicas:**
 - a. **Percentual de áreas públicas:** o exame preliminar do atendimento da oferta de áreas está prejudicado pela ausência de parâmetros e densidade de ocupação prevista em plano diretor ou lei de uso e ocupação do solo municipal (44.646/2007, Art. 10, inciso I). Ficam ressalvados o recebimento de áreas institucionais em terrenos com declividade acima de 30% desde que o mínimo de 5% do percentual



da gleba seja oferecido em terrenos com declividade inferior a 30% (44.646/2007, Art. 11, inciso II), atendendo os parâmetros mínimos.

- b. **Grafia em projeto:** os projetos deverão prever a grafia “passa para o domínio público no ato do registro” em todas as áreas públicas / institucionais bem como providenciadas abertura de matrículas e registro individuais para a mesma em nome do ente público favorecido.

6) Harmonização com a topografia:

- a. **Movimentação de terra:** a terraplenagem das quadras, visando diminuir o desnível entre lotes e vias, deve ser evitada. Devem ser privilegiados os acertos de terraplenagem feitos lote a lote, inclusive, condicionando o desenvolvimento da solução arquitetônica das moradias ao relevo local. Sobre a solução arquitetônica, uma estratégia a ser adotada seria a implantação do maior lado do lote de forma paralela as curvas de nível, reduzindo assim as alturas de cortes e aterros.
- b. **Implantação do sistema viário:** as vias devem ter a sua implantação harmonizada a topografia do sítio e para isso recomenda-se que o traçado proposto promova o mínimo possível de movimentação de terra. Para tanto, sugere-se que as diferenças de nível entre a crista do corte no lote e o nível da via pública sejam inferiores a 2,5m e que entre a via pública e a base do aterro tenha-se um desnível máximo de 1,5m.

- 7) **Áreas de Preservação Permanente:** reitera-se a necessidade de todas as intervenções em APP terem suas justificativas legais e autorização da SEMAD. Respeitando-se os 15m de faixa não edificável ao longo de águas correntes e dormentes. Ademais, é preciso observar a inserção de vias entre os lotes e as APPs ou os 5m de faixas *non aedificandi*, devidamente acompanhados da manifestação municipal.

- 8) **Unidades de vizinhança e planejamento participativo:** o escopo do projeto urbanístico terá a sua viabilidade legal avaliada pela SECIR. Todavia, o empreendedor deve ter em mente que outras instâncias acompanham demais aspectos de tal projeto, a exemplo das demais exigências integrantes do Termo de Transação e de Ajustamento de Conduta. As



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA DE ESTADO DE CIDADES E DE INTEGRAÇÃO REGIONAL- SECIR
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA

exigências legais necessárias ao licenciamento urbanístico não eximem o empreendedor de suas demais responsabilidades e eventual necessidade de descumprimento dos preceitos de unidades de vizinhança e planejamento participativo em vistas de atendimento ao diploma legal deverão ser discutidos e avaliados com as entidades competentes para tal.

Matheus Guimarães Novais
Superintendente

Daniellla Alves Dornas
Diretora

Leonardo Luis Avendanha Gabrich Ferreira
Assessor técnico