Processo: 202300017010449

Nome: GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO

PARECER TÉCNICO SEMAD/GEINF-06303 Nº 7/2023

Parecer Técnico GEINF

Dados do empreendedor e do empreendimento

Número Processo anterior: 48403/2023

Número Solicitação: 55027/2023

Nome / Razão Social: SINTESI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CPF / CNPJ: 07.291.831/0001-09

Nome do empreendimento: RESERVA PIRENÓPOLIS (07.291.831/0001-09)

Descrição detalhada: Hotel e Resort , voltado para atividades de lazer e entretenimento, com 17 (dezessete) torres de apartamentos, com 2 (dois) pavimentos.

Endereço do empreendimento: Avenida Meia Lua , 160, Qd.132, Lote 0, Alto Bom Fim - PIRENÓPOLIS (GO)

Localização da atividade/Empreendimento: Área Urbana

Data prevista da Instalação: 01/11/2023

Situação da Instalação: Novo, não instalado. Solicita primeira licença

Área do Empreendimento: 12.13 – (ha)

Introdução

Este parecer trata dos documentos, estudos, dados geoespaciais e informações prestadas pela empresa interessada que almeja Licença Prévia para atividade de serviços hoteleiros em Pirenópolis. Cabe ressaltar que além do pedido de licença para a atividade em epigrafe constam na solicitação o licenciamento de outras atividades necessárias a instalação do empreendimento: Conversão do uso do solo (supressão de vegetação nativa), em áreas urbanas de vegetação nativa mesmo que campestre, para implantação de empreendimentos sem licença de instalação ou equivalente, exceto empreendimento agrossilvipastoris, e Registro de corte de árvores isoladas por hectare em área urbana, exceto se forem espécies tombadas, resguardadas as normas municipais de arborização urbana, a serem analisadas pela gerencia competente ao tema.

Parecer

A atividade a ser licenciada é constituída de edificações comerciais do tipo hotel e similares, em área urbana do município de Pirenópolis. A área objeto deste licenciamento está localizada sob coordenadas geográficas Latitude –15°51'01.11 Longitude: -48°56'36.48. Av. Meia Lua, Número 160, Quadra 132, Lote 0, bairro Alto do Bonfim. O Reserva Pirenópolis contará com o condo-hotel e clube aquático para atendimento da demanda hoteleira do município.

A empresa interessada anteriormente solicitou, por meio do processo 20221772 (solicitação 33735/2022) Licença Prévia (LP), não obtendo sucesso uma vez que foi verificado a possibilidade do empreendimento ter começado a instalação sem as devidas licenças ambientais. Neste momento a empresa abre outro processo para obtenção da LP, em relação aos questionamentos apresentados no processo anterior foi anexado documentos onde esta esclarece que existe uma separação entre a área onde será o empreendimento e as construções existentes identificadas. Contudo o parecer que solicitava indeferimento processo (PARECER TÉCNICO GELISP/SLA Nº 240/2022), não tratou da área vizinha, mas sim de alterações que aconteceram no interior da área que pertence a empresa interessada, a mesma alega que a averbação referente as construções a serem realizadas através de contrato particular com a empresa Sarkis Engenharia LTDA, esclarece que à época da averbação citada (AV-10-3.259), havia uma Licença de Instalação vigente emitida pelo órgão municipal que viabilizava o início das obras, entretanto esta Licença não foi apresentada no processo. Desta forma a empresa não sanou as duvidas outrora presentes no processo anterior, pois é nítido que dentro da poligonal do empreendimento houveram alterações na cobertura do solo, próximos ao empreendimento vizinho, assim como descrito em parecer vinculado a solicitação anterior, inclusive a própria imagem extraída do *google earth* e apresentada pela interessada no documento denominado “Documento Extra: Declaração De Esclarecimento – Áreas” de monstra que dentro da poligonal pertencente a empresa e próxima a área vizinha há alterações que denotam o inicio da instalação do empreendimento sem a

devida licença ambiental.



Figura 01. Imagem se telite com a delimitação das áreas, onde é possível verificar alterações substanciais na área pretendida para a instalação do empreendimento, em especial a porção próxima a áreas vizinhas.

Por ter alegado que existe licença ambiental municipal, deverá ser apresentado a mesma.

O memorial de caracterização do empreendimento (MCE) informa que a área antropizada se trata de uma área onde aconteceu beneficiamento de pedra de Pirenópolis, considerando que há questionamentos sobre a utilização desta área, deverá ser anexado ao MCE relatório que evidencie a utilização da área para esta finalidade e que ateste não haver no interior da gleba obras referentes a instalação do complexo hoteleiro em questão, apresentando as estruturas existentes e o histórico da área.

Nº	Referência	Área em m²	(%)
01	Área total do terreno (escriturada)	121.379,00	100
02	Área de Preservação Permanente (APP)	11.711,65	9,65
03	Área Útil do Terreno	109.667,35	90,35
04	Área permeável	66.464,00	60,61
05	Área total impermeável	43.203,35	39,39

Figura 02.Quadro de áreas referente ao projeto a ser instalado.

O empreendimento será abastecido com água potável da Concessionária – SANEAGO, conforme o Atestado de Viabilidade Técnico Operacional – AVTO nº 4375/2022, e por dois poços tubulares próprios que serão operados pelo empreendedor. De acordo com o Atestado de Viabilidade Técnico Operacional – AVTO nº 4375/2022 supracitado, existe viabilidade para interligação deste empreendimento ao Sistema Público de Esgotamento Sanitário. O empreendimento receberá galerias pluviais suficientes para drenagem de toda área de contribuição interna e serão utilizados parâmetros de estimativa de precipitação e de dimensionamento hidráulico compatíveis com o local. O sistema contará com unidades de canaletas de ligação de água pluvial, poços de visita, bocas de lobo, ramais de ligação, caixas de passagem, caixas de infiltração, estruturas de lançamento e outras. O lançamento das águas captadas será realizado em fundo de vale no Córrego José Leite, com estrutura de dissipação de energia para diminuir os impactos ambientais como erosões, voçorocas e assoreamento do leito do córrego.

De acordo com laudo técnico apresentado Foram executadas 20 sondagens na área do loteamento e o nível freático foi interceptado em 12 (doze) sondagens, mostrando uma profundidade entre 1,68 m e 5.49 m Em 8 sondagens, o nível freático não foi interceptado, não existindo condicionantes hidrogeológicos locais que contra indiquem a implantação do loteamento.

Partindo das informações geométricas apresentadas no Sistema IPE é verificado que:

- Boa parte das construções se darão em áreas que necessitarão de supressão vegetal, informação apresentada pelo interessado.
- Parte da área do empreendimento está inserida na A.P.A. da Serra dos Pirineus. E por este motivo deverá conter no processo manifestação da gerência que trata sobre as áreas protegidas do estado.

<u>Documentos, estudos e informações apresentadas em desconformidade:</u>

DOCUMENTO EXTRA: DECLARAÇÃO DE ESCLARECIMENTO – ÁREAS. Deve ser apresentado a licença ambiental municipal que autorizava a instalação do empreendimento e que não está anexada no documento.

DOCUMENTO QUE ATESTE A CONFORMIDADE DO EMPREENDIMENTO

COM A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL OU CERTIDÃO DE USO DO SOLO. Consta a apresentação da certidão de uso do solo, a mesma informa em que parte da área esta localizada na Zona de ocupação urbana e outra na zona de proteção paisagística, entretanto não consta a informação deliberativa de que na área poderá ser instalado e operado a atividade conforme o pano diretor municipal, desta forma deverá ser apresentado certidão que ateste a possibilidade diante as leis municipais da instalação do complexo hoteleiro no local.

ESTUDO PRÉVIO – MEMORIAL DE CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO. Considerando que consta a informação de que no interior da gleba pretendida para a instalação do empreendimento existiu uma área de beneficiamento de pedra pirenópolis, deverá ser apresentado complementação ao MCE de um relatório técnico que apresente evidencie a utilização da área para esta finalidade e que ateste não haver no interior da gleba obras referentes a instalação do complexo hoteleiro em questão, apresentando as estruturas existentes e o histórico da área.

Conclusão

Diante do exposto e considerando que junto com o licenciamento ambiental que versa sobre empreendimento hoteleiro há pedidos de autorização ou licenciamento para as atividades de Conversão do uso do solo (supressão de vegetação nativa), em áreas urbanas de vegetação nativa mesmo que campestre, para implantação de empreendimentos sem licença de instalação ou equivalente, exceto empreendimento agrossilvipastoris, e Registro de corte de árvores isoladas por hectare em área urbana, exceto se forem espécies tombadas, resguardadas as normas municipais de arborização urbana, a serem analisadas pela gerência competente ao tema.

Pelo fato de parte do empreendimento estar localizado na APA A.P.A. da Serra dos Pirineus, deverá estar contido no processo anuência da gerência que trata das áreas protegidas.

Após a manifestação de todas as gerências a serem envolvidas será encaminhado ao interessado notificação contendo como exigências os documentos e estudos elencados aqui em desconformidade, assim como eventuais documentos a serem solicitados pelas outras gerências.

GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO DO (A) SECRETARIA DE ESTADO DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL, aos 26 dias do mês de setembro de 2023.

Documento assinado eletronicamente por **FABIANO TENORIO BALBINO**, **Analista**, em 27/09/2023, às 08:36, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site **http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1** informando o código verificador **52096330** e o código CRC **9AE50D9F**.

GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO
NAO CADASTRADO, NAO CADASTRADO - Bairro NAO CADASTRADO - GOIANIA - GO - CEP 74000-000 - .

Referência: Processo nº 202300017010449

SEI 52096330