

**Deliberação CBH-AT nº 53 de 26 de abril de 2018**

Aprova o Parecer Técnico sobre a compensação ambiental referente ao Conjunto Residencial Ilha de Itararé, em Embu-Guaçu.

O Comitê da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê, no uso de suas atribuições, e considerando que:

- 1) O Ofício Cetesb nº 240/2017/C, de 11/12/2017 (Protocolo GRAPROHAB nº 14.561 – Volumes I ao III), solicitou análise e manifestação do CBH-AT sobre a “Implantação de condomínio e proposta de compensação ambiental do Conjunto Residencial Ilha de Itararé”, situado em Embu-Guaçu, em razão do não atendimento ao parâmetro urbanístico básico do lote mínimo previsto na Lei nº 12.233/2006;
- 2) A Deliberação CBH-AT nº 13, de 30 de agosto de 2013, atribuiu à Câmara Técnica de Planejamento e Articulação – CT-PA a responsabilidade pela análise do assunto e proposição de minuta de manifestação do CBH-AT;
- 3) A CT-PA criou o Grupo de Trabalho Consultas Ambientais – GT-CA para atender a essa atribuição;
- 4) A Deliberação CBH-AT nº 18, de 12 de dezembro de 2014, disciplinou o procedimento para análise da regularização e do licenciamento mediante compensação ambiental na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga – APRM-G;
- 5) Foi realizada apresentação técnica por representantes do empreendedor em reunião conjunta do GT-CA e do Subcomitê Cotia-Guarapiranga – SCBH-CG, realizada em 18 de janeiro de 2018; e
- 6) O Parecer Técnico sobre a demanda foi elaborado pelo GT-CA e pelo SCBH-CG, e submetido à análise da CT-PA em reunião realizada em 14 de março 2018.

**Delibera:**

**Artigo 1º** - Fica aprovado o documento anexo “Parecer Técnico sobre a compensação ambiental urbanística referente ao Conjunto Residencial Ilha de Itararé, em Embu-Guaçu”.

**Parágrafo único.** A Secretaria Executiva encaminhará esta deliberação à CETESB.

**Artigo 2º** - Caberá ao Grupo de Trabalho Consultas Ambientais o acompanhamento do atendimento às recomendações constantes do Parecer mencionado no Artigo 1º, bem como o oferecer e subsídios e esclarecimentos conforme a necessidade.

**Artigo 3º** - Esta deliberação entrará em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial do Estado.



**José Auricchio Júnior**  
Presidente



**Francisco de Assis R. Alêm**  
Vice-Presidente



**Ricardo Daruiz Borsari**  
Secretário

## Anexo à Deliberação CBH-AT nº 53, de 26 de abril de 2018

### Parecer Técnico sobre a compensação ambiental referente ao Conjunto Residencial Ilha de Itararé, em Embu-Guaçú

#### 1. INTRODUÇÃO

1.1. A CETESB encaminhou ao CBH-AT, em 11/12/2017, o Processo nº 72/00481/16 – Volumes I ao III), solicitando análise e manifestação quanto à proposta de compensação ambiental apresentada pelo empreendedor “TERCOPLAN – Construtora e Incorporadora” para o Empreendimento “**Conjunto Residencial Ilha de Itararé**”.

1.2. O assunto foi atribuído à Câmara Técnica de Planejamento e Articulação – CT-PA, que por sua vez, o delegou ao Grupo de Trabalho Consultas Ambientais – GT-CA para análise em conjunto com o Subcomitê Cotia Guarapiranga – SCBH-CG, conforme dispõe a Deliberação CBH-AT nº 18, de 12/12/2014, com base nos seguintes documentos e procedimentos:

- i. Documentações Técnicas contidas no Processo Cetesb nº 72/00481/16 – Volumes I ao III);
- ii. Reunião conjunta do GT-CA e do SCBH-CG realizada em 18/01/2018, onde ocorreu apresentação realizada pelo empreendedor, sucedida de análise da proposta de compensação;
- iii. A Lei nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006, que definiu a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga – APRM-G e de seu Decreto nº 51.686, de 22 de março de 2007.

#### 2. ANÁLISE

**2.1** O empreendimento **Conjunto Residencial Ilha de Itararé** está situado à Rua Capitulina Rosa Carneiro e à Rua Inácio Pires de Moraes Aurora de Jesus, próximo ao Centro do Município de Embu-Guaçú (Figura 1) e inserido na Área de Proteção de Recuperação de Mananciais da Bacia do Reservatório Guarapiranga – APRM-G. Ocupa um terreno com área de 40.207,18m<sup>2</sup>, e prevê a implantação de condomínio residencial formado por 11 (onze) edifícios constituídos de térreo e mais quatro pavimentos, perfazendo um total de 480 (quatrocentos e oitenta) unidades habitacionais.

**2.2** A localização do empreendimento está mostrada na Figura 1.



Figura 1 - Localização

2.3 A área do empreendimento está integralmente situada em Subárea de Urbanização Consolidada (SUC) da APRM-G, no município de Embu-Guaçu, conforme mostra a Figura 2.

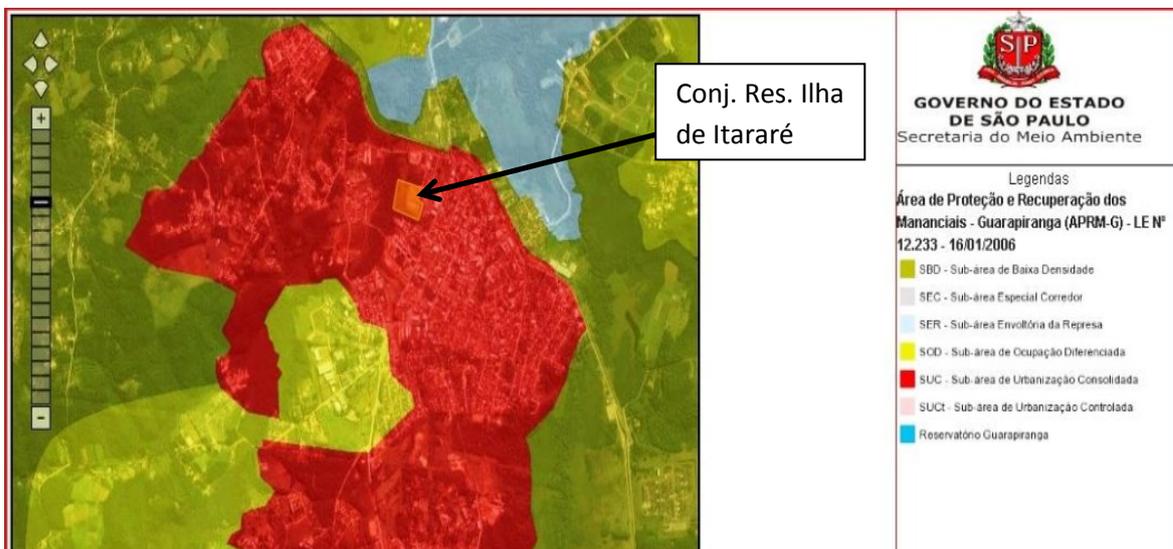


Figura 2 – Situação do empreendimento em SUC

Fonte: <http://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/?ctx=LEGISLACAO#>

2.4 De acordo com o Empreendedor, as diretrizes para atendimento pela SABESP (CT.MSI nº 079/2016) são: (i) abastecimento de água deverá ser por interligação, através de reforço de rede de Ø 150mm, desde a rede de Ø 300mm existente à rua Inácio P. de Moraes até o imóvel;

(ii) esgotamento sanitário com prolongamento de rede coletora e interligação ao sistema existente para condução ao tratamento na ETE Embu-Guaçu;

**2.5** Conforme informações inseridas no referido Processo, verificou-se que será integralmente preservada a Área de Preservação Permanente – APP situada no lado oeste do terreno do empreendimento, conforme mostra a Figura 3;



**Figura 3 – Implantação do empreendimento**

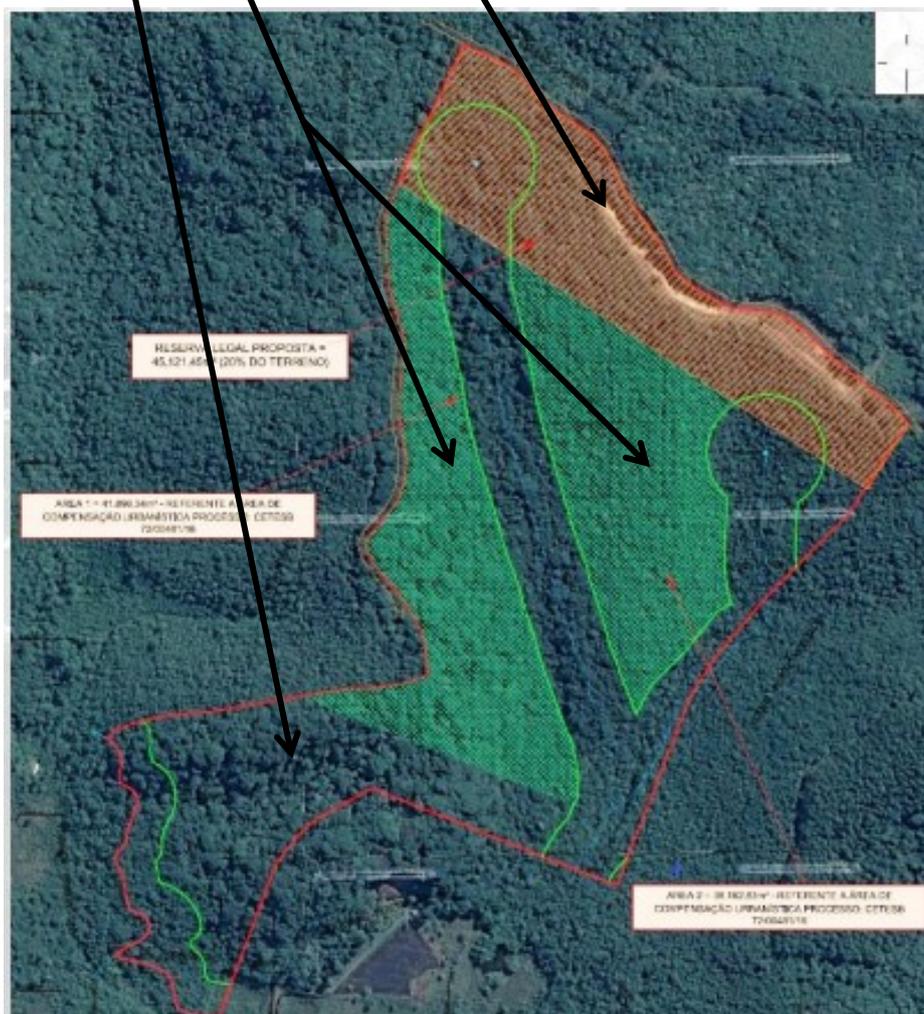
**2.6** Dado que o empreendimento situa-se em SUC da APRM-G, há viabilidade de sua implantação mediante a aplicação do instrumento de compensação ambiental previsto na Lei nº 12.233/2006;

**2.7** Os cálculos realizados pela Cetesb, detalhados no despacho às fls.386/387 do referido Processo, indicam que as previstas 480 unidades habitacionais (UH) excedem ao número máximo de 160 UH permitidas conforme os índices urbanísticos da Lei nº 12.233/2006, isto é, há um excedente de 320 UH, que correspondem à compensação mínima mediante preservação de uma área de 80.000m<sup>2</sup>, resultado do cálculo 320 UH x 250m<sup>2</sup> (lote mínimo);

**2.8** O Empreendedor propôs essa compensação mediante a vinculação de uma área de 80.059,17m<sup>2</sup>, inserida na APRM-G e situada no Bairro dos Borges, município de Embu-Guaçu, a qual possui significativa função ambiental, pois é totalmente coberta de vegetação nativa;

**2.9** A referida área é inscrita na matrícula nº 124.739 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, em cuja área total de 225.522,63m<sup>2</sup> há a segmentação de áreas conforme o quadro seguinte, ilustrado na Figura 4;

| Descrição                             | Área (m <sup>2</sup> ) | % em relação à área total |
|---------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| <b>Matricula nº 124.739</b>           | <b>225.522,83</b>      | <b>100,00</b>             |
| a) Reserva Legal da propriedade       | 45.121,45              | 20,01                     |
| b) Área de compensação urbanística    | 80.059,17              | 35,50                     |
| c) Remanescente (sem proposta alguma) | 100.342,21             | 44,49                     |
| <b>Total</b>                          | <b>225.522,83</b>      | <b>100,00</b>             |



**Figura 4 – Localização e situação da Área de Compensação**

**2.10** A Cetesb observa que a área proposta para compensação não é sobreposta à APP, ademais é contínua com a APP e a Reserva Legal – já inscrita no Sistema de Cadastro Ambiental Rural – sendo, portanto, área passível de aceitação;

**2.11** O remanescente da gleba, parcialmente ocupado por faixa de servidão de linha de transmissão de energia, não tem uso definido;

**2.12** Com relação aos recursos hídricos, não foram identificados impactos significativos para a Bacia Hidrográfica.

### **3. RECOMENDAÇÃO**

Considerando os pontos destacados neste Parecer e a proposta de compensação ambiental do empreendimento em questão, o Grupo de Trabalho Consultas Ambientais, a Câmara Técnica de Planejamento e Articulação e o Subcomitê da Bacia Hidrográfica Cotia-Guarapiranga, entendem **que a área de 80.059,17m<sup>2</sup> apresentada pelo empreendedor, sob Matrícula nº 124.739 (CRI de Itapeperica da Serra), possui condições adequadas para compor a compensação exigida**, e recomendam que:

**3.1** A área de compensação seja identificada por meio de placas, também instaladas no local do empreendimento, contendo a responsabilidade de conservação e preservação da área de compensação ambiental pelo empreendedor, registro imobiliário, número da licença ambiental e os termos de sua preservação, conforme a Lei nº 12.233/2006;

**3.2** O empreendimento seja dotado de instalações, equipamentos e procedimentos adequados ao uso racional da água, e ao aproveitamento das águas de chuvas para usos não potáveis, reduzindo-se a demanda sobre o sistema de abastecimento público.

**3.3** Durante a implantação do empreendimento sejam adotadas e praticadas ações de Prevenção e Controle dos Processos Erosivos e transporte de sedimentos;

**3.4** Sejam utilizados, à medida do possível, pavimentos permeáveis nas áreas de circulação de veículos e de pedestres.