

Deliberação CBH-AT nº 70 de 14 de março de 2019

Aprova o Parecer Técnico sobre compensação ambiental referente ao Condomínio Bosque dos Ipês, em Embu-Guaçu.

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

- 1) O Ofício Cetesb nº 06/2018/CL de 23 de agosto de 2018 (Processo GRAPROHAB nº 72/00411/17– Volumes I ao VI), solicitou análise e manifestação do CBH-AT sobre a “Implantação de condomínio e proposta de compensação ambiental do Condomínio Bosque dos Ipês”, 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 12 de fevereiro de 2019; 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 20 de fevereiro de 2019.

Delibera:

Artigo 1º - Fica aprovado o documento anexo “Parecer Técnico sobre a compensação ambiental urbanística referente ao Condomínio Bosque dos Ipês, 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. Além
Vice-Presidente



Luiz Fernando Carnesecca
Secretário

Anexo à Deliberação CBH-AT nº 70, de 14 de março de 2019

Parecer Técnico sobre a compensação ambiental referente ao Condomínio Bosque dos Ipês, em Embu Guaçú

1. INTRODUÇÃO

1.1. A Cetesb encaminhou ao CBH-AT, em 20/08/2018, o Processo nº 72/00411/17 – Volumes I ao VI), solicitando análise e manifestação quanto à proposta de compensação ambiental apresentada pelo empreendedor “Carlos Pontara Boschini” para o Empreendimento “**Condomínio Bosque dos Ipês**”.

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 72/00411/17 – Volumes I ao VI);
- ii. Reunião conjunta do GT-CA e do SCBH-CG realizada em 12/02/2019, 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 **Condomínio Bosque dos Ipês** está situado à Rua Benedita Maga s.nº, no distrito de Cipó no 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 42.350,00m², e prevê a implantação de condomínio residencial de interesse social (Minha Casa, Minha Vida) formado por 14 (quatorze) blocos, com cinco ou seis pavimentos, perfazendo um total de 624 (seiscentas e vinte e quatro) unidades habitacionais.

2.2 A localização do empreendimento está mostrada na Figura 1, e sua planta geral, na Figura 2.

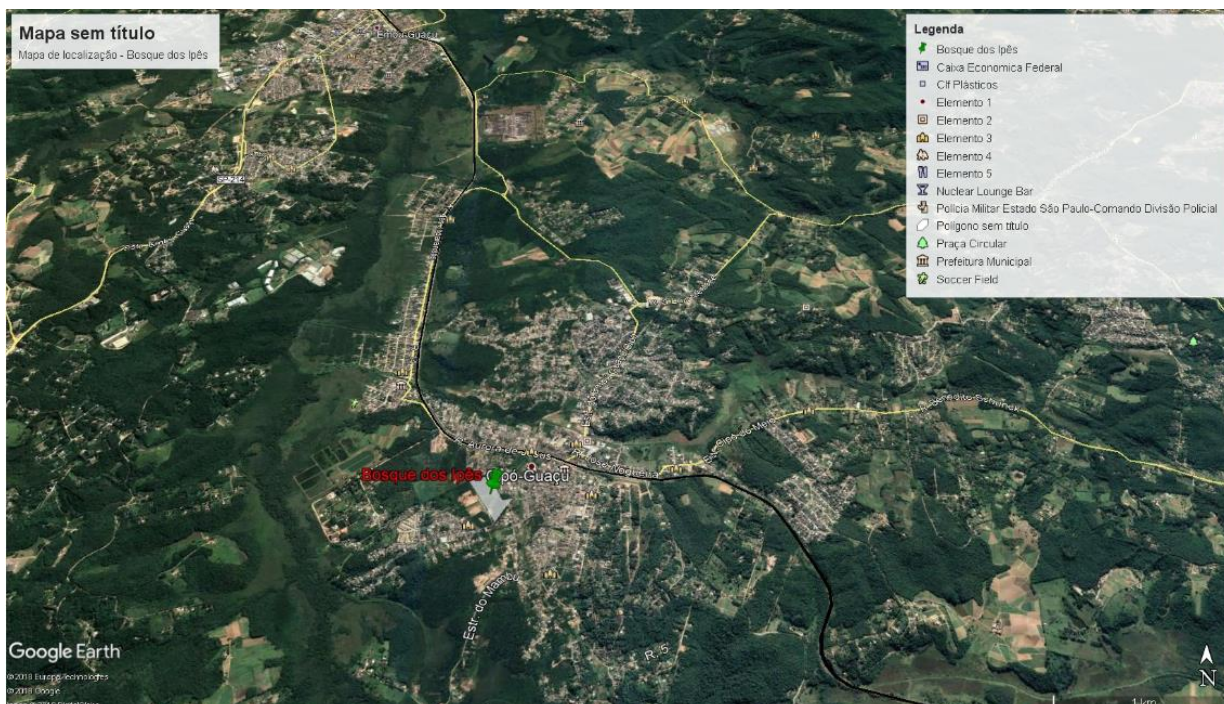


Figura 1 – Localização do empreendimento no distrito de Cipó, em Embu-Guaçu
Fonte: Imagem fornecida pelo empreendedor Legenda: sem legenda Escala: sem escala



Figura 2 – Planta Geral do Empreendimento
Fonte: Planta Urbanística do Processo CETESB nº72.00411/17 Legenda: sem legenda Escala: 1: 750

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 3.

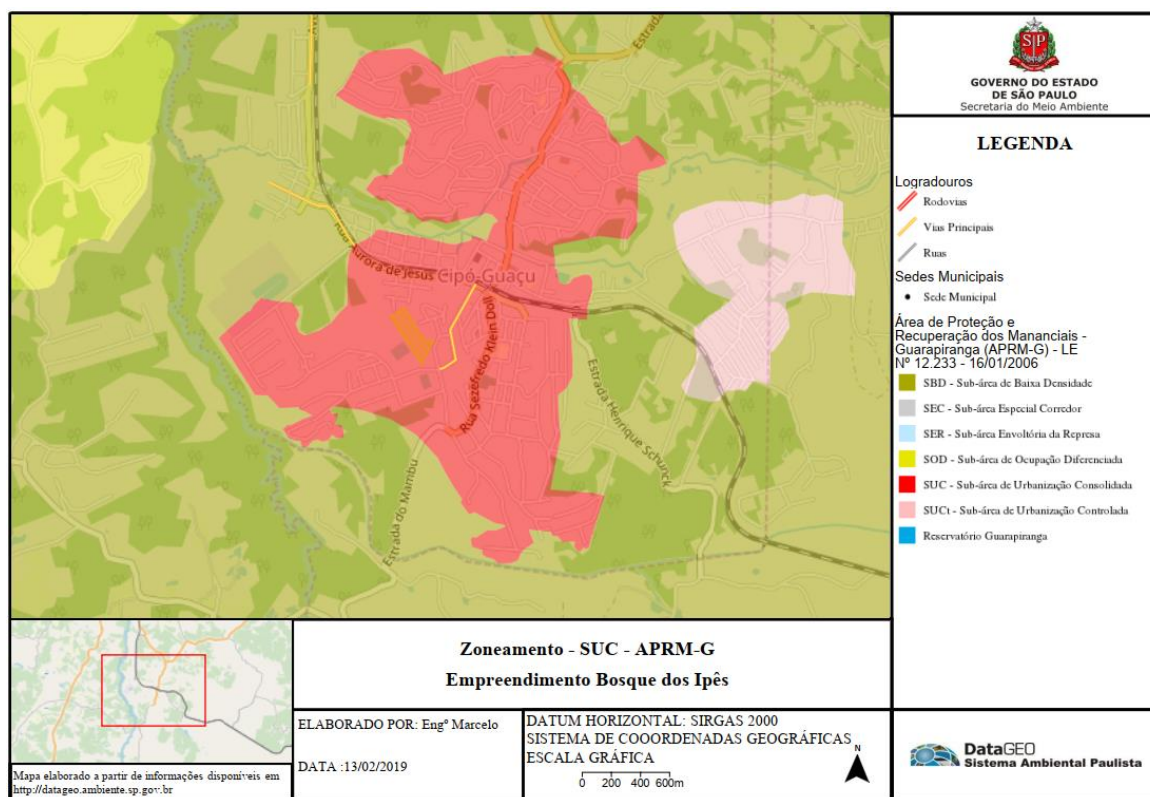


Figura 3: Situação do empreendimento em SUC
Fonte: DATAGEO

2.4 Conforme consta no referido Processo Cetesb, as diretrizes para atendimento pela SABESP (CT.MSI nº 324/2016) são: (i) abastecimento de água deverá ser por meio de interligação do imóvel à rede pública existente e instalação de estação de bombeamento, a serem executados pelo empreendedor; (ii) esgotamento sanitário com interligações ao sistema público existente para condução ao tratamento na ETE Cipó;

2.5 Conforme informações inseridas no referido Processo, verificou-se que não haverá supressão da vegetação nativa existente em estágio médio de regeneração com 0,5877ha (13,87% do terreno);

2.6 Dado que o empreendimento se situa 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 624 unidades habitacionais (UH) excedem ao número máximo de 169 UH permitidas conforme os índices urbanísticos da Lei nº 12.233/2006, isto é, há um excedente de 455 UH, que correspondem à compensação mínima mediante preservação de uma área de 113.750m², resultado do cálculo 455 UH x 250m² (lote mínimo);

2.8 O Empreendedor propôs essa compensação mediante a vinculação de uma área de 176.552,31m², inserida na APRM-G e situada no município de Itapeverica da Serra, no bairro de Itaquaciara, inscrita na matrícula nº 94.598 Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, a qual possui significativa função ambiental, pois está Subárea de Baixa Densidade – SBD e totalmente coberta de vegetação nativa em estágio médio de regeneração;

2.9 A localização e a situação da área de compensação estão mostradas nas Figuras 4 e 5;

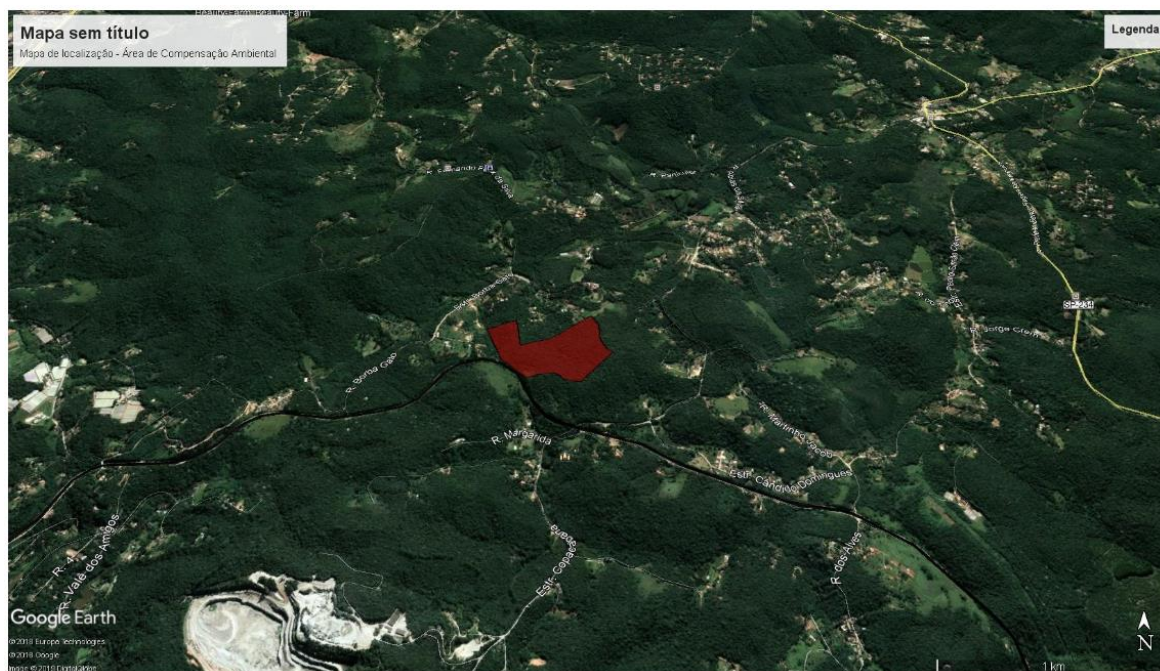


Figura 4 – Localização da Área de Compensação

Fonte: Imagem fornecida pelo empreendedor - Legenda: Sem legenda - Escala: sem escala

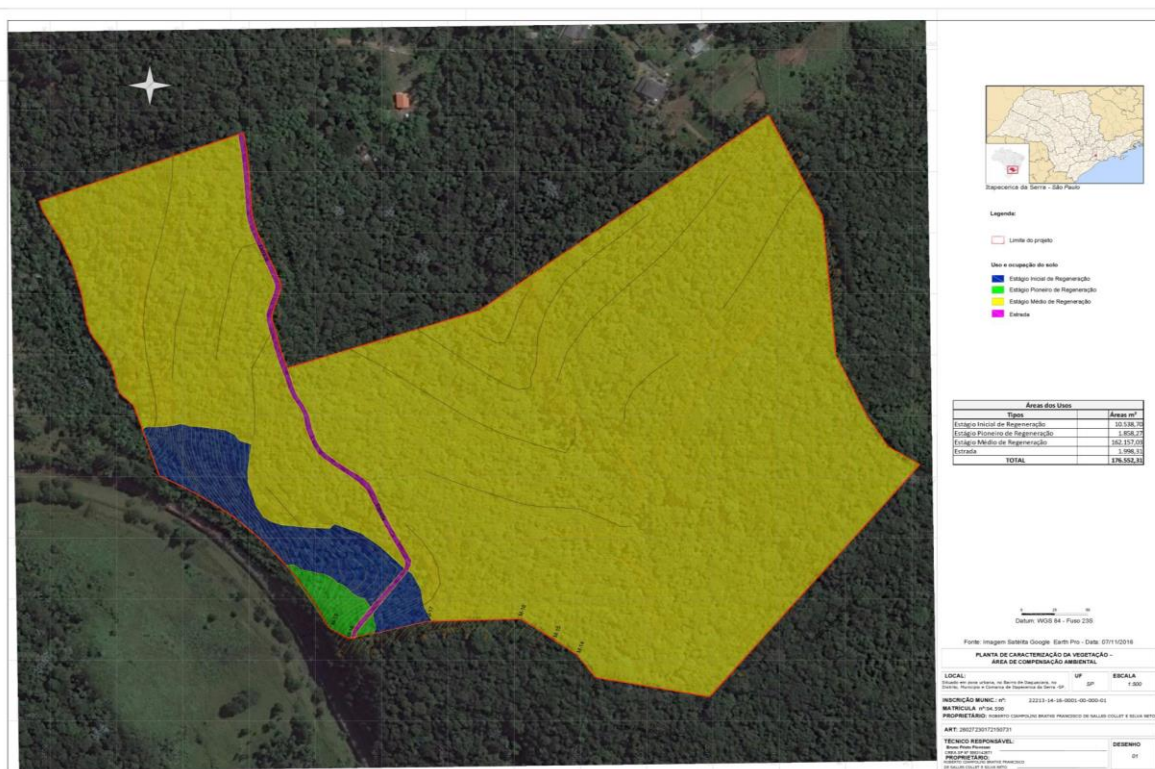


Figura 5 – Situação da Área de Compensação

Fonte: Imagem de Satélite Google fornecida pelo empreendedor Escala: 1:500

2.10 A Cetesb observa que a área proposta para compensação possui extensão superior à exigida e possui atributos ambientais adequados, sendo, portanto, área passível de aceitação;

2.11 Com relação aos recursos hídricos, não há cursos d'água ou nascentes na área do empreendimento ou em seu entorno direto, portanto, não causando impactos significativos para a Bacia Hidrográfica;

2.12 Foram constatadas divergências do projeto que consta no referido Processo CETESB ante aquele apresentado à Prefeitura Municipal de Embu-Guaçu para obtenção de Alvará nº 024/2011.

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 176.552,31m² apresentada pelo empreendedor, sob Matrícula nº 94.598 (CRI de Itapecerica 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** Sejam utilizados pavimentos permeáveis nas áreas de circulação de veículos e de pedestres;
- 3.4** Durante a implantação do empreendimento sejam adotadas e praticadas ações de Prevenção e Controle dos Processos Erosivos e transporte de sedimentos; e,
- 3.5** Sejam disponibilizados espaços no condomínio para separação de resíduos sólidos com finalidade de reciclagem e reaproveitamento de acordo com a política municipal de gerenciamento integrado de resíduos sólidos;