

**Deliberação CBH-AT nº 41 de 31 de julho de 2017**

Aprova o parecer técnico sobre a Compensação Ambiental do Empreendimento “Condomínio de Uso Misto – Granja Tupy”

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

- 1) O Ofício Cetesb nº 30/2015/CL de 26.11.2015 (Processo nº 72/107/14), solicitou análise e manifestação do CBH-AT sobre a Compensação Ambiental do empreendimento “Condomínio de Uso Misto – Granja Tupy”;
- 2) A Deliberação CBH-AT nº 13, de 30.08.2013, 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) Deliberação CBH-AT nº 18, de 12.12.2014, onde em seu artigo 3º determina que as eventuais consultas ao CBH-AT, encaminhadas por órgãos de licenciamento ambiental, de empreendimentos localizados ou que impactem as áreas de atuação dos Subcomitês, deverão ser analisadas pela CT-PA em conjunto com o respectivo Subcomitê;
- 4) A CT-PA criou o Grupo de Trabalho Consultas Ambientais para atender à demanda, o qual elaborou Parecer Técnico, que contextualiza e analisa o empreendimento, apresentando recomendações para a continuidade do empreendimento;
- 5) Foi realizada apresentação técnica por representantes do empreendedor em reunião conjunta do GT Consultas Ambientais conjunta com o Subcomitê Cotia-Guarapiranga realizada em 16.02.2016;
- 6) Em 08.03.2016, o CBH-AT solicitou à CETESB informações complementares sobre a garantia de vinculação de área mínima para compensação pelo empreendedor;
- 7) Em 29.03.2017, a CETESB encaminhou novamente o Processo ao CBH-AT com a solicitação para reanálise da compensação proposta pelo empreendedor;
- 8) O Parecer Técnico foi discutido pelo GT Consultas Ambientais em 12.07.2017 e avaliado pela CT-PA em 20.07.2017.

**Delibera:**

**Artigo 1º** - Fica aprovado o documento anexo “Parecer Técnico sobre a compensação ambiental do empreendimento “Condomínio de Uso Misto – Granja Tupy”.

**Parágrafo único.** O documento referido no *caput* será encaminhado à CETESB por meio eletrônico e correspondência.

**Artigo 2º** - Caberá ao Grupo de Trabalho Consultas Ambientais o acompanhamento da compensação conforme o item 3 do Parecer anexado, bem como o oferecimento de 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



**Ricardo Daruiz Borsari**  
Secretário

**Anexo à Deliberação CBH-AT nº 41 de 31 de julho de 2017****Parecer Técnico sobre Compensação Ambiental do Empreendimento  
Condomínio de Uso Misto – Granja Tupy****1. INTRODUÇÃO**

**1.1.** A CETESB por meio do Ofício 30/2015/CL, recebido em 26/11/2015, encaminhou à Secretaria Executiva do CBH-AT, documentação solicitando análise e manifestação do CBH-AT quanto a proposta de compensação ambiental apresentada pelo empreendedor para o Empreendimento “**Condomínio de Uso Misto – Granja Tupy**”, em Itapeverica da Serra.

**1.2.** O assunto foi atribuído à Câmara Técnica de Planejamento e Articulação – CTPA, que, por sua vez, o delegou ao Grupo de Trabalho (GT) Consultas Ambientais para análise em conjunto com o Subcomitê Cotia Guarapiranga, conforme dispõe a Deliberação CBH-AT nº 18, de 12/12/2014<sup>1</sup>, tendo se baseado nos seguintes documentos e consultas:

- i. Documentações Técnicas contidas no Processo Cetesb nº 72/10715/14 – vols. I a VI;
- ii. Apresentação do empreendimento em reunião conjunta do GT Consultas Ambientais e do Subcomitê Cotia-Guarapiranga realizada em 16/02/2016;
- iii. Lei estadual 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.

**1.3.** Após avaliações das instâncias envolvidas, em 07/03/2016 a CTPA concluiu que as informações disponíveis no processo e oferecidas pela CETESB não continham elementos suficientes para o encaminhamento da manifestação pelo CBH-AT.

**1.4.** Por meio do Ofício CBH-AT nº 016/2016, de 08/03/2016, foram solicitadas à CETESB as informações complementares que demonstrem o atendimento integral pelo empreendedor da garantia de vinculação de área mínima para compensação conforme prescreve a legislação.

**1.5.** Em 29/03/2017, a CETESB encaminhou novamente o Processo referido no item 1.2.i ao CBH-AT com a solicitação para reanálise da compensação proposta pelo empreendedor, cujos documentos constam nos Volumes VII a IX do Processo.

**1.6.** O assunto foi remetido à Câmara Técnica de Planejamento e Articulação – CTPA, que por sua vez, o delegou ao Grupo de Trabalho (GT) Consultas Ambientais para nova apreciação na reunião de 12/07/2017.

**2. ANÁLISE**

**2.1** Situado à Rua Treze de Maio, s/nº, próxima ao centro do município de Itapeverica da Serra, o empreendimento denominado “**Condomínio de Uso Misto Granja Tupy**” ocupa uma área de terreno de 50.000 m<sup>2</sup>, e prevê a implantação de edificações para uso misto, sendo 240 unidades

<sup>1</sup> *Deliberação CBH-AT, nº 18, de 12/12/2014: Artigo 3º - As eventuais consultas ao CBH-AT, encaminhadas por órgãos de licenciamento ambiental, de empreendimentos localizados ou que impactem as áreas de atuação dos Subcomitês, deverão ser analisadas pela CT-PA em conjunto com o respectivo Subcomitê*

**COMITÊ DA BACIA HIDROGRÁFICA DO ALTO TIETÊ**

para escritórios, 507 unidades habitacionais e centro comercial com área total construída pelo empreendimento de 106.221,15 m<sup>2</sup>.

**2.2** Conforme certidão de diretrizes da Prefeitura de Itapeverica da Serra, o empreendimento se destinará aos usos comercial e residencial.

**2.3** Verifica-se nos autos do referido Processo que a área de implantação do empreendimento está totalmente inserida em Subárea de Urbanização Consolidada (SUC) da APRM-G e dentro do perímetro urbano do município de Itapeverica da Serra, havendo infraestrutura de sistemas de saneamento, de energia e de vias de transporte no entorno do empreendimento proposto.

**2.4** Verifica-se nos autos a existência de Carta de Diretrizes da SABESP apontando a viabilidade de interligação do empreendimento às redes públicas de abastecimento de água e de coleta de esgotos, com o afastamento direcionado para fora dos limites da APRM-G e sendo destinados à ETE Barueri.

**2.5** Conforme laudo técnico do Instituto Geográfico e Cartográfico apostado ao referido Processo, não há existência de curso de água, nascentes ou espelhos d'água, portanto não foram observadas Áreas de Preservação Permanente.

**2.6** A CETESB avaliou que o empreendimento é compatível com a SUC da APRM-G e que poderá ser implantado mediante o instrumento de compensação previsto na Lei 12.233/06.

**2.7** Os cálculos realizados pela CETESB no referido Processo, apontam que a área mínima necessária para compensação dos índices urbanísticos é de 138.750,00 m<sup>2</sup>, conforme mostra o quadro resumo a seguir:

	<b>Unidades</b>
Conjunto Residencial	504 apartamentos e 3 residências
Edifício de Escritórios	230 escritórios e 2 salões
Shopping Center	01 shopping + 01 supermercado + 01 restaurante + 01 academia + 04 auditórios + 06 escritórios
Total Residencial	507
Total Comercial	246
A compensar Cota-Parte Mínima	$504 + 3 = 507 \times 250 = 126.750 \text{ m}^2 - 50.000 \text{ m}^2 \text{ do terreno} = 76.750 \text{ m}^2$ . $246 \times 250 = 61.500 \text{ m}^2$ . <b>TOTAL = 76.750 m<sup>2</sup> + 61.500 m<sup>2</sup> = 138.250 m<sup>2</sup></b>

**2.8** Houve uma alteração de projeto das unidades pelo empreendedor, em comparação ao projeto analisado em 2016, com a supressão da construção de dois salões comerciais que reduz 500 m<sup>2</sup> no cálculo de área a compensar.

**2.9** Para atender à compensação exigida para o licenciamento, o empreendedor apresentou à Cetesb a compensação mediante a vinculação de uma área inserida na APRM-G e situada na Estrada Municipal do Tanambinho, no município de Embú-Guaçu, e inscrita em matrícula no Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra sob o nº 61.886, com área total da gleba de 215.800,00 m<sup>2</sup> e levantamento planialtimétrico às fls. 642 do Processo, mostrada na **Figura 1**.



Figura 1

**2.10** O empreendedor apresenta, portanto, uma área para compensação ambiental que excede em 77.550 m<sup>2</sup> a área mínima exigida pela legislação, cuja planta está identificada e georreferenciada nos autos do Processo.

**2.11** A área proposta possui significativa função ambiental, pois apresenta vegetação em estágios médio ou avançado.

### 3. CONCLUSÃO

Considerando os pontos destacados neste Parecer e a proposta de compensação para o licenciamento 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 apresentada pelo empreendedor para compensação, perfazendo 215.800,00 m<sup>2</sup> e sob a Matrícula nº 61.886 (CRI de Itapeccerica da Serra), apresenta condições adequadas para compor a compensação exigida.**

Essa área deverá ser identificada por meio de placas – instaladas no empreendimento e na área de compensação – 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 12.233/2006.