

Deliberação CBH-AT nº 52 de 26 de abril de 2018

Aprova o Parecer Técnico sobre a compensação ambiental referente ao Condomínio Residencial Jardim das Artes – Vida Nova, em Embu das Artes.

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

- 1) O Ofício Cetesb nº 359, de 13/11/2017 (Protocolo GRAPROHAB nº 15.208 – Volumes I ao VI), solicitou análise e manifestação do CBH-AT sobre a “Implantação de condomínio e proposta de compensação ambiental do Condomínio Residencial Jardim das Artes – Vida Nova”, situado em Embu das Artes, 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 de 2018.

Delibera:

Artigo 1º - Fica aprovado o documento anexo “Parecer Técnico sobre a compensação ambiental urbanística referente ao Condomínio Residencial Jardim das Artes – Vida Nova”, em Embu das Artes”.

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 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 52, de 26 de abril de 2018

Parecer Técnico sobre a compensação ambiental referente ao Condomínio Residencial Jardim das Artes – Vida Nova, em Embu das Artes

1. INTRODUÇÃO

1.1. A CETESB encaminhou ao CBH-AT, em 13/11/2017, o Processo nº72/00297/17 – Volumes I ao VI), solicitando análise e manifestação quanto à proposta de compensação ambiental apresentada pelo empreendedor “Cooperativa Habitacional Vida Nova” para o Empreendimento “**Condomínio Residencial Jardim das Artes – Vida Nova**”.

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 72/00297/17 – Volumes I ao VI);
- 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 **Condomínio Residencial Jardim das Artes – Vida Nova** está situado à Avenida Isaltino Victor de Moraes nº 281, próximo ao Centro do Município de Embu das Artes (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 79.900,26 m², e prevê a implantação de condomínio residencial formado por 8 torres de 27 andares tipo e cobertura, sendo 108 apartamentos por torre, totalizando 864 apartamentos e mais 6 apartamentos para zeladoria, isto é, 872 unidades habitacionais.

2.2 A localização do empreendimento está mostrada na Figura 1.



Figura 1 – Localização

2.3 A área do empreendimento está situado quase totalmente em Subárea de Urbanização Controlada (SUCT), com pequena parte em Subárea de Urbanização Consolidada (SUC) e incidência parcial de Área de Restrição à Ocupação – ARO da APRM-G, conforme mostra a Figura 2.

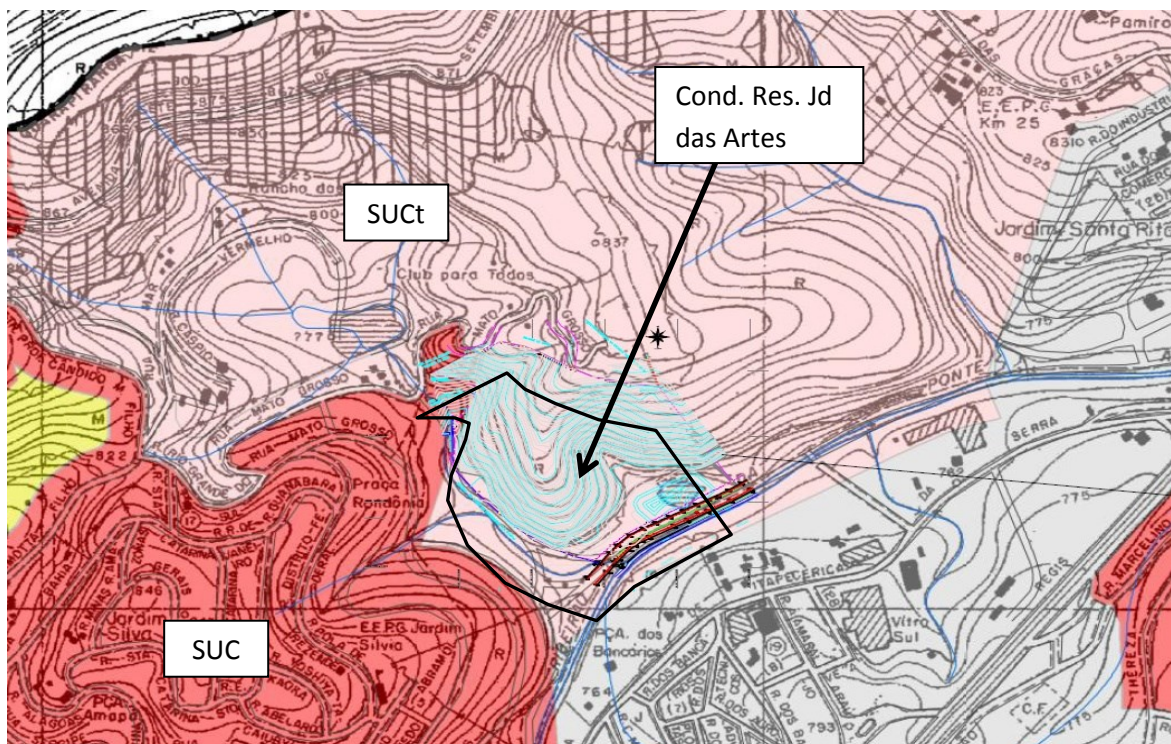


Figura 2 – Situação do empreendimento em SUC

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

De acordo com o Empreendedor, as diretrizes emitidas pela SABESP, indicam a viabilidade de atendimento mediante execução de prolongamentos de redes para abastecimento de água e esgotamento sanitário, sendo os esgotos exportados para fora da APRM-G;

2.4 Conforme informações inseridas no Processo, verificou-se que será preservado um lago artificial existente, bem como a área vegetada, em estágios inicial e médio de regeneração, que estará contida nas áreas verdes de 21.093,53m², supera o mínimo exigido de 20% da área total do terreno, isto é, 15.980,11m², conforme mostra a Figura 3;



Figura 3 – Implantação do empreendimento

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

2.6 Os cálculos realizados pela Cetesb, detalhados no despacho às fls.386/387 do referido Processo, indicam que as previstas 872 unidades habitacionais (UH) excedem ao número máximo de 319 UH permitidas conforme os índices urbanísticos da Lei nº 12.233/2006, isto é,

há um excedente de 553 UH, que correspondem à compensação mínima mediante preservação de uma área de 138.250m², resultado do cálculo 553 UH x 250m² (lote mínimo);

2.7 O Empreendedor propôs essa compensação mediante a vinculação de uma área de 138.250m², inserida na APRM-G e situada à Rua João Domingos da Silva, s/nº (Gleba 134), no Bairro Itaquaciara, no município de Itapecerica da Serra, a qual possui significativa função ambiental, pois é totalmente coberta de vegetação nativa;

2.8 A referida área é inscrita na matrícula nº 88.919 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra, em cuja área total de 244.100m² há a segmentação de áreas conforme o quadro seguinte, ilustrado na Figura 4;

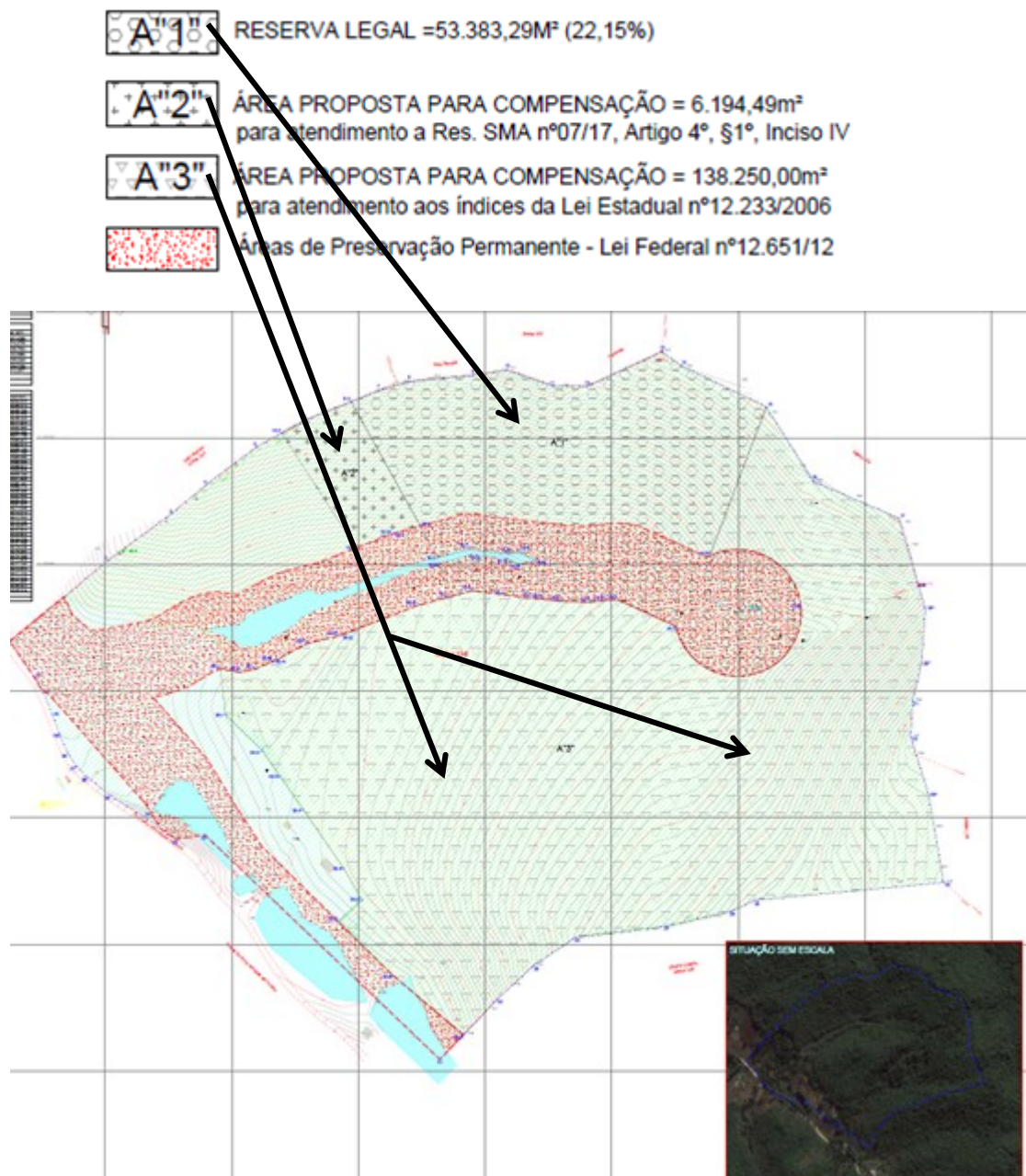


Figura 4 – Localização e situação da Área de Compensação

- 2.9** A Cetesb observa que a área proposta para compensação não é sobreposta à APP, ademais é contínua com a APP e a Reserva Legal, estando a gleba já inscrita no Sistema de Cadastro Ambiental Rural, caracterizando-a, portanto, como área passível de aceitação;
- 2.10** O remanescente da gleba de compensação (46.272,22m²) não tem uso definido;
- 2.11** 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 138.250m² apresentada pelo empreendedor, sob Matrícula nº 88.719 (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** 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;