

Deliberação CBH-SMT nº 222, de 03 de julho de 2009.

Aprova parecer da Câmara Técnica de Planejamento e Gerenciamento de Recursos Hídricos / CT-PLAGRHI, do CBH-SMT, sobre a Implantação do Loteamento Misto Fazenda Boa Vista – Fase 2, no Município de Porto Feliz / SP, sob responsabilidade da Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário, em atendimento à solicitação do Departamento de Avaliação de Impacto Ambiental – DAIA, da Secretaria do Meio Ambiente.

O Comitê da Bacia Hidrográfica do Rio Sorocaba e Médio Tietê (CBH-SMT), no uso de suas atribuições legais, e

Considerando a orientação da Política Estadual de Recursos Hídricos estabelecida pela Lei 7.663, de 30/12/1991, que tem como um de seus princípios, a *compatibilização do gerenciamento dos recursos hídricos com o desenvolvimento regional e com a proteção do meio ambiente;*

Considerando a Resolução SMA nº 054, de 30 de julho de 2008, no artigo 1º determina que *Os Estudos de Impacto Ambiental – EIA e respectivos Relatórios de Impacto Ambiental – RIMA dos empreendimentos que tenham como impacto significativo a intervenção no regime hídrico da bacia hidrográfica onde planejam se implantar, deverão ser encaminhados pelo Departamento de Avaliação de Impacto Ambiental – DAIA ao respectivo Comitê de Bacia Hidrográfica - CBH para manifestação.*

Considerando a Deliberação CRH nº 87, de 28 de outubro de 2008, que estabelece diretrizes para os Comitês de Bacias Hidrográficas se manifestarem a respeito dos EIA e respectivos RIMA encaminhados pelo órgão ambiental licenciador;

Considerando os termos do Plano de Bacia do CBH-SMT, aprovado em Reunião Plenária de 09/02/2007, no município de Cerquilha e do Relatório de Situação, atualizado em agosto de 2007;

Considerando que a Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário, pretende implantar no município Porto Feliz / SP o Loteamento Misto Fazenda Boa Vista – Fase 2;

Considerando o Ofício DAIA 703/09, datado de 15 de maio de 2009, que encaminhou ao CBH/SMT, o Estudo de Impacto Ambiental – EIA e Relatórios de Impacto Ambiental – RIMA, desse empreendimento, para análise e manifestação nos aspectos de competência do CBH-SMT;

CBH-SMT COMITÊ DA BACIA HIDROGRÁFICA DO RIO SOROCABA E MÉDIO TIETÊ

Considerando que esses documentos foram encaminhados para avaliação da Câmara Técnica de Planejamento e Gerenciamento de Recursos Hídricos / CT-PLAGRHI, do CBH-SMT, com a recomendação do DAIA para proceder a análise e manifestação quanto a utilização de recursos hídricos por esse empreendimentos;

DELIBERA:

Artigo 1º – Fica aprovado o Parecer apresentado pela Câmara Técnica de Planejamento e Gerenciamento de Recursos Hídricos / CT-PLAGRHI, relativo à Implantação do Loteamento Misto Fazenda Boa Vista – Fase 2, no Município de Porto Feliz / SP, sob responsabilidade da Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário, a ser remetido ao Departamento de Avaliação de Impacto Ambiental – DAIA, da Secretaria do Meio Ambiente, que desde já é considerado como **Anexo** e parte integrante desta Deliberação.

Artigo 2º – Pela análise do EIA/RIMA referente à implantação do empreendimento, objeto desta deliberação, este Comitê não apresenta objeção, desde que cumpridas as obrigações inerentes aos licenciamentos ambientais e outorgas das intervenções nos recursos hídricos existentes, além de atendidas às medidas mitigatórias e compensatórias propostas pelo empreendedor e sugeridas no **Anexo**;

Artigo 3º – Esta Deliberação entra em vigor na data de sua aprovação pelo CBH-SMT.

Vitor Lippi

Presidente do CBH-SMT

ANEXO à Deliberação CBH-SMT nº 222/09, de 03/07/2009

PARECER TÉCNICO N° 01/2009

ASSUNTO: Implantação do Loteamento Misto Fazenda Boa Vista – Fase 2, no município de Porto Feliz / SP, sob responsabilidade da Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário.

PROCESSO SMA N°: 13.853/07

DOCUMENTO: Ofício / DAIA / 703/09, de 15/05/2009

1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Os termos deste Parecer atendem às determinações da Resolução SMA n° 054, de 30 de julho de 2008, publicada em 01/08/2008, na Seção I, Pág. 85, do Diário Oficial do Estado, que estabelece procedimentos para o DAIA receber contribuições/sugestões técnicas dos Comitês de Bacia, para análise de Estudos de Impacto Ambiental – EIA e respectivos Relatórios de Impacto Ambiental – RIMA.

Atendem ainda, as diretrizes da Deliberação CRH n° 87, de 28/10/2008, que estabelece diretrizes para os Comitês de Bacias Hidrográficas se manifestarem a respeito dos EIA e respectivos RIMA encaminhados pelo órgão ambiental licenciador, que, em seu artigo 4° determina que o prazo não deve ser superior a 60 dias.

O Comitê das Bacias Hidrográficas do Rio Sorocaba e Médio Tietê – CBH-SMT, é parte integrante do Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos – SIGRH, a quem cabe aplicar as diretrizes da Política Estadual de Recursos Hídricos, dentre as quais garantir os princípios estabelecidos nos artigos 205 a 213 da Constituição Estadual, principalmente a “*proteção das águas contra ações que possam comprometer o seu uso atual e futuro*”. Diante das orientações dessa Política, estabelecida pela Lei 7.663, de

30/12/1991, se destaca como um de seus princípios, conforme Art. 3º, inciso VII, desse dispositivo, a *“compatibilização do gerenciamento dos recursos hídricos com o desenvolvimento regional e com a proteção do meio ambiente”*. Uma das competências dos Comitês de Bacias Hidrográficas, conforme Art. 26 da Lei 7.663, é a estabelecida em seu inciso VI de *“promover estudos, divulgação e debates, dos programas prioritários de serviços e obras a serem realizados no interesse da coletividade”*.

2 – INTRODUÇÃO

No âmbito do CBH-SMT, coube à Câmara Técnica de Planejamento e Gerenciamento de Recursos Hídricos / CT-PLAGRHI elaborar este Parecer Técnico, para subsidiar a decisão do CBH-SMT com relação à implantação do Loteamento Misto Fazenda Boa Vista – Fase 2, no município de Porto Feliz, sob responsabilidade da ATA Desenvolvimento Urbano e Ambiental Ltda. Ressalte-se, que na avaliação dos documentos recebidos para análise, consideraram-se os impactos sócio-ambientais do empreendimento perante as Bacias Hidrográficas do Rio Sorocaba e Médio Tietê, balizados nas premissas de seu Plano de Bacia e na legislação ambiental e de recursos hídricos vigentes.

Este Parecer Técnico é o resultado de uma série de atividades dos membros da CT-PLAGRHI, desencadeadas a partir do recebimento da solicitação de manifestação recebida do DAIA, adequados às suas disponibilidades de tempo, respeitados os compromissos junto às entidades e órgãos que representam e mantidas as prioridades do CBH-SMT.

3 – SÍNTESE DA CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: LOTEAMENTO MISTO FAZENDA BOA VISTA – FASE 2

Situado no município de Porto Feliz, na pista leste da Rodovia Pres. Castelo Branco, no Km 102 + 655 m., o empreendimento Fazenda Boa Vista encontra-se localizado no bairro Indaiatuba, ou Cagerê, ou ainda Caguaçu. Conforme o Plano Diretor do Município (Lei Complementar nº 48, de 15/12/2006), a gleba foi classificada no seu Zoneamento Municipal

na Categoria Z-4 (Zona de Ocupação Controlada Rural). Posteriormente, quando da aprovação da Lei nº 4.448, de 05/03/2007, a gleba passou a ser classificada como área urbanizável para fins de loteamento destinado à atividade urbana.



Figura 1.2-1 : Croqui de localização do loteamento Fazenda Boa Vista.

Em sua Fase 1, o projeto se desenvolveu em uma única etapa, na gleba onde situava a propriedade “Haras Rancho das Américas”, ocupando uma área de 995.856,77 m².

Nesta Fase 2, se prevê a execução em três etapas consecutivas, totalizando uma área total de 5.695.169,85 m²., distribuída conforme quadro que segue:

QUADRO DE ÁREAS FAZENDA BOA VISTA – FASE 2 / EIA RIMA		
	ÁREA (m ²)	%
1. ÁREA DOS LOTES (115 Lotes)		56,613%
1.1 Lotes Residenciais (88 Lotes)	1.817.417,21	31,912%
1.2 Lotes Especiais (27 Lotes)	1.406.790,38	24,701%
2. ÁREAS PÚBLICAS		43,387%
2.1 Sistema Viário	357.355,21	6,275%
2.2 Espaços Livres de Uso Público		
2.2.1 Áreas Verdes	730.647,62	12,829%
2.2.2 Área Verde dentro da APP	1.088.249,08	19,108%
2.3 Sistema de Lazer	271.237,02	4,763%
2.4 Área Institucional	23.473,33	0,412%
3. ÁREA TOTAL DA GLEBA	5.695.169,85	100,000%
4. FAIXAS NON AEDIFICANDI	85.265,43	1,497%

Quadro 1.1.1-1 – Áreas da Fazenda Boa Vista – FASE 2

3.1 – OCUPAÇÃO DA ÁREA

O empreendimento tem um perfil notadamente residencial, com a destinação de grandes áreas voltadas às atividades de esporte e de lazer, associadas a um importante conjunto de áreas verdes. Para sua ocupação são previstos os seguintes tipos de uso:

- Usos residenciais

- Usos especiais

Os lotes residenciais foram subdivididos nas seguintes categorias:

Lotes unifamiliares – Fase 1 1: são lotes de diferentes tamanhos, com áreas a partir de 2.500 m², para ocupação de uma única residência e concentrados na área do antigo Haras

Rancho das Américas – Loteamento Fazenda Boa Vista – Fase 1, já aprovado através do Certificado Graprohab N° 319/2007.

Lotes multifamiliares – Fase 2 2: são lotes com áreas de até 40.724,90m² destinados a uma ou mais residências.

Bolsões residenciais – Fase 2 2: são lotes com áreas de até 49.521,15m², que serão posteriormente parcelados em lotes menores com até 1.500 m². Na fase em que se encontra o projeto, não há ainda uma definição geométrica para a ocupação destes lotes, permitindo assim um adensamento controlado da área no futuro, respeitadas as imposições legais municipais e as regras construtivas presentes no estatuto da associação de moradores.

Lotes unifamiliares – Fase 2 2: são lotes com áreas médias de aproximadamente 40.000 m² , à exceção de um único lote de 76.070,57m², atual sede da antiga Fazenda Lagoa da Anta . Estes lotes completam a diversidade de uso habitacional proposto, atendendo a demanda por áreas com características de campo e espaços mais amplos. Estes lotes ocuparão as áreas de maior declividade e estão localizados, em geral, entre os lagos, próximos aos fragmentos florestais (matas) e às áreas de preservação permanente.

NÚMERO DE RESIDÊNCIAS PREVISTAS – PLENA OCUPAÇÃO – FASE 2				
ETAPAS	MULTI-FAMILIAR	BOLSÕES	UNIFAMILIAR	TOTAL
FASE 2 - Etapa 1	221	66	43	330
Número de residências				
FASE 2 - Etapa 2	405	36	-	441
Número de residências				
FASE 2 - Etapa 3	154	122	-	276
Número de residências				
Total	780	224	43	1047

Tabela 1.4-1: Número de residências previstas para a plena ocupação da Fase 2.

3.2 – ESTIMATIVA POPULACIONAL E CONSUMO DE ÁGUA

A previsão é que o loteamento Fazenda Boa Vista – Fase 2 esteja plenamente consolidado num período estimado de sete anos, computando-se este tempo a partir da emissão da Licença de Implantação. Para essas 1047 unidades habitacionais foi prevista uma ocupação média de 8 habitantes por unidade, incluindo todos os tipos possíveis de ocupação, tais como: trabalhadores eventuais, pessoal administrativo, prestadores de serviços e moradores. Para a estimativa das vazões de água foi considerado um consumo per capita de 300 litros diários. Considerando-se apenas o volume necessário ao consumo humano, as estimativas de vazões em função da evolução da população podem ser vistas na tabela que segue:

Ano	Unidades Habitacionais Ocupadas		População (hab.)	Vazão (l/s)		
	No Período	Acumulado		Média	Máxima Diária	Máxima Horária
1º	157	157	1256	3,49	4,19	6,28
2º	165	322	2576	7,15	8,58	12,87
3º	188	510	4080	11,34	13,61	20,41
4º	209	719	5752	15,98	19,18	28,76
5º	110	829	6632	18,42	22,10	33,16
6º	109	938	7504	20,84	25,00	37,51
7º	109	1047	8376	23,26	27,91	41,87

Em função desses valores, foi feita uma avaliação entre disponibilidade e demanda, concluindo-se, dentre tantas outras considerações, que a gleba dispõe atualmente de água suficiente para atender as demandas de consumo de água no 1º ano do empreendimento, abastecendo 157 lotes e irrigando o campo de golfe já existente. A origem dessa água são os poços tubulares profundos já perfurados, alguns outorgados e outros em fase de regularização junto ao órgão competente.

Foram desenvolvidos estudos para todas as fases de implantação do empreendimento, concluindo ao final do 7º ano, já inclusa a implantação de um segundo campo de golfe e um campo de pólo (Fase 2 – 3ª Etapa) que a gleba ainda não dispõe de água suficiente para atender as futuras demandas de consumo a serem requeridas ao final de sua implantação, com um déficit projetado de 155,83 m³/dia. O empreendedor se propõe a desenvolver, no curso da implantação, estudos com algumas soluções técnicas alternativas para suprir esse déficit, tais como, o reuso de água, armazenamento de águas pluviais, etc. Ressalta ainda, o empreendedor, que a gleba apresenta condições ambientais favoráveis à manutenção de seus aquíferos, de modo que a previsão inicial de que 4 (quatro) poços seriam suficientes para suprir a demanda, poderá ser ampliada, com a perfuração de mais poços, tantos quanto forem necessários.

3.3 – SISTEMA DE ÁGUA, ESGOTO E RESÍDUOS SÓLIDOS

O local onde será implantado o empreendimento está fora da área prevista para o atendimento dos sistemas públicos de abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário do Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Porto Feliz, de modo que ambos os sistemas serão de responsabilidade do empreendedor. O SAAE apresentou Alvará de Diretrizes para cumprimento das questões de abastecimento e já analisou, preliminarmente, o sistema de esgoto proposto. Para o abastecimento deverá ser implantado um sistema isolado que compreenderá a captação de água por poços artesianos, seu recalque ao sistema de reservação e tratamento, e sua distribuição, para uma ocupação total do empreendimento.

Para a questão dos esgotos prevê-se a adoção de tratamento secundário com lançamento no rio Sorocaba, tratamento terciário com lançamento no ribeirão Faxinal e, em algumas bacias, fossas sépticas/filtro anaeróbio/sumidouro instalados no próprio lote.

A coleta e destinação dos resíduos sólidos gerados no interior do empreendimento serão de responsabilidade da administração local, havendo um acordo com a Administração Municipal no sentido de executar esses serviços, conforme Carta de Anuência emitida em 28/11/2008, pela Diretoria de Obras Públicas e Urbanismo – Resíduos Sólidos, da Prefeitura de Porto Feliz.

4 – MEDIDAS MITIGATÓRIAS E COMPENSATÓRIAS

Apesar da implantação do empreendimento não gerar impactos negativos irreversíveis, que não possam ser passíveis de mitigação, o empreendedor apresenta uma série de medidas de mitigação, monitoramento e compensação que devem ser desenvolvidas para controle dos impactos decorrentes das prováveis alterações em processos do meio físico, biótico e antrópico, que compõem o Plano de Gestão Ambiental do loteamento. Estão previstos os seguintes programas:

- Monitoramento da Avifauna;
- Monitoramento da Mastofauna;

- Monitoramento da Herpetofauna;
- Monitoramento da Vegetação;
- Controle de Erosão e Assoreamento;
- Controle de Agroquímicos;
- Controle de Produtos Químicos Utilizados em Construção Civil;
- Controle de Produtos Químicos Utilizados em Veículos e Equipamentos;
- Controle de Resíduos Sólidos Domésticos e de Construção;
- Controle de Efluentes Sanitários;
- Controle de Consumo de Água;
- Controle de Qualidade de Águas Subterrâneas;
- Controle da Distribuição e Consumo de Energia Elétrica;
- Controle de Ruído;
- Controle de Emissão de Partículas Sólidas e Gases para Atmosfera;
- Controle de Impermeabilização do Solo;
- Programa de Educação Ambiental;
- Programa de Controle Ambiental dos Canteiros de Obras, e
- Programa de Gestão de Resíduos Sólidos.

Todo o empreendimento está inserido na Zona de Amortecimento da Floresta Nacional de Ipanema e não está na área delimitada para a Unidade de Conservação da APA do Avecuia.

Como medida compensatória, o empreendedor sugere que a aplicação dos recursos financeiros advindos da compensação ambiental para a implantação do empreendimento deva ser direcionada na seguinte conformidade:

90 % para a Floresta Nacional de Ipanema (R\$ 220.464,31) e

10 % para a APA do Avecuia (R\$ 24.496,04)

5 – CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

A análise dos relatórios EIA/RIMA referentes à implantação do Loteamento Misto Fazenda Boa Vista, pela Câmara Técnica de Planejamento e Gerenciamento de Recursos Hídricos – CT-PLAGRHI, do Comitê de Bacias Hidrográficas do rio Sorocaba e Médio Tietê / CBH-SMT, permitiu concluir que:

- Em atendimento ao preceito constitucional que a água deve ter sua utilização racional com prioridade para o abastecimento da população, não se concebe que as águas subterrâneas explotadas no loteamento sejam utilizadas em irrigação de campos de golfe e de pólo. Sugere-se que o empreendedor apresente, ainda nesta primeira fase de licenciamento, estudos de disponibilidade hídrica necessária para atender as demandas com irrigação, para se evitar a perfuração de novos poços, tantos quantos forem necessários para acompanhar a evolução da demanda.
- Sugere-se, que o empreendedor assegure o padrão de lançamento e principalmente de qualidade do corpo receptor, sendo que na bacia cujos lotes estão previstas as instalações de fossas sépticas/filtro, sejam precedidas de ensaios de permeabilidade e de infiltração do terreno, de forma a mitigar possíveis impactos, durante a fase de licenciamento.
- Na apuração dos valores destinados à compensação ambiental do empreendimento, propõe-se também considerar o valor comercial da terra nua e não apenas os custos de implantação.
- Considerando-se que a rede de drenagem presente na área é densa, a utilização de produtos químicos nos tratos culturais deve ser evitada, privilegiando as práticas de agricultura orgânica. Quando inevitável, deverão ser utilizados produtos com menor impacto ao ambiente.
- Como cabe à Câmara de Compensação Ambiental do Gabinete do Secretário do Meio Ambiente, analisar e propor a aplicação e o destino dos recursos provenientes da compensação ambiental de empreendimentos e atividades cujo licenciamento esteja

condicionado à apresentação de EIA/RIMAs, este colegiado sugere que sejam aplicados proporcionalmente entre a FLONA Ipanema (50%) e a APA do Avecuia (50%). Apesar da gleba não estar localizada dentro de seu perímetro, é nesta Área de Proteção Ambiental da Bacia Hidrográfica do Ribeirão Avecuia que se desenvolve um importante trabalho de educação ambiental local, com várias atividades relacionadas aos programas e atividades das escolas da rede pública e privada de Porto Feliz.

Finalmente conclui-se que não há objeção quanto à implantação desse empreendimento, desde que cumpridas as obrigações inerentes aos licenciamentos ambientais e outorgas das intervenções nos recursos hídricos existentes, além de atendidas as medidas mitigatórias e compensatórias propostas pelo empreendedor e sugeridas neste Parecer.