



Comitê da Bacia Hidrográfica do Rio Sorocaba e Médio Tietê - CBH-SMT

Deliberação Ad Referendum do CBH-SMT n° 451, de 05 de julho de 2022.

Aprova parecer da Câmara Técnica de Planejamento e Gerenciamento de Recursos Hídricos (CT-PLAGRHI), do CBH-SMT, sobre o empreendimento Loteamento Complexo Village, no município de Porto Feliz.

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

Considerando a orientação da Política Estadual de Recursos Hídricos estabelecida pela Lei 7.663, de 30/12/1991, que destaca como um de seus princípios, conforme Art. 3º, inciso VII, a “compatibilização do gerenciamento dos recursos hídricos com o desenvolvimento regional e com a proteção do meio ambiente” sendo que o inciso VI do Art. 26 prevê entre as competências dos Comitês de Bacias Hidrográficas “promover estudos, divulgação e debates, dos programas prioritários de serviços e obras a serem realizados no interesse da coletividade”;

Considerando a Resolução SMA n° 54, de 30/07/08, que prevê a manifestação dos Comitês em relação aos Estudos de Impacto Ambiental - EIA e respectivos Relatórios de Impacto Ambiental – RIMA de empreendimentos que tenham impacto significativo e intervenção no regime hídrico da bacia hidrográfica onde planejam se implantar (termos do artigo 1º, da resolução) e a relação que o empreendimento mantém com as metas do Plano de Bacia ou com o Relatório de Situação (termos do artigo 2º, da resolução);

Considerando a Deliberação CRH n° 87, de 28/10/2008, que estabelece diretrizes para os Comitês de Bacias Hidrográficas se manifestarem a respeito do EIA e respectivos RIMA;

Considerando o protocolado na Secretaria Executiva dos CBH-SMT, em 06/05/2022, a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo encaminhou o empreendimento Loteamento Complexo Village, localizado no Município de Porto Feliz, sob responsabilidade da empresa JHSF Empreendimentos Village 03 Ltda, processo Impacto 104/2022 (e-ambiente CETESB.027065/2022-55), solicitado manifestação quanto à viabilidade dos usos e interferências nos recursos hídricos, sendo a cópia digital de estudos para embasamento acessado em 10/05/22;

Considerando que o assunto foi apreciado pela Câmara Técnica de Planejamento e Gerenciamento de Recursos Hídricos - CT-PLAGRHI, em sua 102ª reunião ordinária, realizada em 23/06/2022, por videoconferência, com a participação de seus membros, convidados e de representantes do empreendedor.

Delibera Ad Referendum do plenário do CBH-SMT:

Artigo 1º - Fica aprovado o Parecer apresentado pela Câmara Técnica de Planejamento e Gerenciamento de Recursos Hídricos - CT-PLAGRHI n° 01/22, sobre o empreendimento Loteamento Complexo Village, no município de Porto Feliz, a ser remetido à Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) e que desde já é considerado como Anexo e parte integrante desta Deliberação.

Artigo 2º - Esta deliberação entra em vigor na data de sua publicação no DOESP, após aprovação pelo CBH-SMT.

LAERTE SONSIN JUNIOR
36826

Laerte Sonsin Júnior
Presidente do CBH-SMT

Publicado no D.O.E. em 08 / 07 / 2022 Caderno Executivo I – Página 41

Parecer Técnico da CT-PLAGRHI nº 01/2022.

Assunto: Análise do Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) referente ao empreendimento “Loteamento Complexo Village”, no município de Porto Feliz - SP, sob responsabilidade da empresa JHSF Empreendimentos Village 03 Ltda

Em 06/05/2022, a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) solicitou a manifestação do CBH-SMT, sendo elaborado pela CT-PLAGRHI (Câmara Técnica de Planejamento e Gerenciamento de Recursos Hídricos) o parecer técnico de manifestação, ~~foi~~ referente ao Loteamento Complexo Village, que será instalado no município de Porto Feliz/SP, em uma área total de 144,49 ha (1.444.860,0 m²), sito na Rodovia Emerenciano Prestes de Barros (SP-097) com a Estrada Municipal PFZ-373, região sul do município de Porto Feliz na divisa com a Zona Norte do Município de Sorocaba, sob responsabilidade da empresa JHSF Empreendimentos Village 03 Ltda.

A área do empreendimento será dividida em 80 lotes para uso residencial unifamiliar (16,02% da área) e 15 lotes para uso misto – residencial uni e plurifamiliar (15,65%) tendo uma ocupação de lotes total de 31,66% (461.634,18 m²).

As áreas públicas do empreendimento abrangem área de 1.001.448,06 m², 68,68% da área, e serão constituídas por: Sistema Viário, Áreas Institucionais (Equipamentos Públicos Urbanos (EPU): 05 Estações Elevatórias de Esgotos (EEEs), 01 Estação de tratamento de Esgotos (ETE), 03 Poços Profundos e 02 Reservatórios de Água Potável além de Espaço Livre de Uso Público (Áreas Verdes e Sistemas de Lazer).

A população prevista, com a consolidação da ocupação, é de aproximadamente 3.552 pessoas cerca de 7% da população do município de Porto Feliz/SP, considerando os 95 lotes (entre residentes, flutuantes e funcionários).

A CT-PLAGRHI do CBH- SMT, analisou e discutiu o EIA-RIMA do empreendimento em três reuniões “on-line”: duas ordinárias e uma extraordinária nos dias 23/05, 23/06 e 30/06, respectivamente. Nas referidas reuniões, além dos membros da Câmara Técnica estiveram presentes os representantes do empreendedor (JHSF) e da empresa responsável pela elaboração do EIA-RIMA (RUMO Solicitações Ambientais LTDA).

Os membros da câmara técnica reconheceram a qualidade do projeto do empreendimento e a abrangência do EIA-RIMA, porém pontuaram algumas questões importantes para serem consideradas no processo de licenciamento:

1. Há preocupação quanto ao impacto de vizinhança, pois a localização do empreendimento está na divisa entre os municípios de Porto Feliz e Sorocaba. Em Sorocaba, às margens da Rodovia Emerenciano Prestes de Barros, foram estabelecidos nos últimos anos alguns grandes empreendimentos de moradia popular como o Carandá e Altos de Ipanema, que acarretou a transferência de mais de 20.000 pessoas para a região, gerando grande impacto para a infraestrutura pública em função da grande distância destes empreendimentos dos bairros já consolidados do Município de Sorocaba.
2. Há dúvida sobre a capacidade dos aquíferos subterrâneos da região de garantirem o volume explotável suficiente para o abastecimento do loteamento do Complexo Village, principalmente em função do tipo de aquífero. Tendo em vista o público esperado para a

ocupação da área (alto poder aquisitivo), o qual apresenta uma média de consumo de água, por habitante, maior que a média do restante da população dos municípios da região. Deve ser considerado, ainda, que o município de Porto Feliz tem passado por sucessivos períodos de restrição de consumo, em função dos prolongados períodos de estiagem, que tem afetado toda a região, em especial as bacias do Rio Sorocaba e a porção mais elevada da bacia do médio Tietê já consideradas áreas de déficit hídrico segundo o Plano de Bacia do CBH-SMT.

3. O projeto do loteamento prevê também lotes de uso misto e a possibilidade de verticalização. O governo municipal declarou, através da Certidão de Conformidade 001/2022 e a Certidão de Diretrizes 002/2022, não haver nenhum óbice em relação ao plano diretor do município de Porto Feliz/SP. Entretanto, o empreendimento está sendo previsto para **ZTR - ZONA TURÍSTICA E RECREATIVA** que é descrita no Plano Diretor Municipal como: *Áreas não consolidadas, fora do núcleo urbano, destinadas ao uso recreacional, lazer e de preservação natural, de baixíssima densidade e usos urbanos restritos, formando aglomeração satélite, caracterizada por urbanizações de chácaras, residências de recreio ou condomínios residenciais. Compreende a região da Fazenda Boa Vista (20 a 40 hab./ha) com lotes mínimos de 1000 m² e frente mínima de 20,00 metros.* Apesar do empreendimento cumprir as normas definidas para a zona, a possibilidade de verticalização pode ser antagonista à previsão de baixíssima densidade.
4. Houve dúvida também quanto às condições do empreendedor para evitar futuros parcelamentos de solo nos lotes a serem comercializados em função de ser um loteamento aberto. O empreendedor explicou que o plano de negócios do empreendimento envolve o compromisso do comprador, no ato da compra, de não alterar a situação dos lotes, contando inclusive com um convênio com a prefeitura para evitar alterações no padrão do bairro, como já acontece com empreendimentos semelhantes já instalados na região.
5. Verificou-se a ausência do plano de encerramento das fossas sépticas que serão instaladas nos canteiros de obra, na fase de implantação, a necessidade da operação dos equipamentos de água e esgoto ser repassada ao SAAE de Porto Feliz (já previsto na certidão 002/2022 do SAAE) e a necessidade destes equipamentos estarem descritos no Plano Municipal de Saneamento.

Em função destes apontamentos a CT-PLAGHRI sugere ao órgão licenciador, com anuência do CBH-SMT que o empreendedor apresente:

1. Análise de Impacto de Vizinhança, que contemple também a zona norte de Sorocaba e realize pelo menos uma audiência pública no Município de Sorocaba, que será também impactado pelo empreendimento.
2. Manifestação Agência Metropolitana de Sorocaba (AGEM), que está elaborando o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região.
3. Liberação da Licença de Operação do empreendimento somente após o término da construção do sistema de abastecimento de água, drenagem urbana e esgotamento sanitário e tendo esta estrutura pública de saneamento, repassada ao SAAE de Porto Feliz para sua devida operação.

4. Confirmação da disponibilidade hídrica, por meio, da abertura dos poços e a confirmação do volume explotável, na fase inicial de licenciamento, que deverá ser tratado juntamente com o órgão responsável pela outorga de uso de água subterrânea (DAEE).
5. Solução alternativa de abastecimento definida em conjunto com o SAAE de Porto Feliz, na situação de volume insuficiente de água subterrânea na área do empreendimento (atual ou futura). Esta alternativa deve constar no Plano de Saneamento Municipal em vigor ou em via de aprovação no legislativo municipal.
6. Certidão da Prefeitura do Município de Porto Feliz/SP esclarecendo as diretrizes (limites e condicionantes) para os projetos de verticalização, especialmente nos lotes de uso misto, e que não afetem as diretrizes de baixo adensamento da Zona Turística e Recreativa.
7. Plano de Encerramento das fossas sépticas que serão instaladas nos canteiros de obras na fase de construção e instalação do empreendimento.

Solicita-se também que os órgãos de controle e licenciamento (DAEE e CETESB) verifiquem a possibilidade de executar convênio com o empreendedor, nos moldes do processo já elaborado com a prefeitura de Porto Feliz, para impedir a outorga e licenciamento de empreendimentos na área que não se adequem ao previsto no projeto do loteamento, como poços individuais e sistemas alternativos de tratamento de resíduos (fossas).

Este parecer, após deliberado pelo CBH-SMT, será encaminhado ao órgão licenciador com cópia para os Poderes Executivo e Legislativo do Município de Porto Feliz, SAAE de Porto Feliz, Agência Metropolitana de Sorocaba e ficará disponível nos repositórios públicos do CBH-SMT e Fundação Agência da Bacia do SMT na Internet.