



## COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Prof. Frederico Hermann Jr., 345 - CEP 05459-900 - São Paulo - SP  
C.N.P.J. nº 43.776.491/0001-70 - Insc.: Est. nº 109.091.375-118 - Insc. Munic.: nº 8.030.313-7  
Site: [www.cetesb.sp.gov.br](http://www.cetesb.sp.gov.br)

### SÚMULA DO PARECER TÉCNICO 181/14/IE

**PROCESSO:** 8625/2009  
**INTERESSADO:** PG 2008 Empreendimento Imobiliário Ltda.  
**ASSUNTO:** Parcelamento do Solo Urbano para Uso Misto  
**MUNICÍPIO:** Praia Grande

#### 1. INTRODUÇÃO

Esta súmula se refere ao Parecer Técnico 181/14/IE, elaborado pelo Departamento de Avaliação Ambiental de Empreendimentos, visando subsidiar o licenciamento ambiental do Parcelamento do Solo Urbano para Uso Misto, a ser implantado em área de 169 ha, no município de Praia Grande, com base em Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA.

#### 2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Trata-se de parcelamento do solo para ocupação mista, residencial e comercial em área urbana de 169 ha, na Zona Mista (ZM) e na Zona Especial de Interesse Ecológico (ZEIE-3). Os 58 lotes residenciais e comerciais previstos ocuparão 40,3 ha (24% da gleba), as áreas institucionais ocuparão 9,2 ha (5,5%), o sistema viário 8,8 ha (5,2%), sistema de lazer 1,6 ha (1%) e áreas verdes 109 ha (64,4%).

A população total estimada é de 46.700 habitantes na ocupação plena do empreendimento, prevista para ocorrer em 15 a 18 anos. A infraestrutura do empreendimento será implantada em aproximadamente 36 meses, com custo total de implantação estimado em R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).

#### 3. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

Os principais impactos ambientais previstos nas fases de implantação e operação do empreendimento e as respectivas medidas mitigadoras são apresentados a seguir:

**Poluição e incômodos gerados durante as obras** – A implantação da infraestrutura do loteamento consistirá na terraplenagem para adequação dos terrenos das áreas comuns, pavimentação das vias internas e implantação de redes de drenagem de águas pluviais, abastecimento de água e de coleta de esgotos. Para minimizar os impactos gerados durante as obras, por ocasião da solicitação da LI, deverá ser apresentado um Programa de Controle Ambiental das Obras contendo o detalhamento das instalações previstas no canteiro de obras e das medidas de controle para gerenciamento dos efluentes sanitários, resíduos sólidos urbanos e da construção civil, treinamento de funcionários, controle de tráfego, controle de erosão e assoreamento e procedimentos para recuperação das áreas afetadas.

**Desenvolvimento de processos erosivos e assoreamento das drenagens** - As obras de terraplenagem, e execução de aterros, poderão desencadear processos erosivos e conseqüente assoreamento de manguezais, brejos e drenagens adjacentes. Para minimizar tais impactos será implementado o Programa de Controle Ambiental das Obras, que prevê a implantação de sistemas provisórios e definitivos de drenagem, barreiras de contenção para proteção das APPs, dispositivos de proteção das áreas de bota-espera, além da implementação de um Programa de Monitoramento da Qualidade de Águas Superficiais.

**Impactos da impermeabilização do solo** – Para minimizar potenciais impactos e visando conduzir os volumes de escoamento superficial a jusante, foi proposta a implantação de canais artificiais de drenagem. Foi solicitada a implementação de um Programa de Monitoramento do Sistema de Drenagem visando acompanhar e minimizar eventuais alterações no regime hídrico da gleba, onde existem ecossistemas dependentes de solos úmidos.

**Impactos sobre a cobertura vegetal e intervenções em Áreas de Preservação Permanente** –



## COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Prof. Frederico Hermann Jr., 345 - CEP 05459-900 - São Paulo - SP  
C.N.P.J. nº 43.776.491/0001-70 - Insc.: Est. nº 109.091.375-118 - Insc. Munic.: nº 8.030.313-7  
Site: [www.cetesb.sp.gov.br](http://www.cetesb.sp.gov.br)

Para a implantação do empreendimento é prevista a supressão de 25,45 ha de Floresta Alta de Restinga em estágio médio/avançado de regeneração natural e 24,23 ha de Floresta Alta de Restinga em estágio inicial, atendendo, ao permitido na Lei da Mata Atlântica e Resolução SMA 31/09. Os 18 ha de manguezais e 7 ha de brejos de restinga existentes serão preservados, sendo que parte dessa área comporá o Parque Municipal Piaçabuçu. Para a implantação do empreendimento deverão ser detalhados os Programas de Controle da Supressão da Vegetação e Resgate de Flora, e de Recuperação Florestal para recomposição e enriquecimento de áreas; e deverão ser averbadas as áreas verdes dos remanescentes florestais de Floresta de Restinga, manguezais e brejos de restinga (totalizando cerca de 109 ha).

**Impactos sobre comunidades faunísticas** – No levantamento realizado na Área Diretamente Afetada foram identificadas 138 espécies da fauna silvestre, sendo 10 espécies da mastofauna, 07 da herpetofauna e 121 espécies de avifauna, dentre as quais 12 delas constam da Lista da Fauna Ameaçada de Extinção do Estado de São Paulo. Foram registradas 11 espécies da ictiofauna, a maioria de ampla distribuição. Como medidas de proteção à fauna, além da manutenção de grande parte da vegetação nativa e do reflorestamento de áreas verdes desprovidas de vegetação, será implementado o Programa de Manejo e Monitoramento da Fauna Silvestre.

**Impactos sobre Unidades de Conservação e Áreas Protegidas** – A gleba do empreendimento localiza-se cerca de 7 km do Parque Estadual Serra do Mar, 150 m do Parque Estadual Xixová-Japuí - PEXJ, sendo separado deste pela Via Expressa Sul e Avenida Ayrton Senna, e contígua ao Parque Municipal Piaçabuçu. A vegetação a ser preservada na gleba deverá contribuir para a conectividade entre o PEXJ e o Parque Municipal Piaçabuçu. A Fundação Florestal e Prefeitura Municipal manifestaram-se favoráveis ao projeto. O interessado propôs apoio na elaboração do plano de manejo e implantação da infraestrutura do Parque Municipal Piaçabuçu, além de apoio a estudos científicos e financiamento de restauração florestal nos limites ou imediações do PEXJ.

**Aumento da demanda por saneamento** – A estimativa de demanda de água para abastecimento do empreendimento em sua ocupação máxima é 216,66 L/s, a ser fornecido pela SABESP, que executará também obras de adequação do tratamento e disposição final dos esgotos do Sistema I de Praia Grande, que abrange a área onde será implantado o empreendimento.

**Impactos no tráfego das vias de acesso** – Durante a operação do empreendimento são estimados 12,7 mil veículos/dia, no período de pico. Para evitar problemas de fluidez, foram previstas ampliações e/ou adequações de ruas e avenidas do sistema viário do entorno do empreendimento, que serão detalhadas por ocasião da solicitação da LI, em parceria do empreendedor com a Prefeitura Municipal.

**Geração de empregos e atração de mão de obra** - As atividades de implantação do empreendimento previstas ao longo de quatro anos gerarão cerca de 120 empregos diretos e 232 empregos indiretos. Visando evitar impactos causados pela atração de mão de obra de outras regiões e potencializar o impacto positivo do empreendimento, foi proposto um Programa de Contratação, Desmobilização e Capacitação de Mão de Obra Local a ser realizado em parceria com instituições de ensino e formação profissional da região. Para a LI, o empreendedor deverá apresentar um Programa de Apoio ao Desenvolvimento Habitacional para a mão de obra eventualmente atraída para a região, conforme preconiza a Resolução SMA 68/09.

**Aumento da demanda por serviços públicos** – De acordo com o EIA, a demanda pela utilização de equipamentos públicos não será significativa, considerando que o empreendimento estará contribuindo para o déficit habitacional da Baixada Santista. Para a LI, deverá ser apresentado um Programa de Gestão e Parceria junto ao Poder Público para a implantação de equipamentos públicos e participação em melhorias nas áreas de saúde, educação, saneamento básico e transporte público.

**Interferências em sítios arqueológicos** - O Diagnóstico Arqueológico não interventivo da área do empreendimento indicou que a área possui potencial arqueológico, apesar da ausência de evidências arqueológicas em superfície. O IPHAN se manifestou favoravelmente à emissão da



## **COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Av. Prof. Frederico Hermann Jr., 345 - CEP 05459-900 - São Paulo - SP  
C.N.P.J. nº 43.776.491/0001-70 - Insc.: Est. nº 109.091.375-118 - Insc. Munic.: nº 8.030.313-7  
Site: [www.cetesb.sp.gov.br](http://www.cetesb.sp.gov.br)

Licença Ambiental Prévia para o empreendimento, condicionando a Licença de Instalação à elaboração e realização de um Programa de Monitoramento Arqueológico.

#### **4. PROGRAMA DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL**

Caberá à Câmara de Compensação Ambiental da SMA definir a destinação e a forma de pagamento dos recursos da compensação, sendo a apresentação do comprovante de pagamento pelo empreendedor e assinatura do Termo de Compromisso de Compensação Ambiental – TCCA condicionantes à emissão da LI. Para a LO deverá ser apresentado relatório contábil, comprovando o montante efetivamente despendido na implantação do empreendimento, visando à realização de ajustes no valor destinado à compensação ambiental do empreendimento.

#### **5. CONCLUSÃO**

Com base na análise do EIA/RIMA e complementações e demais documentos constantes do Processo 8.625/09, a equipe técnica do Departamento de Avaliação Ambiental de Empreendimentos concluiu que o empreendimento é ambientalmente viável, desde que atendidas as medidas propostas no EIA e as exigências do Parecer Técnico nº 181/14/IE. Nestes termos, submete ao CONSEMA para apreciação e deliberação sobre a viabilidade ambiental do Parcelamento do Solo Urbano para Uso Misto no município de Praia Grande.

São Paulo, 16 de maio de 2014.

**Ana Cristina Pasini da Costa**  
Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental