

PROCESSO: SMA 13.853/2007
INTERESSADO: Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário.
ASSUNTO: Licenciamento Ambiental Prévio do Loteamento Misto
Fazenda Boa Vista Fase 2
MUNICÍPIO: Porto Feliz

1. INTRODUÇÃO

Esta súmula se refere ao Parecer Técnico 77876/10/TA, elaborado pelo Departamento de Avaliação de Impacto Ambiental, para subsidiar o licenciamento ambiental do "Loteamento Misto Fazenda Boa Vista Fase 2", de responsabilidade da Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário, com base no Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA.

2. AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Audiência Pública foi realizada conforme normas estabelecidas na Deliberação CONSEMA nº 34/01, no dia 10 de setembro de 2009, não tendo sido registrada manifestação de interesse a ser considerada na análise do EIA/RIMA.

3. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Loteamento Misto Fazenda Boa Vista Fase 2 é um loteamento residencial de alto padrão, com características de segunda moradia, de fins de semana e férias, com 1.047 lotes, de baixa densidade de ocupação, com grandes áreas destinadas a atividades esportivas e de lazer, associadas a um conjunto de áreas verdes, a ser implantado numa área de 5.695.169,85 m², situado no município de Porto Feliz. A gleba situa-se às margens da Rodovia Presidente Castello Branco, no km 202,6, sentido interior-capital, vizinho ao Loteamento Fazenda Boa Vista Fase 1, do mesmo empreendedor, com 170 lotes residenciais, implantado em área de 995.856,77 m² e licenciado no âmbito do GRAPROHAB; encontram-se implantados na área um heliponto e cocheira para cavalos.

O projeto urbanístico, a ser implantado em três etapas, inclui lotes residenciais diversificados, classificados em: multi-familiares, com áreas até 40.724,90 m², destinados a mais de uma residência; bolsões residenciais a serem posteriormente parcelados em lotes menores, e lotes uni familiares, com áreas médias de aproximadamente 40.000 m², com características de lotes rurais, ocupando áreas de maior declividade, localizados, em geral, próximos aos lagos, fragmentos florestais e APPs.

O quadro de áreas do loteamento é o seguinte:

**QUADRO DE ÁREAS DO LOTEAMENTO MISTO
FAZENDA BOA VISTA - FASE 2 REVISTO**

Especificações	Áreas (m ²)	%
ÁREA DOS LOTES		
Lotes residenciais	1.356.868,89	23,82
Lotes especiais	1.673.201,51	29,38
ÁREAS PÚBLICAS		
Sistema viário	236.771,27	4,16
Espaços livres de uso público		
Áreas verdes total	2.054.753,69	36,08
Áreas verdes fora de APP	784.676,46	13,78
Área verde dentro de APP	1.270.077,23	22,30
Sistema de lazer	286.419,75	5,03
Área institucional	8.857,16	0,16
ÁREA TOTAL LOTEADA	5.616.972,28	98,63
Áreas non aedificandi (1)	78.197,57	1,37
ÁREA TOTAL DA GLEBA	5.695.169,85	100,00

Fonte: Planta revista, com visto da Prefeitura Municipal de Porto Feliz, datado de 01/04/200, recebido em 03/09/2010

(1) Localizadas na faixa de domínio da linha de transmissão da CTEEP.

O plano urbanístico destina uma área verde de 2.054.753,69 m², (36,08% da área total do empreendimento) dos quais 13,78% localizado fora de APPs, e 22,30% localizado em APPs. Nessas áreas o EIA propõe o plantio de mudas nativas, com vistas à recuperação das APPs, que possibilitarão a conectividade entre os fragmentos florestais existentes, e que estarão associadas às grandes áreas destinadas às atividades esportivas.

Os lotes especiais previstos no empreendimento foram subdivididos em lotes de uso misto, destinados às atividades de comércio, serviços e institucionais, e os de uso esportivo, que ocuparão as grandes áreas destinadas às atividades esportivas como os campos de golfe existente e previsto, campos de pólo e toda a estrutura hípica correspondente, as quadras de tênis, quadras poliesportivas, e campo de futebol, para atendimento das necessidades de convivência e lazer de toda a comunidade, e que foram localizadas em função das características topográficas, de disponibilidade hídrica, aspectos pedológicos e geotécnicos e demais recursos que estes espaços necessitam para sua conservação e manutenção.

Para as obras de execução da fase 2 do Loteamento Fazenda Boa Vista foi estimado no EIA a necessidade de contratação de cerca de 2.930 empregados no pico das obras, com média anual de 2.230 empregados por um período de 7 anos.

A população moradora do empreendimento, ao final da implantação e ocupação foi prevista em 8.376 moradores nos períodos de pico de férias, fins de semana prolongados e épocas de eventos.

A mão-de-obra fixa da fase 1 da Fazenda Boa Vista fase 1 é de 80 funcionários. Para a fase 2 está prevista a contratação de mais 100 funcionários fixos, necessários para as atividades administrativas, de conservação, plantio e demais atividades.

O empreendimento prevê a instalação dos seguintes serviços de infra-estrutura:

- Sistema viário – utiliza parte das vias existentes e será complementado com obras de alargamentos e extensões necessárias para acessar os lotes;
- Sistema próprio de abastecimento de água, através da captação por 4 poços profundos e redes de abastecimento;
- Sistema próprio de tratamento dos esgotos, subdivididos em 3 bacias, com tratamento a nível terciário e remoção de fósforo em duas estações e um sistema individual previsto na etapa 3 do empreendimento;
- Sistema de drenagem de águas pluviais;
- Coleta e disposição de resíduos sólidos domiciliares pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz;
- Energia e iluminação pública, com energia a ser fornecida pela CPFL.

O investimento total sem o cômputo das residências, que ficarão a cargo de cada comprador, foi estimado em R\$ 48.992.069,57

4. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS.

Os principais impactos ambientais previstos para as fases de implantação e operação do empreendimento são:

Geração de processos erosivos e assoreamento das drenagens: na fase de implantação serão decorrentes das atividades de limpeza do terreno, remoção da cobertura vegetal e obras de terraplenagem relacionadas à: adequação topográfica do canteiro de obras; remodelagem do campo de golfe existente e instalação do novo campo de golfe e demais instalações esportivas; abertura de acessos complementares e adequação dos existentes; instalação da infra-estrutura e construção das edificações.

Como medida mitigadora foi proposto o Programa de Controle de Erosão e Assoreamento para acompanhar e controlar as operações que envolvam a movimentação de solo e impliquem em exposição de superfícies de solo à ação erosiva, especialmente nas obras de instalação do novo campo de golfe e das áreas destinadas às atividades hípicas e Normas para a construção das residências, contendo orientações sobre execução de obras de terraplenagem, proteção de taludes, conservação da vegetação nativa, cercamento de lotes entre outros.

Alteração da qualidade do ar e geração de ruído: decorrente das obras de terraplenagem e funcionamento de máquinas e veículos para implantação da infra-estrutura viária e de saneamento, execução dos campos de golfe e demais atividades esportivas. Durante a operação esses impactos estão associados a construção das edificações e movimentação de veículos dos moradores. Esses impactos podem ser considerados de pouca relevância.

Como medidas mitigadoras foram propostos: um Programa de Controle de Emissão de Particulados e Gases para a Atmosfera, e o controle de tráfego de veículos pesados no período noturno além da limitação na velocidade a 60 km/hora.

Redução da permeabilidade do solo e alteração do regime de escoamento das águas superficiais: a impermeabilização do solo, decorrente da pavimentação das vias complementares e ocupação dos lotes, induzirá a redução temporária ou permanente das taxas de infiltração, conseqüente aumento do escoamento das águas pluviais e aumento da vazão das drenagens. O sistema de drenagem, formado por canaletas de concreto ou grama, encaminhará as águas coletadas para os cursos d'água ou lagos existentes na propriedade. Como medidas mitigadoras destacam-se o uso de pavimento permeável onde possível, a recuperação das APPs, além da manutenção de cerca de 34% de áreas verdes. Entre as exigências deste TA está o detalhamento do Programa de Recuperação das Áreas de Preservação Permanente.

Contaminação potencial do solo e dos recursos hídricos: Na fase de implantação esses impactos estarão relacionados com a geração de resíduos sólidos das obras civis e efluentes gerados nos canteiro de obras e refeitórios. Na fase de operação, os impactos poderão ocorrer em conseqüência da operação inadequada dos sistemas individuais de tratamento previsto na bacia 3, do uso de defensivos agrícolas nos campos de golfe, além da geração de cargas difusas. Como medidas mitigadoras o EIA propôs: o Programa de Gestão de Resíduos Sólidos da fase de implantação do loteamento, contemplando a caracterização dos resíduos sólidos da fase de instalação, o cadastramento dos receptores de resíduos reutilizáveis e recicláveis da região e o uso de sanitários químicos, com descarte dos efluentes coletados por empresas regulares perante os órgãos competentes e o Programa de Controle de Agroquímicos. Entre as exigências deste TA, estão o detalhamento do Programa de Gestão dos Resíduos Sólidos da Fase de Instalação, apresentação da localização do(s) canteiro(s) de obra com leiaute das instalações sanitárias; detalhamento do sistemas de coleta e tratamento dos esgotos sanitários do empreendimento. Plano de monitoramento da eficiência das ETEs e do Corpo Receptor das bacias 1 e 2; e Programa de Conservação do Campo de Golfe contemplando a relação de defensivos agrícolas utilizados e o manejo integrado de pragas.

Perda da cobertura vegetal e intervenções em áreas de preservação permanente - APPs: ocasionado pela supressão de 0,26 ha vegetação secundária nos estágios inicial e médio de regeneração e intervenção em 4,0 ha de APP para implantação do sistema viário, sistema de drenagem e campo de golfe. As principais medidas mitigadoras propostas referem-se ao Programa de Recuperação e Enriquecimento das Áreas de Preservação Permanente e Áreas Verdes, Projeto Paisagístico, Compensação Ambiental e Programa de Monitoramento da Vegetação. Nas etapas seguintes do licenciamento serão necessários: autorizações para supressão de vegetação nativa, intervenções em APP e corte de árvores isoladas; a averbação das áreas verdes; e a recuperação florestal das APPs.

Perda ou alteração de habitat e afugentamento da fauna: decorrente da remoção da cobertura vegetal e alteração do uso e ocupação do solo com a construção de edificações, adensamento populacional, movimentação de veículos e maquinários, emissão de ruídos, além da presença de animais domésticos. Essas atividades poderão provocar a perda e a alteração do habitat, redução de espécies e afugentamento da fauna existente. As principais medidas mitigadoras propostas referem-se à remoção da cobertura vegetal fora dos períodos de reprodução da fauna nativa, Programa de Monitoramento da Fauna, além dos programas propostos no item anterior: Programa de Recuperação e Enriquecimento das Áreas de Preservação Permanente e Áreas Verdes e Projeto Paisagístico. Dentre as exigências deste TA estão a implantação de passagens de fauna e o detalhamento das medidas propostas.



Aumento do tráfego nas vias de acesso ao empreendimento: decorrente do aumento da circulação de veículos pesados e leves durante as obras de implantação do empreendimento e de veículos leves na fase de operação do empreendimento. O acesso é feito pela Rodovia Presidente Castello Branco, e se encontra concluído de acordo com projeto aprovado pela ARTESP.

Aumento da demanda de serviços de água e esgotos: a população estimada em 8.376 habitantes contará com sistema próprio de abastecimento de água por meio da captação em 4 poços profundos, já outorgados pelo DAEE e redes de distribuição. Com relação aos efluentes líquidos domésticos será implantado sistema isolado de tratamento de esgotos que contará com 2 ETEs e adoção de fossas sépticas para tratamento na etapa 3 do empreendimento.

Interferência em sítios arqueológicos: o levantamento não constatou indícios ou evidências de materiais arqueológicos na área do empreendimento, no entanto, o resultado não foi conclusivo. Desta forma, os impactos decorrentes da possibilidade de perda definitiva, parcial ou total, de patrimônio arqueológico eventualmente presentes na área do empreendimento serão mitigados na fase de licença de instalação, por meio do Projeto de Monitoramento Arqueológico e Programa de Ação de Educação junto aos Trabalhadores das obras de implantação.

Geração de empregos: o empreendimento deverá absorver 2930 trabalhadores no pico das obras. Trata-se de impacto positivo, devendo ser priorizada a contratação de mão de obra local.

Os principais impactos positivos previstos são: aumento das receitas fiscais; valorização imobiliária e crescimento da atividade econômica, em especial, dos produtores do assentamento do ITESP, vizinho ao empreendimento.

5. PROGRAMA DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL

A Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário apresentou proposta de Compensação Ambiental prevista na Lei Federal 9985/00, regulamentada pelo Decreto Federal 4340/02, e alterada pelo Decreto Federal 6848 de 14/05/09, baseada no investimento total para a implantação do loteamento, estimado em R\$ 48.992.069,57, e valor destinado a compensação ambiental em R\$ 244.960,34, correspondente a 0,5% do valor do investimento.

Para a aplicação desses recursos, foi indicada no EIA a aplicação na Floresta Nacional de Ipanema, por se tratar de uma Unidade de Conservação, de uso sustentável, com 90% dos recursos, ou R\$220.464,31 e a APA do Ribeirão Avecuia, UC municipal, com 10% dos recursos, ou R\$24.496,04.

As propostas serão avaliadas pela Câmara de Compensação Ambiental da SMA, que definirá o valor e o destino dos recursos compensatórios. Para a emissão da Licença de Instalação, o valor do empreendimento deverá ser atualizado e deverá ser firmado Termo de Compromisso de Compensação Ambiental – TCCA com a SMA.

6. CONCLUSÃO

Com base na análise do EIA/RIMA, e demais documentos constantes do Processo SMA 13.853/2007, a equipe técnica do Departamento de Avaliação de Impacto Ambiental concluiu que o empreendimento é ambientalmente viável, desde que atendidas as medidas propostas no EIA e as exigências do Parecer Técnico 77876/10/TA. Nestes termos, submete ao CONSEMA a apreciação e deliberação sobre a viabilidade ambiental do empreendimento Loteamento Misto Fazenda Boa Vista Fase 2.

São Paulo, 10 de setembro de 2010.

Eng^a Civil/Amb. **Maria Silvia Romitelli**
Gerente do Departamento de Avaliação de Impacto Ambiental
Reg. 4755 CREA 62.252/D