

**PROCESSO:** CETESB 13.700/2007  
**INTERESSADO:** AGRA Loteadora S.A.  
**ASSUNTO:** Licenciamento Ambiental Prévio do Loteamento Comercial e Residencial Fazenda Santa Rosa  
**MUNICÍPIO:** Itatiba

## 1. INTRODUÇÃO

Esta súmula se refere ao Parecer Técnico 77/11/IE, elaborado pelo Departamento de Avaliação Ambiental de Empreendimentos, visando subsidiar o licenciamento ambiental do “Loteamento Comercial e Residencial Fazenda Santa Rosa”, a ser implantado em área de aproximadamente 276,8 ha na Zona de Expansão Urbana do município de Itatiba, sob responsabilidade da AGRA Loteadora S/A, com base no Estudo de Impacto Ambiental e Respectivo Relatório de Impacto Ambiental EIA/RIMA.

## 2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Loteamento Comercial e Residencial Fazenda Santa Rosa é um empreendimento planejado, destinado em sua maioria à moradia das famílias já residentes em Itatiba, contando com áreas de lazer, bosques, trilhas e praças, além de centros comerciais e de serviços próximos, de fácil acesso, localizado a menos de 2 km do centro da cidade de Itatiba.

O projeto urbanístico proposto prevê a implantação de 1.053 lotes residenciais, com área média em torno de 500 m<sup>2</sup>, 141 lotes comerciais e de uso misto, 11 lotes destinados à instalação de atividades de uso comum como clubes, portarias, administração e área de reserva do proprietário, ocupando 33,30% da área da gleba.

As áreas públicas ocupam 64,70% da área, divididas entre sistema viário (18,20%), áreas institucionais (5,03%), faixa de servidão da linha de alta tensão (2,16%), espaços livres de uso público (39,38%) compostas por APP (13,07%), sistema de lazer (3,95%), e reserva legal (22,36%) e ainda, uma área a ser desapropriada pelo município (1,93%).

Em função do porte e da demanda de moradias existentes na região, e dos diferentes produtos oferecidos para o atendimento dessa demanda, o empreendimento, será executado em quatro fases, estimando-se a ocupação total em 30 anos.

A população total, incluindo população residente, funcionários, e usuários, foi estimada em 17.823 habitantes.

O acesso atual é feito pela Avenida Guerino Grizotti, que contorna o Parque da Juventude. O novo acesso a ser implantado, denominado Avenida da Nova Entrada, ligará o viaduto de acesso ao Loteamento Beija Flor, situado na Rodovia do Contorno, com a Via Perimetral. Conterá com duas pistas, canteiro central e uma ciclovia em toda a sua extensão. Por se localizar ao longo de uma Área de Preservação Permanente, essa avenida será caracterizada como via parque, proporcionando acesso a um novo espaço de lazer e convivência, com calçadão, trilhas e áreas de descanso.

O segundo acesso, denominado Eixo Central, contará, também, com duas pistas e canteiro central, interligando a Avenida da Nova Entrada com a Avenida Guerino Grizotti.

Esses eixos viários foram concebidos de forma a possibilitar o isolamento entre as áreas dos lotes e o sistema viário adjacente, permitindo apenas um acesso para cada parcela do loteamento, possibilitando isolamento e fechamento perimetral.

Além dessas obras, que serão executadas pelo empreendedor, encontram-se em andamento, ou previstas, outras obras que contribuirão para a melhoria do sistema viário da região e do entorno do empreendimento: a duplicação da SP-360 entre Jundiaí e Itatiba; a construção da Via Perimetral, interligando as rodovias SP-360 e SP-063 à rodovia D. Pedro I, que contornará o empreendimento pelo sul; e as obras de melhoria na SP-063, entre Itatiba e a D. Pedro I.

O empreendimento prevê a instalação dos seguintes serviços de infraestrutura: abastecimento de água e esgotos interligados à rede da SABESP, drenagem de águas pluviais e coleta e disposição de resíduos sólidos domiciliares pela Prefeitura Municipal de Itatiba.

A Secretaria de Obras e Meio Ambiente, da Prefeitura do Município de Itatiba, manifestou a compatibilidade do loteamento com o zoneamento municipal.

### **3. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS.**

Os principais impactos ambientais previstos para as fases de implantação e operação do empreendimento e as respectivas medidas mitigadoras são os seguintes:

**Desenvolvimento de processos erosivos e assoreamento das drenagens** - Na fase de implantação, os impactos decorrerão das atividades de supressão da cobertura vegetal, terraplenagem, abertura do sistema viário e escavações para a execução das obras de infraestrutura; e na fase de operação, das atividades de construção das edificações.

Na ADA, cerca de 1/3 da área, foi caracterizada como área suscetível à erosão, podendo ocorrer impactos significativos, caso não sejam adotadas medidas mitigadoras adequadas. Como exigência, foi solicitado o detalhamento e a inclusão no Programa de Gestão Ambiental das Obras, de medidas para acompanhar e controlar as atividades que envolvam a movimentação de solo e que impliquem em exposição de superfícies de solo à ação erosiva, tais como a manutenção da vegetação nas áreas que não sofrerão intervenção e proteção dos materiais escavados transitórios das ações erosivas, entre outros.

**Impactos da impermeabilização do solo:** a substituição das áreas de pastagens atualmente existentes pelo uso urbano, onde uma parcela da área receberá revestimento impermeável, irá resultar num aumento do escoamento superficial, e redução no tempo de concentração da sub-bacia, podendo acarretar elevação dos picos de vazão à jusante do empreendimento. Durante a operação do empreendimento, poderá ocorrer geração de cargas difusas do loteamento, resultante da lavagem e transporte de detritos das ruas pelas águas pluviais. Para mitigação desse impacto foi proposto um sistema de drenagem devidamente dimensionado; e 3 bacias de retenção com a finalidade de amortecer os picos de cheias e regularizar os fluxos de água a jusante.

Quanto às cargas difusas, a revegetação das áreas verdes do empreendimento e da área de Reserva Legal, irão contribuir para a melhoria da qualidade das águas superficiais e para a infiltração de água no solo, amenizando o desencadeamento de processos erosivos das drenagens. Foi proposto, ainda, a implementação de um Programa de Monitoramento da Qualidade das Águas Superficiais.

**Perda de cobertura vegetal e intervenções em áreas de preservação permanente – APPs** - A área do empreendimento é caracterizada por um ambiente antropizado, com predomínio de extensas áreas de pastagens, reflorestamento de eucaliptos e pinheiros. Os fragmentos florestais nativos, caracterizados por mata secundária em estágios inicial e médio de regeneração, ocupam 11% da área da propriedade e não poderão ser suprimidos, considerando que a área do empreendimento não possui 20% da propriedade com vegetação nativa. A implantação do empreendimento ocasionará a supressão de vegetação nativa secundária no estágio pioneiro de regeneração.

Para mitigar ou compensar estes impactos, foram propostos o plantio de árvores nativas nas áreas verdes, nas áreas de Reserva Legal, em atendimento ao TAC assinado com o Ministério Público, e nas APPs, incluídos no Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental – TCRA, a ser assinado junto à Agência Ambiental da CETESB de Campinas. O acompanhamento dessas atividades serão realizadas no âmbito do Programas de Monitoramento e Gestão de Proteção da Flora.

**Afugentamento da fauna** – Embora a área do empreendimento seja caracterizada por um ambiente antropizado, com predomínio de extensas áreas de pastagens, e os fragmentos florestais nativos não serão suprimidos, as atividades de implantação do empreendimento com a alteração do uso e ocupação do solo, a construção de edificações, e a movimentação de pessoas, veículos e maquinários, emissão de ruídos, poderão provocar o afugentamento da fauna existente.

As principais medidas mitigadoras propostas para a mitigação desse impacto são as relacionadas no Programas de Recomposição florestal, proposto no item anterior, e no Programas de Monitoramento da Fauna.

**Aumento do tráfego nas vias de acesso ao empreendimento** – As atividades geradoras de tráfego, na fase de implantação, decorrerão das atividades de terraplenagem e implantação da infraestrutura e, na fase de operação, da construção das edificações, além de veículos próprios dos moradores, proprietários e frequentadores dos estabelecimentos comerciais, que deverão ocorrer gradativamente ao longo dos 30 anos previstos para a ocupação do empreendimento.

As obras viárias previstas na área de influência do empreendimento, além da implantação, pelos empreendedores, da Avenida da Nova Entrada e do Eixo Central do empreendimento, poderão absorver o acréscimo gradual do tráfego a ser gerado pelo empreendimento.

**Aumento da demanda por saneamento ambiental** – Os sistemas de água e esgotos do empreendimento serão interligados às redes públicas operadas pela SABESP, sendo de responsabilidade do empreendedor a execução das respectivas redes, e interligações ao sistema público existente, que deverão ser detalhadas para a fase seguinte do licenciamento. O Setor de Avaliação de Sistemas de Saneamento da CETESB, aprovou as concepções dos sistemas de água e de esgotos, e o Comitê de Bacias Hidrográficas dos Rio Piracicaba, Capivari e Jundiaí – PCJ, manifestou-se favorável à emissão da Licença Prévia do empreendimento com relação a esses sistemas.

Quanto à geração e disposição de resíduos sólidos, estimado em 12,6 toneladas ou 60,90 m³/dia, serão coletados pela municipalidade e destinados ao aterro sanitário de Itatiba. Está previsto um Programa de Gestão de Resíduos Sólidos, visando principalmente a reciclagem de resíduos sólidos, conjugado com o Programa de Educação Ambiental.

**Aumento da demanda por serviços e equipamentos públicos** - Segundo as estimativas, 74% dos adquirentes do empreendimento serão moradores do próprio município, 18% provenientes de outros municípios e 8% utilizarão o imóvel como segunda moradia. Assim, cerca de 300 famílias demandarão os serviços adicionais de educação e saúde, num prazo de 30 anos. Além disso, essas famílias irão se valer principalmente da rede particular de ensino e planos de saúde privados, o que leva a concluir que esse impacto pode ser considerado baixo.

Quanto ao aumento da demanda por transporte coletivo, foi estimado que 15 % da população prevista para o empreendimento (cerca de 2.000 usuários) poderão utilizar o transporte coletivo. Considerando que o aumento da demanda ocorrerá de forma gradual ao longo dos 30 anos de ocupação, entende-se que não deverá ocasionar impactos significativos.

**Interferência em sítios arqueológicos:** O levantamento arqueológico não constatou a existência de patrimônio arqueológico na área do empreendimento, embora considere possível a sua ocorrência. Assim, na perspectiva de salvaguarda do Patrimônio Arqueológico, o IPHAN acolheu a recomendação favorável à emissão da Licença Prévia, condicionando a emissão da Licença de Instalação à execução de um Programa de Prospecção Arqueológica Intensiva nas áreas a serem impactadas pelo empreendimento.

**Impactos positivos** - Entre os impactos positivos foram identificados a geração de empregos, o aumento da demanda por bens e serviços, a elevação das receitas municipais e a valorização da terra na região do entorno do empreendimento.

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

Em cumprimento ao que estabelece a legislação sobre compensação ambiental – Lei Federal nº 9.985/00, regulamentada pelo Decreto Federal nº 4.340/02, e alterada pelo Decreto Federal 6848, de 14/05/09, o interessado propôs a destinação dos recursos de compensação ambiental à Estação Ecológica de Valinhos, para elaboração de pesquisa e melhoria da infraestrutura local com vistas à elaboração do Plano de manejo, e à Área de Proteção Ambiental do Bairro da Usina, localizada no município de Atibaia, para desenvolvimento de pesquisas, elaboração de plano de manejo, melhoria da infraestrutura e programas de educação ambiental.



**SÚMULA DO PARECER TÉCNICO 77/11/IE**  
**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)

---

As propostas serão avaliadas pela Câmara de Compensação Ambiental da Secretaria de Meio Ambiente - SMA, que definirá o valor e o destino dos recursos compensatórios.

Para a emissão da Licença de Instalação, deverá ser firmado Termo de Compromisso de Compensação Ambiental – TCCA com a CETESB.

#### **5. CONCLUSÃO**

Com base na análise do EIA/RIMA, e demais documentos constantes do Processo SMA 13.700/2007, a equipe técnica do Departamento de Avaliação de Empreendimentos concluiu que o empreendimento é ambientalmente viável, desde que atendidas as medidas propostas no EIA e as exigências do Parecer Técnico 77/11/IE. Nestes termos, submete ao CONSEMA a apreciação e deliberação sobre a viabilidade ambiental do empreendimento Loteamento Comercial e Residencial Fazenda Santa Rosa.

São Paulo, 05 de agosto de 2011.

**ORIGINAL DEVIDAMENTE ASSINADO**

**Ana Cristina Pasini da Costa**

Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental