

**PROCESSO:** 155/2011  
**INTERESSADO:** Hdauff Empreendimentos Imobiliários Ltda.  
**ASSUNTO:** Loteamentos Residenciais Quinta do Golfe 2 e 4  
**MUNICÍPIO:** São José do Rio Preto

## 1. INTRODUÇÃO

Esta súmula se refere ao Parecer Técnico 516/12/IE, elaborado pelo Departamento de Avaliação Ambiental de Empreendimentos, visando subsidiar o licenciamento ambiental Loteamentos Residenciais Quinta do Golfe 2 e 4, a serem implantados em áreas de 69,4 ha e 21,9 ha respectivamente, no município de São José do Rio Preto, com base Estudo de Impacto Ambiental e Respetivo Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA.

## 2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Loteamento Residencial Quinta do Golfe 2 será implantado em área de 694.132,60 m<sup>2</sup>. O projeto prevê a implantação de 550 lotes em área de 413.046,53 m<sup>2</sup> (59,51% da gleba), dos quais 545 serão residenciais unifamiliares e 5 serão destinados ao campo de golfe. A área dos lotes residenciais varia de 450 m<sup>2</sup> a 3.056 m<sup>2</sup> e a estimativa de ocupação prevista é de 2.488 habitantes. As áreas públicas correspondem a 40,49% da gleba, compreendendo as Áreas Verdes (11,65%), Áreas de Lazer (9,19%), Áreas Institucionais (0,72%) e Sistema Viário (18,94%).

O Loteamento Residencial Quinta do Golfe 4 será implantado em área de 219.509,29 m<sup>2</sup>, onde está prevista a implantação de 50 lotes em área de 126.237,11 m<sup>2</sup> (57,51%), dos quais 47 serão residenciais unifamiliares e multifamiliares e 3 serão destinados ao campo de golfe. Os dois lotes multifamiliares somam 47.791,65 m<sup>2</sup>, os lotes unifamiliares apresentam área que varia de 399 m<sup>2</sup> a 740 m<sup>2</sup>. Nos lotes multifamiliares, definidos pelo zoneamento municipal como Zona 4, serão implantadas 4 torres de apartamentos com 10 andares cada e 4 apartamentos por andares. As áreas públicas do loteamento correspondem a 42,49% da gleba, compreendendo as Áreas Verdes (30,52%), Áreas de Lazer (0,51%), Áreas Institucionais (0,06%) e Sistema Viário (11,39%).

A população prevista na situação de ocupação plena dos Loteamentos Quinta do Golfe 2 e 4 é de 4.684 habitantes, que somado ao Loteamento Quinta do Golfe (já implantado) totaliza cerca de 8.600 habitantes.

A previsão de execução da infraestrutura dos loteamentos é de 18 meses, a um custo estimado em R\$ 20.452.577,19.

## 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 os seguintes:

**Poluição e Incômodos Gerados Durante as Obras** - Por ocasião da solicitação da Licença de Instalação deverá ser apresentado 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 e da construção civil, treinamento de funcionários, controle de tráfego, manutenção de máquinas e veículos, desativação do canteiro de obras, etc.

**Desenvolvimento de processos erosivos e assoreamento das drenagens** - Poderão ocorrer principalmente na fase de implantação e serão decorrentes das obras de terraplenagem para abertura do sistema viário e movimentação de terra para implantação da infraestrutura de saneamento básico. Foi solicitada a implementação de medidas de controle (incluindo a instalação de telas filtro no entorno

de nascentes e cursos d'água, sistemas provisórios de drenagem superficial, barreiras de contenção de sedimentos e realização das obras em períodos menos chuvosos) e de monitoramento (incluindo análises periódicas da qualidade das águas superficiais) que deverão ser detalhadas no Programa de Controle Ambiental das Obras.

**Impactos da impermeabilização do solo** - A substituição das áreas de pastagem por usos urbanos, onde cerca de 55% da área total da gleba receberá revestimento impermeável, poderá acarretar num aumento dos picos de a jusante do empreendimento. Para mitigação será implantado sistema de drenagem de águas pluviais com bacias de retenção e dispositivos de contenção de cargas difusas e resíduos sólidos. Foi solicitada proposta para implantação de pavimentação permeável nas calçadas e vias secundárias.

**Impactos da operação dos campos de golfe** - Na fase de operação, a utilização de defensivos agrícolas e adubos químicos nos campos de golfe podem promover a contaminação do solo e dos recursos hídricos. O sistema de irrigação do campo de golfe com demanda estimada em 0,88 L/s, que se dará por meio de poço tubular profundo outorgado pelo DAEE. No sentido de minimizar os impactos decorrente da manutenção destes campos foi solicitado um Programa de Controle Ambiental do Campo de Golfe que contemple, entre outros, a minimização do uso de agrotóxicos (manejo integrado de pragas e utilização de produtos ambientalmente pouco perigosos) e o monitoramento de condições meteorológicas e pedológicas possibilitando o uso racional dos recursos hídricos disponíveis e maior controle na utilização de produtos químicos. Além disso, deverá ser implementado um Programa de Monitoramento Qualitativo e Quantitativo dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos.

**Perda de cobertura vegetal e intervenções em Áreas de Preservação Permanente (APP)** - A Área Diretamente Afetada é coberta predominantemente por pastagem (77%) possuindo pequenos fragmentos de vegetação nativa em estágio inicial a médio de regeneração que se localizam predominantemente nas APPs dos cursos d'água. O empreendimento não prevê supressão de fragmentos de vegetação nativa, mas eventualmente de árvores isoladas, que deverão ser compensadas atendendo o disposto na Resolução SMA nº 18/07. Serão realizadas pequenas intervenções em APPs para implantação dos sistemas de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto e drenagem de águas pluviais. Como medidas mitigadoras ou compensatórias o EIA propôs a incorporação da vegetação nativa nas Áreas Verdes, o reflorestamento das APPs, um Programa de Treinamento Ambiental e a implantação de um sistema de combate a incêndios. Por ocasião da solicitação da Licença de Instalação deverão ser apresentadas as autorizações para o corte de árvores isoladas e intervenções em APPs e o detalhamento do Programa de Reflorestamento e Manejo das Áreas Verdes.

**Afugentamento da fauna** - O levantamento de fauna registrou na ADA 54 espécies de aves, 6 espécies de anfíbios e répteis, além de 17 espécies de mamíferos, dentre os quais se destacam a Lontra Longicaudis (lontra) e o Myrmecophaga tridactyla (tamanduá-bandeira), quase ameaçada e vulnerável, conforme Decreto Estadual 56.031/10. Foi proposto no EIA o paisagismo atrativo para aves nativas, passagens de fauna sob a Estrada da Matinha, proibição da presença de animais domésticos sem guias nas áreas comuns, Programa de Treinamento Ambiental, entre outros. Foi solicitada a realização de um Programa de Monitoramento da Fauna e o detalhamento das ações de manejo e proteção da fauna nativa e o detalhamento das passagens de fauna.

**Interferências sobre Unidades de Conservação (UC)** - O Loteamento Quinta do Golfe 4 será implantado em gleba contígua à Estação Ecológica do Noroeste Paulista (EENP) e à 2 km da Estação Experimental de São José do Rio Preto. A UNESP, gestor da referida UC, manifestou-se favoravelmente à emissão de licença prévia para o empreendimento. No EIA foram mencionados os diversos programas de monitoramento ambiental a serem implantados pelo empreendimento como medidas para minimizar impactos sobre as UCs e a disponibilidade do empreendedor em colaborar em caso de incêndios. Como medida adicional foi solicitada o reflorestamento com espécies nativas de uma faixa de 70 metros entre o empreendimento e a EENP.

**Aumento da demanda por saneamento ambiental** - A demanda de água potável prevista no EIA é de 23,7 L/s, cujo fornecimento será realizado por meio de três poços tubulares profundos outorgados pelo DAEE. Os efluentes sanitários serão direcionados para a ETE Rio Preto gerenciada pela SEMAE. Os

resíduos sólidos domésticos, estimados em 6,4 ton/dia, serão coletados pela Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. Foi solicitado um Plano de Contingência da Estação Elevatória de Esgotos adjacente à Estação Ecológica de São José do Rio Preto e a elaboração de um Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos Urbanos para a fase de operação.

**Aumento da demanda por serviços públicos** – De acordo com o EIA os futuros moradores do empreendimento não demandarão aumento significativo nos serviços públicos de educação, saúde, esporte e lazer visto o padrão de renda elevado da população residente, que será proveniente do próprio município. Contudo, ao considerarmos que as futuras residências demandarão grande número de empregados domésticos e funcionários para manutenção das áreas comuns, que necessitarão de equipamentos públicos próximos ao empreendimento, foi solicitado que por ocasião da solicitação da Licença de Instalação seja apresentado um Programa de Parceria junto ao Poder Público Municipal principalmente no atendimento à demanda por creches e transporte público.

**Geração de Tráfego nas Vias de Acesso** – Na ocupação plena dos empreendimentos estimou-se um acréscimo de 2415 viagens diárias de automóveis e 24 de ônibus, volume que poderá ser absorvido pela Av. Pres. Juscelino Kubitschek, principal acesso ao empreendimento, e pelas vias de circulação do entorno. Contudo, foi descrita a duplicação e asfaltamento da Estrada Municipal da Matinha, acesso secundário ao empreendimento, a ser realizada pelo empreendedor em atendimento à solicitação da Prefeitura Municipal. Por ocasião da solicitação da Licença de Instalação deverão ser apresentados os projetos e cronogramas das melhorias viárias propostas e proposta de implantação de ciclovia.

**Interferências em sítios arqueológicos** - O levantamento arqueológico preventivo realizado na Área Diretamente Afetada aponta potencial arqueológico positivo em função de geoindicadores existentes, sendo que o IPHAN manifestou-se favorável à emissão da Licença Prévia e condiciona a Licença de Instalação a apresentação e aprovação de um Programa de Gestão do Patrimônio Arqueológico que contemple prospecções intensivas e ações de educação patrimonial.

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

Foi apresentado no EIA um Programa de Compensação Ambiental, no qual o empreendedor cotejou a Estação Ecológica do Noroeste Paulista para o recebimento do recurso financeiro. 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 condicionante à emissão da LI. Para a LO deverá ser apresentado relatório contábil, comprovando o montante efetivamente despendido na implantação do empreendimento, visando a realização de ajustes no valor destinado à compensação ambiental do empreendimento.

#### **5. CONCLUSÃO**

Com base na análise do EIA/RIMA e demais documentos constantes do Processo 155/11, 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 516/12/IE. Nestes termos, submete ao CONSEMA para apreciação e deliberação sobre a viabilidade ambiental dos Loteamentos Quinta do Golfe 2 e 4.

São Paulo, 01 de novembro de 2012.

**(Original Devidamente Assinado)**  
**Ana Cristina Pasini da Costa**  
Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental  
Diretora