



## 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 325/15/IE

**PROCESSO:** 160/2014  
**INTERESSADO:** Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda.  
**ASSUNTO:** Loteamento Jardim Cristo Redentor  
**MUNICÍPIO:** Ribeirão Preto

#### 1. INTRODUÇÃO

Trata-se de súmula do Parecer Técnico 325/15/IE, elaborado pelo Departamento de Avaliação Ambiental de Empreendimentos, visando subsidiar o licenciamento ambiental do Loteamento Jardim Cristo Redentor, a ser implantado em área de 283 ha, no Município de Ribeirão Preto, 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 a implantação de loteamento de uso misto, a ser incorporado ao Programa Federal Minha Casa Minha Vida, composto por 4.873 lotes residenciais para famílias com renda até 03 salários mínimos, 2.166 lotes residenciais para famílias com renda entre 3 a 6 salários mínimos, 584 lotes mistos, comerciais e prestação de serviços, além de mais 145 lotes industriais e prestação de serviços.

Conforme Certidões de Uso e Ocupação do Solo e manifestações da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto apresentadas em atendimento aos artigos 5º e 10 da Resolução CONAMA nº 237/97, a gleba se encontra em Zona de Urbanização Controlada – ZUC, sendo parte em Zona de Uso Misto de Interesse Social e parte em Área de Uso Industrial II.

É prevista a urbanização da gleba, atualmente ocupada por culturas agrícolas, com a recuperação de aproximadamente 39,5 ha como áreas verdes (14% da gleba); os lotes ocuparão cerca de 131 ha (46,6 % da gleba), o sistema viário 80,4 ha (28,4%), sistema de lazer 17 ha (6%) e as áreas institucionais e equipamentos urbanos 14 ha (5%).

A população total esperada para o Loteamento Jardim Cristo Redentor é de 27.478 pessoas na ocupação plena do empreendimento, entre moradores, funcionários e usuários dos lotes comerciais, industriais, de serviços e equipamentos públicos. A infraestrutura do empreendimento será implantada em aproximadamente três anos, com custo total de implantação estimado em R\$ 43.579.471,95 (quarenta e três milhões quinhentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e setenta e um reais e noventa e cinco centavos).

#### 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:

**Geração de expectativas na população** – Na Audiência Pública realizada em 26/02/2015, a população do município foi informada sobre a concepção do projeto, sendo que as principais sugestões e questionamentos foram relacionados ao desenvolvimento de programas de educação ambiental, gerenciamento de resíduos, conectividade biológica, medidas para proteção dos recursos hídricos, possibilidade de instalação de painéis solares nas residências, interligação dos modais de transporte do empreendimento com os existentes no município, entre outros.

Para mitigar as expectativas com relação aos potenciais impactos do empreendimento e informar a população sobre as medidas ambientais a serem adotadas, o empreendedor propôs a



## 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)

realização de um Programa de Comunicação Social, que deverá ser detalhado por ocasião da solicitação da Licença de Instalação.

**Geração de empregos e atração de mão de obra** - As atividades de implantação previstas ao longo de três anos gerarão cerca de 1.085 empregos diretos. Durante a operação são esperadas até 3.346 vagas. Visando evitar impactos causados pela atração de mão de obra de outras regiões e potencializar o impacto positivo do empreendimento, foi solicitada a apresentação de um Programa de Contratação, Capacitação e Desmobilização de Mão de Obra Local, detalhado, a ser realizado em parceria com instituições de ensino e formação profissional da região.

**Poluição e incômodos gerados durante as obras** - A implantação da infraestrutura do loteamento consistirá na terraplenagem para adequação do terreno, pavimentação das vias internas e implantação de redes de drenagem de águas pluviais, abastecimento de água e rede de coleta de esgotos. Para minimizar os potenciais impactos gerados durante as obras, será implementado um Programa de Controle Ambiental das Obras. Durante a implantação deverão ser apresentados relatórios semestrais de acompanhamento 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 tem baixo potencial de geração de processos erosivos, considerando a baixa declividade do terreno. As medidas propostas, tais como a realização de aterros em períodos de seca, cobertura de taludes, realização de sistema de drenagem provisório e realização de inspeções frequentes, deverão ser detalhadas no âmbito do Programa de Controle Ambiental das Obras, com apresentação de projeto básico da terraplenagem.

**Impactos da impermeabilização do solo** - Com a implantação do empreendimento estima-se que 80% da gleba poderá ser impermeabilizada. Para minimizar potenciais impactos e visando conduzir os volumes de escoamento superficial à jusante foram previstas três bacias de contenção de águas pluviais no interior da gleba, com volume total de cerca de 21.000 m³. Por ocasião da solicitação da LI, o projeto do sistema de drenagem deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal.

**Impactos sobre a cobertura vegetal e intervenções em Áreas de Preservação Permanente** - Para implantação do empreendimento não está prevista a supressão de fragmentos de vegetação nativa, sendo previstas intervenções em Áreas de Preservação Permanente apenas para implantação do sistema de drenagem e o corte de 1001 árvores isoladas. Por ocasião da solicitação da LI deverá ser obtida a autorização para tais intervenções e ser apresentado um Programa de Recuperação das Áreas de Preservação Permanente e demais Áreas Verdes, totalizando cerca de 39,5 ha, cuja averbação em matrícula deverá ser comprovada.

**Impactos sobre comunidades faunísticas** - No levantamento realizado na gleba e entorno imediato foram identificadas 147 espécies da fauna silvestre terrestre, sendo 9 espécies da mastofauna, 15 da herpetofauna e 89 espécies de avifauna, dentre as quais constam espécies da Lista da Fauna Ameaçada de Extinção do Estado de São Paulo. Como medidas de proteção à fauna, além da manutenção dos fragmentos de vegetação nativa e do reflorestamento de áreas verdes sem cobertura florestal, será implementado o Programa de Monitoramento e Salvaguarda da Fauna Silvestre.

**Aumento da demanda por saneamento** - A estimativa de demanda de água para abastecimento do empreendimento em sua ocupação máxima é 425 m³/h, cujo fornecimento se dará pela captação subterrânea do Aquífero Guarani, conforme outorgado pelo DAEE e aprovado pelo DAERP - Departamento de Água e Esgotos de Ribeirão Preto. Os efluentes domésticos gerados, estimados em 141 L/s, serão coletados e direcionados à rede pública e estação de tratamento de efluentes, gerenciada pelo DAERP. Por ocasião da solicitação da Licença de Instalação deverá ser proposto um sistema de reuso de água e aproveitamento de águas pluviais e apresentados os projetos do sistema de abastecimento de água e da rede de esgotos, aprovados pelo DAERP.

Os resíduos sólidos domésticos serão coletados pela prefeitura municipal, com destinação final prevista em aterro particular localizado no Município de Guatapará.

**Impactos no tráfego das vias de acesso** – Durante a operação do empreendimento, cujo acesso principal se dará pela rotatória existente na Rodovia Alexandre Balbo (SP-328), estima-se que o volume de tráfego total e equivalente gerado pelo empreendimento seja de 166 veículos no período de pico. O estudo de tráfego apresentado indicou que as vias de acesso manterão nível de serviço adequado com a ocupação plena do empreendimento, tendo em vista as ações e obras previstas pelo Plano Viário Municipal. Visando assegurar o bom desempenho operacional das principais vias de acesso ao loteamento, além dos projetos de obras previstos pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto para a região, o empreendedor deverá apresentar para solicitação da LI, um Programa de Controle de Tráfego que contemple o cronograma das obras das melhorias referidas, as parcerias com a Prefeitura e respectivas responsabilidades, além da implantação de sinalização e monitoramento das vias locais, entre outros pontos.

**Aumento da demanda por serviços públicos** – Para mitigar a pressão sobre equipamentos públicos, a ser gerada pelo aumento da população residente na região do empreendimento, foi proposta pelo empreendedor a construção de 02 escolas de educação infantil, 02 escolas de ensino fundamental e 02 unidades básicas de saúde. As tratativas junto ao poder público municipal quanto à construção e operação dos equipamentos públicos, além da implantação de linhas de transporte coletivo que atendam ao empreendimento deverão ser detalhadas por ocasião da solicitação da LI.

**Interferências em sítios arqueológicos** - O Diagnóstico Arqueológico Preliminar com sondagens amostrais na gleba do loteamento foi submetido à avaliação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. De acordo com o Ofício nº 0330/2015 – IPHAN/SP de 10/03/2015, o órgão se manifestou favoravelmente à emissão da LP, e solicita para a fase de LI, a apresentação de um programa de prospecções que vise a intensificação dos estudos com vistas à identificação de patrimônio arqueológico na área.

**Incômodos à População Gerados pela Operação das Indústrias** – A porção da gleba localizada em Área de Uso Industrial II será composta por 145 lotes, onde poderão ser implantadas empresas prestadoras de serviços, estabelecimentos comerciais ou industriais, com atividades de risco ambiental até 2,0, enquadradas nas categorias de uso estabelecidas na legislação municipal e na Lei Estadual nº 5.597/87. Cada estabelecimento a ser implantado deverá ser licenciado individualmente pela CETESB, quando couber, seguindo os padrões legais para controle de poluição.

**Interferência em áreas contaminadas** – A gleba teve como uso pregresso atividades agroindustriais e, em parte da área, a operação de unidades de apoio à produção de açúcar e álcool. Dessa forma, os estudos realizados na gleba contemplaram a avaliação ambiental preliminar e investigações ambiental confirmatória e detalhada, para avaliação dos potenciais riscos à saúde humana, além da proposta de plano de desativação e intervenção visando a reutilização da área. De acordo com os pareceres técnicos nº 118/IPRS/15 e nº 002/CA/IPRS/15, a presença de contaminantes, hoje no local, não indica risco à saúde humana para os cenários estudados (trabalhador em obras civis e escavações, residenciais urbanos), considerando o atendimento dos planos de desativação e intervenção propostos para as obras. Por ocasião da solicitação da LI, o interessado deverá apresentar Plano Detalhado de Gerenciamento dos Resíduos, Plano de Gerenciamento dos Solos, Estudo de avaliação detalhada do solo e Avaliação de Risco à Saúde Humana, Plano de Intervenção e delimitação do polígono da área de restrição de águas subterrâneas em coordenadas georeferenciadas.

#### **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



## **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)

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 160/2014, a equipe técnica do Departamento de Avaliação Ambiental de Empreendimentos conclui que o empreendimento é ambientalmente viável, desde que atendidas as medidas propostas no EIA e as exigências do Parecer Técnico nº 325/15/IE. Nestes termos, submete ao CONSEMA para apreciação e deliberação sobre a viabilidade ambiental do Loteamento Jardim Cristo Redentor, no Município de Ribeirão Preto.

São Paulo, 17 de agosto de 2015.

### **ORIGINAL DEVIDAMENTE ASSINADO**

**Ana Cristina Pasini da Costa**

Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental