



## SÚMULA DO PARECER TÉCNICO 18/2025/IL

**PROCESSO:** IMPACTO 154/2023 (e-ambiente CETESB.049096/2023-69)  
**INTERESSADO:** Perplan 21 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.  
**ASSUNTO:** Loteamento Fazenda Álamo  
**MUNICÍPIO:** Franca

### 1. INTRODUÇÃO

Trata-se de súmula do Parecer Técnico 18/2025/IL, elaborado pelo Departamento de Licenciamento com Avaliação de Impacto Ambiental - IL, com base em análise do Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA, visando subsidiar o licenciamento ambiental do Loteamento Fazenda Álamo, a ser implantado em área de 40,21 ha, no Município de Franca. O estudo contempla a avaliação de impactos cumulativos dos loteamentos residenciais vizinhos, com origem na antiga área da Fazenda Álamo, de responsabilidade do mesmo empreendedor: Villa Toscana, Villa Piemonte I e Villa Piemonte II (Villa Di Capri).

### 2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Trata-se de implantação de parcelamento do solo, cujo projeto prevê a implantação de 289 lotes (ocupando 31,34% da gleba), dos quais 274 serão lotes residenciais, 12 lotes comerciais, 1 lote para o clube e mais 2 lotes para portaria e apoio. As áreas públicas ocuparão 36,08% da gleba e serão compostas por sistema viário, áreas institucionais e áreas verdes. Será mantida como área remanescente, 32% da gleba.

O acesso ao empreendimento se dará pela Avenida Alfio Benedini, dimensionada para o atendimento de todos os loteamentos associados, via essa que pode ser acessada pela Av. Armando de Salles de Oliveira, que tem ligação com a Rodovia Eng. Ronan Rocha, principais vias do entorno.

A população total prevista na fase de operação é de 1.179 moradores (população fixa) e de 584 funcionários e usuários (população flutuante) considerando os lotes residenciais, apoio, portaria, clube, áreas comerciais e área institucional.

O EIA estima que o empreendimento será implantado em 24 meses e o custo estimado é de R\$ 16.351.980,48 (dezesseis milhões, trezentos e cinquenta e um mil, novecentos e oitenta reais e quarenta e oito centavos).

### 3. COMPATIBILIDADE COM A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

A área está inserida na Macrozona de Expansão Urbana do Município conforme o Plano Diretor de Franca (LC nº 050/2003).

Os documentos emitidos pela Prefeitura Municipal de Franca, destacando-se a Certidão Municipal nº 064/2022, Certidão Municipal nº 083/2022 e Ofício nº 44/2023 – SMMA/ap, registram que o projeto de parcelamento obedece às diretrizes e leis municipais que disciplinam o uso e ocupação do solo e dessa forma, estão atendidas as exigências legais expressas nas Resoluções SMA nº 22/2009 e CONAMA nº 237/97.

### 4. 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 quanto a implantação do empreendimento** – Para mitigar a geração de expectativas na população foi apresentado o Programa de Comunicação Social, visando o esclarecimento de dúvidas quanto ao projeto. Também será implementado um Programa de Educação Ambiental, voltado aos trabalhadores do empreendimento e à comunidade vizinha. As ações desses programas devem ser comprovadas nas fases subsequentes do licenciamento.



## 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

**Poluição e incômodos gerados durante as obras de implantação** – Durante as obras são esperados impactos ambientais e incômodos decorrentes das atividades de terraplenagem, pavimentação do viário e implantação da infraestrutura de água, esgoto, drenagem e iluminação. Para minimizar os potenciais impactos deverá ser implementado o Plano de Controle Ambiental das Obras – PCAO, prevendo ações para mitigação de incômodos à população, gerenciamento de resíduos e efluentes, controle de erosão e assoreamento, controle de tráfego, gestão da manutenção e abastecimento de maquinários e veículos pesados, e recuperação de todas as áreas afetadas. As ações realizadas no âmbito do PCAO serão apresentadas durante a implantação do empreendimento e em relatório consolidado para a solicitação da Licença de Operação.

**Desenvolvimento de processos erosivos e assoreamento das drenagens** - A potencial ocorrência de processos erosivos na área do empreendimento está associada à terraplenagem para implantação dos lotes, sistema viário, assim como para implantação do sistema de saneamento e drenagem. Será implementado um Programa de Controle de Erosão e Assoreamento, no âmbito do Plano de Controle Ambiental das Obras - PCAO, contendo ações de prevenção, controle e monitoramento. Durante as obras deverá ser comprovada a implantação dos dispositivos de drenagem provisória e definitiva, além da comprovação de todas as medidas realizadas.

**Impactos da impermeabilização do solo** – Em atendimento à Decisão de Diretoria CETESB 14/2023 foi proposta a utilização de barramento existente no afluente do ribeirão dos Bagres, lindeiro à gleba, para detenção de águas pluviais, visando mitigar o impacto da impermeabilização do solo e evitar inundações à jusante. A apresentação da aprovação do projeto de drenagem de águas pluviais pela Prefeitura Municipal e a emissão de Outorga do barramento existente pelo SP Águas se dará na solicitação da LI.

**Intervenção em áreas contaminadas** – O Parecer Técnico nº 074/24/IARG, emitido pelo Setor de Apoio em Avaliação e Gestão de Uso do Solo (IARG) da CETESB, conclui que não há óbices à continuidade do licenciamento ambiental, pois não foram apresentados indícios evidentes de possíveis contaminações no solo, águas subterrâneas e superficiais advindos das atividades da fazenda que mostrem a necessidade de maiores investigações.

**Impactos relacionados a ruídos e incômodos associados** – O Setor de Avaliação Ambiental de Ruído e Vibração entende, por meio do Parecer Técnico nº 007/2025/IAAR, que não há necessidade de realização de medições de ruído e vibração para a avaliação sonora e de vibração incidentes na área do empreendimento, considerando o uso do solo do entorno e a distância em relação ao Aeroporto Estadual de Franca – Tenente Lund Presotto.

**Perda de cobertura vegetal e intervenções em Áreas de Preservação Permanente – APP** – O empreendimento será implantado em propriedade ocupada predominantemente por campo antrópico, sendo que os fragmentos classificados como Florestas Estacionais Semidecíduais em estágio inicial de regeneração serão preservados como áreas verdes do loteamento, atendendo a Resolução SIMA 80/2022. Está prevista a supressão de cerca de 227 árvores isoladas nativas. Serão implementados os Programas de Controle e Monitoramento da Supressão de Vegetação e o Programa de Recuperação e Monitoramento das Áreas Verdes.

**Interferências sobre a fauna silvestre** – No levantamento realizado na ADA foram identificadas 7 espécies de anfíbios, 1 espécie de réptil, 98 espécies de avifauna e 6 espécies de mamíferos, sendo papagaio-verdadeiro (*Amazona aestiva*), jandaia-de-testa-vermelha (*Aratinga auricapillus*), jacupemba (*Penelope superciliaris*), papagaio-verdadeiro (*A. aestiva*) e choca-de-asa-vermelha (*Thamnophilus torquatus*) e o tamanduá-bandeira (*Myrmecophaga tridactyla*) descritas no Decreto Estadual nº 63.853/2018. Serão implementados os Programas de Salvaguarda e de Monitoramento da Fauna.

**Interferências em Unidades de Conservação e Áreas Protegidas** – A gleba do empreendimento não está inserida em Unidades de Conservação ou em zonas de amortecimento descritas no SNUC, não sendo previstos impactos sobre UCs.

**Aumento da demanda por saneamento** – As vazões de água requerida e de coleta e tratamento esgoto gerado pelo loteamento serão atendidas pelo sistema público gerenciado pela SABESP e 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

Prefeitura Municipal de Franca manifestou a possibilidade de coleta regular de lixo domiciliar. Por ocasião da solicitação da LI serão apresentados os projetos das redes internas de abastecimento de água e do sistema de coleta de efluentes aprovados junto ao órgão responsável. Na solicitação da LO será apresentado o detalhamento do Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS para a operação do empreendimento.

**Aumento da demanda por serviços públicos e geração de empregos** – Visando ampliar os impactos positivos e a mitigação do aumento da demanda por serviços públicos será implementado um Programa de Priorização de Contratação da Mão de Obra Local. Considerando o número significativo de novos residentes e empregados foi solicitada a implementação de um Programa de Reforço da Infraestrutura Municipal com propostas que objetivem atender o aumento da demanda por saúde, educação e transporte, em parceria com o município.

**Impactos no tráfego das vias de acesso** – De acordo com o Relatório de Impacto sobre o Tráfego - RIT apresentado, o sistema viário existente será capaz de acomodar o tráfego adicional gerado pelo empreendimento e loteamentos do entorno desde que implantadas medidas mitigadoras relacionadas à ampliação da Av. Dr Armando Salles de Oliveira e adequação da sinalização semafórica e implantação de ciclofaixa na Av. Elfo Benedini. Por ocasião da solicitação da LI deverá ser apresentada manifestação da Prefeitura do Município de Franca quanto aos projetos executivo dos ajustes viários previstos.

**Interferências ao patrimônio histórico e arqueológico** – O Parecer do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional/IPHAN, expresso pelo Ofício nº 3229/2022/IPHAN/SP-IPHAN, foi favorável à emissão das Licenças Prévia, de Instalação e de Operação para o empreendimento, conforme Instrução Normativa IPHAN nº 01/2015, não tendo sido identificados bens acautelados na gleba.

### **5. PROGRAMA DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL**

Caberá à Câmara de Compensação Ambiental da SEMIL definir a destinação e a forma de pagamento dos recursos da compensação previstos na Lei Federal 9985/2000, sendo condicionante para a emissão da LI a apresentação do comprovante de pagamento pelo empreendedor no valor referente à compensação ambiental definida na Memória de Cálculo elaborada pela CETESB e aprovada pelo empreendedor, e a assinatura de um Termo de Compromisso de Compensação Ambiental - TCCA, conforme estabelecido no Decreto Estadual nº 65.486, de 21 de janeiro de 2021.

Para a emissão da LO deverá ser apresentado relatório contábil final, comprovando o montante efetivamente despendido na implantação do projeto urbanístico, visando a realização de ajustes no valor destinado à compensação ambiental do empreendimento.

### **6. CONCLUSÃO**

Com base na análise do EIA/RIMA, complementações e demais documentos constantes do Processo IMPACTO nº 154/2023, a equipe técnica do Departamento de Licenciamento com Avaliação de Impacto Ambiental – IL conclui que o empreendimento é ambientalmente viável, nos termos da Resolução CONAMA 237/97, desde que atendidas as medidas propostas no EIA e as exigências do Parecer Técnico nº 18/2025/IL. Nestes termos, submete o Parecer Técnico nº 18/2025/IL ao CONSEMA para verificação do interesse na apreciação e deliberação sobre a concessão da Licença Ambiental Prévia para o Loteamento Fazenda Álamo, sob responsabilidade de Perplan 21 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

São Paulo, 11 de março de 2025.

**Rodrigo Passos Cunha**

Gerente do Departamento de Licenciamento com Avaliação de Impacto Ambiental