

3 PLANOS E PROGRAMAS GOVERNAMENTAIS



ARBOREA
ambiental

projeto.planejamento.consultoria s/s ltda

Conforme estabelece a Resolução CONAMA nº. 01/86, este item contempla *“as alternativas tecnológicas e de localização do projeto, confrontando-as com a hipótese de não executar o projeto”*¹ e considera *“os planos e programas governamentais propostos e em implantação na área de influência do projeto, e sua compatibilidade”*².

Em relação aos planos e programas governamentais existentes para a região, destaca-se o Plano Diretor Participativo do Município de Itupeva, regido pela Lei Complementar nº. 153, de 29 de maio de 2007.

Um dos princípios fundamentais do Plano Diretor de Itupeva é a função social da propriedade, que compreende o *“direito a terra urbanizada; moradia digna; atividade urbana em equilíbrio com o meio ambiente; adequação do direito de construir às normas urbanísticas; garantia de acesso da população aos equipamentos comunitários; (...) urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística; ocupação prioritária nos vazios urbanos”*³.

Dentre os conceitos adotados para o Plano Diretor, destaca-se a preservação do desenvolvimento urbano sustentável que contempla⁴:

“I – A harmonia entre as atividades e o controle dos impactos ambientais, sociais e econômicos, visando o planejamento e a estruturação urbana do município;

II – Incentivo à ocupação dos vazios urbanos de forma a garantir o equilíbrio da malha urbana; (...)

IV – A preservação das massas de vegetação necessárias ao equilíbrio do meio ambiente, integrando-as, na medida do possível, no sistema de áreas de lazer no município;

V – A associação de controles urbanísticos e ambientais no inteiro contexto da área urbana do município de forma a dividir com os munícipes a atribuição de preservação ambiental.”

Além disso, também se destaca os principais objetivos do Plano Diretor de Itupeva⁵:

“I – promover a qualidade de vida urbana e ambiental através de programa de

¹ Resolução CONAMA nº. 01/86, artigo 5º, inciso I.

² Resolução CONAMA nº. 01/86, artigo 5º, inciso IV.

³ Lei Complementar nº. 153/2007, artigo 6º, inciso II.

⁴ Lei Complementar nº. 153/2007, artigo 14.

⁵ Lei Complementar nº. 156/2007, artigo 16.

ação estratégica, possibilitando a criação e preservação de espaços públicos planejados, recuperação ambiental, manejo adequado dos recursos naturais, redução das desigualdades territoriais, promoção do ordenamento territorial, melhorando o bem-estar social e o padrão da qualidade de vida;

II – ordenar o uso do solo urbano e rural para todo o território do município, compatibilizando-o com a oferta de moradias, saneamento, sistema viário e de transportes coletivos, e demais equipamentos e serviços urbanos;

III – urbanizar adequadamente os vazios urbanos e integrar os territórios da cidade; (...)

IX – disciplinar a paisagem urbana, assegurando o equilíbrio visual entre os diversos elementos que a compõem, favorecendo a preservação do patrimônio arquitetônico, cultural, ambiental e urbano (...);

XI – preservar os recursos naturais, especialmente os recursos hídricos;

XII – promover o saneamento ambiental; (...)

XIX – recuperar a cobertura florestal do município, compreendendo as áreas de preservação permanente e a reserva legal; (...).”

Com base nos conceitos e diretrizes municipais, Itupeva foi dividida em quatro unidades de estruturação urbana (**FIGURA 3-1**), com o objetivo de mapear as tendências de ocupação territorial, buscando a sua integração regional.

O mapeamento destas unidades considerou aspectos particulares de cada região do município, sendo que a área onde está localizada o empreendimento deverá obedecer a seguinte diretriz:

“IV – Estimular a implantação de empreendimentos turísticos, de logística e residências auto-sustentáveis, de grande porte e de alto padrão, principalmente no quadrante norte do Município, em reação de sua boa acessibilidade pelas rodovias, dos Bandeirantes (SP-348), Miguel Melhado Campos (SP-234 – Vinhedo – Viracopos) e da proximidade do Aeroporto Internacional de Viracopos;⁶”

⁶ Lei Complementar nº. 153/2007, artigo 19.

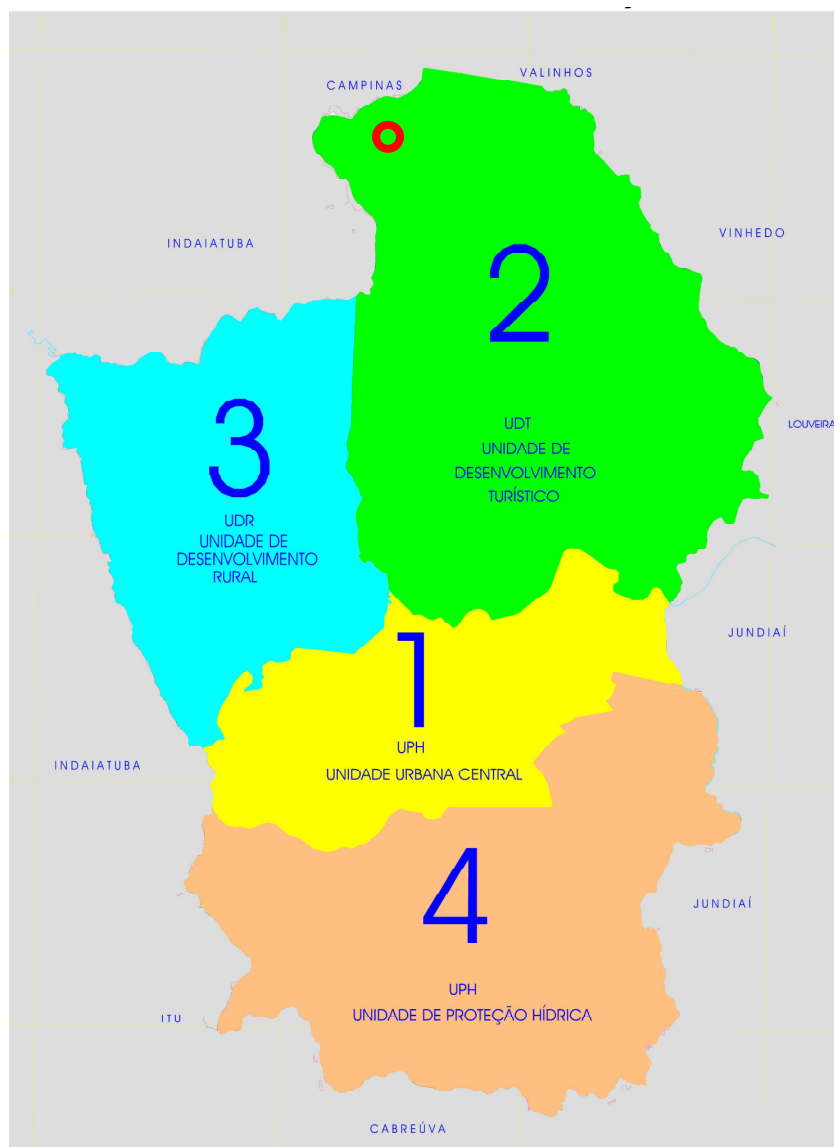


FIGURA 3-1. Unidades de Estruturação Urbana de Itupeva.
Fonte: Plano Diretor de Itupeva, 2007.

Conforme observado na **FIGURA** acima, o empreendimento está localizado na UDT – Unidade de Desenvolvimento Turístico, e conforme o Artigo 21, Inciso II, da Lei Complementar nº. 153/2007 tem-se:

“Localiza-se na região norte do município de Itupeva, divisa com os municípios de Indaiatuba, Campinas, Valinhos, Vinhedo, Louveira e Jundiaí e ainda com a Unidade Urbana Central – UUC e a Unidade de Desenvolvimento Rural – UDR, ao nordeste é cortada pela Rodovia dos Bandeirantes (SP-348) e ao leste pela Rodovia Miguel Melhado Campos (Vinhedo-Viracopos – SP 324). Possuem inestimável valor cênico paisagístico, baixa concentração demográfica e relevo pouco acidentado, acessibilidade moderada e vocação para empreendimentos turísticos, logística e

residencial de alto padrão. Devido à proximidade ao Aeroporto Viracopos e ao Parque Industrial de Jundiá e ainda aos parques temáticos junto à Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), tende ao desenvolvimento de empreendimentos industriais, comerciais e de serviços no extremo norte, sul e leste, dessa unidade. Classifica-se em sua totalidade como perímetro de expansão urbana, contendo no seu interior perímetros urbanos já consolidados;"

A Unidade de Desenvolvimento Turístico (UDT) está subdividida em setores, sendo que o empreendimento está localizado no Setor de Interesse Turístico (SIT), mais especificamente no SIT-I, que de acordo com o Artigo 30 do Plano Diretor tem-se:

"§ 1º No setor de interesse turístico exigir-se-á auto-suficiência integral dos empreendimentos quanto à implantação e manutenção de acessos, circulação interna, infra-estrutura e serviços urbanos completos, observadas as diretrizes de Municipalidade, da CETESB e demais órgãos e concessionárias de serviços públicos envolvidos.

§ 2º Adotar-se-á área mínima do lote para loteamento igual a 800 m² nos setores SIT-1 e SIT-2 (...).

§ 3º No Setor de Interesse Turístico I (SIT-I) serão admitidos empreendimentos turísticos de grande porte e abrangência regional como "resorts" e loteamentos de alto padrão, clubes de golfe, hípicas, clubes de pólo, esportes de aventura, ecoturismo, "spas" e clínicas campestres, equipamentos educacionais diferenciados, espaços de condicionamento físico e treinamento esportivo diferenciado, bem como para usos conexos como "shopping Center", "show-rooms", centro de logística, instalação para feiras, exposições, restaurantes, casas de espetáculos e outros equipamentos de lazer em meio rural, hospitais, clínicas e casas para idosos."

Dessa forma, a concepção do projeto urbanístico do Loteamento Sant'Anna da Grama seguiu os conceitos e diretrizes apontados no Plano Diretor de Itupeva, buscando o equilíbrio com o meio ambiente, a ocupação adequada do vazio urbano, a proteção dos recursos hídricos e a preservação e recuperação da paisagem. Além disso, o projeto urbanístico do loteamento prevê uma área medida de lotes residenciais de 2.829,11 m², caracterizando um empreendimento com finalidade turística, de alto padrão e com baixa concentração demográfica.

Destaca-se também que o município de Itupeva aderiu ao Programa

Município Verde da Secretaria de Meio Ambiente do Governo do Estado de São Paulo, sendo que a implantação do empreendimento auxilia o município no cumprimento das diretrizes ambientais, pois implementará:

- a coleta e tratamento de 100% do esgoto a ser gerado pelo empreendimento,
- um programa de coleta seletiva de lixo,
- a recuperação das matas ciliares e a arborização dos sistemas de lazer, e
- a elaboração de um programa de educação ambiental que abordará questões fundamentais para a preservação do meio ambiente, além de tecnologias sustentáveis que poderão ser incorporadas na construção das edificações nos lotes.

O projeto urbanístico do Loteamento Sant’Anna da Grama foi desenhado de acordo com as legislações ambientais vigentes, respeitando as fragilidades da área, o que contribui para uma revitalização paisagística, além da recuperação e preservação das margens dos córregos e barramentos existentes no interior de sua área. Destaca-se também que o Plano Diretor de Itupeva prevê este uso do solo para a área, possibilitando um desenvolvimento social e econômico da região.

No projeto do empreendimento, utilizou-se como critério para a delimitação do sistema de áreas verdes o disposto na Lei Federal nº. 4.771/65 e legislações correlatas para definição das Áreas de Preservação Permanente (APPs), visando a preservação e recuperação da cobertura vegetal natural, melhorando o desempenho das funções hidrológicas e ecológicas, além de propiciar condições para o desenvolvimento de atividades de lazer e recreação, melhoria da paisagem urbana, entre outros benefícios.

Toda a infra-estrutura necessária para a implantação do empreendimento, a fim de atender suas demandas, também foi prevista e incorporada ao projeto urbanístico, e será detalhada no **CAPÍTULO 4**.

O cenário criado pela hipótese de não execução do projeto seria a existência de um vazio urbano, gerando um cenário desfavorável em relação ao Plano Diretor de Itupeva.

A atividade agrícola na área também não possui mais importância econômica, não causando maiores impactos. Além disso, extingue a possibilidade de benefícios ao município de Itupeva, sendo que os impactos considerados positivos, dados pela geração de empregos e arrecadação de novos impostos não seriam mais considerados.

Atualmente, a vegetação predominante nesta área é caracterizada por espécies em estágio pioneiro de vegetação, onde foram projetados os lotes. Além disso, o projeto de implantação do viário não prevê supressão de vegetação de estágio inicial a avançado, e garante toda a conectividade entre os fragmentos internos ao empreendimento à vegetação nativa, propiciando aumento da diversidade genética, alimento, corredores para abrigo de fauna, além da proteção das margens de córregos e áreas de recarga de aquíferos.

Conclui-se, portanto, que o conjunto de fatores apresentados acarreta na melhor alternativa locacional e tecnológica a partir, principalmente, do planejamento já realizado para a área em questão, que possibilitou apontar diretrizes importantes de acordo com a urbanização da área. Além disso, visto que diante do apresentado, tem-se que a hipótese de não realização do empreendimento não é o cenário mais adequado para o presente momento, visto que a região é capaz de comportar empreendimentos deste porte, atendendo uma demanda existente.