

2 JUSTIFICATIVA E ALTERNATIVAS LOCACIONAIS



ARBOREA
ambiental

projeto.planejamento.consultoria s/s ltda

2.1. JUSTIFICATIVA DO EMPREENDIMENTO

Nos últimos anos o mercado imobiliário brasileiro tem mostrado um forte crescimento, impulsionado por fatores como estabilização da moeda, diminuição das taxas de juros e aumento da demanda de crédito imobiliário, que proporcionaram facilidade de acesso a compra de imóveis para atendimento a todas as faixas de renda.

A procura por imóveis de lazer também seguiu a mesma tendência, principalmente para consumidores da região metropolitana de São Paulo, que procuram imóveis localizados nas pequenas e médias cidades da região, como uma alternativa que ofereça uma segunda moradia, com maior qualidade de vida, durante os finais de semana.

Facilidade de acesso através de uma malha viária de boa qualidade, localização em áreas com remanescente de mata nativa ou de estâncias hidrominerais, clima mais ameno e menos poluição, favorecem a procura por empreendimentos de baixa densidade, com lotes de maiores dimensões e completa infra-estrutura de áreas de lazer.

Nos últimos anos inúmeros empreendimentos com estas características foram rapidamente comercializados e suas unidades edificadas, em cidades como Bragança Paulista, Itatiba, Porto Feliz, Monte Mor, Itupeva e Atibaia, comprovando a grande procura por empreendimentos com estas características.

A região norte do município, onde o projeto será inserido, é estruturada com o intuito de estimular a implantação de empreendimentos turísticos e residenciais de grande porte e alto padrão, em razão de sua boa acessibilidade (Rodovias Bandeirantes e Anhanguera e Miguel Melhado Campos) e da proximidade com o Aeroporto Internacional de Viracopos, sendo que tal estruturação urbana é apresentada no Plano Diretor do Município.

O empreendimento em questão está localizado a cerca de 75km do município de São Paulo e possui também como benefício a localização muito próxima das cidades de Valinhos e Vinhedo, as quais oferecem uma boa infra-estrutura de conveniência ao empreendimento, com escolas, restaurantes, e pequenos centros de comércio e serviços, complementando as necessidades dos moradores do loteamento.

A implantação do loteamento considera a sua interligação com o sistema

viário dos loteamentos Fazenda da Grama e Loteamento da Prata, implantados e em fase de ocupação, cujos equipamentos de lazer já foram executados e serão compartilhados entre os proprietários destes empreendimentos.

O Loteamento Sant'Anna da Grama tem como premissa a recuperação ambiental da área, como a restauração ecológica das Áreas de Preservação Permanente, além de assegurar o manejo adequado dos recursos naturais, mantendo o equilíbrio visual em favor da preservação ambiental, visto que a região possui um considerável valor cênico paisagístico.

Em relação à infraestrutura sanitária, a concessionária responsável pelo abastecimento de água e esgotamento sanitário do município de Itupeva, a SABESP (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo), não tem condições de atender, a curto prazo, as necessidades do empreendimento, sendo que o mesmo deverá ser auto-suficiente, conforme define o Plano Diretor, por meio de sistema isolado, sendo que estão previstas no projeto uma ETA (Estação de Tratamento de Água) e ETE (Estação de Tratamento de Esgoto). Esses projetos serão contemplados com mais detalhe no **CAPÍTULO 4**.

Visando atender o disposto no Plano Diretor de Itupeva, o projeto do loteamento atendeu o especificado no zoneamento, definido como Zona de Interesse Turístico (ZIT). Destaca-se que neste zoneamento é permitida uma área mínima de lote de 800 m², porém no projeto observa-se uma área média de 2.829,11 m², para os lotes residenciais, valor este 3,5 vezes superior ao definido pela legislação municipal.

Dessa forma, o Loteamento Sant'Anna da Grama foi idealizado de maneira a incorporar os atributos ambientais para a conservação dos recursos naturais, a atender ao plano urbanístico indicado para a área e possibilitar a oferta de lotes que atenda a demanda que vem se caracterizando como tendência de ocupação nesta região.

2.2. ESTUDO DE ALTERNATIVAS DE PROJETOS URBANÍSTICOS

Como estudo de alternativas de projeto urbanístico para a área em questão, foi considerado as seguintes situações, destacando-se, neste caso, o previsto pelo zoneamento vigente do município de Itupeva.

a. A gleba encontra-se no Setor de Interesse Turístico, definido pela Lei Complementar nº. 153/2007 (Plano Diretor de Itupeva), sendo permitidos os seguintes usos: residencial unifamiliar, multifamiliar e serviços.

b. Foram propostos lotes destinados ao comércio e serviço, ao longo da Rodovia Miguel Melhado Campos (SP 324), sendo que os usos para estes lotes, apesar de ainda não estarem definidos, terão como objetivo atender às necessidades dos futuros moradores do loteamento e do entorno, como restaurantes, pequenos shoppings com lojas de conveniência, centros de treinamento esportivo e educação, instalações para feiras de exposições, spas, ou demais atividades que se enquadram no zoneamento, e consequentemente legislação municipal;

c. O sistema viário foi aperfeiçoado de forma a minimizar os serviços de terraplenagem, aproveitando, ao máximo a topografia existente.

d. As Áreas de Preservação Permanente foram mapeadas, de acordo com o pressuposto nas legislações vigentes, demarcadas com base nas nascentes, córregos, barramentos e brejos.

e. As Áreas Verdes foram integradas ao paisagismo do empreendimento, sendo, na sua maioria, circundadas pelos Sistemas de Lazer.

f. As características do meio ambiente presentes na gleba e no entorno serão preservadas e recuperadas.

g. Os impactos ambientais nos recursos naturais serão minimizados pela escolha da melhor opção para a implantação do empreendimento.

Com base no explicitado nos itens anteriores, foram elaborados diversos estudos de alternativas para a ocupação da gleba, sendo que alguns deles estão demonstrados nas **FIGURA 2-1, 2-2 e 2-3**. Dentre as alternativas analisadas, chegou-se a escolhida, em função do atendimento aos critérios de projeto e melhor aproveitamento da área.

ALTERNATIVA 1

A alternativa 1 (**FIGURA 2-1**) foi desenvolvida inicialmente, e apresentada no Plano de Trabalho. Tal alternativa destinava 47,49% para a composição de áreas públicas, sendo 12,13% para o Sistema Viário, 0,30% para Áreas Institucionais e

35,06% para as Áreas Livres de Uso Público que contemplavam as Áreas Verdes e Sistemas de Lazer.

Nesta alternativa foram estimados 204 lotes, sendo 203 lotes residenciais unifamiliares e 1 lote comercial, que representavam 52,51% da Gleba.

ALTERNATIVA 2

A alternativa 2 (**FIGURA 2-2**) destinava 50,18% para a composição de áreas públicas, sendo 13,21% para o Sistema Viário, 5,00% para Áreas Institucionais e 31,96% para Áreas Livres de Uso Público, sendo 24,87% como Áreas Verdes e 7,09% como Sistemas de Lazer.

Já em relação às áreas privadas, esta alternativa destinava 49,82% da área total da gleba para sua composição.

Observa-se que nesta alternativa as áreas livres de uso público aumentaram 2,69%, quando comparada com a alternativa 1, sendo o principal responsável deste fato foi o incremento da área institucional.

ALTERNATIVA 3

A alternativa 3 (**FIGURA 2-3**) é a adotada para o empreendimento, sendo que está previsto um total de 210 lotes (49,60%), entre residenciais, comerciais e especiais, sendo que os residenciais serão apenas destinados para unidades unifamiliares.

As áreas públicas representam 50,43% da área total da gleba, sendo 12,30% destinados ao sistema viário e 38,13% destinada às áreas livres de uso público. Esse incremento de área, em relação às alternativas anteriores, foi devido à contabilização correta das áreas de preservação permanente, e o aumento das áreas destinadas aos sistemas de lazer.

Observa-se que a alternativa 3 não destina um percentual para a composição das áreas institucionais, conforme será apresentado com mais detalhes no **CAPÍTULO 4**.

Dessa forma, a alternativa 3 foi a escolhida, pois buscou, satisfatoriamente,

atender os critérios de projeto, buscar o melhor aproveitamento da Gleba e preservar os componentes ambientais presentes na área. Além disso, a **TABELA 2-1** apresenta uma comparação entre as alternativas apresentadas, contemplando alguns itens que também foram fundamentais para a definição do projeto urbanístico.

Alternativas	SL+AV (%)	Área Lotes (%)	Considerações
1	35,06	52,51	► O atual acesso à fazenda é composto por uma alameda de Flamboyants, que não foram preservados.
			► A sede da fazenda, juntamente com suas construções anexas não foram preservadas.
			► O levantamento topográfico no entorno dos lagos existentes não contemplavam algumas áreas brejosas e nascente existentes.
2	31,96	49,82	► Nesta alternativa, os dois lagos existentes ao sul da propriedade foram unificados.
			► Ao sul da propriedade, observou-se que a nascente demarcada está localizada mais próxima à divisa, comprometendo a locação do sistema viário projetado.
3	38,07	49,56	► O atual acesso à fazenda é composto por uma alameda de Flamboyants, que serão preservados. A estrada de terra existente entre as árvores foi transformada em um boulevard, sendo que será necessário a retirada de algumas árvores, apenas onde serão executadas as travessias das ruas que cortam a avenida projetada.
			► A sede da fazenda, juntamente com seus anexos foram totalmente preservadas.
			► O mini campo de golfe existente foi mantido totalmente e transformado em um Sistema de Lazer, que deverá ser mantido pela associação de moradores.
			► O levantamento topográfico foi complementado, levantando-se as áreas brejosas e a nascente, sendo demarcadas as APPs, conforme legislação vigente.
			► Os dois lagos existentes ao sul da propriedade não serão unificados, assim, o lago menor deverá servir como uma bacia de sedimentação.
			► A nascente localizada ao sul da propriedade foi devidamente locada, sendo que o sistema viário foi projetado de forma a interferir o menos possível, tanto na vegetação existente, quanto no recurso hídrico.

TABELA 2-1. Comparativo das alternativas de projeto urbanístico apresentadas.

FIGURA 2-1. Alternativa 1 de projeto urbanístico para a Gleba.

FIGURA 2-2. Alternativa 2 de projeto urbanístico para a Gleba.

FIGURA 2-3. Projeto Urbanístico adotado.