

4. Alternativas Tecnológicas e Locacionais

Neste quarto capítulo, de acordo com as determinações da Resolução CONAMA 01/86, serão apresentadas as alternativas tecnológicas e locacionais do empreendimento “**Loteamento AlphaVille Jundiaí**”, bem como será analisada a hipótese de não realização do projeto. Para isto serão considerados os seguintes aspectos:

- A localização específica do empreendimento dentro do Município de Jundiaí;
- A destinação do empreendimento;
- A hipótese de não realização do projeto.

4.1. A Localização do Empreendimento

A área onde se pretende implantar o “**Loteamento AlphaVille Jundiaí**” está localizada entre as vias Anhangüera e Bandeirantes, que se constituem respectivamente nos limites leste e oeste do empreendimento, rodovias que fazem a ligação do Município no sentido sul-norte, estando próxima à sua área central, conforme a **Figura 6.1** apresentada no Capítulo 6 de *Caracterização do Empreendimento*.

Como já foi informado no Capítulo 3 deste EIA – *Justificativa do Empreendimento* - apenas 26% da área total do Município de Jundiaí corresponde à sua área urbana, havendo restrições físicas - ambientais à ampliação da urbanização, que fizeram com que houvesse a expansão na direção sudeste, gerando assim uma conurbação com o Município de Várzea Paulista, que se constituiu no extravasadoiro natural do crescimento de Jundiaí, fazendo com que esse último Município tenha uma densidade demográfica extremamente elevada.

O empreendimento oferece assim uma alternativa à opção sudeste do crescimento urbano de Jundiaí que possibilitará uma redução da pressão naquela região na direção de Várzea Paulista.

Outro aspecto a ser considerado na localização do empreendimento, é que como se afirmou no terceiro capítulo deste EIA, Jundiaí tem uma localização privilegiada em termos de acessibilidade, estando a menos de uma hora de São Paulo, a menos de 30 quilômetros do Rodoanel Mário Covas e a menos de 40 km de Campinas. Isto permite que pessoas que trabalham em outros Municípios possam ali morar, sem sobrecarregar a malha viária urbana do Município, para acessar seus locais de trabalho, uma vez que já se encontram na saída da via Anhangüera.

Deste modo a localização do empreendimento oferece ao Município uma alternativa ao direcionamento do sentido do crescimento urbano atual e permitirá que a cidade possa se expandir com um mínimo de pressão sobre a infra-estrutura viária da malha urbana consolidada.

4.2. A Destinação e Concepção do Empreendimento

O empreendimento urbanístico “**Loteamento AlphaVille Jundiá**” destina-se aos usos: exclusivamente residencial na forma de lotes destinados a residências unifamiliares; misto na forma de lotes de uso residencial e comercial; exclusivamente comercial na forma de lotes comerciais; e também de lazer para os moradores por meio da implantação de um clube para o lazer dos mesmos.

Esta concepção do empreendimento é extremamente interessante para o Município, uma vez que quando o loteamento estiver totalmente implantado permitirá a redução do número de viagens geradas a partir do empreendimento, para que seus moradores adquiram determinados bens e serviços, uma vez que, o fato do empreendimento prever o uso comercial, o mercado consumidor que ali vai se formar possibilitará o aparecimento de estabelecimentos comerciais, tais como: farmácias, padarias, papelaria, posto de abastecimento de combustível, mini-mercados, bancas de jornal, etc. Esta redução do número de viagens fará com que os moradores sobrecarreguem menos a infra-estrutura viária do Município.

Em termos da ocupação urbana da gleba, por decisão do empreendedor, foi realizado (no ano de 2004) um trabalho ambiental específico na área, para a caracterização de seus atributos ambientais e que subsidiou a equipe de projetistas na definição urbanística adotada. Esse trabalho foi conduzido pela empresa de consultoria Dorothea Pereira e resultou na indicação de diretrizes significativas em termos de preservação ambiental e de compatibilização do empreendimento pretendido, destacando-se:

- A manutenção e conservação do ambiente de várzea (na sua porção superior);
- A manutenção dos atributos vegetais existentes, reduzindo-se as intervenções em áreas com cobertura vegetal de maneira a manter e conservar as pequenas manchas de mata existentes na propriedade, além do maciço florestal da divisa (ver Diagnóstico Ambiental); e ainda
- A orientação do sistema viário minimizando as passagens por APPs; entre outros aspectos.

Para a efetiva instalação do empreendimento, os lotes contarão com a seguinte infra-estrutura básica:

- Sistema de abastecimento de água;
- Sistema de esgotamento sanitário;
- Sistema de galeria de águas pluviais;
- Sistema de drenagem superficial;
- Sistema Viário interno e de articulação com o Municipal;
- Infra-estrutura de telefonia;

- Energia elétrica;
- Projeto paisagístico.

Os sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário serão elaborados conforme diretrizes fornecidas pelo órgão público Municipal DAE – Departamento de Águas e Esgoto.

O projeto de drenagem superficial contempla o devido direcionamento e a captação das águas pluviais de modo a minimizar eventuais contribuições do empreendimento ao processo de aumento da vazão do córrego das Pedras ou da Pedreira, que atravessa a região central da cidade e é afluente do rio Jundiáí. Para reduzir a utilização de água fornecida pelo DAE, parte da água utilizada para irrigação das áreas comuns do empreendimento será proveniente da retenção de águas pluviais.

Como será visto no Capítulo 9 relativo aos *Programas Ambientais e Medidas Mitigadoras*, também serão adotadas medidas para que o conjunto de intervenções na área, necessárias à implantação do empreendimento seja feito de modo a minimizar os impactos decorrentes de obras dessa natureza.

Assim, estarão sendo adotadas medidas de controle para que as operações de limpeza do terreno, terraplenagem, abertura de ruas e implantação de rede de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem sejam realizados causando a menor interferência possível nos atributos ambientais locais.

Outra preocupação incluída na concepção do empreendimento diz respeito à questão do tráfego de veículos que venha a ser gerado por esse novo Loteamento, em sua fase de operação, especialmente no acesso à marginal da via Anhangüera, utilizada para alcançar-se a área do empreendimento. Esta questão foi devidamente estudada, inclusive com contagem de veículos em campo, conforme pode ser visto nos Capítulos 7 e 8 deste EIA.

Outro aspecto importante em relação à concepção do sistema viário do empreendimento, é que esse estará integrado ao Sistema Municipal como determina a legislação, sendo conectado à Av. 14 de Dezembro, que o liga ao centro de Jundiáí, porém essa conexão se encerra dentro do próprio empreendimento, o que elimina uma eventual fonte potencial de interferências em região próxima à Serra do Japi.

Apesar da área onde se pretende implantar o empreendimento ser urbana, esta apresenta características rurais, porém apesar do impacto da alteração da paisagem ser inevitável, este será de pequena importância porque no geral a cobertura vegetal da área está bastante degradada e nos próprios projetos urbanísticos de ocupação, da gleba foram previstos projetos de paisagismo a serem implementados assegurando o aumento de indivíduos arbóreos e a preservação dos melhores fragmentos de mata.

Finalmente é importante registrar, em termos de alternativas tecnológicas a necessidade, identificada no presente estudo, de implementação, na concepção do projeto de urbanização, de barreira acústica (ver Capítulo 6 de *Caracterização do Empreendimento*) no sentido de minimizar os efeitos sonoros das duas rodovias sobre a gleba em questão, tratando-se nesse caso de um impacto ambiental não gerado pelo empreendimento e sim

pelas condições ambientais locais. Essa é considerada uma inovação em termos de projetos habitacionais, evidenciando a preocupação do empreendedor em incorporar ao seu projeto medidas de melhoria das condições ambientais que resultarão em melhores condições de vida dos futuros habitantes do empreendimento.

4.3. A Hipótese de Não Realização do Projeto

A consideração da alternativa de não realização do empreendimento, mantendo-se a ocupação atual da área, leva a que caiba o registro dos seguintes aspectos que reforçam a não pertinência dessa hipótese:

- Permanência de uma gleba desocupada de mais de 100 ha, considerada nos estudos de revisão do Plano Diretor Municipal como de vazio urbano, em uma cidade com dificuldades para expandir sua área urbana;
- Ausência de geração de empregos e de impostos associados a empreendimentos dessa natureza, com claros benefícios ao Poder Público Municipal, que com o uso urbano das glebas passará a aferir uma maior receita tributária;
- A área permanecerá sem aproveitamento não rendendo todo o potencial econômico e principalmente social que um empreendimento desta natureza permite;
- Com a intensa urbanização que vem ocorrendo na região do empreendimento, limítrofe à gleba, a manutenção do uso rural na área torna-se não só antieconômica para seus proprietários, como também é impossível para os mesmos manter condições de segurança para seus empregados e suas atividades, uma vez que tem se multiplicado os casos de invasão da área por vândalos que saqueiam a propriedade, causam incêndio nos pastos e chegaram a interromper o fluxo de água do córrego das Pedras ou das Pedreiras;
- A atividade agrícola na área não tem mais qualquer importância econômica sendo previsível o seu encerramento;
- A área já é considerada urbana pela Prefeitura, a qual para que essa cumpra sua finalidade na Lei Municipal de Zoneamento, ser uma Zona de Conservação Ambiental, estabelece uma taxa de ocupação de 16 habitantes por hectare, que será totalmente respeitada pelo projeto e que só é economicamente viável com o parcelamento da gleba como um todo;
- Não colaboraria para uma melhor estruturação urbana de Jundiáí, reduzindo a pressão sobre o vetor sudeste de crescimento da cidade, em direção a Várzea Paulista;
- Passaria a gleba a sofrer pressão por ocupação do solo, notadamente para usos irregulares. Há em Jundiáí, como em todos os municípios com porte semelhante (presença de intensa atividade industrial, conurbação com outros municípios, etc), pressões de invasões de áreas para implantação de assentamentos urbanos

irregulares, cenário que poderá se repetir na gleba do empreendimento, caso não haja um projeto de ocupação planejada e implementada por empresa especializada.

Pelos aspectos mencionados, considerando a concepção do empreendimento e sua compatibilidade com as políticas e posturas Municipais conclui-se que a hipótese de não realização do empreendimento não é a mais adequada.

Ressalte-se ainda a responsabilidade pela implantação e operação dos novos loteamentos a cargo da empresa **AlphaVille Urbanismo S.A.**, que pela sua atuação histórica no ramo imobiliário tem se notabilizado pela adoção de práticas urbanísticas e ambientais consideradas adequadas e inovadoras, merecedoras de prêmios; o que a torna uma das melhores empresas do mercado, assegurando assim a viabilidade de um cenário adequado de ocupação dessas novas glebas.

O conjunto de fatores analisados mostra que entre as alternativas locacionais e tecnológicas consideradas, aquela adotada pelo empreendedor é adequada ambientalmente.