



# **ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL - EIA LOTEAMENTO ALPHAVILLE JUNDIAÍ**

**JUNDIAÍ / SP**

**NOVEMBRO / 2007**

## 1. Apresentação

Como parte do processo de licenciamento ambiental do empreendimento “**Loteamento AlphaVille Jundiaí**”, a ser implantado no Município de Jundiaí, pela empresa **AlphaVille Urbanismo S.A.**, apresenta-se à SMA – Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, este Estudo de Impacto Ambiental – EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, elaborados conforme as determinações da legislação pertinente, em especial as Resoluções CONAMA 001/86, 237/97.

Conforme determinação legal, para a elaboração deste EIA e respectivo RIMA, foi apresentado à SMA, um Plano de Trabalho, o qual tramitou junto ao Conselho Estadual do Meio Ambiente e foi analisado tecnicamente pelo Departamento de Avaliação de Impactos Ambientais – DAIA, sendo considerado aprovado, resultando na emissão do respectivo Termo de Referência.

Além das instâncias mencionadas, o Plano de Trabalho também foi apreciado pelo Conselho Gestor das APA’s CCJ – Cajamar, Cabreúva e Jundiaí, nos termos do artigo 4º, inciso V, do Decreto Estadual n.º 48.149/2003, sendo considerado satisfatório por aquele Conselho Gestor. O Plano citado, o Termo de Referência emitido e a manifestação do Conselho Gestor das APA’s CCJ – Cajamar, Cabreúva e Jundiaí estão apresentados no **Anexo 1** deste EIA.

A empreendedora, **AlphaVille Urbanismo S.A.**, foi pioneira nos anos 70 na introdução de conceitos de criação planejada de núcleos de comércio e moradias, até então inéditos no Brasil. Em 1994, ao suceder a Construtora Albuquerque Takaoka, a **AlphaVille Urbanismo S.A.** lançou-se em outros mercados, além da Região Metropolitana de São Paulo, acumulando nos últimos anos mais de 20 milhões de metros quadrados de área urbanizada, tendo lançado empreendimentos em diversos Estados, além de São Paulo, como por exemplo: Minas Gerais, Ceará, Goiás, Bahia e Mato Grosso, entre outros, acumulando inclusive experiência internacional nesse tipo de empreendimento.

O empreendimento “**Loteamento AlphaVille Jundiaí**” será implantado no Município de Jundiaí, em área urbana, no bairro Terra Nova, em uma área totalizando cerca de 147 hectares. A área do empreendimento está localizada na região sul do Município, entre as vias Anhangüera e dos Bandeirantes, sendo o acesso à mesma feito por meio da marginal sul da via Anhangüera, pelo trevo existente no Km 53 dessa via e a ligação ao centro da cidade feita pela Av. 14 de Dezembro.

Conforme o projeto urbanístico, o empreendimento objeto deste EIA compreende, entre outros: uma área exclusivamente residencial, de construções unifamiliares; lotes mistos residencial / comercial e ainda lotes exclusivamente comerciais. O projeto também prevê ainda um clube para uso dos moradores do empreendimento.

A população residente do empreendimento “**Loteamento AlphaVille Jundiaí**” é estimada em cerca de 3.700 habitantes, considerando moradores e empregados domésticos residentes, sendo sua população flutuante igual a 240 pessoas, considerando os empregados não residentes das moradias, os empregados do loteamento e aqueles dos estabelecimentos comerciais. Considerando a experiência do empreendedor em termos de velocidade da ocupação dos empreendimentos que lança, a população mencionada anteriormente é esperada para o ano 2035, ou seja, para daqui a mais de duas décadas e refere-se à ocupação de todos os lotes do empreendimento o que, considerando-se também

a experiência do empreendedor não deverá ocorrer, uma vez que: várias famílias compram mais de um lote e constroem uma única casa, bem como parte dos lotes vendidos permanece sem ocupação.

Dando seqüência a este EIA, o Capítulo 2, apresenta as *informações gerais* sobre as empresas responsáveis pelo empreendimento e pela elaboração deste EIA/RIMA, bem como uma breve caracterização do objeto do licenciamento e a localização do “**Loteamento AlphaVille Jundiaí**”.

O Capítulo 3 apresenta a *justificativa* para o empreendimento pretendido, considerando aspectos relacionados ao desenvolvimento urbano do Município de Jundiaí, sua localização em relação à Região Metropolitana de São Paulo e sua proximidade com outros importantes centros urbanos do interior paulista.

Na continuidade do EIA, o Capítulo 4, conforme determinação legal, apresenta as *alternativas tecnológicas e locacionais* para a decisão de implantação do empreendimento “**Loteamento AlphaVille Jundiaí**”, sendo avaliada inclusive a alternativa de não implantação desse empreendimento.

O Capítulo 5 apresenta uma análise da *legislação* ambiental diretamente incidente sobre o empreendimento com destaque aos aspectos relacionados à flora, fauna e ao licenciamento ambiental, bem como à incidência da legislação vigente no Município de Jundiaí, considerando inclusive o fato de esse Município estar integralmente inserido em uma APA e a proximidade do empreendimento à Serra do Japi, uma área tombada. Neste capítulo também é analisada a incidência na área em questão dos dispositivos do Plano Diretor Municipal e legislação de uso e ocupação do solo, ficando demonstrada a compatibilidade legal da proposta de ocupação em todas as instâncias: Federal, Estadual e Municipal.

Na seqüência, o Capítulo 6 aborda a *caracterização do empreendimento* objeto do licenciamento ambiental – “**Loteamento AlphaVille Jundiaí**” Neste capítulo são apresentadas as informações sobre o Plano Urbanístico pretendido; bem como as concepções gerais dos diversos sistemas de infra-estrutura previstos frente às diretrizes gerais estabelecidas para o abastecimento de água, o esgotamento sanitário, a drenagem local e regional, entre outros aspectos.

Na seqüência, após a caracterização técnica do empreendimento, de suas justificativas e compatibilidade com os diplomas legais vigentes, o EIA apresenta, em seu Capítulo 7, o *diagnóstico ambiental* iniciando pela definição das áreas de influência do empreendimento estabelecidas em função dos meios estudados.

O diagnóstico ambiental elaborado considerou os principais aspectos dos meios físico, biótico e socioeconômico de cada área de influência do empreendimento. Com relação ao meio físico foram abordados os aspectos tradicionalmente tratados em Estudos de Impacto Ambiental, como qualidade do ar, níveis de ruídos, condições geológicas e geotécnicas, aspectos hidrológicos, entre outros. Preocupado com o conforto ambiental dos futuros moradores, atenção especial foi dada à avaliação na área do empreendimento dos níveis de ruído gerados pelo tráfego das vias Anhangüera e dos Bandeirantes.

No meio biótico foram abordadas as questões de flora e de fauna, estendo-se o exame até a Serra do Japi, que foi considerada Área de Influência Indireta do empreendimento para esse meio, bem como foi considerada a realidade fática de que o empreendimento encontra-se

isolado entre duas grandes rodovias, as vias Anhangüera e dos Bandeirantes, com áreas urbanizadas contíguas.

O diagnóstico do meio socioeconômico aborda as questões de demografia e condições de vida no Município de Jundiaí, a caracterização econômica do Município, bem como sua situação em termos de saneamento básico. Especial atenção foi dada às questões de uso e ocupação do solo no entorno do empreendimento, bem como à situação do acesso viário à área do empreendimento.

Na seqüência, o Capítulo 8 do EIA apresenta e avalia os *impactos ambientais* identificados para cada uma das etapas do empreendimento: planejamento, implantação e operação organizados de acordo com seus efeitos nos meios físico, biótico e socioeconômico, considerando a tipologia do empreendimento pretendido e as características ambientais da área de inserção do mesmo.

No tocante ao meio físico foi dada atenção também ao exame das questões hidrológicas, decorrentes do aumento do coeficiente de escoamento superficial em razão da maior impermeabilização da área, que se verificará como consequência da transformação de seu uso.

Quanto ao meio biótico, dada a situação de isolamento da área onde se pretende implantar o empreendimento, essa atualmente possui poucos atributos significativos, porém os impactos identificados são objeto de *medidas mitigadoras* pertinentes detalhadas no Capítulo 9 deste EIA e as intervenções previstas na concepção do projeto urbanístico já evita intervenções em áreas protegidas.

No meio socioeconômico, os impactos identificados são considerados normais a empreendimentos dessa natureza, tendo merecido destaque a avaliação dos possíveis impactos no sistema viário em decorrência do tráfego gerado pelo empreendimento.

Após a avaliação dos impactos, são definidas no Capítulo 9 as *medidas mitigadoras* – organizadas na forma de programas ambientais – visando ao controle, mitigação e compensação dos impactos considerados negativos. Também foram identificadas medidas de monitoramento ambiental a serem adotadas notadamente na fase de implantação dos empreendimentos; bem como medidas consideradas potencializadoras voltadas aos impactos de caráter positivo.

Para atender à determinação legal vigente e à orientação da SMA/DAIA, no Capítulo 9 é apresentado o *Programa de Compensação Ambiental* voltado à alocação de recursos para Unidade de Conservação de Proteção Integral e para a APA de Jundiaí, sendo que a proposta apresentada deverá ser analisada e aprovada pela Câmara de Compensação Ambiental da SMA.

Finalmente, o Capítulo 10 apresenta as *conclusões* deste EIA, que indicam a viabilidade ambiental do empreendimento – “**Loteamento AlphaVille Jundiaí**” - considerando os atributos da área de inserção do mesmo, os impactos identificados e os programas ambientais preconizados, bem como considerando a legislação incidente.

Para atender à legislação ambiental vigente e o Termo de Referência definido pelo DAIA, acompanha este Estudo de Impacto Ambiental – EIA, seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, elaborado em linguagem acessível à comunidade de maneira geral permitindo assim o entendimento do empreendimento e de seus efeitos no meio ambiente.