

Capítulo 2 – Índice

2	JUSTIFICATIVA DO EMPREENDIMENTO	2-2
2.1	JUSTIFICATIVAS LOCACIONAIS	2-2
2.1.1	SISTEMA VIÁRIO ATUAL	2-2
2.1.1.1	CONCEPÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	2-3
2.1.1.1.1	Plano de Gestão da APA Municipal.....	2-3
2.1.1.1.2	Localização – Aspectos Gerais	2-7
2.2	ALTERNATIVAS LOCACIONAIS.....	2-13

2 JUSTIFICATIVA DO EMPREENDIMENTO

2.1 JUSTIFICATIVAS LOCACIONAIS

2.1.1 SISTEMA VIÁRIO ATUAL

O aglomerado urbano composto pela Região Metropolitana de Campinas, com mais de 2,3 milhões de habitantes, ocupa atualmente posição de destaque no âmbito nacional. Seguindo a tendência desta última década, comum aos núcleos urbanos brasileiros de médio e grande porte, Campinas com aproximadamente um milhão de habitantes também foi atingida pela aceleração do processo de urbanização em função do crescente êxodo da população rural do campo para as cidades.

Esta concentração de população urbana, além de gerar altas taxas de crescimento demográfico, vem exigindo das autoridades municipais um ágil planejamento urbano, principalmente nas áreas periféricas situadas no entorno das cidades, de forma a impedir que sejam ocupadas de forma desordenada e com deficiência de infra-estrutura.

O Loteamento Residencial preconizado, objeto de licenciamento (juntamente com o prolongamento da Avenida Alexandre Mackenzie) deste Estudo de Impacto Ambiental, deverá ser instalado em gleba com extensão superficial de 3.155.350,00 m², e seu acesso, que se constitui na implantação/ampliação e operação de um trecho de sistema rodoviário com 7,5 km de extensão, que constitui o prolongamento da Avenida Alexandre Mackenzie, já existente no município de Campinas, o qual além de servir o futuro empreendimento imobiliário, servirá como novo acesso ao Distrito de Sousas, pois, este trecho estende-se integralmente pelo Distrito de Sousas, componente do Município de Campinas localizado no Estado de São Paulo.

Deve ser ressaltado que esse traçado viário atende aos critérios estabelecidos pelo Plano Diretor do município de Campinas, sendo de interesse da própria municipalidade sua instalação e operação.

Segundo o Plano Diretor de Campinas (2006), as macrodiretrizes viárias constituem-se na previsão de novas vias com características operacionais que garantam a continuidade da malha viária existente quando da implantação de novos empreendimentos (loteamentos e parcelamentos), bem como ligação entre as diversas regiões da cidade, otimização da circulação, promovendo o aumento de capacidade viária para atendimento

do volume crescente de veículos, melhoria da segurança viária com a eliminação de pontos de conflitos e alívio do tráfego urbano em rodovias que passam pelo perímetro urbano do município.

Dessa forma, o estabelecimento das Macrodiretrizes Viárias é permanentemente desenvolvido pela Secretaria de Planejamento em consonância com os interesses apresentados pela Secretaria de Transportes, quanto à otimização da circulação e mobilidade necessárias a operacionalidade do Sistema de Transporte. Do mesmo modo o detalhamento e desenvolvimento das Macrodiretrizes Viárias como elementos estruturadores leva em conta as tendências e o atual uso e ocupação do solo.

Não há estabelecimento de prazos para sua implantação, ficando os mesmos condicionados a futuros empreendimentos que promovam a urbanização da cidade, constituindo-se em um mosaico que se pretende na futura ocupação dos vazios urbanos do município.

O estabelecimento de macrodiretrizes viárias possibilita orientação para a Secretaria de Urbanismo no controle do parcelamento do solo, cabendo a esta o detalhamento e estabelecimento de viário local dos novos loteamentos, que atenda tanto aos interesses do município como do empreendimento, como é o caso específico do loteamento residencial em tela.

Para o caso da região de Sousas e Joaquim Egídio, local de inserção do empreendimento, a equipe técnica da Prefeitura Municipal de Campinas, coordenada pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente - SEPLAMA, anteviu esta expansão urbana e desenvolveu, em 1996, o Plano de Gestão da Área de Proteção Ambiental da Região de Sousas e Joaquim Egídio - APA Municipal, descrito resumidamente a seguir.

2.1.1.1 CONCEPÇÃO DO EMPREENDIMENTO

2.1.1.1.1 Plano de Gestão da APA Municipal

A criação de Áreas de Proteção Ambiental – APAs – foi um recurso instituído pelas Leis Federais Nº 6.902/81 e 6.938/81, visando contribuir para a preservação e recuperação de áreas de relevante interesse ambiental.

Essa transformação de áreas comuns em unidades de conservação passou, então, a constituir um valioso instrumento da política ambiental,

cuja utilização baseia-se na definição de normas disciplinadoras do uso e ocupação da terra e do sistema de gestão ambiental.

Somente no Estado de São Paulo, entre a data da promulgação desta legislação federal e a deste Plano de Gestão, já haviam sido criadas dezenove APA's, sendo três federais, três estaduais e o restante municipais.

Além da APA Municipal de Sousas e Joaquim Egídio, o município de Campinas também tem a porção do extremo nordeste enquadrada na APA Estadual dos Rios Piracicaba e Juqueri-Mirim, criada pelo Decreto Estadual Nº 7.438/91, cujo objetivo foi proteger as áreas de cabeceiras e afluentes de alto curso da Bacia Hidrográfica do Rio Piracicaba, por tratar-se de manancial destinado ao abastecimento de água.

Na elaboração do Plano de Gestão da APA Municipal, procurou-se conciliar a dinâmica dos Distritos de Sousas e Joaquim Egídio, através dos processos que os estruturaram ao longo do tempo, de seus problemas prioritários, de suas tendências de desenvolvimento futuro e dos desafios voltados para a compatibilização de seu desenvolvimento econômico compatível sem a deterioração de seu patrimônio ambiental.

Com um zoneamento específico, combinado com diretrizes para preservação do patrimônio ambiental e para a acessibilidade regional, esse "Plano de Gestão" foi colocado num momento extremamente oportuno, organizando e planejando a ocupação da região em função de sua real vocação e estabelecendo critérios de manejo por zona.

Portanto, comprometendo-se na íntegra com as diretrizes do Plano de Gestão da APA, pode-se considerar que o presente empreendimento, constituído por um novo "Loteamento Residencial e uma via urbana de acesso a outros loteamentos de alto padrão, está efetivamente alinhado com a política de preservação e conservação ambiental da região em questão, enquadrada como Z4 – APA.

Destaca-se que para esse zoneamento municipal, o Plano de Gestão estabeleceu um padrão de *zona residencial de baixa densidade demográfica com flexibilização de usos associados à residência sendo permitidos, com restrição quanto à localização, pequenos estabelecimentos de comércio, serviços e usos vocacionais.*

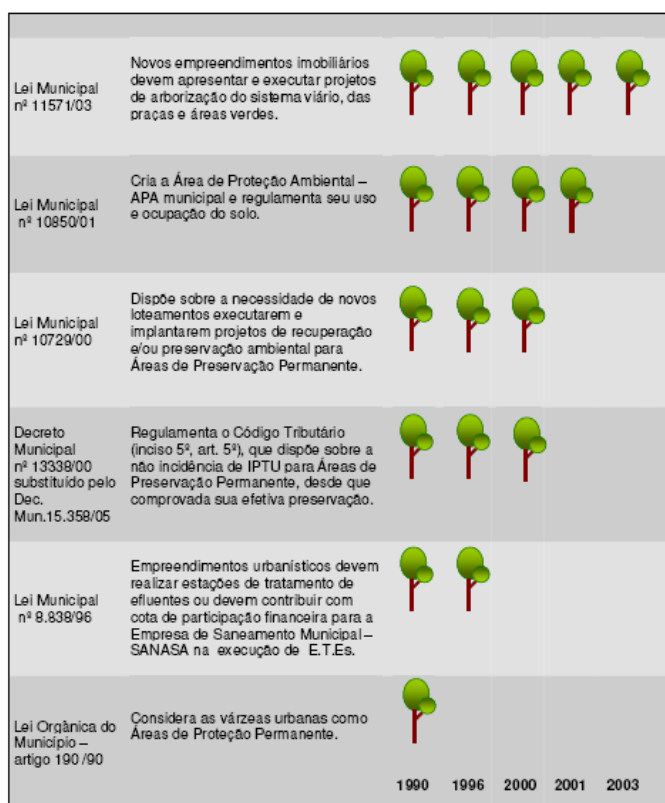
Assim, pode-se inferir que o empreendimento em questão e seu acesso enquadram-se perfeitamente às exigências do Plano de Gestão, uma vez que ocupam a terra de forma ordenada e em harmonia com os recursos naturais existentes.

Deve ser destacado que o empreendimento em tela atende aos atuais modelos de sustentabilidade econômica-ambiental, tendo em vista que está integrado a Lei Municipal nº 10.729/00, a qual exige que novos loteamentos realizem e executem projeto de recuperação e/ou preservação ambiental das Áreas de Preservação Permanente (APP's), como é o caso do loteamento residencial preconizado.

Com relação aos ganhos ambientais para o município, como por exemplo no que diz respeito ao tratamento de esgotos, a Lei Municipal nº 8.838/96 condiciona a implantação de empreendimento urbanísticos a necessidade da instalação de estações de tratamento de efluentes ou a contribuição com a cota de participação financeira para a Empresa de Saneamento Municipal – SANASA na execução de ETE's, premissas correspondentes, respectivamente, as alternativas 1 e 2 do Loteamento Residencial Três Pontes do Atibaia.

Ressalte-se que a escolha e adoção de uma dessas alternativas deverá ocorrer em consonância com as diretrizes estabelecidas pelos órgãos competentes, em especial a SANASA.

Considerando esse quadro de ganhos ambientais implementados com as novas diretrizes da legislação municipal, estes são resumidamente apresentados na figura a seguir:



Ganhos Ambientais com a evolução da Legislação Municipal
Fonte: Plano Diretor de Campinas (2006)

O objeto cujo licenciamento ambiental está sendo pleiteado caracteriza-se em um Loteamento Residencial, a ser desenvolvido em uma gleba de terras com área total de 3.155.350,00 m², denominado “Loteamento Residencial Três Pontes do Atibaia” e seu acesso, que se constitui na implantação/ampliação e operação de um trecho de sistema rodoviário com 7,5 km de extensão, que constitui o prolongamento da Avenida Alexandre Mackenzie, já existente no município de Campinas, o qual além de servir o futuro empreendimento imobiliário, servirá como novo acesso ao Distrito de Sousas, pois, este trecho estende-se integralmente pelo Distrito de Sousas, componente do Município de Campinas localizado no Estado de São Paulo. Importante destacar que esse traçado viário obedece aos critérios estabelecidos pelo Plano Diretor do município de Campinas, sendo de interesse da própria municipalidade seu desenvolvimento.

Tal trecho viário pode ser sub-dividido em 02 (dois) sub-trechos, em função do tipo de intervenção a ser efetuada:

- **Sub-trecho 1:**

Inicia-se na interseção com a Rodovia D. Pedro I e prolonga-se até a interseção com a Estrada Vicinal CAM 10, nas proximidades do loteamento Caminhos de San Conrado.

Embora não utilize vias existentes, seu traçado segue em quase toda a extensão as diretrizes do sistema viário aprovado no Plano de Gestão da Área de Proteção Ambiental da Região de Sousas e Joaquim Egídio - APA Municipal, elaborado pela SEPLAMA - Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Campinas.

Portanto, trata-se de um trecho novo a ser implantado ao longo das propriedades rurais da região. Importante ainda destacar que todos os proprietários estão de pleno acordo com a servidão desse novo trecho viário, não existindo conflitos com os atuais proprietários dessas terras.

- **Sub-trecho 2:**

Inicia-se na interseção do sub-trecho 1 com a Estrada Vicinal CAM 10, nas proximidades do loteamento Caminhos de San Conrado (já existente), e estende-se através dessa via por mais 2 km em direção ao Município de Pedreira, possibilitando o acesso ao “Loteamento Três Pontes do Atibaia”, através da Avenida Mário Garnero.

Neste caso, o empreendimento prevê apenas a duplicação da via existente e as devidas adequações viárias para deixá-la em condições de receber o tráfego usuário.

Portanto, trata-se de um trecho existente a ser ampliado e readequado de modo a tornar-se mais seguro e confiável.

Atualmente, a região é servida por dois acessos principais:

- Avenida Antonio C. Barros/Avenida Mário Garnero que, embora em boas condições físicas, obriga a convivência do tráfego de passagem com o movimento local de pedestres e veículos na área central de Sousas; e
- Estrada Vicinal CAM 10 que apresenta-se em condições precárias do ponto de vista de gabarito e de leito carroçável, além de apresentar pontos críticos como pontes de madeira, como a que ruiu com as chuvas e encontra-se interditada há vários meses.

Dessa forma, entende-se que o prolongamento da Avenida Alexandre Mackenzie, integrante do objeto de licenciamento em pauta, tende a minimizar os problemas decorrentes da fragilidade da Avenida Mário Garnero, a qual não comporta o fluxo de veículos existente naquela via, cumprindo a demanda de macro-diretriz viária determinada pelo Plano Diretor do município.

2.1.1.1.2 Localização – Aspectos Gerais

Historicamente, a região de Souzas e Joaquim Egídio, guarda testemunhos expressivos da produção cafeeira, representadas por cerca de 60 edificações (fazendas) dotadas de valor histórico, estético e cultural. Além destas, encontram-se ainda trechos remanescentes da antiga ferrovia que servia a região. Ao norte, pela linha da Companhia Mogiana de Estradas de Ferro e Navegação e, a leste, pelo Ramal férreo Campineiro, este inaugurado em 1894.

O primeiro saía do centro servia as estações: Guanabara, Anhumas, Pedro Américo, Tanquinho, Desembargador Furtado e Carlos Gomes. O segundo, também a partir do centro, contava com estações Souzas, Joaquim Egídio e nas fazendas Capoeira Grande, Palmeiras, Venda Nova e das Cabras.

Os rios e as vias de circulação constituem-se historicamente em eixos organizadores da estrutura fundiária marcaram a ocupação dessa porção do território municipal. *Atualmente, com os sucessivos desmembramentos das antigas fazendas cafeeiras, a região caracteriza-se por usos e ocupações diversificados, constituindo um mosaico de culturas anuais e perenes, pastagens, reflorestamento, restos de vegetação natural e manchas urbanas.*¹.

O município de Campinas encontra-se inserido na região centro-oeste do Estado de São Paulo, abrangendo uma área de aproximadamente 800 Km², sendo localizado pelas seguintes coordenadas geográficas:

- Latitude 22° 53' S; e,
- Longitude 47° 05' W.

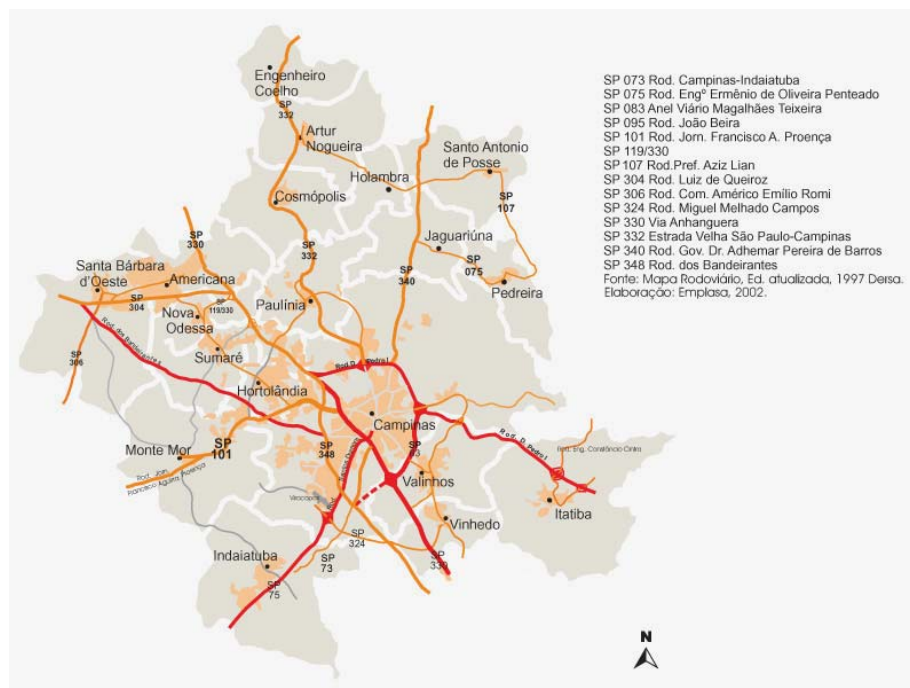
Destaca-se que o município é fortemente urbanizado e industrializado, com sua população habitando principalmente as áreas urbanas.

O município integra a Região Administrativa de Campinas, formada por 07 Regiões de Governos, abrangendo 89 municípios, conforme ilustra o quadro 3.2.1.

O acesso ao município, a partir da Capital do Estado, pode ser realizado tanto pela Rodovia dos Bandeirantes (SP-348) quanto pela Rodovia Anhanguera (SP-330).

A figura a seguir ilustra a malha viária da região de Campinas.

¹ Cf. Artigo de Bassinello, Patrícia Z. " Interpretando o patrimônio histórico da APA Campinas – um exercício para a educação e preservação ". UNICAMP – Instituto de Geociências. Campinas 2003.



Malha viária da Região de Campinas.

Fonte: Plano Diretor de Campinas (2006)

Relação de municípios que compõe a Região Administrativa de Campinas e suas Regiões de Governo

Região de Governo de Bragança Paulista	Região de Governo de Campinas	Região de Governo de Jundiaí
Águas de Lindóia	Americana	Cabreúva
Amparo	Artur Nogueira	Campo Limpo Paulista
Atibaia	Campinas	Itatiba
Bom Jesus dos Perdões	Cosmópolis	Itupeva
Bragança Paulista	Engenheiro Coelho	Jarinu
Joanópolis	Estiva Gerbi	Jundiaí
Lindóia	Holambra	Louveira
Monte Alegre do Sul	Hortolândia	Morungaba
Nazaré Paulista	Indaiatuba	Várzea Paulista
Pedra Bela	Itapira	Região de Governo de Limeira
Pinhalzinho	Jaguariúna	Araras
Piracaia	Mogi Guaçu	Conchal
Serra Negra	Mogi Mirim	Cordeirópolis
Socorro	Monte Mor	Iracemápolis
Tuiuti	Nova Odessa	Leme
Vargem	Paulínia	Limeira
Região de Governo de São João da Boa Vista	Pedreira	Pirassununga
Aguai	Santa Bárbara D'Oeste	Santa Cruz da Conceição

Águas da Prata	Santo Antônio de Posse	Região de Governo de Rio Claro
Caconde	Sumaré	Analândia
Casa Branca	Valinhos	Brotas
Divinolândia	Vinhedo	Corumbataí
Espírito Santo do Pinhal	Região de Governo de Piracicaba	Ipeúna
Itobi	Águas de São Pedro	Itirapina
Mococa	Capivari	Rio Claro
Santa Cruz das Palmeiras	Charqueada	Santa Gertrudes
Santo Antônio do Jardim	Elias Fausto	Torrinha
São João da Boa Vista	Mombuca	
São José do Rio Pardo	Piracicaba	
São Sebastião da Gramma	Rafard	
Tambau	Rio das Pedras	
Tapiratiba	Saltinho	
Vargem Grande do Sul	Santa Maria da Serra	
	São Pedro	

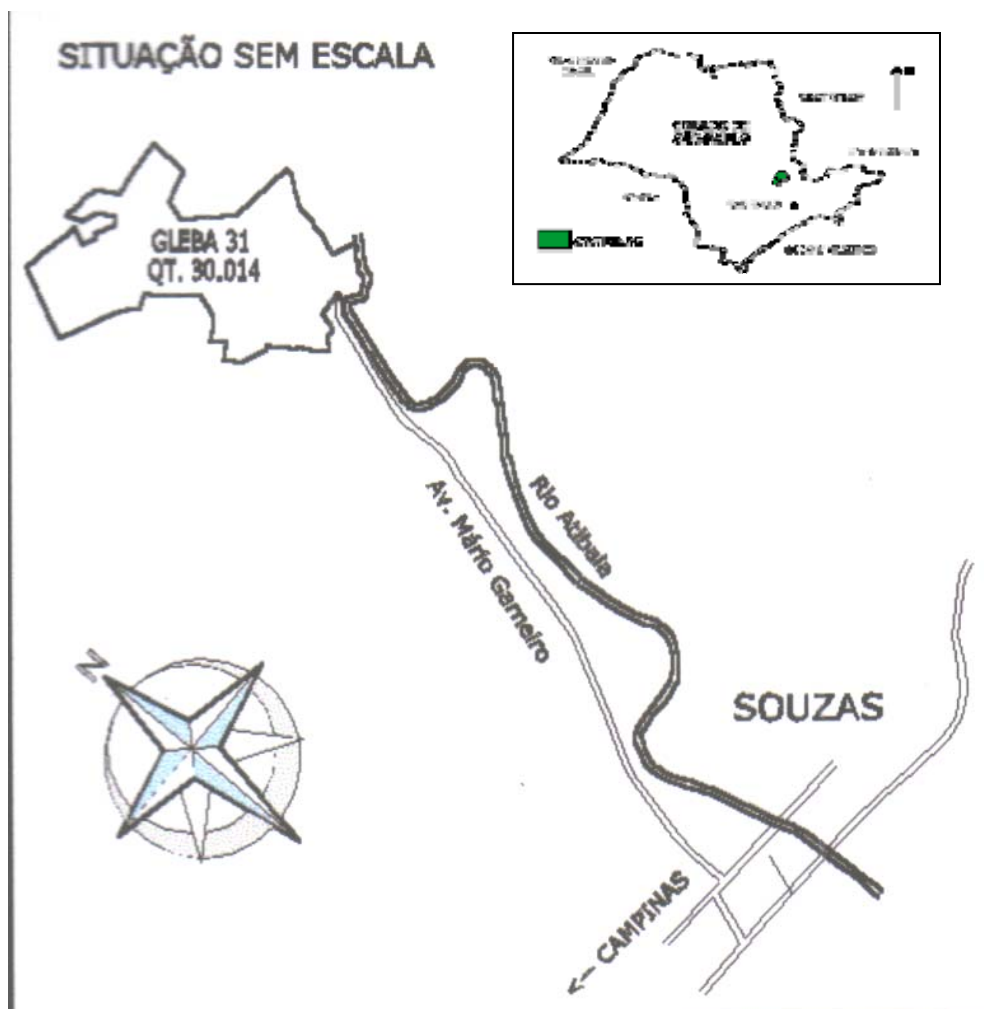
O empreendimento imobiliário ora em questão, é preconizado para ser implantado em uma porção de terras, denominada "Gleba 31 – QT. 30.014", localizada na porção leste do município de Campinas, mais precisamente no Distrito de Sousas, conforme já mencionado.

A gleba constitui 3.155.350,00 m², dos quais, aproximadamente, 1.468.694,53 m² (cerca de 46,55 %) serão destinados à ocupação por 1.160 unidades (lotes).

Seu acesso, também objeto do licenciamento ambiental, já foi preliminarmente caracterizado e identificado no presente documento, bem como no Relatório Ambiental Preliminar – RAP apresentado junto ao Processo SMA n° 13.752/2003.

Atualmente, o acesso à essa gleba é realizado, em condições precárias, pela Avenida Mário Garnero.

A figura a seguir apresenta um croqui de localização dessa gleba.

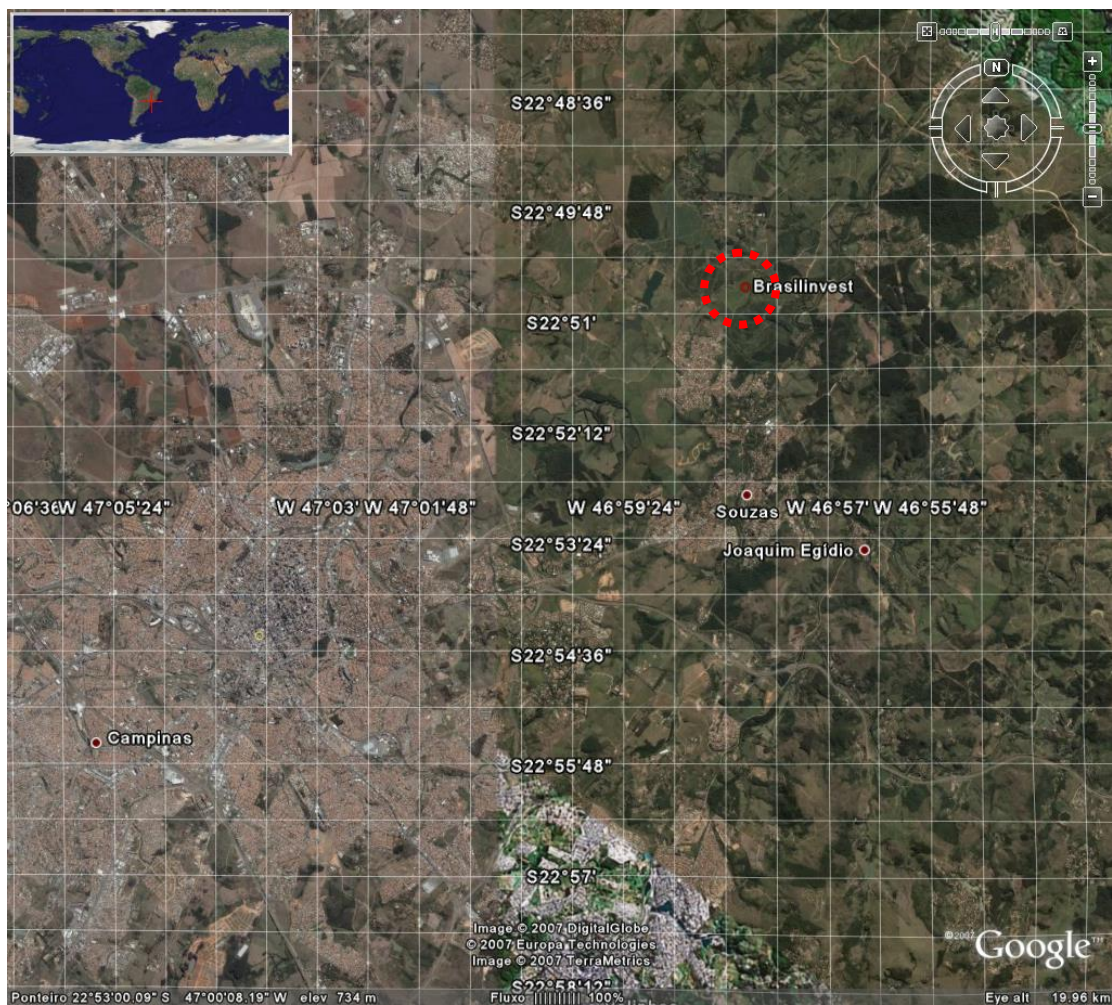


Croqui de acesso e localização da gleba destinada ao empreendimento.

Conforme ilustrado no *anexo – Conceção do Projeto Urbanístico*, a gleba possui limites com os seguintes pontos e/ou localidades:

- ✓ Fazenda das Pedras;
- ✓ Caminhos de San Conrado;
- ✓ Rio Atibaia;
- ✓ Estância Santa Izabel;
- ✓ Chácara das Palmeiras;
- ✓ Fazenda Pedro Américo;
- ✓ Propriedades de Arlindo Cirino, Caio Sérgio Paes de Barros e Miguel Ferreira da Silva Neto.

A figura a seguir denota a localização aproximada desta gleba.



Localização aproximada da gleba.

Fonte: Google Earth, 2007

Conforme as Diretrizes do Plano Diretor do município de Campinas, em seu capítulo 8 – “Investimentos Estruturadores e Empreendimentos Estratégicos”, a concepção do Loteamento Residencial Três Pontes do Atibaia consolida-se como um empreendimento estruturador, que vem corroborar com essas novas Diretrizes, como observado na transcrição apresentada a seguir, extraída do referido capítulo do Plano Diretor de Campinas:

“Na mesma linha destaca-se o empreendimento denominado Três Pontes do Atibaia, destinado ao uso habitacional para alta renda, de propriedade da Brasilinvest Empreendimentos e Participações S.A, situado no distrito de Sousas, nas proximidades do loteamento Caminhos de São Conrado com área de 3.155.350,00 m² estando previstos 1.160 unidades com área aproximada de 1.000,00 m² por lote.”

Considerando os aspectos abordados ao longo do presente capítulo pode-se afirmar que a implantação do Loteamento Residencial Três Pontes

do Atibaia e o prolongamento da Avenida Alexandre Mackenzie são plenamente justificadas, tanto do ponto de vista ambiental, como da sua concepção logística e estratégica.

2.2 ALTERNATIVAS LOCACIONAIS

Embora a gleba do empreendimento, conforme abordado anteriormente, esteja em consonância com as Diretrizes do Plano Diretor Municipal de Campinas (2006), a Brasilinvest detém o domínio de área contígua à gleba do Loteamento Residencial Três pontes do Atibaia, elencada como área alternativa da área definida no presente licenciamento.

Essa área alternativa possui aproximadamente cinco milhões de metros quadrados, entretanto, foi preterida em razão da escolha da atual gleba considerando que suas características físicas são mais frágeis do ponto de vista ambiental, especialmente pela existência de rica coleção hídrica.

É importante ressaltar que a concepção do projeto paisagístico do loteamento residencial considerou a integração de áreas verdes e áreas de preservação permanente como forma de propiciar a integração da população com o meio ambiente, evitando a degradação dos recursos físicos da gleba e, ainda, melhorando as condições de segurança locais, tendo em vista que deverá inibir utilizações inadequadas como a utilização de áreas como depósitos clandestinos de desmanche de automóveis, como, por exemplo, vem acontecendo em área lindeira ao condomínio São Conrado.

Dessa forma, como pode ser verificado no conteúdo deste Estudo de Impacto Ambiental, a opção pela gleba menor foi a mais acertada como forma da utilização racional dos espaços, possibilitando a convivência harmoniosa da população residente e usuária do Loteamento Residencial Três Pontes do Atibaia com o meio ambiente e condizente com as Diretrizes do Plano Diretor do município de Campinas.

A área alternativa à gleba do empreendimento preconizado pode ser observada na figura apresentada a seguir:

INSERIR FIGURA ALTERNATIVA