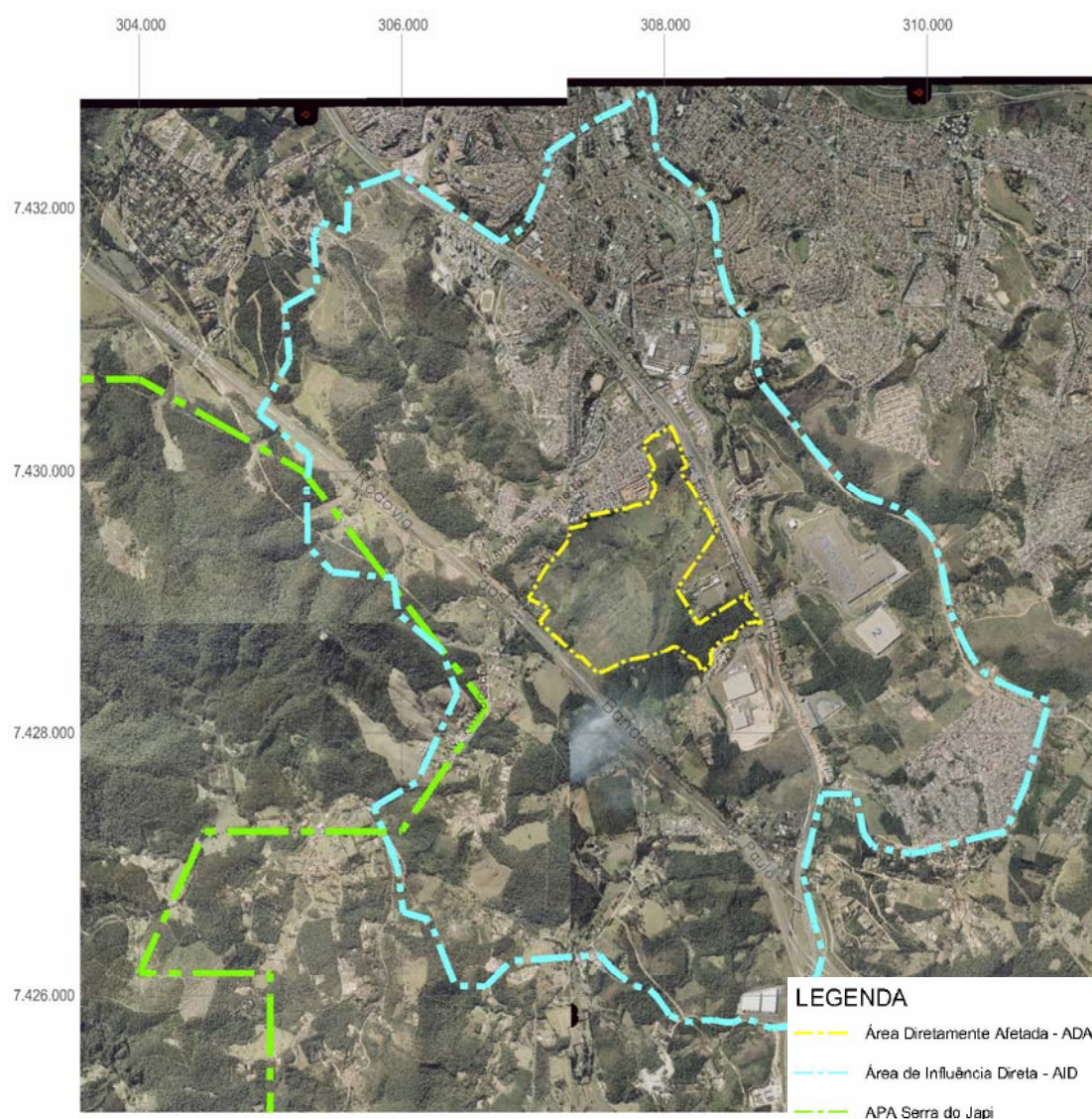


O EMPREENDIMENTO A SER LICENCIADO

O “**Loteamento AlphaVille Jundiá**” será implantado na porção sul do Município de Jundiá, em uma área da antiga Fazenda Nossa Senhora do Desterro totalizando 1.472.370,08 m².

A figura a seguir, apresenta a localização da gleba objeto do empreendimento pretendido e as principais vias de acesso mencionadas.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E AS PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO

O Plano Geral de Urbanização

O “**Loteamento AlphaVille Jundiá**” envolverá a implantação de infra-estrutura urbana e a comercialização de lotes para fins residenciais e comerciais/serviços, sendo que a construção das residências e dos comércios e serviços será de responsabilidade dos futuros proprietários dos lotes¹.

A figura a seguir apresenta o projeto urbanístico proposto objeto de licenciamento ambiental.

Este empreendimento compreende as seguintes categorias de usos:

- **Áreas Privadas**
 - Lotes residenciais, comerciais e mistos;
 - Lotes para equipamentos de uso coletivo: clube, portaria e associação dos moradores.
- **Áreas Públicas**
 - Sistema viário interno;
 - Áreas institucionais edificáveis e não edificáveis;
 - Áreas verdes em Áreas de Preservação Permanente;
 - Áreas verdes fora de áreas de preservação permanente; e
 - Sistema de lazer.

O quadro a seguir apresenta a distribuição das áreas, segundo os tipos de condição dominial e a sua participação percentual para o “**Loteamento AlphaVille Jundiá**”.

¹ Os proprietários deverão obedecer aos critérios construtivos definidos pela Prefeitura Municipal de Jundiá e no Regulamento Interno dos Empreendimentos propostos pelo empreendedor – AlphaVille Urbanismo S.A.

PLANTA GERAL DO LOTEAMENTO ALPHAVILLE JUNDIAÍ

LOTEAMENTO ALPHAVILLE JUNDIAÍ – RESUMO DAS CATEGORIAS DAS ÁREAS

Resumo Geral		
Categorias de Áreas	Área (m²)	Percentual %
Área total do terreno	1.472.370,08	100,00%
1. Área líquida vendável	464.961,28	31,58%
1.1. Uso Residencial - 577 lotes	297.609,80	20,21%
1.1.1. Unifamiliar- 577 lotes	297.609,80	20,21%
1.2. Uso Misto – 11 lotes	104.537,24	7,10%
1.3. Uso Comercial - 16 lotes	62.814,24	4,27%
2. Outros	16.655,85	1,13%
2.1. Portaria- 2 lotes	1.517,92	0,10%
2.2. Clube- 1 lote	15.137,93	1,03%
3. Áreas públicas	990.752,95	67,29%
3.1. Sistema viário	152.436,89	10,35%
3.2. Áreas Institucionais	83.649,17	5,68%
3.3. Espaços Livres	754.666,89	51,26%
3.3.1. Áreas Verdes	497.504,90	33,79%
3.3.1.1. Mata	137.886,27	9,36%
3.3.1.2. Áreas de Preservação Permanente	197.491,07	13,41%
3.3.1.3. Brejo	162.127,56	11,01%
3.3.2. Sistemas de Lazer	257.161,99	17,47%
3.3.2.1. Els internos	25.249,86	1,71%
3.3.2.2. Els externos	231.912,13	15,75%

As Principais Diretrizes Ambientais de Ocupação

Para a elaboração do projeto urbanístico, foram considerados os condicionantes bióticos e físicos e os de natureza legal referentes à: áreas de proteção permanente; recursos hídricos e florestais, declividades, Zoneamentos Municipal/Estadual.

COBERTURA VEGETAL DA ÁREA DO EMPREENDIMENTO

Fitofisionomias	(%)
Vegetação secundária em estágio médio degradado de regeneração	12,01
Vegetação secundária em estágio inicial de regeneração	4,85
Vegetação secundária em estágio pioneiro/gramíneas	66,69
Reflorestamento de eucalipto	2,70
Bambus	0,27
Área brejosa	11,04
Agrupamento arbóreo	2,44
Total	100,00

Foi considerada no projeto a preservação de todos os remanescentes florestais identificados sendo que os tipos de vegetação que serão suprimidos são: reflorestamento de eucaliptos e vegetação pioneira.

Essa supressão será decorrente da:

- Implantação de sistema viário (única alternativa técnica locacional); e
- Implantação de rede de esgoto (Obra de utilidade pública ao abrigo da Resolução CONAMA 369/06 e MP 2166-67 de 2001).

O Potencial Construtivo

O empreendedor utiliza em seus projetos uma taxa de ocupação do solo de 0,5 e um coeficiente de aproveitamento de 1,0, mais restritivos do que os da Prefeitura Municipal de Jundiá.

POTENCIAL CONSTRUTIVO DOS LOTES RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DO LOTEAMENTO ALPHAVILLE JUNDIAÍ

Tipo de Uso	Nº de Lotes	Área Total dos Lotes (m²)	Taxa de Ocupação	Coef. de Aproveitamento	Potencial de Construção (m²)
Residencial	577	297609,80	0,5	1,0	297609,80
Misto	11*	104537,24	0,5	1,0	104537,24
Comercial	16	62814,24	0,5	1,0	62814,24

(*) 11 lotes, sendo que em cada um está prevista a implantação de 16 residências, totalizando 176 unidades residenciais, bem como estes lotes poderão ter ocupação comercial/serviços, reduzindo-se o número de residências.

A Projeção da População do Projeto

Os coeficientes adotados para o cálculo da população foram os seguintes:

População Fixa

- População residente: 4 habitantes/lote;
- Empregados residentes: 1 empregado/lote.

População da Área de Uso Misto

- População adotada como totalmente residencial: mesma estimativa da população residencial.

População Flutuante

- Empregados em residências não residentes: 0,25 empregado/lote residencial;
- Empregados no comércio: 2 funcionários/lote;

- Empregados em serviços de apoio: 20 funcionários.

POPULAÇÃO ESTIMADA DE PROJETO

Usos	Número de Lotes	Habitante por Lote	Funcionário Residente por Lote	Funcionário Não Residente por Lote	Total de Habitantes por Lote	População
Residencial	579 *	4	1	0,25	5,25	3.029
Comercial	16	-	-	2	2	32
Misto	11**	4	1	0,25	5,25	924
Clube	1	-	-	-	1.010	1.010
Empreendimento		-	-	20		20
Total	607					5.015

(*) inclui 2 lotes referente à portaria.

(**) 11 lotes com 16 residências por lote, totalizando 176 unidades residenciais.

Fonte: Estudo de Concepção do Sistema de Saneamento Básico de AlphaVille Jundiaí, 2007.

A Infra-estrutura Básica Geral

Para uma perfeita funcionalidade, viabilização e segurança do empreendimento serão implantadas as seguintes obras de infra-estrutura básicas gerais:

Concepção do Sistema de Abastecimento de Água

Fornecimento de Água

Segundo a diretriz do DAE S.A. o abastecimento do empreendimento, através do sistema público é viável e para tanto, a tomada de água deverá ser implantada em frente do empreendimento.

Concepção do Sistema

A concepção do sistema de água do “**Loteamento AlphaVille Jundiaí**” consistirá basicamente da implantação de dois reservatórios e de uma adutora. Será feita uma derivação da adutora na entrada do empreendimento e através de uma nova adutora de 1.690 m de extensão e 200 mm de diâmetro, que alimentará o reservatório 1 (R1).

Na área do reservatório R1 será implantada uma estação elevatória, que recalcará água para o reservatório 2 (R2), através de uma tubulação de 610m de extensão e 100 mm de diâmetro. O reservatório R1 abastecerá por gravidade a zona baixa de pressão (ZB), já o reservatório R2 abastecerá a zona média (ZM) por gravidade e a zona alta (ZA) através de booster.

CARACTERÍSTICAS DA ADUTORA

Interliga	Extensão (m)	Material	Diâmetro (mm)
Rede DAE - Reservatório R1	1.690	PEAD	200
Reservatório R1 – R2	610	PEAD	100

Fonte: Estudo de Concepção do Sistema de Saneamento Básico de AlphaVille Jundiaí, 2007.

RESERVATÓRIOS

Reservatórios	Volume Calculado m³	Volume Adotado m³
Zona Alta	70,3	R1 = 250
Zona Média	139,0	
Zona Baixa	256,5	R2 = 250

Fonte: Estudo de Concepção do Sistema de Saneamento Básico de AlphaVille Jundiaí, 2007.

Concepção do Sistema de Esgotamento Sanitário

Basicamente, o sistema de esgotamento sanitário será composto por:

- Estação elevatória de esgoto para o recalque de todo o esgoto do loteamento, localizada próximo da área comercial;
- Linha de recalque para interligação com a rede coletora do DAE;
- Rede coletora domiciliar, que será totalmente em PVC, de diâmetro de 150 mm, com uma extensão total de 10.300 m.

As características das unidades previstas para o sistema de esgotamento sanitário estão sintetizadas no quadro a seguir.

UNIDADES DO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Item	Descrição	Quantidade	Unid.	Material
1	rede de esgotamento Rede 150 mm	10.300,00	m³	PVC
2	estação elevatória Q= 40 m³/h Hm=45m.c.a.	1,00	un	
3	linha de recalque LR 100mm	810,00	m	PVC
4	linha por gravidade Gravidade 200mm	500,00	m	PVC

Fonte: Estudo de Concepção do Sistema de Saneamento Básico de AlphaVille Jundiaí, 2007.

Concepção dos Sistemas de Drenagem Pluvial

O conceito adotado embasou-se na manutenção de parâmetros de “naturalização dos cursos d’água” na área de implantação do empreendimento, considerando-se o período de retorno de 100 anos.

Essa condição representa a implantação do empreendimento com parâmetros de manutenção das características, o mais próximo possível, da original da região antes da implantação do empreendimento através de:

- Utilização de calçadas verdes;
- Macrodrenagem que não utilize tubulações muito rápidas, mantendo uma lâmina a ser infiltrada no solo em seu tempo natural. Amortecimento do impacto da microdrenagem em áreas verdes disponíveis (praças e jardins);
- Manutenção de áreas verdes como várzeas naturais preservadas;
- Manutenção do córrego, que em sua situação natural avançava pela sua várzea durante as cheias, dentro do projeto da ocupação ordenada invadirá essas várzeas sem que cause inconvenientes aos usuários.

Essas medidas atendem ao solicitado pelo Conselho Gestor da APA de Jundiaí que, ao analisar e aprovar o Plano de Trabalho para a elaboração do EIA solicitou que fossem adotadas medidas ambientalmente sustentáveis e que preservassem as condições ambientais locais.

A Concepção do Sistema Viário

De acordo com as diretrizes urbanas da Prefeitura Municipal as vias de circulação deverão obedecer a Lei Complementar nº. 416/04. As vias do loteamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba e harmonizar-se com a topografia local.

Seguindo essas diretrizes, o sistema viário do empreendimento foi definido respeitando-se a topografia, as restrições ambientais, padrões técnicos de engenharia rodoviária e de tráfego.

O acesso principal previsto ao empreendimento será a partir do trevo do km 53 da SP-330 - via Anhangüera. Atualmente, este dispositivo permite acesso à Avenida 14 de Dezembro e ao (12º. GAC), do lado direito da rodovia, e marginal sul da via Anhangüera, do lado esquerdo da rodovia.

A partir deste dispositivo existente no km 53 da SP-330 será implantada uma via interna ao empreendimento, permitindo assim acesso ao residencial, de um lado, e a uma nova área comercial, do outro.

A figura a seguir ilustra as condições atuais do dispositivo do km 53 da SP-330.



DISPOSITIVO A PARTIR DO QUAL ESTÁ PREVISTO O ACESSO AO EMPREENDIMENTO

O estudo de tráfego realizado mostrou que as viagens a serem geradas, a partir do empreendimento, resultarão num total de 1027 viagens/dia e em um total de cinco ônibus entrando e saindo do empreendimento nos horários de pico, quando este estiver totalmente implantado, e não causará qualquer impacto na via Anhangüera, a qual na região do empreendimento atingirá sua capacidade limite no ano 2045, independentemente da existência do empreendimento.

A Coleta e Disposição de Resíduos Sólidos

Na fase de operação a produção média de lixo deverá situar-se em uma média 1,0 kg/dia por habitante. Assim, quando o empreendimento estiver totalmente ocupado deverá gerar aproximadamente 5,0 t/dia de resíduos.

A coleta será efetuada pela Prefeitura Municipal (conforme atestado emitido) e todo resíduo será encaminhado até o aterro onde a Prefeitura de Jundiaí procede à disposição dos resíduos sólidos domésticos da cidade.

Na operação do Loteamento será considerada, conforme prática adotada pela **AlphaVille Urbanismo S.A.**, a coleta seletiva interna para encaminhamento a reciclagem, reduzindo assim o volume a ser disposto posteriormente pela Municipalidade.

Barreira Acústica

Preocupado com o conforto ambiental dos futuros moradores e usuários do empreendimento, o empreendedor fez realizar estudo dos níveis de ruído perceptíveis na área, para adotar as medidas necessárias ao atendimento aos padrões de conforto acústico na área. A principal fonte geradora de ruídos próxima à área do empreendimento são as vias Anhangüera e Bandeirantes (ver Diagnóstico a seguir apresentado).

O empreendedor optou pela instalação de barreira acústica, a ser dimensionada, quando do pedido de Licença de Instalação, de modo a garantir um nível de ruído máximo de 50 dB(A) em qualquer ponto dentro da área prevista para ocupação residencial, em medição diurna. À noite, o limite a ser aplicado deverá ser de 45 dB (A), que corresponde ao padrão noturno.

A Geração de Empregos

Durante a fase de implantação do empreendimento serão criados cerca de 450 empregos diretos para diversos tipos de trabalhadores entre os quais: engenheiro residente; encarregados; apontadores; serventes; pedreiros; carpinteiros; operadores de máquinas; assentadores de tubos; eletricitistas, etc.

Na fase de operação estima-se a geração de um total de 20 empregos relativos à administração e segurança, e ainda 941 empregos em residências e ainda 32 empregos nas atividades comerciais / serviços.

O Prazo de Implantação

O prazo estimado para implantação da infra-estrutura é de 24 (vinte e quatro) meses, a partir da obtenção da Licença de Instalação.

A Previsão de Ocupação dos Lotes

O empreendimento será implantado em uma única etapa, porém a previsão de ocupação total é de 25 anos. O quadro a seguir apresenta a evolução da ocupação do empreendimento, podendo-se considerar que este alcançará sua população total por volta de 2035, ressaltando-se que a experiência do empreendedor demonstra que não se alcança a ocupação da totalidade dos lotes, uma vez que, entre outras razões, alguns proprietários adquirem mais de um lote e constroem uma única residência, outros adquirem lotes e ficam aguardando sua valorização no mercado, etc.

PREVISÃO DA EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Tipo	2010	2015	2020	2025	2030	Saturação 2035
Residencial	20%	33%	47%	60%	73%	100%
Comercial	20%	33%	47%	60%	73%	100%
Misto	20%	33%	47%	60%	73%	100%

Fonte: Estudo de Concepção do Sistema de Saneamento Básico do AlphaVille Jundiá, 2007.

Compatibilidade do Projeto com as Leis Vigentes

A Diretriz de Ocupação proposta neste Empreendimento atende plenamente às exigências sobre a composição das áreas públicas contidas: na Lei Federal nº 6.766/79 (Lei Lehmann), na Lei Federal nº 9.785/99 e na lei que estabelece as Diretrizes de Ocupação do Solo do Solo do Município de Jundiá (Lei Complementar nº 416/ 04) e ainda no Decreto Estadual 43.284/98 que regulamenta a APA Jundiá Cabreúva.

A Administração do Loteamento

De acordo com procedimentos consolidados pela **AlphaVille Urbanismo S.A.**, a administração do empreendimento trabalha com o conceito de Autogestão. Ela garante o controle rígido e a brevidade na solução de problemas. Esse sistema de administração assegura o cumprimento das normas contratuais com o intuito de perpetuar a qualidade do empreendimento, e, conseqüentemente, de preservar e valorizar o patrimônio de moradores e investidores.

A efetiva participação dos proprietários se dá por intermédio da Associação de Moradores que é mantida com recursos provenientes da taxa de manutenção mensal. A entidade estimula os moradores e investidores a discutirem as soluções necessárias para preservar a excelência urbanística e uma atmosfera favorável ao convívio.

Esse processo é organizado e democrático sendo que todos os proprietários de lotes têm direito a voto, ajudando a eleger o Conselho Diretor e Fiscal da Associação. O passo seguinte é uma votação, dentro do Conselho Diretor, para definir os membros do Comitê Executivo, composto por um diretor-presidente, um vice-presidente e um diretor para cada área: Administração, Finanças, Técnica, Segurança, Social e Esportes. Essa hierarquia permite o controle de todos os aspectos físicos e operacionais, desde a limpeza e

conservação de vias, e os cuidados com o paisagismo, até a estrutura de segurança e o gerenciamento do Clube.

A Associação começa a funcionar antes mesmo da conclusão das obras de infra-estrutura e, nessa fase inicial, conta com o apoio de um grupo de profissionais para as áreas técnica e administrativa, que recebe o suporte de uma equipe da **AlphaVille Urbanismo S.A.** para aprovar projetos arquitetônicos de casas e lojas, sempre respeitando as legislações Municipal, Estadual e Federal.

As Justificativas do Empreendimento

A decisão de implantação do empreendimento em Jundiaí deveu-se à percepção do empreendedor da potencialidade do mercado de Jundiaí em relação a esse tipo de empreendimento, considerando:

- A localização da cidade de Jundiaí, a menos de 60 quilômetros de São Paulo e a menos de 40 quilômetros de Campinas;
- A excelente rede de estradas que atende Jundiaí, ligando-a a qualquer ponto do Brasil, estando a aproximadamente 30 quilômetros do Rodoanel Mário Covas, o que torna a cidade atrativa para moradia e implantação de empresas;
- Os investimentos previstos nas indústrias da cidade com a conseqüente geração de mais empregos, que certamente farão aumentar a demanda por moradias, bem como a possível implantação do Trem Expresso Bandeirante, unindo São Paulo a Campinas, com uma estação em Jundiaí, o que abre novas possibilidades em termos da relação moradia/emprego.

Do ponto de vista urbano também devem ser considerados os seguintes aspectos favoráveis ao empreendimento:

- Este será um elemento de estruturação do espaço urbano da cidade, uma vez que atualmente a área prevista para o mesmo, ainda que sendo considerada urbana pela Prefeitura, vem sendo utilizada por uma atividade rural incipiente e sem qualquer importância econômica, cercada por atividades urbanas;
- O fato de Jundiaí concentrar a maior parte do crescimento populacional da região em que está inserido, já a leva a unir-se fisicamente com Várzea Paulista, sendo que o empreendimento propiciará uma nova alternativa ao crescimento da cidade de Jundiaí, diminuindo a pressão sobre a ligação com Várzea Paulista.



PRINCIPAIS LIGAÇÕES RODOVIÁRIAS DE JUNDIAÍ
Fonte: Dados do Mapa ©2007 MapLink / Tele Atlas.

A Compatibilidade do Empreendimento

O Empreendimento e a Lei Municipal de Uso do Solo

A área do loteamento está inserida na área urbana de Jundiaí e é enquadrada como Zona de Conservação Ambiental (ZC)², conforme Art. 6º, Lei Complementar Municipal nº 416/04. O Plano Diretor determina que as novas ocupações poderão ter no máximo 16 hab/ha (dezesesseis habitantes por hectare).

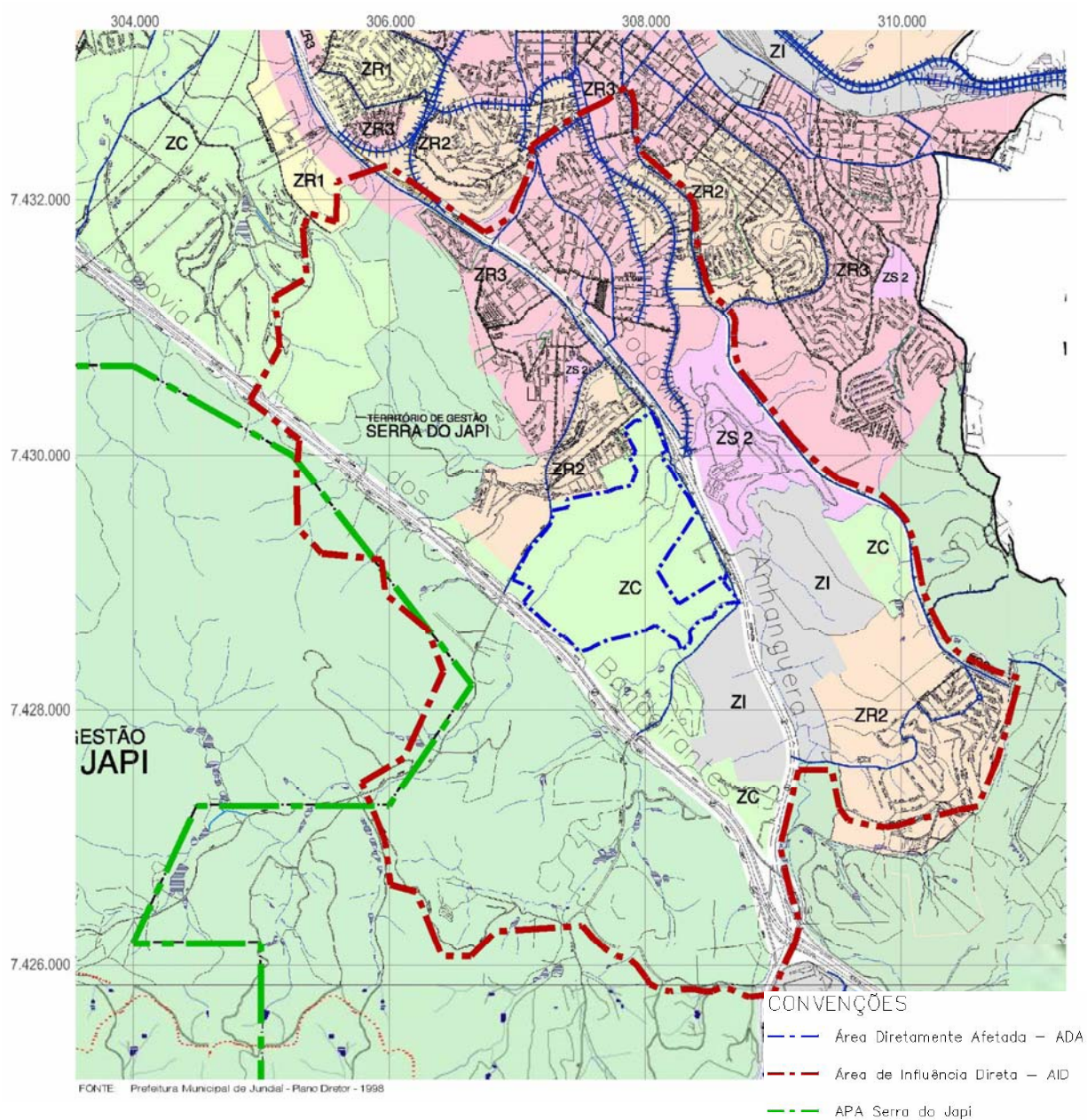
O empreendimento em questão atenderá as exigências do Plano Diretor no tocante ao número máximo de habitantes por hectare, conforme detalhamento do projeto.

O Empreendimento e a APA Estadual de Jundiaí

O empreendimento “**Loteamento AlphaVille Jundiaí**” está localizado na APA de Jundiaí, criada pela Lei Estadual nº 4.023/84 e regulamentada pelo Decreto Estadual nº 43.284/98, e situa-se na Zona de Restrição Moderada que é destinada à urbanização com a proteção dos remanescentes de mata nativa e das várzeas não impermeabilizadas.

O empreendimento atende as determinações legais que regulamentam a ocupação urbana na APA de Jundiaí e neste porção do território do Município.

² Zona de Conservação Ambiental (ZC): Abrange áreas que, em função de sua localização e do interesse de proteção de seus atributos naturais, necessitam de critérios especiais de uso e ocupação do solo.



ZONEAMENTO MUNICIPAL

Fonte: Prefeitura Municipal de Jundiá

- ZC – Zona de Conservação Ambiental
- ZR 1 – Zona Residencial de Baixa Densidade
- ZR 2 – Zona Residencial de Média Densidade
- ZR 3 – Zona Residencial de Uso Misto
- ZEIS – Zona Especial de Interesse Social
- ZCE – Zona de Conservação Ambiental Especial
- ZS 1 – Zona de Serviço e Comércio Central
- ZS 2 – Zona de Serviços Institucionais
- ZI – Zona Industrial

ZONEAMENTO DA APA