

ROCCAPORENA

RESIDENCIAL

"Um pedacinho da Itália agora em Itu"

E. I. V./R. I. V.

RESIDENCIAL ROCCAPORENA

Proprietário: K.I.C. DO BRASIL CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA

Atividade Principal: Incorporação de Empreendimentos Imobiliários.

Local: Avenida Caetano Ruggieri, 5400 – Bairro Cruz das Almas – Itu/SP

INDICE

1. OBJETIVO.....	03
2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:.....	03
3. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	04
4. ADENSAMENTO POPULACIONAL.....	05
5. INFRAESTRUTURA URBANA.....	05
6. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	05
7. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	06
8. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO.....	06
9. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO.....	06
10. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL.....	06
11. NÍVEL DE RUÍDOS.....	06
12. VEGETAÇÃO E ARBORIZAÇÃO URBANA.....	06
13. CAPACIDADE DE INFRAESTRUTURA URBANA EM GERAL.....	07
14. POTENCIAL DE RISCO OU PERIGO PARA A SAÚDE E SEGURANÇA.....	07
15. DEMANDA NO CONSUMO DE ÁGUA E ESGOTO.....	07
16. GERAÇÃO DE EMPREGOS.....	08
17. DEPOSIÇÃO DE RESÍDUOS DE OBRA.....	08
18. MEDIDAS MITIGADORAS E SANEADORAS DO IMPACTO AMBIENTAL..	08
19. COMPATIBILIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO COM A VIZINHANÇA.....	09
20. IMPACTOS NA MORFOLOGIA URBANA.....	09
21. MEDIDAS COMPENSATÓRIAS.....	09
22. RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO DO EMPREENDIMENTO.....	10

1. - OBJETIVO:

O presente Relatório tem por finalidade subsidiar e informar os impactos advindos do empreendimento pretendido para atender a Lei Complementar nº 02/2010, que dispõe sobre a Lei de Parcelamento, Disciplina e Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo do Município da Estância Turística de Itu.

2. - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

O incorporador projetou a construção de Conjunto Habitacional de Interesse Social, em área de Interesse Social, destinado a venda à população de baixa renda, com recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal.

O empreendimento é constituído de um **Condomínio Residencial**, nos termos da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e composto de **38 (trinta e oito) blocos**, com 05 (cinco) pavimentos (um térreo e 4 pavimentos tipo), cada pavimento conterá 4 (quatro) apartamentos, totalizando o empreendimento 760 (setecentos e sessenta) unidades, conforme Projeto em Aprovado pela Prefeitura da Estância Turística de Itu, através do processo nº 4213 em data de 06 de abril de 2016, com a área total construída de 45.821,75 metros quadrados.

- O empreendimento será construído sobre o imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Itu, sob nº 68.327 constituído por:

Um **terreno urbano**, sem benfeitorias, situado com frente para a Avenida Caetano Ruggieri, no Bairro Cruz das Almas, nesta cidade de Itu, compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações: - Começa na Avenida Caetano Ruggieri, no canto de cerca divisória com terrenos de propriedade de Vicente Bonatti, segue pelo limite da avenida supracitada por cerca de arame pelos rumos 14°22'SW, distância de 130,44m e 23°51' SW e distância de 173,54m, deflete à direita e segue por cerca de arame confrontando com terras de propriedade de Maria Casimiro, Luiz Casimiro Pereira e Benedito Casimiro, pelos seguintes rumos e distâncias: 65°03'NW - 83,21m, 44°25NW - 106,69m, 83°41'NW - 35,82m, 08°00NW - 95,92m, 02°04'NW 39,66m, neste ponto a divisa atinge um caminho particular defletindo à direita por cerca de arame, confrontando com terras de propriedade de Balduina de Camargo pelo rumo 80°48'SE e distância de 59,74m, deflete à esquerda confrontando ainda com terras de propriedade de Balduina de Camargo por linha ideal pelo rumo 09°25NE e distância de 79,00m, quando encontra novamente o caminho particular supra citado, deflete a direita confrontando com o caminho particular supra citado, deflete a direita confrontando com o imóvel de propriedade de Roberto Pavani e sua mulher Maria do Carmo Moraes Pavani, e,

Orlando Pavani e sua mulher Marina de Bernardes Pavani pela distância de 0,18m, e rumo 74°32,00” SW, deflete a esquerda por 22,76m, e rumo 21°51, 14” NW, 13,43m, em curva a direita de raio = 9,00m, 29,43m e rumo 63°39’40” NE, deflete à direita e passa a confrontar-se com imóvel de propriedade de Vicente Bonatti, na distância de 38,20m e rumo 9°42’00” SE, quando encontra uma cerca de arame, segue pela citada cerca, confrontando com terras de propriedade de Vicente Bonatti pelos rumos e distancia seguintes: 11°24, SE – 162,70m, 55°44 NE – 210,10m, quando encontra o ponto inicial desta descrição, encerrando a área de 48.908,60m²”.

3. - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O empreendimento em questão tem sua **Incorporação Imobiliária**, feita de acordo com a Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade, conforme registro R-2 da Matrícula 68.327, em 27 de junho de 2.016, recebendo a denominação de “**RESIDENCIAL ROCCAPORENA**”.

O Residencial Roccaporena, no seu todo, é dividido em duas partes distintas, a saber:

- a) Uma parte consistente das partes de propriedade e uso comum dos condôminos.
- b) Outra parte consistente das partes de propriedade e uso exclusivo de cada condômino, ou seja, as unidades autônomas designadas como “apartamentos” e “garagens”.

A) Partes Comuns:

Serão partes de propriedade e uso comum dos condôminos, inalienáveis, indivisíveis, indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, todas aquelas elencadas no Artigo 3º da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, no parágrafo 2º do Artigo 1.331 do Código Civil Brasileiro e demais regulamentações, e especialmente as seguintes: as fundações, os alicerces, as vigas e colunas de sustentação, os fios troncos de eletricidade e de telefone, os encanamentos troncos de entrada e saída de água e esgoto e gás.

B) Partes exclusivas:

Serão partes de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, as “UNIDADES AUTÔNOMAS” consistentes dos “APARTAMENTOS”.

A garagem será coletiva e terá 760 vagas, distribuídas por todas as unidades autônomas pela ordem de chegada.

4. – ADENSAMENTO POPULACIONAL

O empreendimento habitacional será composto por 38 torres de apartamentos, contendo 20 unidades por torre, que estão bem distribuídas na área onde será edificado.

5. - INFRAESTRUTURA URBANA

O local do empreendimento possui no seu entorno toda a infraestrutura necessária, como ruas e avenidas pavimentadas, com guias e sarjetas, rede de drenagem, bem como os serviços fornecidos pelas concessionárias de água e esgoto, energia elétrica, gás e telefonia, comércio geral forte e atuante, com supermercados, padarias, farmácia, escola, creche, UPA, etc;

Quanto a rede de energia elétrica, há demanda suficiente, conforme se verifica na carta 00222/2016/DPSD26 de 11 de outubro de 2016, emitida pela CPFL PIRATININGA.

No empreendimento será utilizado gás natural, fornecido diretamente pela empresa Gás Natural Fenosa, com consumo individualizado e instalado diretamente no ponto de consumo, evitando-se assim o acúmulo de botijões dentro das unidades habitacionais.

6. - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O empreendimento foi desenvolvido de acordo com todas as diretrizes de uso e ocupação do solo em vigor no atual Plano Diretor da Estância Turística de Itu, renovada de acordo com a Certidão de Uso do Solo e Diretrizes nº 07/2019.

7. - VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

O empreendimento, devido sua localização, arquitetura, aproveitamento do solo, arborização e respeito às leis ambientais e qualidade de vida aos que nele habitarem, trará uma grande valorização aos adquirentes e também às propriedades que estão no entorno do empreendimento.

8. - GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

O empreendimento está localizado na Avenida Caetano Ruggieri, via de fluxo rápido, com duas pistas de rolamento e acesso a várias vias de fácil fluidez de trânsito, também com duas pistas de rolamento, como seguem:

- 1 – Avenida Tiradentes / Rodovia Waldomiro Correa de Camargo
- 2 – Avenida Galileu Bicudo
- 3 – Avenida Caetano Ruggieri

Todas as vias de acesso citadas acima são dotadas de pista dupla de rolamento, que garantem fluidez ao trânsito tanto no sentido bairro ao centro quanto centro ao bairro, absorvendo com tranquilidade o aumento a ser gerado pela implantação do empreendimento em questão, não havendo grande interferência no trânsito já existente no local.

De acordo com levantamento de trânsito realizado defronte ao empreendimento nos horários de pico, somados os dois sentidos a Avenida Caetano Ruggieri, obtivemos a média do seguinte quantitativo de tráfego por hora:

TIPO DE VEÍCULOS	MANHÃ - DAS 06:00HS / 08:30HS	ALMOÇO DAS 11:00HS / 13:00HS	TARDE / NOITE DAS 17:00HS / 20:00HS
AUTOMÓVEIS (Veículos de passeio)	732	782	862
CAMINHÕES (caminhões e carretas)	42	23	20
ÔNIBUS (circulares e fretados em geral)	15	8	12
COMERCIAIS LEVES (Caminhonetes, Vans, Pick-ups, etc.)	153	126	144
MOTOS / OUTROS	202	213	260

Estimamos que o aumento de tráfego que será gerado com a implantação do empreendimento gerará um acréscimo em torno de 30% sobre o total hoje existente, o que não representaria nenhum problema significativo na Avenida Caetano Ruggieri e também nas avenidas que estão no entorno do empreendimento, porém, medidas referentes a esse aumento serão realizadas, auxiliando não só ao aumento da demanda gerada no momento, como também para o futuro da região.

Em contrapartida ao Município, o Empreendedor executará às suas expensas de acordo com a Certidão de Uso do Solo e Diretrizes nº 07/2019 – E de 22/02/2019, a pavimentação asfáltica de um trecho da Avenida das Rosas, compreendido entre a Rua Jasmim e Rua Avelino Barbieri, recapeamento em um trecho de 1.000 metros nos dois lados da Avenida Caetano Ruggieri e a troca das lâmpadas nesse trecho, visando melhoria na segurança e na fluidez do trânsito local minimizando o impacto que for gerado pelo aumento de tráfego oriundo do empreendimento.

A região onde se encontra o empreendimento já conta com excelente transporte público, com pontos de ônibus colocados pela concessionária em locais muito próximos ao empreendimento, cujas linhas servem a todos os bairros e centro da cidade. Em consulta feita à empresa concessionária a respeito da viabilidade de aumento dos serviços a serem prestados devido ao aumento do uso dessas

linhas, a mesma se colocou à disposição para adequar imediatamente a oferta do transporte tão logo solicitado.

9. - VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

O empreendimento é de baixo impacto ambiental, pela arquitetura presente em toda sua implantação, aliada à preservação do verde seja em área de APP e mata nativa, como também das áreas verdes dos passeios e jardins do entorno dos prédios, e visando a qualidade de vida dos proprietários, todas as dependências dos apartamentos e dos equipamentos comunitários estão rigorosamente dentro das Leis Sanitárias em vigor.

O empreendimento será dotado de toda iluminação interna de seus estacionamentos e acessos aos prédios, suficientes para a segurança e movimentação dos proprietários. Para a Avenida Caetano Ruggieri, como contrapartida ao Município, o Empreendedor executará a substituição de lâmpadas por outras indicadas pelo poder público, visando além da economia de energia elétrica a melhoria da iluminação do trecho a ser definido pela municipalidade, a segurança a todos os transeuntes que dela se utilizarem.

10. - PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

Não existem construções de patrimônio natural e cultural; há somente arborização ornamental comum no município ao longo da calçada e entre as pistas de rolamento, que não interferem ou serão interferidas pelo empreendimento. No interior do empreendimento, há uma reserva APP que protege uma nascente e de mata devidamente protegida que será melhorada e reflorestada, conforme Parecer Técnico emitido pela CETESB nº 61/00231/17 de 21/12/2018.

11. NÍVEL DE RUÍDOS

Por se tratar de empreendimento residencial, não haverá nenhuma operação industrial ou comercial no interior do condomínio, e as leis do silêncio estão previstas na Incorporação Imobiliária do empreendimento.

Durante a construção, não serão utilizados equipamentos que prejudiquem o bem estar da vizinhança, incluindo-se aí fundação com bate-estacas ou outros que gerem ruídos acima do permitido. O horário de funcionamento das obras não excederá o permitido pela legislação.

12. VEGETAÇÃO E ARBORIZAÇÃO URBANA

O empreendimento contará com 21.000m² de áreas verdes, compostas por 6.132m² de APP e mata nativa, e 15.123m² de jardins e gramados espalhados por todo o empreendimento. Além disso, serão preservadas inúmeras árvores que estão dentro do empreendimento.

A Avenida Caetano Ruggieri já é dotada de arborização ornamental no canteiro central que divide as pistas e rolamento.

13. CAPACIDADE DE INFRAESTRUTURA URBANA EM GERAL

A região que compreende o entorno do empreendimento, é dotada de toda a infraestrutura necessária ao bom atendimento do público, contendo comércio atuante, escolas, UPA, creche, além de indústrias e empresas de serviços em geral, que absorve de modo satisfatório ao aumento da demanda que o empreendimento vier a causar.

14. – POTENCIAL DE RISCO OU PERIGO PARA A SAÚDE E SEGURANÇA

Em se tratando de empreendimento residencial, não haverá risco à saúde dos moradores, e estão previstos todos os equipamentos de segurança contra incêndio de acordo com o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros de Itu.

15. – DEMANDA NO CONSUMO DE ÁGUA E ESGOTO

O aumento do consumo de água e esgoto a ser gerado pelo empreendimento, já está previsto, quantificado e estimado através da Carta de Diretrizes CIS – Cia. Ituana de Saneamento nº DRT 11/2018.

Para o fornecimento de água será feito através da interligação de fornecimento por obra a ser executada pelo empreendedor na rede de distribuição, em ponto localizado na Avenida União dos Artistas, s/nº - Terras de São José I, onde, em contrapartida ao município e visando o abastecimento para toda a região do empreendimento e seu entorno, será construído pelo Empreendedor um reservatório com capacidade de 2.000.000 de litros de água potável.

Para o esgotamento sanitário, será feita interligação por obra a ser executada pelo empreendedor em ponto localizado na EEE do CDHU, localizada na Rua Presidente Getulio Dornelles Vargas, 600 BD 21 no Bairro Vila Lucinda, estação que será ampliada pelo Empreendedor em contrapartida para o município de acordo com as diretrizes a serem determinadas pelo departamento de engenharia da CIS – Cia Ituana de Saneamento.

16. - GERAÇÃO DE EMPREGOS

Este empreendimento deverá gerar emprego direto para aproximadamente 300 (trezentas) pessoas quando da execução das obras, e indiretamente para aproximadamente (200) (duzentas) pessoas como fornecedores de matéria prima, mão de obra para serviços de construção civil, elétrica, hidráulica, pintura, gesseiros, carpinteiros, engenheiros, arquitetos e outros. Após a finalização das

obras e consequente entrega das unidades aos compradores, serão empregados aproximadamente 15 pessoas entre porteiros, vigias, jardineiros, manutenção em geral, etc.

17. – DEPOSIÇÃO DE RESÍDUOS DE OBRA

Os resíduos sólidos da obra (entulho) serão recolhidos por empresa regularmente autorizada pela Prefeitura Municipal, e depositará em área legalizada ambientalmente pela Prefeitura Municipal e demais órgãos Estaduais e Federais.

18. - MEDIDAS MITIGADORAS E SANEADORAS DO IMPACTO AMBIENTAL

Este empreendimento foi concebido em uma localização apropriada pela legislação municipal, em Zona de Interesse Social - ZEIS. Em seu entorno não existem ocupação desordenada de barracos e casas tipo favela, etc.

A concepção desta obra que abrigará 760 (setecentos e sessenta) apartamentos residenciais, de 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com área total de 52,56m² se destinará a pessoas de baixa/média renda, tendo seus projetos aprovados pela Prefeitura da Estância Turística de Itu, e obedecerá todas as normas técnicas, ambientais e de segurança previstas.

Desta forma, podemos afirmar que com este empreendimento estaremos contribuindo para o desenvolvimento da cidade na área habitacional, aumentando a qualidade de vida da população residente ou do seu entorno.

O adensamento populacional será de forma ordenada, valorizando a vizinhança, pois este empreendimento atenderá as exigências legais e cabíveis, para que se torne um empreendimento totalmente adequado à habitação, para os moradores e seus vizinhos.

19. - COMPATIBILIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO COM A VIZINHANÇA

O empreendimento influenciará positivamente na paisagem urbana, pois a região no entorno do empreendimento, é constituída de construções realizadas através de empreendimentos habitacionais e por residências que não possuem um padrão de acabamento definido, pois, isso depende diretamente pelo poder aquisitivo dos moradores. O empreendimento a ser implantado possui arquitetura atual, as torres terão acabamento apropriado e principalmente atendendo as exigências legais, no que tange aos serviços públicos e de infraestrutura, assim um empreendimento que estará totalmente regular perante aos órgãos públicos Municipais, Estaduais e Federais, valorizando a região.

20. - IMPACTOS NA MORFOLOGIA URBANA

O empreendimento pelo seu porte, tipo e forma, impactará na morfologia urbana, mas de forma positiva.

O empreendimento será um condomínio, composto por torres de até 05 (cinco) pavimentos e o padrão de acabamento para este empreendimento será normal, conforme as várias classificações existentes (Alto / Normal / Baixo – Sinduscon/SP). Sendo assim este empreendimento valorizará a região, no que tange ao tipo de construção, suas formas e portes.

21. - MEDIDAS COMPENSATÓRIAS

Um impacto irreversível que não poderá ser evitado será a impermeabilização do solo, mesmo utilizando-se de técnicas da engenharia que mitigue esta impermeabilização e como medida as águas provenientes de chuvas serão direcionadas as redes de drenagem publica existentes. Buscou-se, entretanto, a manutenção e ampliação das áreas verdes naturais da área, com o intuito de maximizar a absorção das precipitações pluviais e com isso melhorar a drenagem e aumentar o lençol freático da região.

22. - RELATORIO TECNICO FOTOGRAFICO DO EMPREENDIMENTO

Este relatório fotográfico tem como objetivo apresentar o empreendimento com as perspectivas, ao que será construído.

FOTO 01: Foto aérea do empreendimento e seu entorno.



FOTO 02 – Fachada para Avenida Caetano Ruggieri



FOTO 03 – Implantação do Empreendimento



FOTO 04: Vista da Fachada dos prédios:

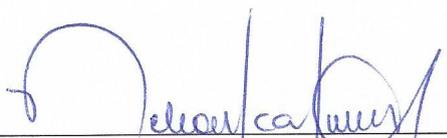


FOTO 05: Vista Interna dos apartamentos:



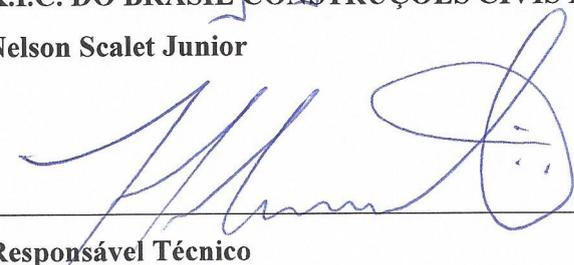
Por ser expressão da verdade, apresentamos o EIV/RIV, do empreendimento imobiliário **RESIDENCIAL ROCCAPORENA**, para que produza seus efeitos legais.

Itu, 20 de março de 2.019.



K.I.C. DO BRASIL CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA.

Nelson Scalet Junior



Responsável Técnico

Luiz Carlos Lourencetti

Crea nº 060.120.925-5-SP

Reg. Prefeitura 6.957

A.R.T. 28027230190311688



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
28027230190311688

1. Responsável Técnico

LUIZ CARLOS LOURENCETTI

Título Profissional: Engenheiro Sanitarista

Empresa Contratada:

RNP: 2603649132

Registro: 0601209255-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: KIC do Brasil Construções Cíveis Ltda

Endereço: Avenida CAETANO RUGGIERI

Complemento: Bairro Cruz das Almas

Cidade: Itu

Contrato:

Valor: R\$ 1.000,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 15/03/2019

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 10.888.916/0001-83

Nº: 5400

Bairro: PARQUE DAS INDÚSTRIAS

UF: SP

CEP: 13309-710

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida CAETANO RUGGIERI

Complemento: Bairro Cruz das Almas

Cidade: Itu

Data de Início: 01/03/2019

Previsão de Término: 31/12/2019

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Residencial

Nº: 5400

Bairro: PARQUE DAS INDÚSTRIAS

UF: SP

CEP: 13309-710

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração		Quantidade	Unidade
1	Projeto Edificação de Alvenaria	45821,75000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Trata-se de Projeto para Impacto de Vizinha de conjunto de Prédios com 760 apartamentos.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

26 - ITU - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE ITU

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ITU 20 de MARÇO de 2019

Local

data

LUIZ CARLOS LOURENCETTI - CPF: 820.964.748-50

KIC do Brasil Construções Cíveis Ltda - CPF/CNPJ: 10.888.916/0001-83

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confaz.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 17 18 11

E-mail: [acessarlink](mailto:acessarlink@creasp.org.br) Fale Conosco do site acima

