

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

EMPREENDIMENTO	LOTEAMENTO BETHAVILLE EMPRESARIAL ITU III
INTERESSADO:	LIMAGI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
LOCAL	Estrada Municipal Augusto Zanoni (Itu – 464) Bairro Cruz das Almas - Município da Estância Turística de Itu Estado de São Paulo
ASSUNTO	EIV/RIV – ESTUDO/RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
NÚMERO DO ESTUDO	39850517.EIV
DATA DO ESTUDO	Maio de 2017
RESPONSÁVEL TÉCNICO	ANTONIO CESAR OCCHIUCCI BASSETTI CAU nº A5406-2
RRT Nº	5687122

DESENVOLVIMENTO

1 - APRESENTAÇÃO

- 1.1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS
- 1.2 - FINALIDADE DO ESTUDO
- 1.3 - IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR
- 1.4 - JUSTIFICATIVA DO EMPREENDIMENTO

2 – EMPREENDIMENTO

- 2.1 – LOCALIZAÇÃO
- 2.2 – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO
- 2.3 – APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3 – LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

- 3.1 - LEI COMPLEMENTAR Nº 2, DE 14 DE JULHO DE 2010

4 – ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO

- 4.1 - ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA – AID
- 4.2 - ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA- AII

5 - ACESSOS

- 5.1 - RODOVIÁRIO:

6 - MEIO FÍSICO

- 6.1 - CLIMA
- 6.2 - GEOLOGIA REGIONAL
- 6.3 - RELEVO
- 6.4 - TIPOS DE SOLO
- 6.5 - TOPOGRAFIA
- 6.6 - ÁGUA SUBTERRÂNEA
- 6.7 - ÁGUA SUPERFICIAL

7 - MEIO BIÓTICO

- 7.1 - BIOMA MATA ATLÂNTICA
- 7.2 - FAUNA, FLORA E PRESERVAÇÃO.
- 7.3 - UNIDADES DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL
 - 7.3.1 - APA ESTADUAL:
 - 7.3.2 - APAS MUNICIPAIS:
 - 7.3.3 - ANT - ÁREAS NATURAIS TOMBADAS:
 - 7.3.4 - RESERVA DA BIOSFERA:

8 - AVALIAÇÃO IMPACTO DE VIZINHANÇA

8.1 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ATUAL NA AID

8.2 - EMPREENDIMENTO

8.3 - POTENCIAIS IMPACTOS

8.3.1 - POSITIVOS

8.3.2 - NEGATIVOS

9 - ADENSAMENTO POPULACIONAL

9.1 - ASPECTOS GERAIS

9.2 - POPULAÇÃO TOTAL

9.3 - TAXA MÉDIA ANUAL DE CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO

9.4 - DENSIDADE DEMOGRÁFICA

9.5 - EMPREENDIMENTO

9.6 - POTENCIAIS IMPACTOS

9.7 - FASE DE IMPLANTAÇÃO

9.8 - FASE DE OCUPAÇÃO/UTILIZAÇÃO

10 - EQUIPAMENTOS URBANOS

10.1 - SANEAMENTO BÁSICO

10.2 - ABASTECIMENTO DE ÁGUA

10.3 - ESGOTAMENTO SANITÁRIO

10.4 - COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS

10.5 - DRENAGEM URBANA

10.6 - ABASTECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA

10.7 - EMPREENDIMENTO

10.8 - POTENCIAIS IMPACTOS

11 - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

11.1 - ASPECTOS GERAIS

11.2 - SAÚDE

11.3 - EMPREENDIMENTO

11.4 - POTENCIAIS IMPACTOS

12 - SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTE COLETIVO

12.1 - ASPECTOS GERAIS

12.2 - EMPREENDIMENTO

12.3 - POTENCIAIS IMPACTOS

12.4 - CONTAGEM DE TRÁFEGO

13 - ÁREA INTERESSE HISTÓRICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO

14 - POLUIÇÃO SONORA, ATMOSFÉRICA E HÍDRICA

14.1 - EMISSÕES DE RUÍDOS

14.2 - MEDIDAS MITIGADORAS

15 - ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

16 - PAISAGEM URBANA

17 - IMPACTOS SÓCIO-ECONÔMICOS

18 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

19 - ENCERRAMENTO

São elementos constantes deste Estudo os seguintes anexos:

ANEXO Nº 01: Ofício da Prefeitura Municipal de Itu - SP.

ANEXO Nº 02: Alvará de Licença.

ANEXO Nº 03: Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - CETESB.

ANEXO Nº 04: Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote - CETESB.

ANEXO Nº 05: Licença de Instalação de Loteamento - CETESB.

ANEXO Nº 06: Licença Prévia de Loteamento - CETESB.

ANEXO Nº 07: RRT – Registro de Responsabilidade Técnica.

1 - APRESENTAÇÃO

1.1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este estudo, visa atender à solicitação da Municipalidade de Itu – SP, através da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Viários, com base no Ofício nº 121/2017 – Processo Administrativo 8393/11 de 21 de Março de 2017, do **Loteamento Bethaville Empresarial Itu III**, como definido pela legislação urbanística do município, que tem como finalidade básica identificar os impactos gerados pelo empreendimento e seus reflexos na qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, nos três diferentes meios: o biótico, o físico e o antrópico.

Neste sentido, foram analisados os projetos, plantas, relatórios e memoriais técnicos de aprovação do empreendimento no âmbito da Prefeitura Municipal de Itu - SP, sobretudo no tocante às manifestações da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB. Ainda nesta linha, no intuito de se apurar e haver melhor banco de dados e referências para elaboração deste estudo, aplicou-se sobre o empreendimento parâmetros para estimativa do número de veículos dos futuros usuários, demanda por transporte público e contagem atual de veículos que se movimentam na via de acesso ao empreendimento hoje, como forma de balizamento da situação atual e situação futura após ocupação pelos usuários e outros frequentadores.

Por meio deste apanhado de informações técnicas será possível trazer para o momento presente os futuros impactos sobre o entorno do empreendimento, bem como as medidas necessárias para propiciar a mitigação dos efeitos negativos e até incrementar os efeitos positivos sobre o meio.

Este trabalho buscou analisar todas as formas relevantes de impacto de vizinhança que o empreendimento possa provocar, desde os impactos permanentes, como a alteração da paisagem, aos temporários, que se aplicam principalmente durante a fase de instalação (obras).

1.2 - FINALIDADE DO ESTUDO

De acordo com o Art. 250 da Lei Complementar 162/2008, o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV- tem por objetivo sistematizar os procedimentos que permitirão ao município compreender qual impacto determinado o empreendimento habitacional denominado **Loteamento Bethaville Empresarial Itu III**, composto por 177 unidades, sendo 165 lotes industriais e 12 lotes comerciais, localizados à Estrada Municipal Augusto Zandoni (Itu – 464), Bairro Cruz das Almas, Município da Estância Turística de Itu – Estado de São Paulo, poderá causar no ambiente socioeconômico, natural ou construído, bem como dimensionar a sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam empreendimentos públicos ou privados, habitacionais ou não habitacionais.

Este estudo é um instrumento de política urbana previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257 de 2001), e segundo este último, deve contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, e incluir no mínimo a análise das seguintes questões:

1. Adensamento populacional;
2. Equipamentos urbanos e comunitários;
3. Uso e ocupação do solo;
4. Valorização imobiliária;
5. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
6. Ventilação e iluminação;
7. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

O presente estudo apresenta informações que permitem analisar e avaliar as prováveis interferências do empreendimento, estudo esse de grande relevância às gestões municipal, uma vez que o instrui e assegura a capacidade do meio urbano em comportar determinado empreendimento. Sua função fiscalizatória, de prevenção e precaução é característica marcante, e garante a avaliação das obras e das atividades que possam, potencialmente, causar dano ao meio ambiente. Caracterizando assim as solicitações do plano diretor do município de Itu - SP. É um documento técnico a ser exigido, com base em lei municipal, e que se mostra vital para a concretização da função social da cidade

O EIV oferecerá elementos para a análise da viabilidade do empreendimento, através da apresentação de informações passíveis de serem utilizadas para análises de impacto ambiental e que servirão para análise do órgão responsável, de acordo com o roteiro para o desenvolvimento de atividades técnicas, determinado pela legislação em vigor. Apresenta a elaboração de um diagnóstico integrado da área de influência do empreendimento, possibilitando a avaliação dos impactos resultantes de sua implantação, buscando a definição das medidas mitigadoras, de controle ambiental e compensatório, onde são propostas medidas mitigadoras para garantir sua integração à vizinhança.

1.3 - IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

NOME/RAZÃO SOCIAL

LIMAGI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

ENDEREÇO

Estrada Municipal Augusto Zanoni (Itu – 464), Bairro Cruz das Almas, Município da Estância Turística de Itu – Estado de São Paulo

1.4 - JUSTIFICATIVA DO EMPREENDIMENTO

Tendo em vista o crescimento demográfico e socioeconômico do Município de Itu e região, a produção e o consumo de produtos industriais se intensificaram nos últimos 5 anos, devido ao aumento da construção civil, além de atender à crescente demanda da região, tem como objetivo, também, fomentar a revitalização e a valorização da região. O empreendimento aqui supracitado será destinado a abrigar, em grande parte de seus lotes, indústrias e pontos comerciais. É necessário que todos os processos de licenciamento ambiental estejam adequados e formalmente elaborados e aprovados junto ao órgão ambiental responsável.

Dessa forma, o presente trabalho realizou uma abordagem interativa entre os elementos componentes dos meios físicos, biológicos, sociais e econômicos, apresentando de forma sistematizada e concisa, dados e informações da área objeto da ocupação e seu entorno próximo, com a previsão dos impactos gerados pela sua implantação e posterior funcionamento e medidas mitigatórias.

2 – EMPREENDIMENTO

2.1 – LOCALIZAÇÃO

O Empreendimento denominado **Loteamento Bethaville Empresarial Itu III**, composto por 177 unidades, sendo 165 lotes industriais e 12 lotes comerciais, localizado à Estrada Municipal Augusto Zanoni (Itu – 464), Bairro Cruz das Almas, Município da Estância Turística de Itu – Estado de São Paulo.

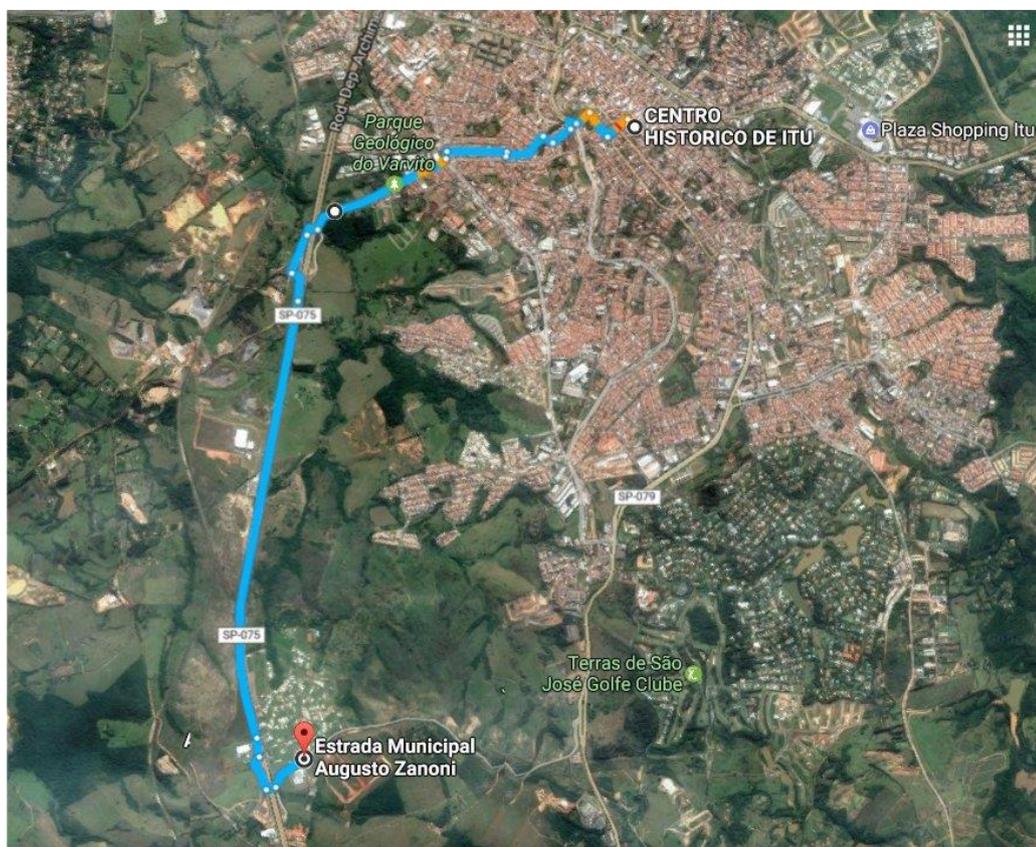
O Empreendimento está localizado no quadro urbano do Município de Itu – SP, que se situa na Região Metropolitana de Sorocaba, na Mesorregião Macro Metropolitana Paulista e na Microrregião de Sorocaba. Localiza-se a uma latitude 23°18'50" sul e a uma longitude 47°19'04" oeste, estando a uma altitude de 583 metros. Sua população estimada em 2016 era de 168.643 habitantes, formada principalmente por descendentes de imigrantes portugueses, italianos, japoneses, além de migrantes de outras regiões do Brasil, em especial do Nordeste, além da forte presença de migrantes do estado do Paraná. É o 47° município mais populoso do estado de São Paulo e o 153° no Brasil, além de ser a segunda maior cidade da Região Metropolitana de Sorocaba, atrás apenas de Sorocaba.

O acesso principal ao empreendimento, partindo-se do Centro do Município de Itu se dá pela seguinte rota:

CENTRO MUNICÍPIO DE ITU – ESTRADA MUNICIPAL AUGUSTO ZANONI

Seguindo pela Rua Vinte e Um de Abril até R. do Patrocínio/Rod. Waldomiro Corrêa de Camargo – Distância de carro 10,7 Km

1. Siga na direção noroeste na Praça Padre Miguel em direção à Rua Vinte e Um de Abril
2. Praça Padre Miguel faz uma curva à esquerda e se torna Rua Vinte e Um de Abril
3. Vire à direita na R. do Patrocínio/Rod. Waldomiro Corrêa de Camargo
4. Vire à esquerda na Rod. Waldomiro Corrêa de Camargo/R. Padre Bartolomeu Tadei
5. Na rotatória, pegue a 2ª saída para a Av. Hermógenes Brenha Ribeiro
6. Av. Hermógenes Brenha Ribeiro faz uma curva à direita e se torna R. Padre Bartolomeu Tadei
7. Vire à direita na R. Gustavo de Paula Leite
8. Na rotatória, pegue a 3ª saída para a R. João Januário Pamplona
9. Vire à direita na Rua Edmundo Bruni
10. Vire à esquerda na R. Dr. Manoel Maria Bueno
11. Vire à esquerda na Av. Caetano Ruggieri
12. Na rotatória, pegue a 2ª saída para a Rua Parque do Varvito em direção a Parque Geológico de
13. Vire à direita em direção à Estr. Mun. Itu-050 (placas para Sorocaba)
14. Continue para Estr. Mun. Itu-050
15. Vire à esquerda para a rampa de acesso a Sorocaba
16. Pegue a Rod. Dep. Archimedes Lammoglia
17. Pegue a saída em direção a Estr. Taperinha/Marginal Emicol
18. Mantenha-se à direita para continuar na direção de Estrada Municipal Augusto Zanoni
19. Vire à esquerda em direção à Estrada Municipal Augusto Zanoni
20. Vire à esquerda na Estrada Municipal Augusto Zanoni



Vista Ampla do Google Earth, com itinerário ao empreendimento partindo-se do Centro do Município de Itu – SP.

2.2 – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Denominação: **Loteamento Bethaville Empresarial Itu III**

Endereço: Estrada Municipal Augusto Zanoni (Itu – 464), antiga Estrada da Taperinha s/nº em frente ao condomínio Xapada Park Itu)

Bairro: Sítio Limeirãozinho - Cruz das Almas

Município: Estância Turística de Itu – Estado de São Paulo

Área da Gleba: 338.348,00 m².

Nº de Lotes: 177 lotes (165 lotes industriais e 12 lotes comerciais)

QUADRO DE ÁREAS (m ²)		
Discriminação	m ²	%
1.0 Lotes (177 unidades)	177.481,02	52,46
1.1 Lotes Industriais mín. 1000 m ² (165 unidades)	172.810,37	51,08
1.2 Lotes Comerciais mín. 360 m ² (12 unidades)	4.670,65	1,38
2.0 Áreas Públicas	160.866,98	47,54
2.1 - Sistema Viário	56.958,22	16,83
2.2 - Área Institucional (Equipamentos Urbanos e Comunitário)	18.287,77	5,41
2.2.1 - Equipamentos Urbanos	1.167,41	0,35
2.2.2 - Equipamento Comunitário	17.120,36	5,06
2.3 - Espaços Livres de Uso Público (Áreas Verdes e Sistemas de Lazer)	85.620,99	25,30
2.3.1 - Áreas Verdes	62.427,58	18,45
2.3.2 - Sistemas de Lazer	6.322,03	1,87
2.3.3 - Brejo e Lago	16.871,38	4,98
3.0 Total do Loteamento	338.348,00	100,00
4.0 Total da Gleba	338.348,00	
Estacionamento: 228 Vagas.		



Vista Ampla do Google Earth, com detalhe do Empreendimento dentro do perímetro urbano do Município de Itu – SP.



Vista do Google Earth, com detalhe aproximado do empreendimento.



Vista da entrada principal do Empreendimento.



Vista da Estrada Municipal Augusto Zanoni, com detalhe do Empreendimento à esquerda.



Vista da Estrada Municipal Augusto Zanoni em direção ao entroncamento com a Rod. SP-079.



Vista da Estrada Municipal Augusto Zanoni no entroncamento com a Rod. SP-079, outro acesso ao Empreendimento.



Implantação Humanizada do Empreendimento.

2.3 – APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

LOCALIZAÇÃO
ESTRATÉGICA
E INFRAESTRUTURA
PERFEITAMENTE
COMBINADAS.



Bethaville 3
EMPRESARIAL - ITU

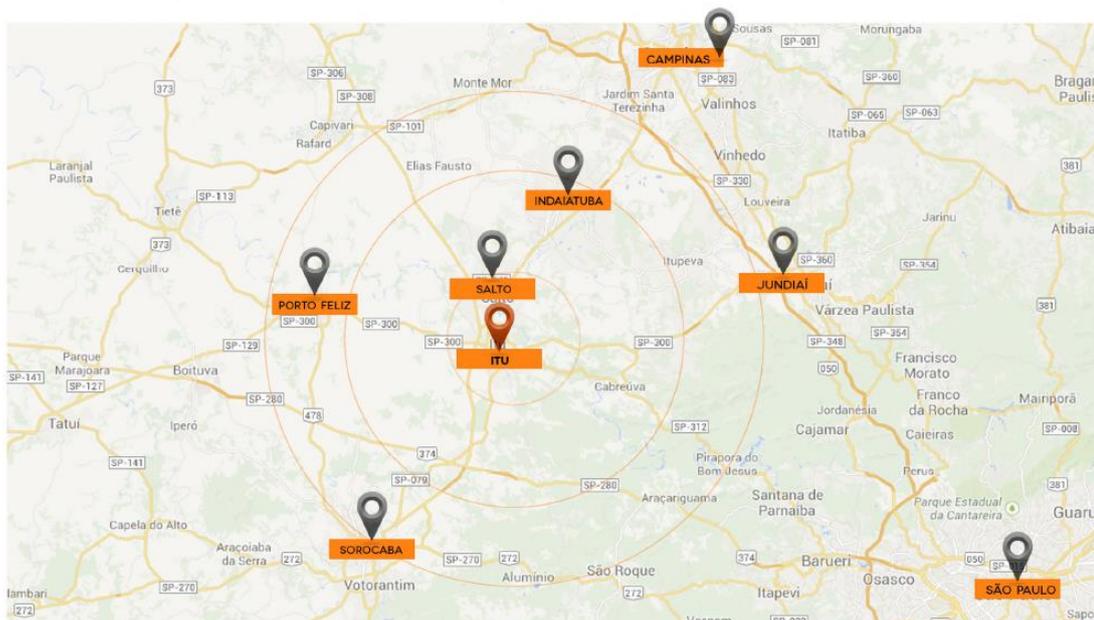


ITU APRESENTA O 11º PIB ENTRE AS CIDADES DA REGIÃO E UMA FORTE VOCAÇÃO INDUSTRIAL, FOMENTADA PELO PODER PÚBLICO ATRAVÉS DE INICIATIVAS COMO O NOVO POLO INDUSTRIAL E CONCESSÃO DE INCENTIVOS FISCAIS. Atualmente toda a região vem passando por um processo de crescimento, atraindo cada vez mais novos investidores, gerando empregos, impulsionando a competitividade no comércio e causando uma grande movimentação da economia.

ITU
EXTENSÃO: 639.981 KM²
POPULAÇÃO: 156.983 HABITANTES
REGIÃO METROPOLITANA DE SOROCABA
(FONTE: IBGE 2011)

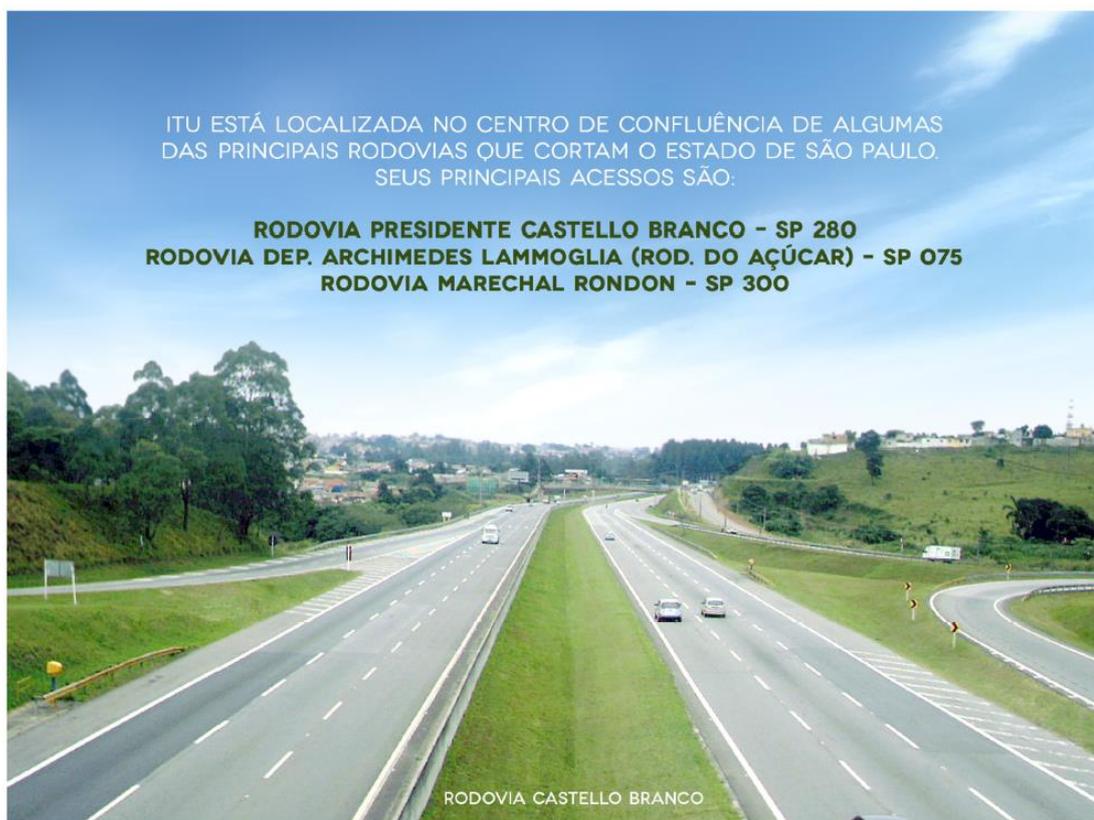
LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

Itu é a segunda maior cidade da Microrregião de Sorocaba, e uma das principais do Estado em termos de logística.



ITU ESTÁ LOCALIZADA NO CENTRO DE CONFLUÊNCIA DE ALGUMAS DAS PRINCIPAIS RODOVIAS QUE CORTAM O ESTADO DE SÃO PAULO. SEUS PRINCIPAIS ACESSOS SÃO:

- RODOVIA PRESIDENTE CASTELLO BRANCO - SP 280**
- RODOVIA DEP. ARCHIMEDES LAMMOGLIA (ROD. DO AÇÚCAR) - SP 075**
- RODOVIA MARECHAL RONDON - SP 300**



O TEMPO DE DESLOCAMENTO AOS PRINCIPAIS POLOS ECONÔMICOS, INCLUSIVE À CAPITAL, É INFERIOR A 90 MINUTOS.

CENTRO - ITU	7 Km	SOROCABA	30 Km
SALTO	9 Km	JUNDIAÍ	50 Km
INDAIATUBA	22 Km	CAMPINAS	55 Km
PORTO FELIZ	26 Km	SÃO PAULO	100 Km

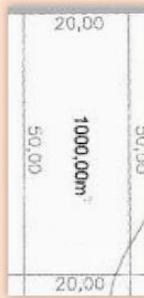
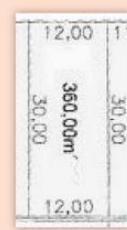




TIPOLOGIA DOS LOTES

ZONEAMENTO: ZCI - ZONA DE CORREDOR INDUSTRIAL

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS

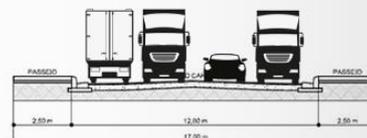
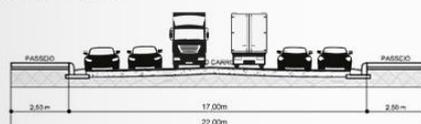
LOTE				MÓDULOS	
	ÁREA MÍNIMA (M²)	FRENTE MÍNIMA (M²)	PROFUNDIDADE MÍNIMA (M²)	INDUSTRIAL	COMERCIAL
COMERCIAL	300	10	30		
INDUSTRIAL	1.000	20	50		
	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	TAXA DE PERMEABILIDADE		
COMERCIAL	0,70	1,50	8%		
INDUSTRIAL	0,70	1,50	10%		
RECUOS (METROS)					
	FRONTAL MÍNIMO	LATERAIS	FUNDO MÍNIMO		
AMBOS	6	2	2		

TIPOLOGIA DAS VIAS:

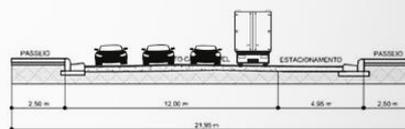
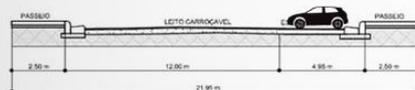
ACESSO PRINCIPAL



VIAS SECUNDÁRIAS



VIAS COM ESTACIONAMENTO À 45°



ZONA DO CORREDOR INDUSTRIAL (ZCI)

O BETHAVILLE POSSUI UM RÍGIDO CONTROLE DO ÍNDICE DE POLUIÇÃO CATEGORIA W3

ZONEAMENTO - Seção I - ZONAS DE USO

VII - Zona do Corredor Industrial (ZCI) é aquela destinada a comércio, serviços, instituições e indústrias, para ser instalado ao longo de rodovias.

USO INDUSTRIAL

Art. 61. Competem à Zona do Corredor Industrial (ZCI) as seguintes restrições:

- I - O uso residencial será permitido apenas para empregados encarregados da vigilância e zeladoria como guardas, caseiros ou zeladores;
- II - Na expedição do alvará de utilização da Prefeitura, será efetuada uma vistoria para verificação do plantio de árvores;
- III - Permitem-se ainda nesta zona as atividades previstas no ANEXO III - A;
- IV - Fica proibida a instalação de indústrias na Macrozona de Desenvolvimento Compatível com a Produção de Água - Mananciais e na Macrozona de Proteção Ambiental; e
- V - A instalação de toda e qualquer nova indústria deve passar por avaliação prévia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Viários e as indústrias enquadradas na categoria de fonte de poluição W = 5 também passarão por consulta junto a Secretaria de Meio Ambiente e análise da CETESB.

17

Art. 62. Fica estabelecido somente para a Zona do Corredor Industrial (ZCI):

- I - Poderá ser utilizada para loteamentos fechados;
- II - Nos loteamentos ao longo das Rodovias, deverá ser observada a faixa "Non Aedificandi" de 15 m (quinze metros), e reserva para vicinal conforme Legislação Estadual;

Parágrafo Único - A Zona do Corredor Industrial (ZCI) poderá ser alterada por Lei Municipal que a autorize, observados e respeitados todos os impactos e exigências legais.

Art. 63. As indústrias ficam divididas em categorias conforme o fator de complexidade da fonte de poluição (W) e assim subdivididas em:

- I - categoria W = 1,0 - permitidas atividades em ZPC 1, ZPR 1 e ZPR 2;
- II - categoria W = 1,5 - permitidas atividades em ZCC;
- III - categoria W = 2,0 até W = 5,0 - permitidas atividades em ZCI.

§ 1º. Terá tratamento diferenciado as atividades, constantes no ANEXO III - A, que apresentarem memorial de atividades que assegure o funcionamento pretendido com impacto inferior ao avaliado pela classificação padrão.

§ 2º. Não serão permitidas as seguintes atividades no município:

- I - siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios, inclusive ferro-gusa;
- II - fabricação de celulose;
- III - curtimento e outras preparações de couro e peles;
- IV - todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos químicos;
- V - todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários;
- VI - fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais - inclusive farinhas de carnes, sangue, osso, peixe, penas, etc.



BENEDITO ABBUD

PROJETO PAISAGÍSTICO





3 – LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

3.1 - LEI COMPLEMENTAR Nº 2, DE 14 DE JULHO DE 2010

"ESTABELECE NORMAS COMPLEMENTARES AO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU, DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, DISCIPLINA E ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU".

HERCULANO CASTILHO PASSOS JÚNIOR, Prefeito da Estância Turística de Itu, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei; FAZ SABER que a Câmara de Vereadores da Estância Turística de Itu aprovou e ele sancionou e promulgou a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I

PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E DOS OBJETIVOS GERAIS

Capítulo I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece normas complementares à LEI COMPLEMENTAR Nº 770, DE 10 DE OUTUBRO DE 2006 - PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU - PDP, nos termos do disposto nos art. 80 a 87 do TÍTULO III da ORGANIZAÇÃO DO GOVERNO MUNICIPAL da Lei nº 3.153 de 04 de abril de 1990, que instituiu a Lei Orgânica do Município da Estância Turística de Itu, que dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordenamento do uso e ocupação do solo no Município, e consolida a legislação urbanística municipal, particularmente com relação à revogação das Leis de nº 4.057 e 4.058, de 12 de dezembro de 1996, e suas alterações.

SEÇÃO I **OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES**

Art. 2º Esta Lei Complementar define a organização do território do Município da Estância Turística de Itu tendo em vista os objetivos:

I - assegurar a localização adequada para as diferentes funções e atividades urbanas e a utilização adequada dos imóveis, sejam na área urbana como na rural, no território do município;

II - assegurar a forma de ocupação urbana comparável com as características ambientais em cada parcela do território;

III - proporcionar a distribuição mais equilibrada das atividades econômicas;

IV - preservar e melhorar a qualidade de vida urbana para toda a população;

V - estimular e orientar o desenvolvimento urbano;

VI - assegurar a fluidez e o desempenho do sistema de circulação;

VII - determinar e disciplinar, nos empreendimentos de impacto, as condições que tornem aceitável sua implantação segundo as características da vizinhança por meio de análise e da elaboração do RIV - Relatório de Impacto de Vizinhança;

VIII - eliminar os obstáculos à coexistência de usos no mesmo lote ou edificação;

IX - assegurar o retorno à coletividade da valorização de imóveis, decorrente de investimentos públicos e de qualquer alteração desta Lei;

X - justa distribuição do ônus e encargos decorrentes das obras e serviços de infra-estrutura urbana;

XI - qualificação e valorização das áreas urbanizadas e, em especial, da zona central do Município - centro histórico e da Cidade Nova - Pirapitingui;

XII - definição de porções do território como destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à produção de habitação de interesse social - HIS, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local.

Art. 3º São diretrizes da presente Lei:

I - promover a articulação entre o Sistema Viário estruturado e o processo de ocupação;

II - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação e conservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;

III - priorizar a instalação de indústrias, não poluidoras, e que ofereçam um maior número de empregos;

IV - assegurar que as áreas para o sistema de lazer dos novos loteamentos a serem implantados sejam contínuas, evitando-se a destinação de pequenas áreas dispersas e muito separadas bem como, com relevo que permita sua utilização adequada.

Art. 4º São documentos integrantes desta Lei, como parte complementar de seu texto, os seguintes anexos

ANEXO I - Glossário;

ANEXO II - Mapa Zoneamento;

ANEXO III - Uso e Ocupação do Solo:

A) Classificação dos Usos e Atividades

B) Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes;

C) Representação Gráfica dos Recuos;

D) Tabela de Vagas de Estacionamento;

ANEXO IV - Definição da Estrutura Viária Urbana - Gabarito de Vias

SEÇÃO III APLICAÇÃO DA LEI

Art. 5º As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas obrigatoriamente na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes à:

I - sistema viário;

II - urbanização de áreas;

III - áreas verdes e de expansão urbana;

IV - edificações de qualquer natureza inclusive conjuntos habitacionais;

V - monumentos e áreas de interesse histórico e/ ou cultural;

VI - localização e dimensionamento de equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo Único - Implica na observância das disposições desta Lei Complementar a aprovação de projetos, a concessão de licenças de construção, de instalação de usos e atividades urbanas, alvarás de funcionamento, habite-se e certidões.

TÍTULO II INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Capítulo I FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 6º O poder público poderá, por meio de Lei específica implantar os seguintes instrumentos jurídicos como garantia ao provimento da habitação e da utilização da função social da propriedade:

I - setores especiais destinados à habitação de interesse social;

II - operações urbanas consorciadas;

III - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

IV - imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU progressivo no tempo, conforme art. 182 da Constituição Federal;

V - usucapião especial de imóvel urbano conforme o art. 183, da Constituição Federal.

Art. 7º O Fundo Municipal da Habitação será regulamentado por Lei específica, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da promulgação desta Lei.

Art. 8º Para fins de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, previstos nos artigos do Plano Diretor Participativo - PDP as áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsória são aquelas fixadas no Macrozoneamento como Macrozona de Urbanização I e II e aquelas que forem instituídas por Lei específica, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados, nos termos do art.185 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento, em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos.

Parágrafo Único - O Executivo Municipal encaminhará, num prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, para a Câmara Municipal projeto de Lei que regulamentará o parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos do art. 5º da Lei federal 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, que definirá as condições e a localização dos terrenos que poderão ser considerados subutilizados, como os não edificados ou ocupados por estacionamentos e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação para exercer sua finalidade.

Art. 9º As definições e aplicações, tanto das Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional oriundos das Operações Urbanas, quanto da Outorga Onerosa resultante da aplicação do conceito de construção acima dos indicadores básicos aplicados pela presente Lei, serão regulados por decreto específico.

Capítulo II

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 10 A Transferência do Direito de Construir, para os fins previstos no art. 98 do Plano Diretor Participativo, poderá ser exercida nos imóveis e áreas verdes assim enquadrados, nos termos desta Lei assim como nos imóveis doados para o Município nos Setores Especiais de Interesse Social - SEIS para fins de Habitação de Interesse Social.

Art. 11 A transferência de potencial construtivo deverá atender às seguintes disposições:

I - o potencial construtivo transferível poderá ser negociado, no todo ou em parte, para um ou mais lotes;

II - o potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência.

Art. 12 O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria a ser designada oportunamente que expedirá, mediante requerimento:

I - declaração de potencial construtivo transferível ao proprietário do imóvel enquadrado como Setores Especiais de Interesse Histórico, Cultural, Ambiental e Arquitetônico ou cedente ou protegido;

II - certidão de potencial construtivo transferido, ao proprietário do imóvel receptor.

§ 1º Para a expedição da certidão de potencial construtivo transferido, deverá ser apresentado instrumento público de cessão do potencial construtivo transferível, averbado no Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula correspondente ao imóvel enquadrado como Setores Especiais de Interesse Histórico, Cultural, Ambiental e Arquitetônico ou cedente.

§ 2º Nos pedidos de aprovação de projeto de edificação que utilizem área transferida, deverá ser apresentada a certidão de potencial construtivo transferido.

Art. 13 Fica autorizado o proprietário de imóvel urbano tombado pelo poder público e localizado na área da Operação Urbana Centro Histórico a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto para a Operação Urbana Centro Histórico em legislação urbanística específica. Art. 14 O estímulo à preservação da vegetação nas áreas particulares integrantes do conjunto de áreas verdes, inscritas dentro da Macrozona de Proteção Ambiental do município poderá se dar por meio da Transferência do Direito de Construir, conforme dispõem os artigos deste capítulo e, mediante Lei específica, por incentivos fiscais diferenciados, de acordo com as características de cada área.

Parágrafo Único - Entende-se por manejo qualquer intervenção com objetivo de preservação ou de promoção do uso sustentável de recursos naturais existentes.

Art. 15 Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta Lei, referentes à aplicação da transferência de potencial construtivo, serão decididos por comissão a ser criada para esta finalidade.

Capítulo III CONCESSÃO URBANÍSTICA

Art. 16 Para fins de Concessão Urbanística o Poder Executivo fica autorizado a delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização no território do município, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor Participativo.

§ 1º A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante o recebimento de certidão de outorga onerosa do potencial construtivo adicional nos casos previstos no art. 12 desta Lei ou mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 2º A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço do imóvel no exercício do direito de preempção pela Prefeitura ou o recebimento de imóveis que forem doados por seus proprietários para viabilização financeira do seu aproveitamento, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

§ 3º A concessão urbanística a que se refere este artigo reger-se-á, no que couber, pelas disposições da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, e pelo disposto no art. 32 da Lei Estadual nº 7.835, de 8 de maio de 1992.

Capítulo IV OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 17 Sem prejuízo ao desenvolvimento urbano ordenado, fica a Prefeitura Municipal autorizada a alterar os índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar, através do mecanismo denominado Operações Urbana Consorciadas, onde com benefício de novos índices e características de ocupação do solo a determinados terrenos, ficam seus proprietários obrigados a realizarem obras públicas ou pagamento de valores correspondentes aos acréscimos admitidos e estabelecidos na forma da lei.

Art. 18 A utilização das Operações Urbanas Consorciadas será precedida de lei complementar específica, devendo nela constar necessariamente:

I - os programas aos quais estarão consorciadas;

II - os mecanismos de acesso ao programa e a aprovação das propostas;

III - a exigência de estudo de impacto na estrutura urbana e análise custo-benefício do projeto;

IV - as áreas da cidade onde serão autorizadas as Operações Urbanas Vinculadas;

V - o parecer da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Viários, recomendando ou não a aprovação do projeto.

Capítulo V *ÁREAS COM OCUPAÇÃO ESPECIAL*

Art. 19 As áreas e os setores com ocupação especial compreendem porções do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo sobrepondo-se ao zoneamento, e classificam-se em:

I - setores especiais de interesse social;

II - setores especiais de exploração mineral;

III - setores especiais de interesse histórico, cultural, ambiental e arquitetônico;

IV - áreas de proteção ambiental;

V - áreas para implantação de aterro sanitário.

Art. 20 Lei municipal específica poderá definir outras porções do território como áreas e ou setores especiais para a execução de Projetos Urbanísticos Específicos, de acordo com as Macrozonas previstas pelo Plano Diretor Participativo.

TÍTULO III *ORDENAMENTO TERRITORIAL*

Capítulo I *DISPOSIÇÕES PRELIMINARES*

Art. 21 Consoante aos objetivos gerais da política urbana, expressos no art. 3º, o ordenamento territorial, obedece às seguintes diretrizes:

I - planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

II - ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:

- a) a perda de capacidade de produção de água em qualidade e quantidade adequadas;*
- b) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;*
- c) a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;*
- d) o uso ou aproveitamento excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;*
- e) a ociosidade do solo urbano edificável;*
- f) a deterioração das áreas urbanizadas com infraestrutura, especialmente as centrais;*
- g) a deterioração das áreas não urbanizadas;*
- h) o uso inadequado dos espaços públicos;*
- i) a poluição e a degradação ambiental.*

Capítulo II

DIVISÃO TERRITORIAL DAS MACROZONAS EM ÁREAS OU SETORES ESPECIAIS

Art. 22 Para efeitos desta Lei Complementar, fica o território do Município da Estância Turística de Itu dividido em 6 (seis) Macrozonas, que se subdividem em áreas e setores, conforme o disposto no Plano Diretor Participativo e definidos como:

I - macrozona de urbanização I - centro expandido;

II - macrozona de urbanização II - Pirapitingui;

III - macrozona de implantação do centro empresário-industrial do Pirapitingui e dos corredores industriais;

IV - macrozona de proteção ambiental;

V - macrozona de desenvolvimento compatível com a produção de água - mananciais;

VI - macrozona de predominantes características rurais.

Art. 23 Lei específica poderá estabelecer outras normas de uso e ocupação do solo, assim como definir outros incentivos, para estimular a permanência de atividades e a preservação compatível com as características das diferentes Macrozonas, respeitando as normas emanadas pelo Município, Estado e União, devendo conter no mínimo:

I - as principais características que justifiquem o caráter de interesse na proteção e preservação;

II - a indicação de planos e programas que devem ser realizados, quando for o caso;

III - as diretrizes de uso, ocupação, exploração econômica e preservação a serem observadas.

SEÇÃO I

MACROZONA DE URBANIZAÇÃO I - CENTRO EXPANDIDO E A MACROZONA DE URBANIZAÇÃO II - PIRAPITINGUI

Art. 24 A Macrozona de Urbanização I - Centro Expandido e a Macrozona de Urbanização II - Pirapitingui - definidas no Plano Diretor Participativo para fins de disciplinamento de uso e ocupação do solo, caracterizam-se pelas áreas loteadas e ocupadas e sua instalação têm por objetivo garantir a manutenção da qualidade ambiental, controlar e direcionar o adensamento urbano, adequando-o à infraestrutura disponível e promover o parcelamento adequado do solo e garantir a ocupação, com atividades sustentáveis. Subdividem-se em:

I - Setores Especiais de Interesse Histórico, Cultural, Ambiental e Arquitetônico, cujo perímetro, coincide com o da operação urbana centro histórico e que compreende o eixo histórico, engloba o Parque do Varvito, e sua área de influência, envolvendo construções históricas, objeto de revitalização e incentivo à sua ocupação e valorização por meio da recuperação urbanística, com a finalidade de preservar as características do Patrimônio Ambiental Urbano;

II - Setores Especiais de Interesse Social (PROMO, CDHU e PAR), são porções destinadas prioritariamente à regularização fundiária, à implantação de projetos habitacionais; urbanização e à produção e manutenção de Habitação de Interesse Social - HIS. São compostos por áreas públicas ou particulares, ocupadas por assentamentos de baixa renda ou por terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, de comércio e serviços de caráter local e equipamentos de recreação e lazer;

III - Setor Propício ao Adensamento - compreende os vazios urbanos existentes dentro do perímetro das Macrozonas de Urbanização I e II - são as áreas líquidas remanescentes, ou seja, são as áreas não loteadas e tem por objetivo a urbanização através da manutenção da qualidade ambiental e a ocupação com atividades urbanas sustentáveis;

IV - Setores Urbanos Consolidados - correspondem aos assentamentos urbanos existentes e aprovados dentro das Macrozonas I e II, e os assentamentos urbanos externos a elas aprovados até a data de publicação desta Lei, e que são objeto da subdivisão de seus usos e atividades em Zonas de Uso (ZH, ZPH, ZPC 1, ZPC 2, ZER 1, ZER 2, ZER 3, ZPR 1, ZPR 2, ZCC, ZCI, ZE 1, ZE 2).

§ 1º Em todo perímetro destas Macrozonas incide os instrumentos jurídicos "Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória" e "Operações do Consórcio Imobiliário", conforme Plano Diretor Participativo.

§ 2º O instrumento jurídico "Outorga Onerosa do Direito de Construir" - compreende todo o perímetro destas Macrozonas, excluindo-se os setores Especiais de Interesse Histórico, Cultural, Ambiental e Arquitetônico e as Áreas de Proteção Ambiental, conforme Plano Diretor Participativo.

§ 3º Os Setores Especiais de Interesse Histórico, Cultural, Ambiental e Arquitetônico são objetos da aplicação dos instrumentos jurídicos destinados à "Transferência do Direito de Construir" e às "Operações Urbanas Consorciadas", conforme Plano Diretor Participativo.

§ 4º Os instrumentos jurídicos estabelecidos nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo deverão ter sua implantação definida por meio de legislação específica.

SEÇÃO II

MACROZONA DE IMPLANTAÇÃO DO CENTRO EMPRESÁRIO-INDUSTRIAL DO PIRAPITINGUI E DOS CORREDORES INDUSTRIAIS

Art. 25 A Macrozona de Implantação do Centro Empresário-Industrial do Pirapitingui e dos Corredores Industriais definida no Plano Diretor Participativo para fins de disciplinamento de uso e ocupação do solo, caracteriza-se por atividades predominantemente empresariais e têm por objetivo organizar e potencializar a atividade industrial. Subdivide-se em:

I - centro empresário industrial do Pirapitingui;

II - eixos e corredores industriais, às margens das rodovias estaduais - SP 280; SP 300 (entre a ponte sobre a Rodovia do Açúcar e o limite com o Município de Porto Feliz), SP 79 e SP 75.

SEÇÃO III

MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 26 A Macrozona de Proteção Ambiental, definida no Plano Diretor Participativo para fins de disciplinamento de uso e ocupação do solo, são áreas públicas ou privadas destinadas à proteção, recuperação da paisagem e do meio ambiente existentes, e caracterizam-se como unidades especiais que compreendem os objetivos de conservar a diversidade de ambientes, de espécies e de processos naturais pela adequação das atividades humanas às características ambientais da área, seus potenciais e limitações e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população. Subdivide-se em:

I - área de proteção permanente, faixa de 100 m (cem metros) ao longo de cada margem do Rio Tietê;

II - área de proteção ambiental - APA's, que são a APA Rio Tietê - Estrada Parque; APA Braiaia; APA Vassoural e a APA Cidade Nova I;

III - área de preservação ambiental e turística, faixa de 500 m (quinhentos metros) ao longo de cada faixa de proteção permanente, as quais margeiam o rio Tietê, sendo preservado totalmente os primeiros 200 metros que margeiam o rio, e a metragem restante (300 metros) comportando empreendimento com taxa de ocupação não superior a 10 % sobre o total da área (faixa);

IV - área de preservação vegetal remanescente de floresta nativa do município - porção sudeste;

V - área de proteção aos matacões - morros graníticos, faixa de 250 m (duzentos e cinquenta metros) ao longo de cada lado da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto.

SEÇÃO IV

MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO COMPATÍVEL COM A PRODUÇÃO DE ÁGUA - MANANCIAIS

Art. 27 A Macrozona de Desenvolvimento Compatível com a Produção de Água - Mananciais, definida no Plano Diretor Participativo, para fins de disciplinamento de uso e ocupação do solo, é composta por áreas do território com pouca infraestrutura urbana, que apresentam fragilidade ambiental e forte presença de recursos hídricos e têm por objetivo criar critérios para a conversão ou adequação dos usos existentes para os de interesse turístico e delimitar as futuras bacias hidrográficas para captação e, juntamente às atuais, destiná-las à preservação, conservação, produção e proteção de água potável. Subdivide-se em:

I - áreas destinadas à regularização fundiária - compreendem as áreas de assentamento residenciais (loteamentos) irregulares;

II - áreas de futuras captações de água potável, de acordo com a delimitação de novas bacias;

III - setores especiais de exploração mineral;

IV - área de desenvolvimento compatível com a produção de água.

SEÇÃO V

MACROZONA DE PREDOMINANTES CARACTERÍSTICAS RURAIS

Art. 28 A Macrozona de Predominantes Características Rurais, definida no Plano Diretor Participativo para fins de disciplinamento de uso e ocupação do solo, são as áreas remanescentes do município, excluindo-se os loteamentos residenciais nela aprovados e implantados e que se caracterizam pela baixa densidade populacional, demais áreas não loteadas, com atividade rural ou turística, e têm por objetivo garantir uma ocupação e desenvolvimento de baixo impacto ambiental, compatível com o princípio da sustentabilidade e abrigar atividades e ou urbanização em concordância com a vocação ou apoio ao turismo no município. Subdivide-se em:

I - áreas destinadas à regularização fundiária - compreendem as áreas de assentamento residenciais (loteamentos) irregulares;

II - setores especiais de exploração mineral;

III - áreas alternativas para implantação e realocação do aterro sanitário;

IV - área de predominantes características rurais.

TÍTULO IV

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 29 O uso e a ocupação do solo, far-se-ão com base no zoneamento territorial, estabelecido segundo os usos predominantes a que se destinam e considerando a capacidade de infraestrutura instalada e os condicionantes ambientais e urbanísticos existentes.

Art. 30 O uso e ocupação do solo têm como objetivo regular todo e qualquer uso e ocupação de terrenos, bem como a construção, reforma, ampliação de edificações, observadas as disposições das Legislações Federais e Estaduais, assim como:

I - disciplinar a localização de atividades dentro do território do município;

II - regulamentar a implantação de edificações nos terrenos.

Art. 31 O controle de uso e ocupação do solo será feito por meio dos seguintes critérios:

I - disciplina de usos por porções do território definidas como:

a) macrozonas;

b) áreas e setores especiais;

c) zonas de uso.

II - disciplina da densidade de construção, inclusive da densidade máxima passível de ser atingida mediante outorga onerosa ou transferência do direito de construir por porções do território;

III - função e características físicas das vias que dão acesso ao imóvel;

IV - dos empreendimentos de impacto quanto à incomodidade;

V - implantação da edificação no lote.

Art. 32 A disciplina de uso e ocupação do solo e das atividades de urbanização no território do Município da Estância Turística de Itu, nos termos desta Lei, tem em vista:

I - garantir a diversidade de funções e atividades urbanas, segundo critérios urbanísticos definidos em função:

a) da manutenção e recuperação da qualidade ambiental;

b) da preservação e da garantia de fluidez e segurança do sistema viário estrutural;

c) da restrição do nível de incomodidade de certos usos sobre os demais e dos conflitos gerados na convivência com o uso residencial;

d) da regularização da intensidade dos usos, da capacidade de suporte da infraestrutura e do porte das edificações.

II - proporcionar distribuição mais equilibrada das atividades econômicas a fim de:

a) reduzir o tempo de circulação;

b) dar melhor atendimento às necessidades da população;

c) proporcionar oferta de empregos próximos à moradia.

III - estimular e orientar o desenvolvimento urbano;

IV - estimular a valorização do turismo em geral, particularmente em relação à vocação do município para o Turismo Rural, Ecológico e do Patrimônio Cultural Histórico.

OCUPAÇÃO DO SOLO - RURAL E URBANA SEÇÃO I

ÁREA RURAL

Art. 37 O uso e a ocupação do solo na Macrozona de Predominantes Características Rurais deverão levar em conta a manutenção das atividades rurais, o incentivo às atividades de lazer e a conservação e preservação da natureza.

Art. 38 Para a Macrozona de Predominantes Características Rurais, de acordo com as disposições do INCRA e mediante consulta e autorização da Prefeitura Municipal, serão admitidos edificações para as seguintes finalidades ou atividades:

I - Residência unifamiliar;

II - comércio varejista e prestação de serviços de âmbito local;

III - equipamentos comunitários;

IV - sede campestre de associações e/ou instituições recreativas ou desportivas;

V - hotéis-fazenda;

VI - indústria de extração e de beneficiamento de produtos vegetais;

VII - depósito ou entreposto de produtos de origem agrosilvopastoris;

VIII - equipamentos agropecuários;

IX - cooperativas rurais;

X - indústria de transformação de produtos agropecuários;

XI - indústria de exploração e de beneficiamento de produtos minerais;

XII - atividades voltadas ao turismo rural.

SEÇÃO II
ÁREA URBANA

Art. 39 Para fins de definição dos limites da ocupação urbana do Município da Estância Turística de Itu, esta fica dividida em duas áreas distintas:

I - Área Urbana;

II - Área de Expansão Urbana.

Art. 40 A Área Urbana compreende a parte do território municipal delimitada para fins de ocupação urbana e corresponde a Macrozona de Urbanização I e II.

Art. 41 A Área de Expansão Urbana compreende a parte do território municipal considerada de interesse para fins de preservação natural, proteção especial e ocupação urbana de média e baixa densidade.

Parágrafo Único - Poderão ser criadas Zonas de Expansão Urbana, através de lei municipal específica, mediante prévia avaliação e aprovação da Prefeitura, com características de uso e ocupação do solo enquadrada nas categorias existentes de zona.

Capítulo IV
ZONEAMENTO

SEÇÃO I
ZONAS DE USO

Art. 42 A Área Urbana do Município fica subdividida, para fins de disciplinamento de uso e ocupação do solo nas seguintes zonas de uso, conforme ANEXO II.

I - Zona Histórica (ZH) é aquela que compreende o eixo histórico e sua área de influência, envolvendo o traçado viário e construções históricas, inserida no perímetro do centro histórico de Itu, tombados pelo CONDEPHAAT ou em processo de tombamento ou ainda aqueles que poderão vir a ser tombados por órgão municipal, estadual e federal;

II - Zona de Preservação Histórica (ZPH) é a área que envolve a Zona Histórica com a finalidade de preservar as características do Patrimônio Ambiental Urbano;

III - Zona de Predominância Comercial (ZPC) é aquela destinada predominantemente às construções comerciais, de serviços, institucionais e também destinada às residências unifamiliares e edifícios multifamiliares:

a) Zona de Predominância Comercial 1 (ZPC 1);

b) Zona de Predominância Comercial 2 (ZPC 2).

IV - Zona Exclusivamente Residencial (ZER) é aquela destinada exclusivamente à atividade residencial, unifamiliares e ou multifamiliares, sendo as atividades de comércio, serviços, e institucionais permitidas somente em núcleos pré-estabelecidos, com ressalvas nas zonas ZER 2 e ZER 3 e estão divididas em: a) Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER 1);

b) Zona Exclusivamente Residencial 2 (ZER 2): além das atividades permitidas nos núcleos pré-estabelecidos é permitida em toda sua abrangência a prestação de serviços realizada por um único profissional liberal de nível universitário por lote;

c) Zona Exclusivamente Residencial 3 (ZER 3);

V - Zona de Predominância Residencial (ZPR) é aquela destinada à função residencial, unifamiliares e ou multifamiliares, comércio, serviços, indústrias não incômodas e instituições, e está dividida em:

a) Zona de Predominância Residencial 1 (ZPR 1);

b) Zona de Predominância Residencial 2 (ZPR 2);

VI - Zona do Corredor Comercial (ZCC) é aquela destinada a comércio, serviços, instituições e indústrias, para ser instalado ao longo de vias públicas;

VII - Zona do Corredor Industrial (ZCI) é aquela destinada a comércio, serviços, instituições e indústrias, para ser instalado ao longo de rodovias;

VIII - Zona Especial (ZE) é aquela destinada, exclusivamente, à implantação de Centro Comercial e está dividida em:

a) Zona Especial 1 (ZE 1);

b) Zona Especial 2 (ZE 2).

IX - Zona Industrial (ZI) é aquela destinada às indústrias, com usos e atividades compatíveis com ZCC e ZCI, e ocupação compatível com ZPR-2. (Redação dada pela Lei Complementar nº 10/2012)

SEÇÃO II

DELIMITAÇÃO DAS ZONAS DE USO

Art. 43 A delimitação física das zonas de uso será determinada pelo seu perímetro, definido por uma linha que deverá percorrer vias de circulação, poligonais topográficas, limites de terreno ou elementos naturais como consta no ANEXO II.

Art. 44 As vias públicas delimitadoras de zonas poderão ter os usos comuns a ambas as zonas em ambos os lados, exceto quando se tratar de ZH, ZPH e ZERs.

Parágrafo Único - A determinação expressa no "caput" deste artigo não abrange os parâmetros de ocupação e parcelamento de solo, devendo para tanto, obedecer aos determinados para as Zonas específicas;

Art. 45 Fica expressamente vedada a unificação de imóveis pertencentes a Zonas distintas.

Parágrafo Único - No caso em que o imóvel tenha zonas distintas, este deverá seguir os índices urbanísticos da zona mais restritiva.

Art. 46 Os lotes com frente, fundo e/ou lateral para a ZCC terão as características desta última tanto para sua frente quanto para sua lateral e fundo.

SEÇÃO III USO DO SOLO

Art. 47 A classificação de usos permitida a cada zona está ordenada em categorias que se especificam segundo sua natureza e características de acordo com o ANEXO III - A e que se dividem em:

I - comércio;

II - serviços;

III - institucional;

IV - industrial.

Parágrafo Único - Na Zona Exclusivamente Residencial 2 (ZER 2) só será aceito um profissional liberal de nível universitário por lote.

Art. 48 Para a mudança de destinação do uso de lotes, sobre os quais incidam restrições impostas pelo loteador por ocasião da aprovação do respectivo loteamento, será necessária a adesão da Associação de Moradores local com no mínimo 70% (setenta por cento) dos moradores do referido loteamento, além da apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pela Secretaria Municipal Obras e Serviços Viários.

SUBSEÇÃO I ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Art. 49 O licenciamento de parcelamento, construção, ampliação e alvará de utilização promovido por entidades públicas ou privadas de significativa repercussão no ambiente e ou na infraestrutura urbana deverão ser instruídos com Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

Art. 50 O EIV/RIV será apresentado no prazo definido pelo corpo técnico da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Viários, para instruir o pedido de aprovação ou de inscrição municipal.

Art. 51 *Será exigida apresentação EIV/ RIV para os seguintes empreendimentos ou atividades públicas ou privadas, para se obter licença ou autorização para parcelamento, construção, ampliação, alvará de utilização:*

I - aterros sanitários;

II - cemitérios;

III - depósito e postos de vendas de derivados de petróleo;

IV - estabelecimento de serviços em veículos automotores;

V - hospitais, maternidades e casas de saúde, com 4.500 m² (quatro mil e quinhentos metros quadrados) ou mais de área construída, excluída as áreas de estacionamento e garagem;

VI - casas de culto e igrejas com capacidade para trezentas pessoas ou mais;

VII - estabelecimentos de ensino com atendimento a 30 (trinta) alunos ou mais por período;

VIII - estabelecimentos de festas, shows e eventos, inclusive bares e restaurantes que promovam tais atividades com habitualidade, com área total ocupada pela atividade maior que 200 m² (duzentos metros quadrados);

IX - atividades industriais que se situem numa distância de até 200 m (duzentos metros) de áreas residenciais;

X - loteamentos e conjuntos habitacionais ou similares, acima de 500 (quinhentos) lotes e ou unidades, ou 30 ha (trinta hectares) de área total, ou quando qualquer de seus lados seja maior que 1.000 m (um mil metros) lineares;

XI - matadouros;

XII - empresas de reciclagem de lixo;

XIII - outras atividades consideradas como pólo gerador de tráfego;

XIV - intervenções e empreendimentos que constituam objeto de uma operação urbana consorciada;

XV - terminais rodoviários urbanos ou intermunicipais, túneis, viadutos e vias expressas ou regionais.

§ 1º *A obrigatoriedade de apresentação de EIV/ RIV dar-se-á a todos os estabelecimentos que exerçam atividades relacionadas no "caput" e que estejam situados na Macrozona Urbanização I e II ou em áreas adjacentes a estas.*

§ 2º Nos casos de atividades localizadas em zonas em que se permitam diferentes usos e que venham a causar distúrbios à vizinhança, denunciadas através de abaixo-assinado protocolado na Prefeitura, esta poderá exigir a apresentação de EIV/RIV.

§ 3º A elaboração do EIV/RIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

§ 4º As certidões de viabilidade e uso do solo somente poderão ser expedidas após consulta prévia à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Viários que deliberará após consulta a outros órgãos, segundo critério do corpo Técnico desta Secretaria.

Art. 52 O EIV/RIV deverá ser elaborado de forma a permitir a avaliação dos impactos benéficos e dos adversos que um empreendimento ou atividade causará na sua vizinhança, incluindo análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII - nível de ruídos;

IX - qualidade do ar;

X - vegetação e arborização urbana;

XI - capacidade de infraestrutura urbana em geral;

XII - integração com planos existentes;

XIII - potencial de risco ou perigo para a saúde e segurança;

XIV - demanda no consumo de água e esgoto.

Parágrafo Único - O exame da repercussão de um projeto no ambiente e na infraestrutura urbana implica considerar a vizinhança imediata e mediata.

Art. 53 Com base na análise do EIV/RIV apresentado, poderá ser exigida pela prefeitura a execução de medidas compatibilizadoras, compensatórias ou mitigatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade ou empreendimento, como condição para expedição da licença ou autorização solicitada.

Art. 54 O EIV/RIV deve ser apresentado de forma objetiva, facilitando a compreensão do público, sendo que as informações devem ser traduzidas em linguagem acessível e ilustradas por mapas, quadros, fotos e demais recursos visuais.

Parágrafo Único - Poderá o Poder Executivo, de acordo com a característica específica de cada projeto, vir a requerer a inclusão de requisitos complementares.

Art. 55 O proponente do projeto arcará com todas as despesas relativas ao EIV/RIV especialmente:

I - elaboração do EIV/RIV e fornecimento do número de exemplares solicitado pela Prefeitura e versão digital dos documentos com vistas à sua disponibilização na página oficial da Prefeitura na rede mundial de computadores (Internet), bem como quaisquer documentos, cópias e materiais gráficos exigidos à elucidação do projeto;

II - cumprimento das exigências, quando necessário, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do EIV/RIV;

III - publicação de editais conforme solicitação da Prefeitura, para acesso do público aos documentos integrantes do EIV/RIV e dos procedimentos de sua análise;

IV - realização de audiências públicas, quando solicitadas pela Prefeitura;

V - implementação das medidas mitigadoras e compensatórias e dos respectivos programas de monitoramento; e cumprimento das exigências, quando necessário, para concessão da licença ou autorização;

Art. 56 Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado, pelo prazo de 15 (quinze) dias, no órgão competente da Municipalidade, devendo o responsável dar publicidade do fato em jornal local, sob título "Aviso - EIV", por duas vezes consecutivas contando-se o prazo da última publicação.

Art. 57 O Executivo Municipal encaminhará, num prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, para a Câmara Municipal projeto de Lei que regulamentará o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), nos termos do art. 5º, da Lei federal 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

SUBSEÇÃO II
POLO GERADOR DE TRÁFEGO

Art. 58 Toda e qualquer atividade considerada Polo Gerador de Tráfego pelo Deptº. Municipal de Trânsito deverá atender ao número mínimo de vagas de estacionamento previsto nos anexos desta Lei e apresentar projeto de acessibilidade e sinalização de trânsito devidamente aprovado e implantado, pelo mesmo, sem prejuízo da necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme subseção I desta seção, caso seja considerado necessário pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Viários.

§ 1º Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se polo gerador de tráfego a edificação onde são desenvolvidas atividades de oferta de bens ou serviços que geram elevada rotatividade de veículos e interfiram no tráfego do entorno, compreendendo:

I - centro de compras e shopping centers;

II - mercados, supermercados e hipermercados;

III - lojas de departamentos;

IV - hospitais e maternidades;

V - pronto-socorros, clínicas, consultórios, laboratórios de análise e ambulatórios;

VI - pré-escolas, escolas de ensino fundamental e médio e escolas técnicas de 2º grau;

VII - ensino infantil, fundamental, médio e universidades, faculdades, cursos supletivos, cursos preparatórios às escolas de superiores, cursos não seriados;

VIII - edifícios comerciais e de escritórios;

IX - farmácias e drogarias;

X - postos de combustível automotivo e lava-a-jatos;

XI - igrejas, templos religiosos e outros locais de cultos;

XII - padarias e panificadoras;

XIII - edifícios de apartamento;

XIV - outros, a critério do Deptº. Municipal de Trânsito.

§ 2º Para efeito deste artigo, toda alteração física que, mesmo sem acréscimo ou diminuição de área, implique em aumento de número de funcionários, equipamentos ou atividades, implicará em uma nova avaliação por parte do Corpo Técnico Municipal quanto ao impacto sobre o sistema viário, meio ambiente e outros fatores condicionantes, limitadores ou disciplinadores de atividades.

Art. 59 Os usos industriais, comerciais e ou de serviços em edificações licenciadas até a data da aprovação desta Lei, serão mantidos, desde que seus processos de produção e ou comercialização não provoquem ou possam provocar vibrações, ruídos, poluição ou danos ambientais acima dos níveis definidos na Legislação Municipal, Estadual e Federal vigente e regulamentação complementar, ou apresentar perigo para a população.

Art. 60 Os proprietários dos estabelecimentos definidos no artigo anterior serão notificados e exigido termo de compromisso, para, no prazo máximo de 720 (setecentos e vinte) dias, promoverem a redução dos fatores prejudiciais ao sistema urbano, principalmente quanto ao sistema viário, à saúde pública, ao meio ambiente e adequarem o horário de funcionamento, visando manter o bom nível de convivência com o entorno.

§ 1º A redução dos fatores prejudiciais poderá ocorrer gradativamente, obedecendo a cronogramas estabelecidos pelos órgãos municipais competentes, aos quais caberá a fiscalização do firmado no referido termo de compromisso.

§ 2º Expirado o prazo fixado no parágrafo anterior, e constatado o não cumprimento do estabelecido no termo de compromisso, fica o alvará de utilização automaticamente cancelado, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

SUBSEÇÃO III USO INDUSTRIAL

Art. 61 Competem à Zona do Corredor Industrial (ZCI) as seguintes restrições:

I - O uso residencial será permitido apenas para empregados encarregados da vigilância e zeladoria como guardas, caseiros ou zeladores;

II - Na expedição do alvará de utilização da Prefeitura, será efetuada uma vistoria para verificação do plantio de árvores;

III - Permitem-se ainda nesta zona as atividades previstas no ANEXO III - A;

IV - Fica proibida a instalação de indústrias na Macrozona de Desenvolvimento Compatível com a Produção de Água - Mananciais e na Macrozona de Proteção Ambiental; e

V - A instalação de toda e qualquer nova indústria deve passar por avaliação prévia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Viários e as indústrias enquadradas na categoria de fonte de poluição W = 5 também passarão por consulta junto a Secretaria de Meio Ambiente e análise da CETESB.

Parágrafo Único - Ficam as Ruas Theolinda Xavier da Silveira, Jardim Oliveira, e Nahor Leite Gomes, Jardim Convenção, neste Município da Estância Turística de Itu, inseridas, em toda sua extensão, na Zona do Corredor Industrial (ZCI).

Art. 62 Fica estabelecido somente para a Zona do Corredor Industrial (ZCI):

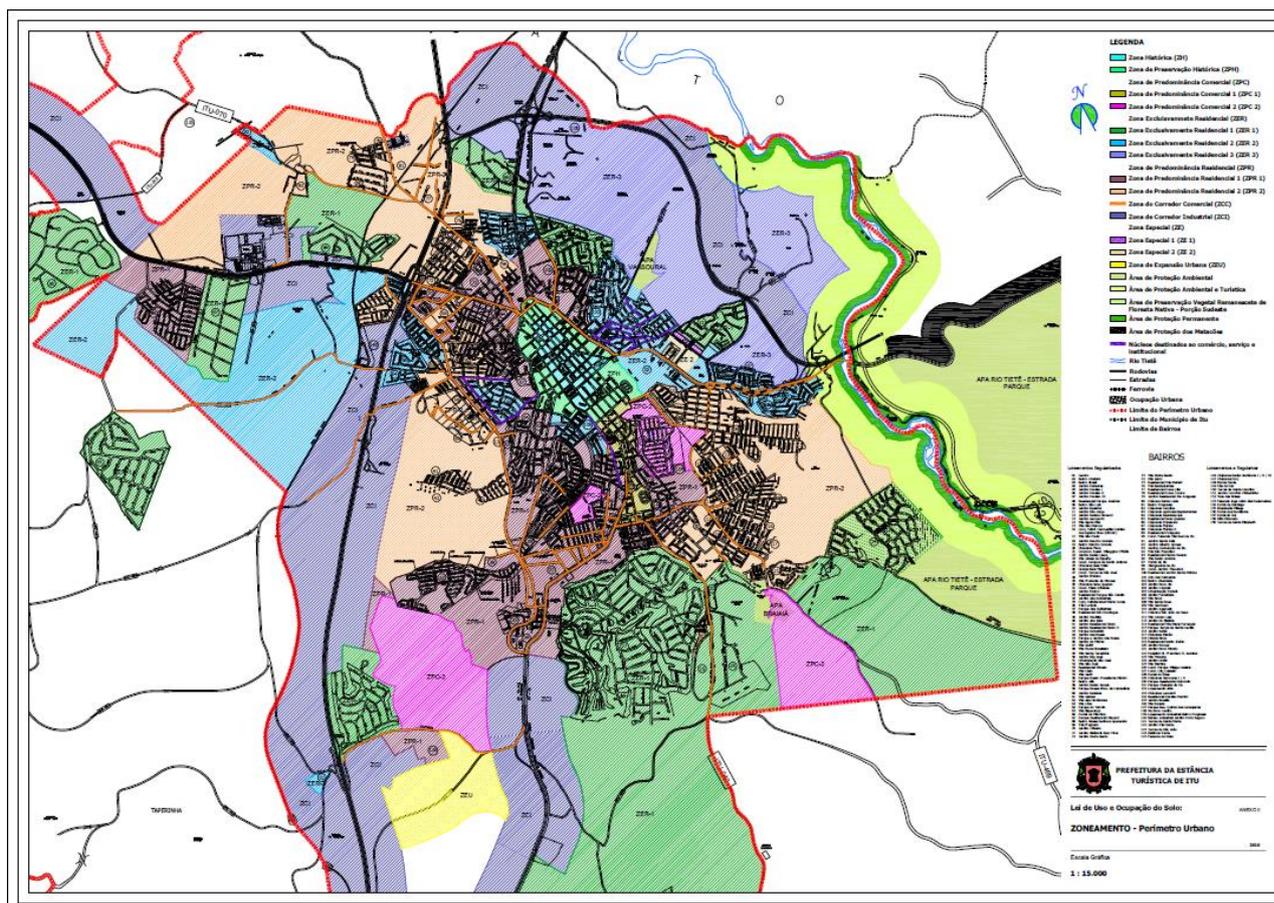
I - Poderá ser utilizada para loteamentos fechados;

II - Nos loteamentos ao longo das Rodovias, deverá ser observada a faixa "Non Aedificandi" de 15 m (quinze metros), e reserva para vicinal conforme Legislação Estadual;

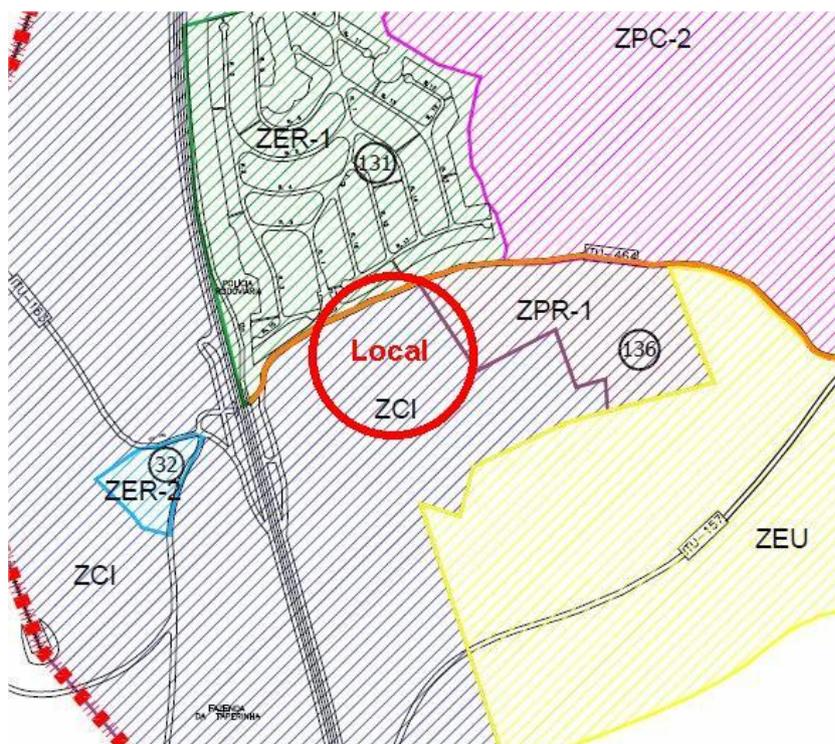
III - Quando o loteamento for misto (industrial/comercio), 25% da área total do loteamento poderá ser de lotes comerciais, sendo que os lotes comerciais deverão estar na mesma quadra ou serem contíguos.

IV - Poderar-se-ão instalar motéis na referida Zona desde que haja autorização da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Viários. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 14/2013)

Parágrafo Único - A Zona do Corredor Industrial (ZCI) poderá ser alterada por Lei Municipal que a autorize, observados e respeitados todos os impactos e exigências legais.



Mapa de Zoneamento de Itu



O empreendimento em questão está localizado na Zona de Corredor Industrial - ZIC que, segundo informações provenientes da Lei de Uso e Ocupação do Solo – Zoneamento Urbano do Município de Itu - SP, é aquela destinada a comércio, serviços, instituições e indústrias, para ser instalado ao longo de rodovias.

Competem à Zona do Corredor Industrial ZCI as seguintes restrições:

I - O uso residencial será permitido apenas para empregados encarregados da vigilância e zeladoria como guardas, caseiros ou zeladores;

II - Na expedição do alvará de utilização da Prefeitura, será efetuada uma vistoria para verificação do plantio de árvores;

III - Permitem-se ainda nesta zona as atividades previstas no ANEXO III - A;

IV - Fica proibida a instalação de indústrias na Macrozona de Desenvolvimento Compatível com a Produção de Água - Mananciais e na Macrozona de Proteção Ambiental;

V - A instalação de toda e qualquer nova indústria deve passar por avaliação prévia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Viários e as indústrias enquadradas na categoria de fonte de poluição W = 5 também passarão por consulta junto à Secretaria de Meio Ambiente e análise da CETESB.

4 – ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO

Sob o aspecto metodológico, foi adotado para este trabalho um entorno que englobasse um raio de 1.000,00 metros para Influência Direta e 2.000,00 m de raio para Influência Indireta, quanto aos equipamentos comunitários e serviços.

O entorno direto do empreendimento apresenta característica mista, com a presença de um empreendimento residencial e algumas indústrias no entorno, entretanto nota-se forte avanço de empreendimentos sobre esta região.

Verificou no entorno imediato atividades comerciais, industriais e residenciais. Os bairros próximos já consolidados, apresentam as atividades comerciais características das zonas urbanas residenciais, com oferta de supermercados, drogarias, padarias e outras conveniências de serviço.

Constatou-se a presença dos seguintes equipamentos urbanos importantes no entorno da área:

Equipamentos de Educação:

ESCOLAS ESTADUAIS

Nome: EE Prof. Antonio Berreta

Endereço: Rua Sorocaba, 277 - Centro

Nome: EE Bairro Portal do Éden

Endereço: Rua Geceny Cabreira, 73 - Portal do Éden

Nome: EE Prof. Bene Teixeira da F. A Gurgel

Endereço: Avenida da Felicidade s/n - Jardim Novo Mundo

Nome: EE Dr. Cesário Motta

Endereço: Rua Thomaz Simon, 280 - Centro

Nome: EE Francisco Nardy Filho

Endereço: Rua Bartira, 64 - Bairro Rancho Grande

Nome: EE Prof. Lourenço Carmignani

Endereço: Rua Primavera, s/n - Jardim das Rosas

Nome: EE Prof. Pery Guarany Blackman

Endereço: Rua Mônaco, s/n - Vila Roma Brasileira

Nome: EE Prof. Rogerio Lazaro Toccheton

Endereço: Rua Francisco Falcato Junior, 465 - Vila São Luiz

Nome: EE Prof. Anthenor Fruet
Endereço: Rua Estados Unidos s/n - Cidade Nova

Nome: EE Dr. Benedito Lazaro de Campos
Endereço: Rua Ana Fonseca Bicudo, 75 - Vila Ianni

Nome: EE Cícero Siqueira Campos
Endereço: Alameda Alice, 111 - Jardim Alberto Gomes

Nome: EE Prof. Jose Leite Pinheiro Junior
Endereço: Praça Guanabara, 91 – Bairro Brasil

Nome: EE Regente Feijó
Endereço: Rua dos Andradas, 412 - Centro

Nome: EE Prof. Rosa Maria Madeira M. Freire
Endereço: Rua Alice Duarte Guilger, 65 - Jardim União

Nome: EE Sylvia de Paula Leite Bauer
Endereço: Rua Cel Lauro Rogério Araújo, s/n - Jd. Aeroporto

Nome: EE Prof. Salathiel Vaz de Toledo
Endereço: Rua Luiz M. Castanho, 405 - Jd. Rancho Grande

ESCOLAS MUNICIPAIS

Nome: EMEF Monsenhor Camilo Ferrarini
Endereço: Rua Sorocaba, 119

Nome: EMEF Walter Friedrich
Endereço: Rod Açúcar, s/n - Km 22 - B. Taperinha
Telefone: (11) 4025-2519

Nome: EMEI Cidade De Metapan
Endereço: Camping Santa Fé

Nome: EMEI Rosa Gimenes Felix
Endereço: Loteamento Potiguara

Nome: EMEI Noêmia de Mesquita
Endereço: Rua Vicente Taques, 159 – Vila Leis

Nome: EMEI Padre Bento

Endereço: Rua Dr. Benjamim Simon, S/N – B Padre Bento

Nome: EMEI Prof. Ary Caricatti

Endereço: Rua Estados Unidos, s/n - Bairro Pirapitingui

Nome: EMEI Prof. José Carlos Marmo

Endereço: Rua Rubens Palomio, 146 - Jd. Aeroporto

Nome: EMEI Prof. M. Antonia L. Sampaio

Endereço: Rua Paula Souza, 564 – Centro

Nome: EMEI Prof. M. Dores L. Sampaio

Endereço: Rua Osvaldo T. Da Silva, 392 – Vila Martins

Nome: EMEI Prof. Rachel S. Leitão

Endereço: Rua Corinθο Luiz D'onófrío, 25 - Jd. A. Gomes

Nome: EMEI Prof. Stela Almeida Arruda

Endereço: Rua das Hortência, 180 - Jd. Das Rosas

Nome: EMEI Sítio do Pica-Pau Amarelo

Endereço: Rua Portugal, 236 - V. Roma

Nome: EMEI Sylvia Covas

Endereço: Rua Paulo Steiner, 131 – V. Bandeirantes

Nome: EMEI Anthenor Monteiro De Carvalho

Endereço: Rua Mirassol - Cidade Nova

Nome: EMEI Julio Cesar Eymael

Endereço: Portal do Éden

Nome: EMEI Maria De Lourdes Spinardi

Endereço: Rua Jardim Dos Ipês - Residencial Itaim

Nome: EMEF Chácara Santa Inês (escola rural)

Endereço: Condomínio Santa Inês

Nome: EMEF Profª Ermelinda Silveira Machado

Endereço: Rua Anthigio Cavachini, 750 - Pq. Pres. Médici

Nome: EMEF Olga Benário Prestes

Endereço: Avenida Primavera, 126 - Vila Progresso

Nome: EMEF Dep. Antonio de Paula Leite Neto
Endereço: Rua Romão Bruni, 87 - Parque das Indústrias

Nome: EMEF Profª Aparecida Beatriz Cristofolletti Piunti
Endereço: Rua Antonio Joaquim Leme, 15 - Rancho Grande

Nome: EMEF Bairro Rancho
Endereço: Rua Miguel Tripoli Gliorio, s/n - Rancho Grande

Nome: EMEF Marcio João de Arruda
Endereço: Loteamento Terras de Santa Maria, B. Apotrebu

Nome: EMEF Fazenda Curumim
Endereço: Fazenda Curumim - Bairro Varejão

Nome: EMEF Fazenda Maeda
Endereço: Fazenda Maeda - Bairro Tapera Grande

Nome: EMEF Carolina De Moraes Macedo
Endereço: Rua Penápolis, s/n - Cidade Nova

Nome: EMEF D. Gabriela E. C. Pacheco
Endereço: Chácara Do Rosário - Bairro Canjica

Nome: EMEI Dr. Abel dos S. Nunes
Endereço: Praça Gaspar Ricardo - s/n - B. Padre Bento

Nome: EMEI Mtro. Agostinho P. Oliveira
Endereço: Rua Ozório F. D'elboux, 349/353 - Jd. Aeroporto

Nome: EMEI Pd. Francisco Xavier de Oliveira Fº
Endereço: Rua Cleto Fanchini, 415 - Vila Cleto

Nome: EMEI Prof. Anthenor Fruet
Endereço: Av. Lua, s/n - Jd. Novo Mundo

Nome: EMEI Prof. Inalda L. L. De S. Lima
Endereço: Rua Cesário Pires Camargo, 15 - Pq. Industrial

Nome: EMEI Prof. José Mota Navarro
Endereço: Rua Osvaldo T. Da Silva, 130 - V. Martins

Nome: EMEI Prof. M. Do Carmo C. Pereira
Endereço: Rua Pedro Bussaglia, 187

Nome: EMEI Prof. Mário Macedo Jr.
Endereço: Rua Madre Maria Basília, 64 – Centro

Nome: EMEI Prof. Rogério L. Tochetton
Endereço: Rua Goiânia, s/n – Bairro Brasil

Nome: EMEI Prudente de Moraes
Endereço: Av. Ernesto Fávero, 480 – Rancho Grande

Nome: EMEI Sivaldo Izidoro
Endereço: Rua Prof. M^ª Antonia L. Sampaio, 413 - S. Luiz

Nome: EMEI Walter Seyssel - Pimentinha
Endereço: Rua Cesário Pires Camargo, 7 - Pq. Industrial

Nome: EMEI Isabel Noventa Cané
Endereço: Liberdade

Nome: EMEI Pequeno Wellington
Endereço: Av. Ulisses De Moraes - São Judas Tadeu

Nome: EMEF Maria da Glória I
Endereço: Rua Domingos Fernandes, 56 – Centro

Nome: EMEF Maria da Glória II
Endereço: Rua Sorocaba, 119 – Centro

Nome: EMEF Dr. Francisco Ursaia
Endereço: Rua Dr Itagiba Vilassa, 340 - Vila Martins

Nome: EMEF Padre Bento
Endereço: Rua Padre Bento, 609 - Vila Padre Bento

Nome: EMEF Prof. Firmino Octavio do Espírito Santo Jr.
Endereço: Rua Custódio P. Sampaio Neto, s/n - Jd. Corazza

Nome: EMEF Convenção de Itu
Endereço: Praça Conde de Parnaíba, 422 - Centro

Nome: EMEF Prof. Cid Rocha (antiga Jardim Aeroporto)
Endereço: Rua Henrique Moretto, s/n^º - Jd. Aeroporto

Nome: EMEF Cidade Nova III
Endereço: Rua Valinhos, s/n - Cidade Nova

Equipamentos de Saúde:

Todas as Unidades Básicas de Saúde do município, são consideradas como “porta de entrada” do SUS, uma vez que devem ser as primeiras referências da população para buscar cuidados aos seus problemas e atenção às suas necessidades básicas de saúde. Estão disponibilizadas consultas nas áreas de atenção básica, ou seja, Clínica Médica, Pediatria, Odontologia (em algumas UBSs), Ginecologia e Obstetrícia. Oferece ainda, serviços de curativo, retirada de pontos, aplicação de injeção, nebulização, imunização, pré-natal, coleta de material para exame laboratorial, exame Papanicolau, vigilância epidemiológica de doenças transmissíveis e encaminhamento para consultas especializadas. Desenvolve atividades programadas para grupos específicos através do Programa de Atenção à Saúde da Criança, Hipertensos, Diabéticos, Planejamento Familiar, e outros, bem como, atividades de promoção à saúde.

Os atendimentos são de segunda a sexta-feira, com hora marcada e o usuário deve procurar a unidade mais próxima de sua residência, levando um documento de identificação (RG, CPF), cartão SUS e um comprovante de residência.

*UBS 01 – “ Dr. Carlos Vasconcelos Prado “ – Alberto Gomes
Endereço: Rua Vicente Pavani, 123, Jardim Convenção*

*UBS 02 – “ José Maria Vicente “ – Jardim União – Unidade Odontológica Jardim União – “ José Maria Vicente “
Endereço: Rua Fiovo de Bernardini, s/nº, Jardim União*

*UBS 03 – “ Maria Cecília Meneghini “ – São Judas Tadeu – Unidade Odontológica São Judas – “ Mário Zeppini”
Endereço: Avenida Dr. Ulisses de Moraes, s/nº, Bairro São Judas Tadeu*

*UBS 04 – “ Dr. Alcides Rodrigues “ – Jardim das Rosas – Unidade Odontológica Jardim das Rosas – “ Dr. Araldo Rodrigues “
Endereço: Rua Jasmim, 59, Jardim das Rosas*

*UBS 05 – “ Tristão Bauer “ – Rancho Grande – Unidade Odontológica – “ Dr. Egídio Bianchi “
Endereço: Avenida Francisco Ernesto Fávero, s/nº, Jardim do Estádio*

*UBS 06 – “ Agostinho Netto “ – Bairro Padre Bento – Unidade Odontológica Padre Bento – “ Agostinho Neto “
Endereço: Rua Monsenhor Ezequias Galvão, 485, Jardim Padre Bento*

*UBS 07 – “ Dr. Sebastião de Moraes “ – Bairro Santa Terezinha
Endereço: Rua Antônio Faustino Filho, 82, Bairro Cruz das Almas*

*UBS 08 – “ Dr. Cid Ferraz do Amaral “ – Rodoviária de Itu
Endereço: Rua Madre Maria Theodora, 502, Jardim Corazza*

UBS 09 – “ Maria de Lourdes Pinheiro Passos ” – Bairro São Luís
Endereço: Rua Juvenal Emanneli, s/nº, Bairro São Luís

UBS 10 – “ Dr. Alberto Sabin ” – Vila Progresso – Unidade Odontológica Vila Progresso – “ Tenente Fiori M. Amantéa ”
Endereço: Rua Luís Bruni, s/nº, Vila Progresso

UBS 11 – “ Frei Pascácio Hettler ” – Bairro Cidade Nova – Unidade Odontológica Cidade Nova – “ Dr. Cícero Gomes Moraes ”
Endereço: Rua Osasco, s/nº, Bairro Cidade Nova I

UBS 12 – “ Dr. Emílio Chierighini ” – Bairro Novo Mundo
Endereço: Avenida Sol., s/nº, Jardim Novo Mundo

UBS 13 – “ Dr. Cláudio Fruet ” – Bairro Portal do Éden – Unidade Odontológica Portal do Éden – “ Dr. Cláudio Fruet ”
Endereço: Rua Alberto Luz Cardoso, 159, Bairro Portal do Éden

UBS 14 – “ Cabo Santo ” – Jardim Aeroporto
Endereço: Rua Professor Alfredo Gomes, 11, Jardim Aeroporto
Fone: 4813-3520

UBS 15 – “ Dr. Hélio Chierighini ” – Potiguara
Endereço: Rua Armênia, s/nº, Residencial Potiguara

Além disso, faz parte dos Equipamentos de Saúde, os seguintes hospitais:

HOSPITAL SÃO CAMILO
R Joaquim Bernardes Borges, 372 - Centro - Itu, SP - CEP: 13300-025

HOSPITAL NOSSA SENHORA DA CANDELÁRIA
R Doutor Silva Castro, 176 - Vila Nova - Itu, SP - CEP: 13309-060

HOSPITAL SANATORINHOS DE ITU
R Joaquim Bernardes Borges, 372 - BL A AP 48 A - - Centro - Itu, SP - CEP: 13300-025

HOSPITAL DOUTOR FRANCISCO RIBEIRO ARANTES
Rod Waldomiro Correia de Camargo, - km-62 - - Pirapitingui - Itu, SP - CEP: 13300-000

CASA SAÚDE DR EMÍLIO CHIERIGHINI
R Ana Lúcia Lopes de Moraes, 232 - Parque Nossa Senhora da Candelária - Itu, SP - CEP: 13310-240

SANTA CASA DE ITU
R. Joaquim Bernardes Borges, 372 - Centro - Itu, SP - CEP: 13300-025

CAIXA BENEFICIENTE HOSPITAL DR FRANCISCO RIBEIRO ARANTES
R Limeira, 47 - Cidade Nova I - Itu, SP - CEP: 13308-161

Equipamentos de Segurança:

Quanto aos Equipamentos de segurança de Itu, os mesmos estão distribuídos nos quatros Distritos policiais, a saber:

1º Distrito - Vila Nova

Rua Maria Spinelli Bruni, 64 - Vila Leis

2º Distrito - Alberto Gomes

Rua Santana, 178 - Jardim Faculdade

3º Distrito - Bairro Brasil

Rua Belém, 278 - Brasil

4º Distrito - Pirapitingui

Rua Bolívia, 26 - Pirapitingui

Bairros do entorno:

Os Bairros do entorno do empreendimento **Loteamento Bethaville Empresarial Itu III** são:

Vila Swevia;

Parque Chapada Itu;

Pirapitingui;

Conj. Habitacional Felicidade;

Jardim Emicol

Ressalta-se que as características gerais, tanto do entorno imediato quanto do mediato, são as seguintes:

1. Ocupação do solo: ocupação não urbana em declínio e urbana em expansão, apresentando empreendimentos residenciais, comerciais e industriais.
2. Uso: o empreendimento está localizado na Zona de Corredor Industrial (ZCI) que é destinada a comércio, serviços, instituições e indústrias, para ser instalado ao longo de rodovias;
3. Densidade de ocupação: baixa densidade de ocupação e essa dinâmica imobiliária tende a aumentar.
4. O abastecimento de água potável e esgotamento sanitário serão feitos pela rede pública conforme declaração emitida pela autarquia de água e esgoto que abastece o município, neste caso Eppo Saneamento Ambiental Ltda. O fornecimento de energia elétrica será feito pela CPFL Piratininga.

5. O entorno ainda apresenta algumas vias sem pavimentação, mas de forma geral as vias de maior acesso são pavimentadas, contando com iluminação pública adequada, sistema de drenagem urbana e transporte público.

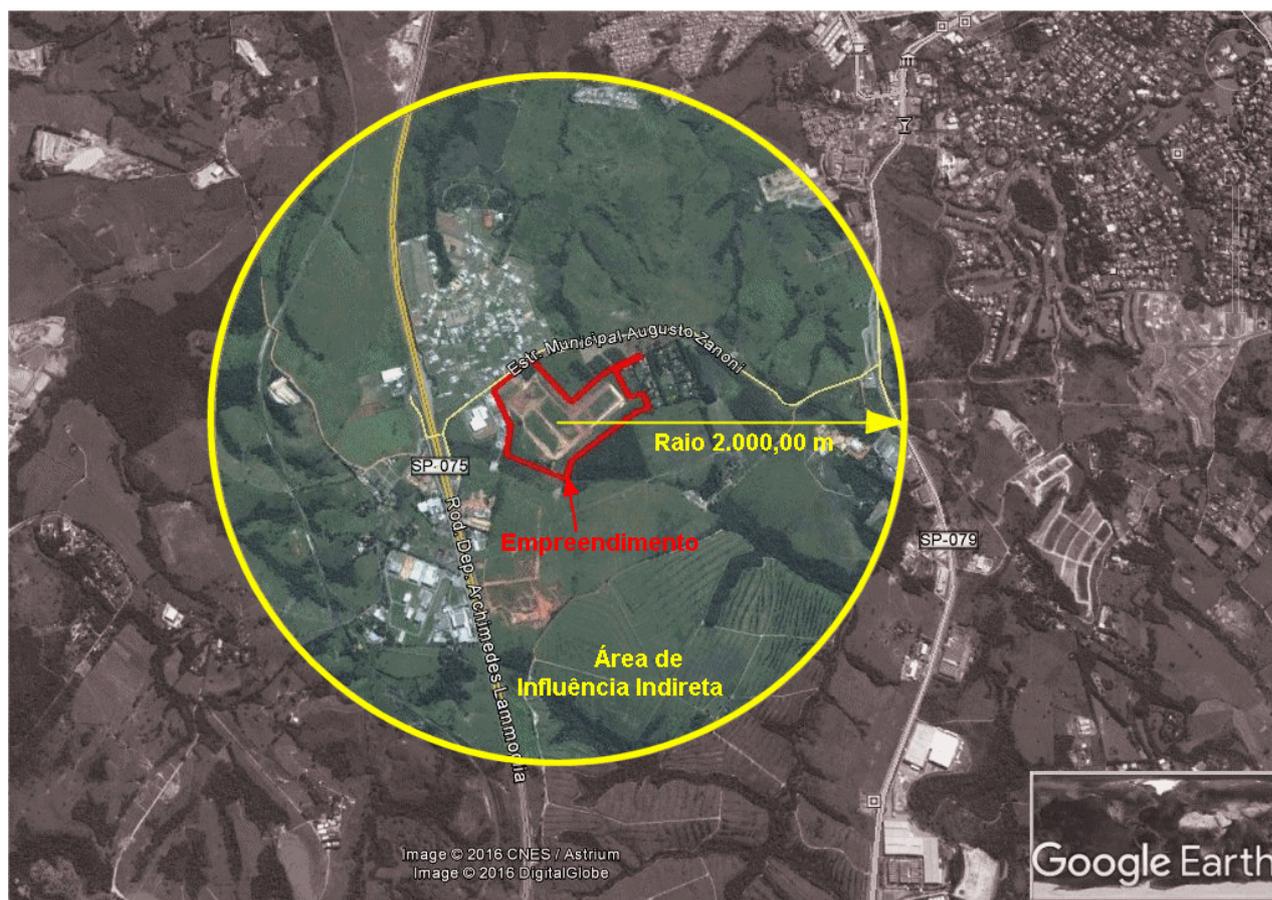
4.1 - ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA – AID

Consiste na respectiva gleba destinada à sua instalação, bem como um raio de 1.000 metros de seu entorno, que engloba o sistema viário de acesso e edificações vizinhas, dos quais receberão influência direta dos impactos relacionados à sua implantação e operação conforme figura a seguir:



4.2 - ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA- AII

Consiste em parte do trecho da Rod. Dep. Archimedes Lammoglia em ambos os lados, parte do trecho da Estrada Municipal Augusto Zanoni em ambos os lados, todo o perímetro abrangido pelo Residencial Parque Ytu Xapada, bem como algumas áreas verdes e indústrias da região conforme figura a seguir:



5 - ACESSOS

5.1 - RODOVIÁRIO:

Partindo de São Paulo: Saindo por Osasco, a partir da Rodovia Presidente Castelo Branco (SP 280) seguir cerca de 60 km até o cruzamento com a Rodovia Dep. Archimedes Lammoglia (SP-075) pegando a mesma à direita por volta de 10 km para acessar a Estrada Municipal Augusto Zanoni (Itu – 464) até o empreendimento.

6 - MEIO FÍSICO

Itu é um município do estado de São Paulo, no Brasil, situa-se na Região Metropolitana de Sorocaba, na Mesorregião Macro Metropolitana Paulista e na Microrregião de Sorocaba. Localiza-se a uma latitude 23°15'51" sul e a uma longitude 47°17'57" oeste, estando a uma altitude de 583 metros. Sua população estimada em 2016 era de 168 643 habitantes, formada principalmente por descendentes de imigrantes portugueses, italianos, japoneses, além de migrantes de outras regiões do Brasil, em especial do Nordeste, além da forte presença de migrantes do estado do Paraná. A cidade é famosa por tudo lá ser de tamanho exagerado, fama esta inaugurada pelo comediante Francisco Flaviano de Almeida, o famoso Simplício. Itu já foi a cidade mais rica do estado, sendo famosa por nela terem residido muitos "barões do café" e autoridades importantes do país. O município teve importância no processo que conduziu à proclamação da república do Brasil em 1889. Em 2010, a cidade completou 400 anos. É o 47° município mais populoso do estado de São Paulo e o 153° no Brasil, além de ser a segunda maior cidade da Região Metropolitana de Sorocaba, atrás apenas de Sorocaba.

Constitui-se em um promissor polo de desenvolvimento econômico, destinado a empresas nas múltiplas atividades nas áreas da indústria, comércio e serviço. Conta com atividades produtivas de alta tecnologia em diversas áreas de atuação, e tem forte vocação para desenvolvimento do setor logístico, pois possui seu território "cortado" por importantes rodovias do Estado, coincidentemente nos extremos e meio do município.

Em relação aos aspectos hidrográficos, o imóvel em estudo, não apresenta como divisa e confrontante natural nenhum córrego, rio ou afluente hidrográfico. O padrão de drenagem da região é o dendrítico, com cursos d'água perenes e intermitentes, bem encaixados no relevo típico de transição entre o planalto atlântico e as terras mais baixas do cerrado. Os berços dos cursos d'água (leito menor) apresentam-se na Bacia Hidrográfica Sorocaba e Médio Tietê inseridos em embasamento argiloso, por vezes com o fundo apoiado em rochas graníticas e preenchidas com areia oriunda do processo natural e artificial de lavagem e desmonte de solos, condições e características que resultam também na formação dos meandros aluvionares.

A Estância Turística de Itu - SP, compreende uma área de 642 km², cuja posição é de WNW em relação à capital do Estado, distando da mesma 100 km. Está a 23°20' de latitude sul e 47°20' de longitude ocidental.



O município é cruzado de sudeste para noroeste pelo rio Tietê, que constitui seu limite com os municípios de Salto, Elias Fausto e Porto Feliz. Faz divisa com os municípios de Sorocaba a sudoeste, Mairinque a sul e de sudeste para norte com os municípios de São Roque, Cabreúva, Itupeva e Indaiatuba.

Está localizado na UGRHI-10 (Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos) – Sorocaba/Médio Tietê, que se divide em bacia do Médio Tietê Superior, composta por dezesseis municípios - entre eles Itu - e bacia do Rio Sorocaba, composta por dezoito municípios. O município de Itu possui dezessete microbacias, sendo que doze pertencem a sub-bacia do Tietê e as outras cinco são pertencentes à sub-bacia do Sorocaba.

6.1 - CLIMA

O clima de Itu é característico da região do planalto paulista, caracterizado como Tropical Brasil Central, Mesotérmico Brando e Úmido, com transição de tropical para temperado e é fortemente influenciado pelo relevo, dado o município estar situado no início da “Depressão Periférica Paulista”, zona caracterizada por ser de sombra às chuvas, em relação às áreas vizinhas situadas a leste.

A temperatura e a umidade fazem clara distinção entre inverno (frio e seco) e verão (quente e úmido), podendo oscilar em até 30°C em um mesmo dia (10°C à noite e 40°C ao sol do meio dia, no inverno). As temperaturas médias diárias variam de 16 a 22°C, com média das máximas em 35°C e médias das mínimas de inverno em 12°C. A umidade relativa do ar varia de 50% a 80%. Essa variação climática tem relativa influência na demanda de água. No verão o consumo tende a aumentar de 5 a 7%, inversamente, há uma tendência no inverno de consumo reduzir até 5% em relação à média anual.

A precipitação anual é da ordem de 1.300 mm. A seca abrange de 5 a 6 meses (abril a setembro) com precipitações mensais abaixo de 70 mm, sendo que no mês de agosto apresenta valores médios menores que 35 mm. No verão (dezembro a março) as precipitações mensais são da ordem de 170 mm, destacando-se o mês de janeiro que passa dos 220 mm. Nos meses de outubro e novembro as médias são da ordem de 120 mm.

No pluviograma abaixo, da estação de prefixo E4-023 situada no município de Itu nas coordenadas Latitude 23°20' Longitude 47°20', pode-se observar as médias mensais dos anos de 1936 a 2000.

6.2 - GEOLOGIA REGIONAL

O Município de Itu ocupa uma área de cerca de 650 km² situada na chamada “zona de Depressão Periférica do Estado de São Paulo”, entre a zona serrana e o planalto ocidental.

Situa-se no limite entre duas grandes províncias geológicas e geomorfológicas do Estado de São Paulo.

Na metade oriental do município ocorrem rochas cristalinas (magmáticas e metamórficas) mais antigas, pertencentes ao pré-cambriano (mais de 570 milhões de anos), com um tipo de relevo característico, correspondentes à província geomorfológica do Planalto Atlântico. Podem ser subdivididas em rochas magmáticas ou ígneas (granitos Itu, Sorocaba e Salto) e Metamórficas (gnaisses, xistos, anfíbolitos, Mito do Grupo São Roque e Complexo Itapira).

O grupo São Roque é afetado por inúmeras dobras de direções distintas e que fazem com que a direção do seu bandamento seja muito variável.

Na metade ocidental do município ocorrem rochas sedimentares pertencentes a uma unidade geológica 22 denominada de Subgrupo Itararé (pertencente ao Grupo Tubarão), que é a unidade basal da Bacia do Paraná no Estado de São Paulo, e correspondem ao compartimento de relevo, ou província geomorfológica designada Depressão Periférica.

Litologicamente, o Subgrupo Itararé, é composto predominantemente, por arenitos com lentes de argilitos/siltitos e, secundariamente, por diamictitos e varvitos. Estas rochas encontram-se em disposição sub-horizontal, porém, mostram grande variação faciológica lateral e lhes é atribuída uma idade entre 280 e 300 milhões de anos.

As unidades geológicas mais jovens, provavelmente depositadas durante o Período Quaternário (<1,5 milhões de anos) correspondem aos cascalhos e areias dos terraços do rio Tietê e aos aluviões associados aos rios afluentes.

6.3 - RELEVO

Por estar situado entre o planalto cristalino e o sedimentar, sendo encontradas rochas do pré-cambriano (cristalino) e do neopaleozóico (Subgrupo Itararé), o município pode ser compartimentado em uma região onde predominam colinas (porção ocidental), e outra na qual predominam relevos mais irregulares de morros e morrotes (porção oriental). Nota-se que a primeira se distribui sobre rochas sedimentares (Subgrupo Itararé), enquanto os morros e morrotes sobre rochas metamórficas e ígneas, evidenciando a intensa relação existente entre a geomorfologia e as unidades geológicas (FGV, 2000).

6.4 - TIPOS DE SOLO

No município registram-se solos arenosos, geralmente pouco espessos, classificados como litólicos e podzólicos, apresentando espessura de 0,5 a 1,0 m, baixa a média intensidade de processos erosivos, erosão laminar e em sulco. Os solos areno-argilosos, agrupados em latossolos e solos podzólicos, possuem espessuras que variam de 0,5 a 3,0m, com baixa intensidade de processos erosivos, presença de ravinamentos restritos, associado a desmatamento e drenagem de estradas.

6.5 - TOPOGRAFIA

A topografia da região é característica, com ondulações constantes, na maioria das vezes suaves, que não inibem a atividade agrícola nem a implantação de núcleos urbanos. Pelo contrário, favorecem a drenagem natural (desde que não se ocupem os “fundos de vale”).

Em alguns poucos locais há escarpas. O solo é de boa qualidade para fins de construção civil e implantação de tubulações, raramente encontrando rocha nas profundidades usuais de escavação (FGV, 2000).

6.6 - ÁGUA SUBTERRÂNEA

O Município de Itu situa-se sobre dois grandes sistemas aquíferos: o Cristalino e o Tubarão. O aquífero Cristalino é sustentado pelos metassedimentos do Grupo São Roque, gnaisses e quartzitos do Complexo Itapira e por granitos pós e tardi-tectônicos (Granitos Sorocaba, Itu e Salto). Este domínio, intensamente tectonizado, é cortado por falhamentos transcorrentes de direção NW, como as falhas de Pirai e Itaguá ao norte, falha de Doninhas ao sul e falha de Itu na porção intermediária.

O Sistema Aquífero Tubarão é representado pelos arenitos, ritmitos e lamitos do Subgrupo Itararé, que, na área do município, encontram-se em discordância erosiva sobre o embasamento cristalino.

Deste modo, a dinâmica das águas subterrâneas, armazenamento e circulação são distintas, concordantes com os tipos litológicos que os suportam: as rochas do embasamento cristalino formam um aquífero com porosidade fissural e as rochas sedimentares, com porosidade granular.

A ocorrência de águas subterrâneas no Sistema Aquífero Cristalino está restrita às áreas de discontinuidades rúpteis associadas aos esforços tectônicos sofridos e às delgadas camadas de manto de intemperismo. No caso do Sistema Aquífero Tubarão, as constantes intercalações e interdigitações de materiais finos e grosseiros imprimem um caráter anisotrópico ao mesmo.

O Sistema Aquífero Cristalino apresenta capacidade específica $Q/s = 0,01$ a $2,7$ m e transmissividade indicadora de $T=0,3$ a $1,96$ m, enquanto o Sistema Aquífero Tubarão, apresenta capacidade específica $Q/s = 0,09$ a $0,93$ m e transmissividade $T= 0,2$ a $1,0$ m.

6.7 - ÁGUA SUPERFICIAL

O município de Itu está localizado na UGRHI-10 (Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos) – Sorocaba/ Médio Tietê, que abrange 34 municípios, dos quais 16 (entre eles Itu), estão situados na bacia do Médio Tietê Superior e 18 na bacia do Rio Sorocaba.



Localização da Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos 10

A UGRHI-10 é contígua à bacia do Alto Tietê, possui interface com a do Piracicaba - Capivari - Jundiá e, através do sistema Tietê - Billings, interliga-se com a Baixada Santista; recebe as águas do Alto Tietê (UGRHI-06) e tem a jusante a UGRHI-13 (Tietê - Jacaré); os rios Piracicaba, Capivari e Jundiá são afluentes do rio Tietê pela margem direita. A UGRHI-10 tem, ainda, interface com as bacias do Alto e Médio Paranapanema (UGRHIs 14 e 17, respectivamente), bem como com a bacia do Rio Ribeira de Iguape e Litoral Sul (UGRHI-11) (Relatório Zero, <http://www.daee.sp.gov.br>).

O Município de Itu situa-se na bacia do Rio Tietê e a região classifica-se como pertencente à “BACIA 6-A”, com 368.000 km² e as seguintes características hidrológicas médias (FGV, 2000):

- P (chuva média de longo período) 1.370 mm/ano
- Q (vazão média de longo período) 1.290 m³/s
- g (vazão média específica de longo período) $3,5$ l/s.km²
- E (evapotranspiração real de longo período) 1.259 mm/ano
- Vazão Específica (l/s.km média: $9,09$ - mínima: $2,56$)

Existem no município: 12 microbacias pertencentes à bacia hidrográfica do Tietê, sendo que 5 são mananciais de abastecimento público; pequenos afluentes diretos e microbacias menores próximas ao rio Tietê; e 2 microbacias pertencentes à bacia hidrográfica do Sorocaba, sendo uma utilizada como manancial de abastecimento público.

7 - MEIO BIÓTICO

Itu é uma cidade situada entre o planalto cristalino e sedimentar, com relevo de colina suave e algumas variações de altitude. Tem clima tropical, com verões quentes e secos e invernos secos e fica localizada no bioma Mata Atlântica.

7.1 - BIOMA MATA ATLÂNTICA

A Mata Atlântica é uma formação vegetal brasileira que originalmente cobria 1.290.000 km², correspondente a cerca de 14,5 % do território nacional. Localizada entre os paralelos 8º e 28º de latitude sul, abrangia toda a linha do litoral brasileiro, do Rio Grande do Norte ao Rio Grande do Sul, interiorizando-se nas regiões Sul e Sudeste, e alcançando a Argentina e Paraguai. Cobria também grandes trechos do planalto brasileiro, chegando até a se conectar à Floresta Amazônica.

Abrangendo área tão extensa, a Mata Atlântica é composta por uma série de ecossistemas cujos processos ecológicos se interligam, acompanhando as características climáticas das regiões onde ocorrem e tendo como elemento comum a exposição aos ventos úmidos que sopram do oceano e resultando em uma série de variações conhecidas por nomes como Ombrófila Densa, Ombrófila Mista, Ombrófila Aberta, Estacional Semidecidual, Estacional Decidual, e ecossistemas como, manguezais, restingas, campos de altitude associados, brejosinteriores e ilhas oceânicas. No Estado de São Paulo, são cinco as categorias florestais básicas:

Floresta Ombrófila Densa - Trechos de Mata Atlântica encontrados ao longo do litoral, em regiões de temperatura elevada (médias de 25° C) e chuvas intensas e bem distribuídas ao longo do ano, praticamente sem estação seca. Possui densa vegetação arbustiva, como samambaias e bromélias, e mata perenifólia, ou seja: sempre verde com dossel de até 15 m, com árvores emergentes de até 40 m de altura. Inclui, como ecossistema associado, a restinga, que ocorre ao longo de praias e planícies costeiras.

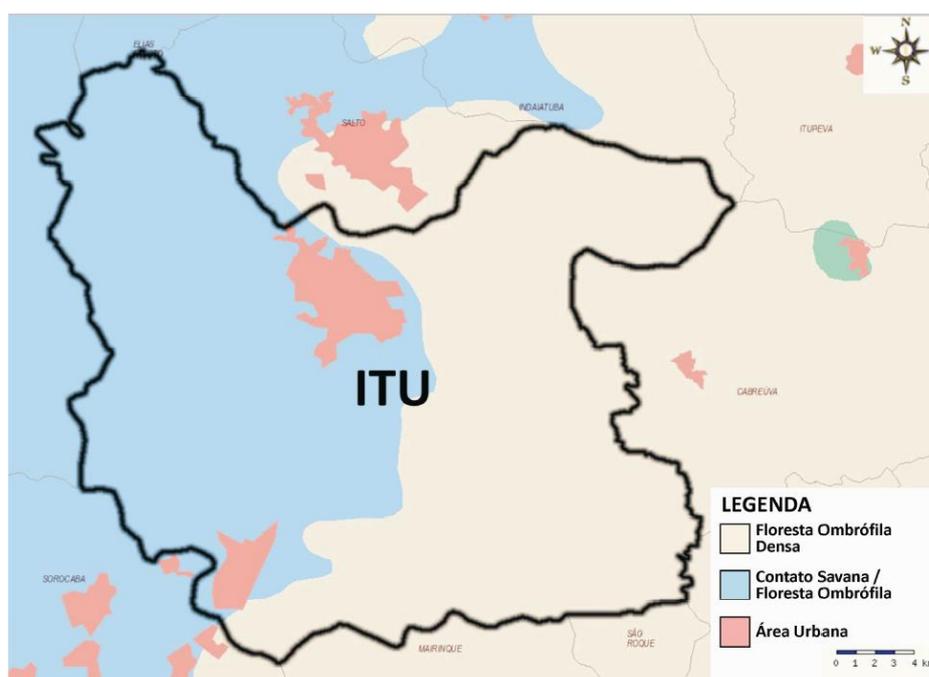
Floresta Ombrófila Mista - Situada em regiões com altitudes de 1.200 a 1.800 metros, chuvas bem distribuídas ao longo do ano e período seco curto (inferior a 60 dias). Também chamada de mata de araucária ou pinheiral.

Floresta Estacional Semidecidual - Caracteriza-se por duas estações climáticas, uma chuvosa e outra seca, que condicionam o comportamento das plantas: entre as árvores, de 20 a 50% perdem as folhas durante o período seco (dois a três meses). Abrange os trechos de Mata Atlântica encontrados no interior do Estado de São Paulo.

Savana (Cerrado) - Vegetação adaptada a regiões normalmente planas, com climas secos (um a quatro meses sem chuva) e solos pobres e ácidos. Apresenta-se sob quatro formas distintas: savana típica (cerrado stricto sensu), com arbustos e árvores de até 7 metros de altura, caules e galhos tortuosos recobertos por casca espessa; savana florestada (cerradão), com árvores de até 12 metros de altura, mais fechada e densa que a savana típica; savana arborizada (campo cerrado), com predomínio de vegetação herbácea, principalmente gramíneas, e pequenas árvores e arbustos bastante espaçados entre si; e savana gramíneo-lenhosa (campo), constituída por uma vegetação herbácea, sem árvores.

Mangue - Vegetação encontrada em áreas em que as águas do mar e de rios se misturam, adaptada à salinidade elevada e ao solo lodoso.

A Mata Atlântica nesta região é uma área de transição entre o cerrado paulista (Savana) e a Mata Atlântica do Planalto, classificada como Ombrófila, dividindo o município entre as duas categorias e suas respectivas sub-categorias. Essa situação fica melhor visível por meio do Atlas Ambiental do Estado de São Paulo (Biota/FAPESP) de onde foi extraído o mapa a seguir:



Detalhe do Atlas Ambiental do Estado de São Paulo (Biota/FAPESP)

7.2 - FAUNA, FLORA E PRESERVAÇÃO.

A biodiversidade de seu ecossistema é uma dos maiores do planeta, mas por conta do desmatamento acentuado graças ao ciclo do café e, mais recentemente, a criação de gado - estudos recentes mostram que permanecem apenas 94.000 km² (7,3 % do total) da cobertura vegetal original – constitui-se também no segundo ecossistema mais ameaçado de extinção do planeta. Problema que se torna ainda mais preocupante por conta dos elevados níveis de endemismo da região.

A densidade de ocorrências de espécies faunísticas por unidade de área equipara-se (e, em relação a alguns grupos indicadores, supera) a da Amazônia. Quanto à fauna, a riqueza é significativa, registrando recordes mundiais de diversidade botânica em algumas regiões específicas (sul da Bahia e norte do Espírito Santo).

Há muito a ser feito em termos de restauração florestal. As matas ciliares dos córregos urbanos ou rurais, ao longo dos anos, têm sido alvo de degradações para implantação de loteamentos ou pastos, com algumas exceções, como as matas ciliares do Rio Tietê, que, devido à declividade do terreno, estão bem protegidas no trecho entre Cabreúva e Salto, onde Itu está situada, e por onde passa a Estrada Parque Itu.

Nesta região, a árvore símbolo da Mata Atlântica é o Jequitibá Rosa. Ele simboliza, por sua imponência gigantesca, o quão frágil é esse ecossistema e, maior ainda, o desafio em recuperar e manter esses fragmentos florestais.

Buscando proteger essa riqueza natural, em 22 de dezembro de 2006 o governo brasileiro sancionou a Lei 11.428, que dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica.

7.3 - UNIDADES DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL

O Sistema Nacional de Unidades de Conservação Brasileira (SNUC) foi instituído através da Lei Federal 9.985/00 e pelo Decreto 4.340/02. A 6ª Edição é apresentada com alterações introduzidas pelo Decreto 5.566/05 e pela Lei 11.132/06.

O SNUC é constituído pelo conjunto de unidades de conservação federais, estaduais e municipais.

O município de Itu engloba as seguintes unidades de conservação ambiental:

7.3.1 - APA ESTADUAL:

- APA Cabreúva - foi criada em 1984, para preservação de uma parte da Serra do Japi, tombada pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico em 1983, abrangendo 30% do município de Cabreúva, vizinho de Itu, e protegendo as cabeceiras do Rio Piraí, importante manancial da região.

7.3.2 - APAS MUNICIPAIS:

O Município de Itu, dada sua vocação e interesse em desenvolver o setor turístico (Estância Turística criada pela Lei Estadual nº 2130 de 29/09/79), bem como visando à proteção de seus mananciais, definiu pela criação de diversas APAs municipais:

- Itu-Botuxim - Lei Municipal nº 3.268/91;
- Itu-Rio Tietê - Municipal nº 3.275/91, com área de 1.575.904m localizada na Estrada dos Romeiros (SP-312) acompanhando a margem direita do Rio Tietê entre a ponte nova e a gruta da Glória;
- APA Cidade Nova - Lei Municipal nº 3.265/91, com área de 153.106,17 m localizada na Rodovia SP-79, 1cm 61, bairro Pirapitingui - Cidade Nova.

- Bosque Alceu Geribello - Lei Municipal nº 3.264/91, com área de 8.529,31 m localizada a Rua Niterói s/n - bairro Brasil;
- Represa Braiaiaí - Lei Municipal nº 2.792/91, com área de 84.700 m localizada na estrada municipal do bairro Rancho Grande, divisa com a Fazenda Santo Antonio;
- Fazenda Vassoural - Lei Municipal nº 2.787/91, com área de 156.303,85 m localizada na estrada municipal Itu-441 (norte da cidade), bairro Brasil;
- Ribeirão Taquaral - Lei Municipal nº 2.918/87 - localizada na região de cabeceiras da microbacia do Pirapitingui;

7.3.3 - ANT - ÁREAS NATURAIS TOMBADAS:

O Município de Itu contém uma área enquadrada como Área Natural Tombada (ANT). Trata-se da Pedreira de Varvitos, um patrimônio geológico, criada por meio da resolução estadual SCET, s/nº de 1974 e tombado pelo Condephaat (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo) em 1974, cuja área é de 44.346 m. A retirada de lajes desse local, utilizadas para pisos e revestimentos, remonta seguramente ao século XVIII, aproximadamente ao ano de 1720. É provável que o uso do varvito na construção seja contemporâneo à fundação de Itu, em 1610. Esta antiga pedreira é reconhecida internacionalmente por suas características geológicas singulares e riqueza de informações científicas (SAAE, 1998). Este local foi recuperado e transformado em um ponto de atração turística e de visitação pública, conhecido como Parque do Varvito.

7.3.4 - RESERVA DA BIOSFERA:

Criada em 1983, pela UNESCO-ONU, a Reserva da Biosfera do Cinturão Verde de São Paulo - Parte da Mata Atlântica, abrange as nascentes do Rio Sorocamirim e seus afluentes.

Sendo uma unidade de conservação internacional, seu manejo é definido em três níveis de restrição: a) Área Núcleo; b) Área de restrição; e c) Área de transição.

Além de parte de Itu, os outros municípios envolvidos pela reserva são: Alumínio, Mairinque, Piedade, Ibiúna, São Roque, Vargem Grande Paulista e Cotia.

Parques, Reservas e Florestas:

- Reserva Biológica de Itu - Trata-se de uma área de propriedade do Exército, onde existe uma importante reserva de cerrado, localizada no divisor de águas Pirapitingui-Varejão, junto à SP-79.

8 - AVALIAÇÃO IMPACTO DE VIZINHANÇA

A seguir será apresentado o estudo de Avaliação do Impacto de Vizinhança, contemplando os aspectos socioeconômicos do município de Itu - SP e região em estudo, a partir do cruzamento com os potenciais impactos positivos e negativos incidentes, decorrentes da implantação e operação do empreendimento do tipo Loteamento Industrial.

8.1 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ATUAL NA AID

O uso e ocupação do solo atual da área em estudo remetem ao modo de vida urbano e de expansão urbana, com uma ocupação residencial, comercial e Industrial.

A cobertura vegetal presente na área de implantação do empreendimento, está totalmente descaracterizada, ou seja, o loteamento será implantado em áreas com ausência de vegetação arbórea natural, que será recuperada conforme TCAR – Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental em anexo.

8.2 - EMPREENDIMENTO

Conforme já descrito anteriormente, o empreendimento em análise consiste em um Loteamento, comercial e Industrial que será composto pelo total de 177 lotes sendo 12 lotes comerciais e 165 lotes industriais, ocupando uma área de aproximadamente 338.348,00 m².

Tendo em vista que a área já se encontra em fase de implantação do empreendimento, não modificará completamente o uso e ocupação do solo na gleba e entorno.

8.3 - POTENCIAIS IMPACTOS

8.3.1 - POSITIVOS

O Loteamento Comercial Industrial vem ajustar uma ocupação já iniciada, possibilitando a regularização no que se refere à demanda serviços, equipamentos urbanos e comunitários; bem como na destinação de áreas verdes e institucionais.

Foram destinadas Áreas Institucionais, doadas para a Prefeitura, onde poderão ser instalados possíveis equipamentos institucionais e comunitários.

8.3.2 - NEGATIVOS

Em relação ao uso do solo da área e entorno, trata-se de uma região com ocupações rarefeita, que remete ao modo de vida urbano em processo de expansão, onde se observam ainda áreas de produção agrícola e pastagens.

Por esse motivo pode-se dizer que o empreendimento proporcionará pequeno contraste com o entorno imediato.

Haverá um adensamento populacional, decorrente dos empreendedores e usuários frequentadores, fazendo com que haja um pequeno aumento no fluxo de pessoas e veículos no local.

9 - ADENSAMENTO POPULACIONAL

A utilização do espaço urbano deve ser feita da maneira mais eficiente possível, pois esse espaço é um recurso extremamente limitado, sua expansão é cara e exige planejamento e dele depende, não apenas o bem estar, mas as condições de trabalho, saúde e lazer de grande parte da população.

9.1 - ASPECTOS GERAIS

A caracterização demográfica que segue apresenta dados do município de Itu - SP e região em estudo, no que se refere aos aspectos territoriais, contagem populacional, distribuição da população, densidade demográfica, taxa anual de crescimento, entre outros; bem como número de domicílios permanentes e próprios.

9.2 - POPULAÇÃO TOTAL

Atualmente, a população do Município de Itu é de 168 643 hab. (SP: 47º) – Estimativa IBGE/2016

Em relação aos demais municípios contidos na Bacia Hidrográfica dos Rios Sorocaba e Médio Tietê, o município de Itu, é a segunda em população total, superada apenas pelo município de Sorocaba que com mais de 400.000 habitantes, representando a maior cidade da região e uma das mais expressivas do Estado de São Paulo. Já em relação aos municípios que compõem a Sub-bacia hidrográfica do Médio Tietê Superior, Itu apresenta a maior população total.

9.3 - TAXA MÉDIA ANUAL DE CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO

Com efeito, entre 1970 e 1980 registra-se um crescimento populacional de mais de 50%, numa taxa anual de 4,22% (1970 - 49.091 hab.; 1980 - 74.204 hab.) e com caráter predominantemente migratório (56,59%) (SEADE 1990). Em 1980, Itu se configura como um dos municípios mais urbanizados da região de Sorocaba, com 85% da população habitando a zona urbana.

Ao processo de industrialização e da alta valorização das terras rurais associou-se o êxodo rural. Durante o processo de industrialização, assiste-se o fortalecimento do setor mineral, que se mantém como um dos pilares da economia do município.

Do total de empregos no município, em 1970, 34% referem-se a atividade industrial, subindo para 48% em 1980.

De acordo com dados do censo demográfico realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE – 1998), a população do município de Itu (SP) em 1996 correspondia a 122.528 habitantes, com mais de 91% da população total instalada em área urbana do município.

Dados do IBGE (1970, 1980, 1991, 1996) indicam que o município tem alta concentração de população urbana desde a década de 70 (+ de 73%), com uma parcela muito pequena correspondendo à população rural.

9.4 - DENSIDADE DEMOGRÁFICA

Baseado nas estimativas populacionais para 2017, Itu possui uma densidade demográfica de 263,21 hab/km².

9.5 - EMPREENDIMENTO

A área total do empreendimento possui 338.348,00 metros quadrados, que após a implantação do loteamento terão um total de 177 lotes de uso Comercial Industrial a serem ocupados.

Considerando o uso a que se destina o empreendimento, comercial industrial, foram previstos em média 10 indivíduos para lotes comerciais e 20 indivíduos para lotes industriais e o índice de ocupação média adotado para o empreendimento foi de 20 indivíduos para utilização na seguinte equação:

$Ind = n^{\circ} \text{ empreendimentos} * Ind. Oc.$

$Ind = 177 * 20$

Ind = 3.540

A densidade habitacional em estudo pode ser calculada como sendo o número de indivíduos pela área total em hectares.

$D = 3.540 \text{ indivíduos} / 33,8348 \text{ ha}$

D = 104,62 indivíduos/ha

9.6 - POTENCIAIS IMPACTOS

Os impactos devido ao adensamento populacional ocorrem em duas etapas distintas: durante a fase de implantação e durante a fase de ocupação/utilização pelos proprietários dos terrenos.

9.7 - FASE DE IMPLANTAÇÃO

Na fase de implantação a ocupação é temporária, com pequeno número de funcionários que permanecem no local apenas durante o dia, em horário de trabalho.

É também durante a fase de implantação que ocorre aumento no número de equipamentos, máquinas e veículos de grande porte no local do empreendimento.

Veículos de cargas como caminhões, carretas, circularão pelas ruas, transportando material para a construção e levando entulhos; haverá barulho das máquinas em operação; poeira levantada pelas escavações e movimentação de terra.

Em relação à densidade demográfica, pode-se adiantar que a dinâmica populacional dos bairros considerados, não será alterada durante o período de construção.

9.8 - FASE DE OCUPAÇÃO/UTILIZAÇÃO

Considerando que o empreendimento já se encontra em fase de implantação, não haverá impactos significativos.

Após terminadas as obras, com a ocupação de todos os lotes, que demandará cerca de 5 anos, a população aumentará em 3.540 indivíduos, considerando um índice de ocupação de 20.

Esse aumento no número de indivíduos **não criará uma demanda significativa**, por serviços e infraestrutura local, tais como: transporte público, equipamentos de saúde e educação, abastecimento de água/energia e geração de efluentes líquidos e resíduos sólidos, considerável.

10 - EQUIPAMENTOS URBANOS

10.1 - SANEAMENTO BÁSICO

O saneamento básico no município de Itu – SP, dispõe dos serviços de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, infraestrutura de drenagem pluvial e abastecimento de água.

10.2 - ABASTECIMENTO DE ÁGUA

O município em 2010 possuía 98,25% da população em domicílios com água encanada, outros 1,75% da população recebiam água através da canalização de poços e nascentes. Atualmente a empresa responsável pelo abastecimento de água é a Eppo Saneamento Ambiental Ltda.

10.3 - ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Rede Coletora

Atualmente a rede coletora de esgotos abrange 98,34% do Município, e a empresa responsável pela coleta é a Eppo Saneamento Ambiental Ltda.

10.4 - COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS

A coleta de resíduos sólidos no município de Itu é realizada pela COMAREI – Cooperativa de Materiais Recicláveis de Itu. A coleta de resíduos orgânicos abrange 99,65% do território do município, é realizada de porta a porta. O município conta ainda com estação de transbordo e o destino final dos resíduos orgânicos é o aterro sanitário.

O município também conta com a Coleta Seletiva que é realizada uma vez (1x) por semana. A separação dos materiais recicláveis é feita por uma empresa de recicláveis, e também na Usina de Triagem.

10.5 - DRENAGEM URBANA

Drenagem urbana é o conjunto de medidas que têm como finalidade a minimização dos riscos que a sociedade está sujeita e a diminuição dos prejuízos causados pelas inundações, possibilitando o desenvolvimento urbano da forma mais harmônica possível, articulado com as outras atividades urbanas. (MACHADO, 2004).

Segundo Tucci (2001), um dos principais, se não o principal problema de recursos hídricos no país é o impacto resultante do desenvolvimento urbano, tanto a nível interno dos municípios como a nível externo, exportando poluição e inundações para jusante.

Para minimizar esse impacto e promover o desenvolvimento sem comprometer a qualidade do escoamento e conseqüentemente a qualidade ambiental da região, deve-se utilizar de ferramentas como o Plano Diretor de Drenagem Urbana.

Esse plano é o conjunto de diretrizes que determinam a gestão do sistema de drenagem minimizando o impacto ambiental devido ao escoamento das águas pluviais. Na elaboração do PDDU deve ser mantida a sua coerência com as outras normas urbanísticas do município, com os instrumentos da Política Urbana e da Política Nacional de Recursos Hídricos.

10.6 - ABASTECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA

Em Itu, o número de unidades consumidoras de energia elétrica apresentou um aumento significativo, sendo o consumo de energia no Município de 99,84% em 2015.

10.7 – EMPREENDIMENTO

Conforme já descrito anteriormente, o Loteamento Comercial Industrial, será composto por 177 lotes comerciais industriais; sendo que para estimativa de consumo de recursos, considerou-se uma ocupação com população flutuante fixa prevista de 3.540 indivíduos/colaboradores na fase de operação do empreendimento.

Em relação ao abastecimento de água no empreendimento, o mesmo será realizado pela Eppo Saneamento Ambiental Ltda.

A média do consumo diário de água pelos brasileiros varia entre 150 a 400 litros por pessoa, dependendo da região do país. Adotando-se a média de 200 litros/dia e o número previsto de 3.540 indivíduos, o empreendimento terá um consumo de aproximadamente 29.500 litros por hora (29,50m³/h) quando estiver totalmente ocupado.

Em relação ao esgotamento sanitário do empreendimento o tratamento será feito através da Companhia Ituana de Saneamento (CIS) que é responsável pelo saneamento do Município de Itu - SP.

O abastecimento de energia elétrica do empreendimento será realizado pela empresa CPFL Piratininga.

O consumo anual de energia por habitante está em geral relacionado com o padrão de vida da população. Hoje em dia, os países menos desenvolvidos do mundo, com 2,2 mil milhões de habitantes, têm um consumo anual de energia primária, per capita, 20 vezes menor do que o dos países industrializados (com 1,3 mil milhões de habitantes).

No Brasil, o consumo de energia elétrica referentes às edificações, corresponde à 22% de edifícios residenciais, 14% comerciais e 8% públicos. Já para as indústrias, não existe um percentual médio fixo de consumo, dada a grande variação de atividades e equipamentos.

Em relação aos resíduos sólidos, o Brasil apresenta uma produção média per capita de 0,6 kg/indivíduo/dia. Tomando-se essa média nacional, o empreendimento contribuirá com o aproximado a 2.000 quilos por dia na demanda municipal. A coleta de Resíduos Sólidos, tanto orgânicos quanto recicláveis é de responsabilidade da EPPO Ambiental. O loteamento contará com sistema de drenagem pluvial composto por tubos de concreto (aprovados pela ABNT), ligado à rede pública.

10.8 - POTENCIAIS IMPACTOS

A implantação e operação do empreendimento acarretarão o aumento do fluxo e permanência de pessoas no local, o que reflete no aumento da demanda por infraestruturas urbanas.

Empreendimentos comerciais industriais consolidam-se como geradores de resíduos sólidos e efluentes líquidos diversos, assim como no consumo de água e energia elétrica, o que contribui para o aumento na demanda local.

Porém, como se trata de um empreendimento médio, o **aumento da demanda não será considerável**, sendo as ações previstas nos projetos de implantação do loteamento, suficientes para a mitigação dos impactos gerados.

11 - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

11.1 - ASPECTOS GERAIS

A caracterização dos equipamentos comunitários no município de Itu – SP, visa apresentar informações relacionadas à saúde, educação e lazer.

11.2 - SAÚDE

Taxa Bruta de Natalidade

Em 2010, a taxa bruta de natalidade de Itu era de 76,23 nascidos vivos por mil habitantes, enquanto que a do Brasil é de 73,94 nascidos vivos por mil habitantes.

Taxa de Mortalidade Infantil

Em 2010, a taxa de mortalidade infantil do município era de 12,90 óbitos para cada 1.000 nascidos vivos, enquanto que a média brasileira era de respectivamente 16,7 óbitos para cada 1.000 nascidos vivos.

11.3 - EMPREENDIMENTO

O entorno do empreendimento, conforme apresentado anteriormente, apresenta ocupações residenciais, comerciais e industriais e áreas sem ocupação, que remetem ao modo de vida rural e urbano.

A escola Municipal mais próxima ao empreendimento é a EMEF Walter Friedrich com endereço à Rodovia Dep. Archimedes Lammoglia, s/n - Km 22 - Bairro Taperinha, ficando a aproximadamente 1.000 m de distância do empreendimento.

A Unidade de Saúde mais próxima é a UBS 07 – Dr. Sebastião de Moraes – Bairro Santa Terezinha, com endereço à Rua Antônio Faustino Filho, 82 - Bairro Cruz das Almas, ficando também, a aproximadamente 1.000 m de distância do empreendimento.

11.4 - POTENCIAIS IMPACTOS

A princípio, o empreendimento em questão **não acarretará uma demanda significativa** para os equipamentos comunitários do entorno, imediatamente à sua implantação.

Com relação aos serviços de saúde, pode-se dizer que na operação do loteamento haverá pequeno aumento na demanda nos estabelecimentos de saúde em geral, porém **não haverá impacto significativo** em âmbito municipal, uma vez que há estabelecimentos que atendem à demanda espontânea da população de Itu - SP.

12 - SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTE COLETIVO

12.1 - ASPECTOS GERAIS

O município de Itu - SP conta com algumas importantes Rodovias de âmbito estadual,

Rodovia Presidente Castelo Branco (SP 280)

Rodovia Dep. Archimedes Lammoglia (SP-075)

Rod. Waldomiro Correa de Camargo (SP-079)

Rod. Convenção (SP-071)

Rod. Don Gabriel Paulino Couto / Rodovia Marechal Rondon (SP-300)

Rod. Rodovia do Açúcar (SP-308)

Rod. Estrada dos Romeiros (SP-312)

12.2 - EMPREENDIMENTO

O loteamento com um total de 177 lotes, atrairão veículos de permanência temporária, que são os ocupantes dos lotes comerciais e industriais. Esses veículos utilizarão o sistema viário local como acesso e escoamento do tráfego. O sistema viário envolvido no acesso ao loteamento é formado por uma via estadual e algumas vias municipais.

A SP-75 que fica cerca de 600 m da área do empreendimento, e é uma das rodovias principais que cortam o Município, é considerada uma rodovia de ligação, pavimentada, ligando o município de Itu a Sorocaba e Campinas. Já via municipal Augusto Zanon, que faz ligação da Rod. SP-75 com a SP – 79, é onde se fazem os acessos à área do empreendimento.

Durante a implantação do empreendimento o movimento principal imposto às vias locais será de veículos de carga, transporte de materiais, máquinas e tratores.

Após a ocupação total do empreendimento, prevê-se que existirão cerca de 1.500 veículos trafegando diariamente no empreendimento, de empreendedores/colaboradores, considerando uma média de 8,5 veículos por lote.

Quanto ao transporte coletivo, a empresa Municipal Responsável, possui linha regular que passa na Rod. SP-75 e que atende à demanda na região.

12.3 - POTENCIAIS IMPACTOS

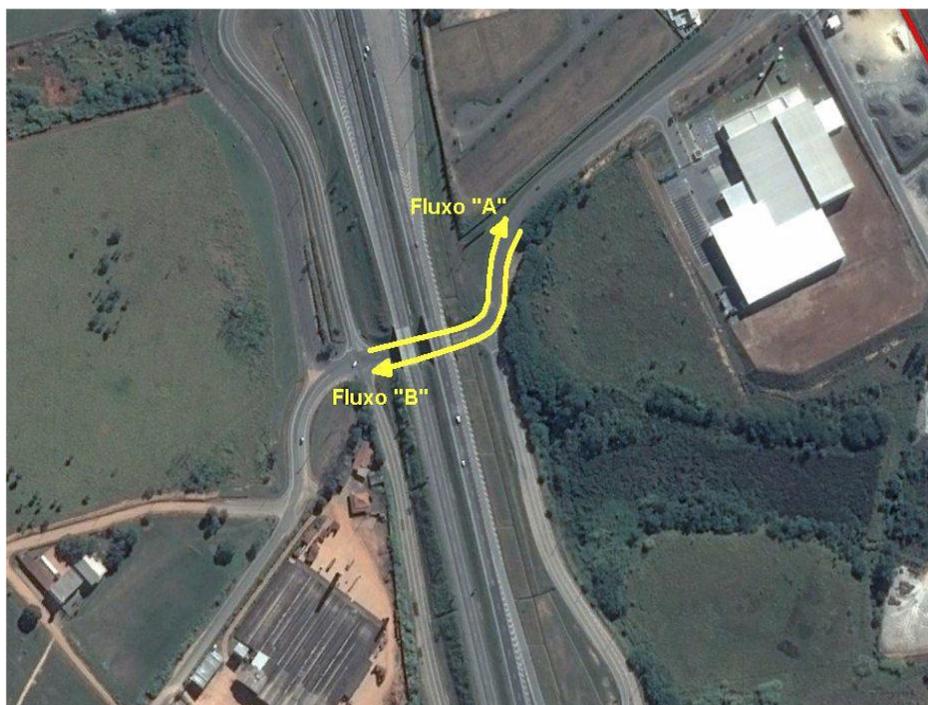
A implantação do empreendimento vai **gerar um incremento reduzido no tráfego local**. O acesso ao empreendimento Comercial Industrial não comprometerá o fluxo normal da via principal.

Esse movimento não terá a sua dinâmica alterada pelo empreendimento, uma vez que os acessos dos veículos ao loteamento serão pontuais e disciplinados através da sinalização de trânsito.

12.4 - CONTAGEM DE TRÁFEGO

A etapa de delimitação da área de influência possibilita a detecção de trechos com focos de congestionamento e a avaliação da viabilidade de implantação de um polo gerador de tráfego.

Para o presente estudo foi analisado o fluxo atual de veículos na área imediatamente adjacente ao empreendimento, no qual se efetuou a contagem nos pontos assinalados como Fluxos A, B, C, D, E e F - intersecção da Estrada Municipal Augusto Zanon com a Rod. Deputado Archimedes Lammoglia e retornos, conforme demonstram as figuras à seguir:



SENTIDO "A" - SP-75 (CAMPINAS - SOROCABA) - ESTRADA MUNICIPAL AUGUSTO ZANONI									
Condição do Tempo: não chuvoso									
DATA	09/05/2017	09/05/2017	09/05/2017	10/05/2017	10/05/2017	10/05/2017	11/05/2017	11/05/2017	11/05/2017
HORÁRIO	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00
AUTOMÓVEL	68	53	67	63	51	65	60	63	65
MOTOS	8	6	9	7	6	6	7	6	9
VANS	7	6	8	8	7	8	6	8	8
ÔNIBUS	1	1	2	0	1	1	2	3	2
CAMINHOES	2	1	2	2	1	1	1	1	2

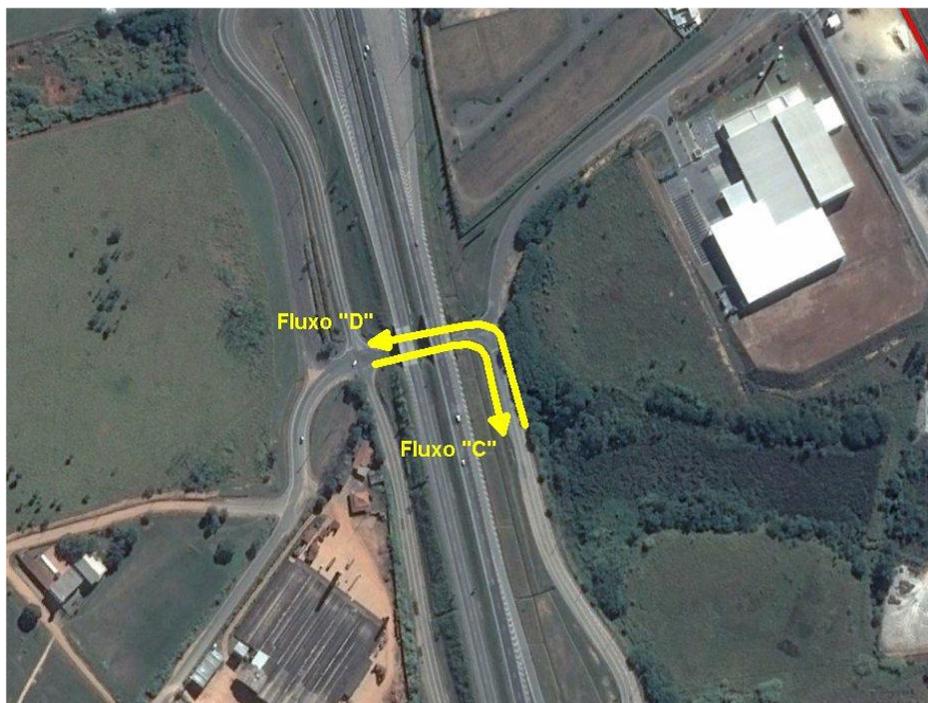


Vistas do acesso sentido "A".

SENTIDO "B" - ESTRADA MUNICIPAL AUGUSTO ZANONI - SP-75 (CAMPINAS - SOROCABA)									
Condição do Tempo: não chuvoso									
DATA	09/05/2017	09/05/2017	09/05/2017	10/05/2017	10/05/2017	10/05/2017	11/05/2017	11/05/2017	11/05/2017
HORÁRIO	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00
AUTOMÓVEL	66	50	64	65	60	63	50	64	65
MOTOS	9	7	6	6	7	6	7	6	9
VANS	8	7	8	6	8	8	6	8	7
ÔNIBUS	1	1	2	0	1	1	2	3	2
CAMINHOES	2	2	1	1	1	1	0	2	2



Vistas do acesso sentido "B".



SENTIDO "C" - SP-75 (CAMPINAS - SOROCABA) - RETORNO									
Condição do Tempo: não chuvoso									
DATA	09/05/2017	09/05/2017	09/05/2017	10/05/2017	10/05/2017	10/05/2017	11/05/2017	11/05/2017	11/05/2017
HORÁRIO	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00
AUTOMÓVEL	67	63	51	63	50	64	65	63	60
MOTOS	7	6	6	7	6	6	9	5	9
VANS	6	8	8	7	8	8	7	8	6
ÔNIBUS	2	2	2	2	1	1	2	3	2
CAMINHÕES	2	2	2	2	1	2	2	2	2

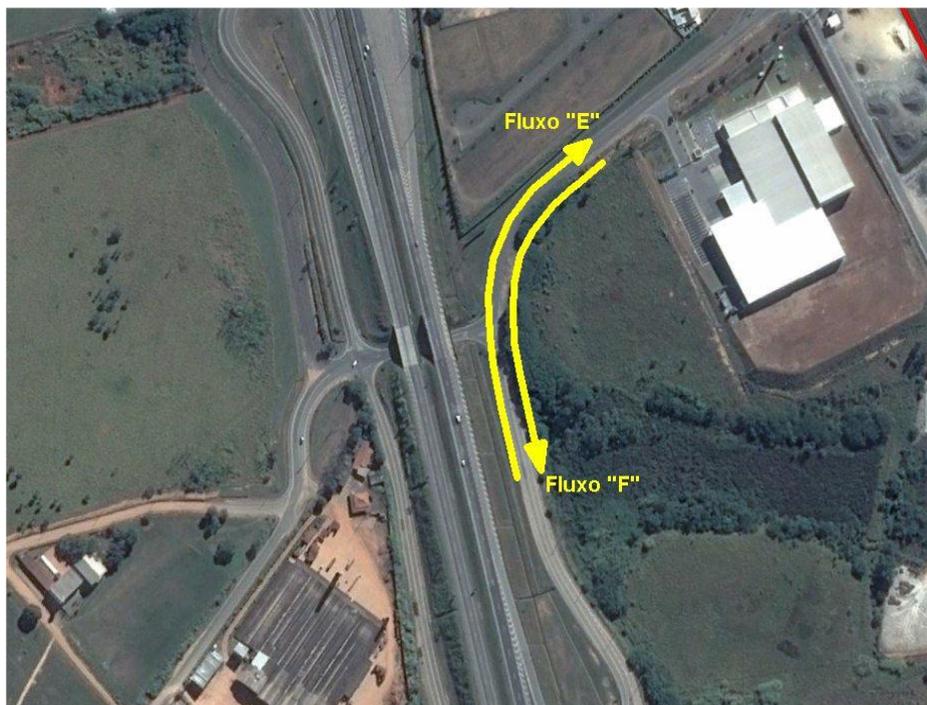


Vistas do acesso sentido "C".

SENTIDO "D" - SP-75 (SOROCABA - CAMPINAS) - RETORNO									
Condição do Tempo: não chuvoso									
DATA	09/05/2017	09/05/2017	09/05/2017	10/05/2017	10/05/2017	10/05/2017	11/05/2017	11/05/2017	11/05/2017
HORÁRIO	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00
AUTOMÓVEL	51	65	60	63	65	63	65	65	60
MOTOS	7	6	6	6	6	7	6	6	7
VANS	8	8	7	8	6	7	8	6	8
ÔNIBUS	1	1	2	3	2	1	2	3	2
CAMINHÕES	1	2	2	1	1	1	2	0	2



Vistas do acesso sentido "D".



SENTIDO "E" - SP-75 (SOROCABA - CAMPINAS) - ESTRADA MUNICIPAL AUGUSTO ZANONI									
Condição do Tempo: não chuvoso									
DATA	09/05/2017	09/05/2017	09/05/2017	10/05/2017	10/05/2017	10/05/2017	11/05/2017	11/05/2017	11/05/2017
HORÁRIO	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00
AUTOMÓVEL	53	67	51	67	63	63	63	63	60
MOTOS	6	9	7	6	6	6	6	7	6
VANS	8	7	8	7	6	8	7	6	8
ÔNIBUS	2	1	3	0	2	2	1	3	2
CAMINHÕES	2	2	1	1	1	1	2	2	2



Vistas do acesso sentido "E".

SENTIDO "F" - ESTRADA MUNICIPAL AUGUSTO ZANONI - SP-75 (SOROCABA - CAMPINAS)									
Condição do Tempo: não chuvoso									
DATA	09/05/2017	09/05/2017	09/05/2017	10/05/2017	10/05/2017	10/05/2017	11/05/2017	11/05/2017	11/05/2017
HORÁRIO	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00	06:00 às 07:30	11:30 às 13:00	16:30 às 18:00
AUTOMÓVEL	67	63	60	63	60	60	63	60	63
MOTOS	6	7	6	7	6	6	7	6	6
VANS	8	6	8	8	7	8	6	8	8
ÔNIBUS	2	3	2	3	2	0	1	1	2
CAMINHÕES	2	2	1	2	2	2	1	2	1



Vistas do acesso sentido "F".

13 - ÁREA INTERESSE HISTÓRICO, CULTURAL E PAISAGISTICO

Na área de Influência Direta não há nenhum patrimônio histórico, não havendo impactos na paisagem histórica e cultural, característica marcante do município.

14 - POLUIÇÃO SONORA, ATMOSFÉRICA E HÍDRICA

A implantação do empreendimento Comercial Industrial produzirá emissões sonoras durante a fase das obras de infraestrutura, quando a presença de máquinas de grande porte, caminhões, tratores e escavadeiras será predominante.

Durante a implantação do empreendimento produzirá também emissão atmosférica de fumaça de motores de máquinas, tratores, caminhões e veículos diversos, além de materiais particulados da construção civil.

14.1 - EMISSÕES DE RUÍDOS

As emissões sonoras oriundas da implantação do Loteamento não alcançam os arredores do empreendimento nas áreas com ocupação residencial.

As obras com geração de ruídos ocorrem predominantemente na implantação das infraestruturas relacionadas ao sistema viário interno já existente.

Durante a ocupação e uso dos lotes do empreendimento, cada atividade a se instalar deverá ter sua emissão sonora avaliada para necessidade de possíveis controles específicos a serem adotados.

14.2 - MEDIDAS MITIGADORAS

O ruído deve ser evitado pelos trabalhadores e funcionários que operam as máquinas e equipamentos através do cumprimento dos horários e normas de segurança do trabalho para tarefas em ambientes ruidosos.

A poluição hídrica por contaminação do lençol freático durante a operação dos lotes será evitada com o tratamento adequado dos efluentes gerados pelas atividades desenvolvidas.

A regulagem e manutenção dos motores evita a produção de gases poluentes como o monóxido de carbono em níveis acima dos permitidos para motores a combustão.

15 - ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Como a atividade principal em questão é o parcelamento do solo, não haverá edificação construída que cause interferências na iluminação ou na ventilação local.

As edificações com volume construído que possam causar alguma influência nas ocupações próximas do empreendimento, serão construídas após a conclusão do empreendimento e deverão ter avaliação específica das possíveis interferências causadas.

16 - PAISAGEM URBANA

A paisagem próxima ao empreendimento é caracterizada por ocupações residenciais unifamiliares e indústrias, com sistema viário municipal pavimentado de acesso, e áreas desocupadas.

O empreendimento composto por 177 lotes comerciais e industriais terá predomínio de indústrias.

A alteração mais significativa na paisagem, se dará pela inserção de edificações comerciais e industriais no loteamento, se destacando da paisagem futura, o que já é uma tendência no entorno.

17 - IMPACTOS SÓCIO-ECONÔMICOS

Após avaliação dos potenciais impactos decorrentes da implantação e operação do empreendimento, do tipo loteamento comercial e industrial, com as variáveis socioeconômicas direta ou indiretamente afetadas, foram descritos os impactos positivos e negativos de maior magnitude, identificados e analisados pelo presente EIV.

IMPACTOS POSITIVOS		
AÇÕES	IMPACTOS	CARACTERÍSTICAS
Incremento mercado imobiliário	Aumento na oferta de imóveis Destinação de Áreas Verdes, Institucionais e Sociais	Permanente, Local

IMPACTOS NEGATIVOS			
AÇÕES	IMPACTOS	CARACTERÍSTICAS	MEDIDAS MITIGADORAS
Construção de edificações	Contraste com a paisagem atual;	Permanente/ Local	Destinação de Áreas verdes
Ocupação dos Lotes	Aumento na demanda por infraestrutura (abastecimento de água e energia elétrica; produção de resíduos sólidos e efluentes).	Permanente/ Local	Otimização no consumo de água e energia elétrica; Incentivo à coleta seletiva.
Mobilidade Urbana	Tráfego de veículos pesados na fase de implantação das obras;	Temporário	Ordenamento do tráfego nas obras;

18 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

A atividade requerida de loteamento de uso comercial e industrial, está de acordo com as diretrizes do uso do solo proposto para a localidade, atendendo ao Código Urbanístico do município de Itu - SP conforme **LEI COMPLEMENTAR Nº 2, DE 14 DE JULHO DE 2010**.

Em geral, pode-se dizer que a implantação do empreendimento comercial e industrial **ocasionará poucas interferências**, gerando impactos de caráter negativo e positivo, sobre a área de influência direta e para o município de Itu – SP

Os impactos positivos na área de influência direta - AID decorrem da finalização de um empreendimento já em fase de implantação, **prevendo ampliação da infraestrutura para instalações comerciais, industriais e institucionais**.

Ressalta-se que o empreendimento contemplará ainda, áreas verdes, áreas sociais e áreas Institucionais, a serem utilizadas pela Prefeitura Municipal.

Os impactos negativos serão reduzidos, por se tratar de um empreendimento já em fase de implantação, cujo aumento populacional e de indivíduos, **não impactará na demanda por equipamentos urbanos e comunitários disponíveis, nem provocará aumento significativo no tráfego na localidade.**

19 - ENCERRAMENTO

Vai o presente Estudo de Impacto de Vizinhança impresso em 78 (setenta e oito) folhas de um só lado, sendo esta última datada e assinada, ficando a **VALLIUN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.** à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 16 de Maio de 2017.

VALLIUN - ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA

CREA nº 36.673

CREA-SP



Antônio Cesar Occhiucci Bassetti

CAU nº A5406-2



Este EIV/RIV foi elaborado e desenvolvido por:

VALLIUN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.

**Rua Nova Jerusalém, 1088, Cj. 02/03 – Tatuapé – São Paulo – SP
03410-000**

CNPJ: 62.020.243/0001-49

CREA SP: 036.673

E-mail: valliun@valliun.com.br

Equipe Técnica:

Coordenação: Antonio Cesar Occhiucci Bassetti - Arquiteto e Urbanista - CAU: A5406-2

José Marques - Arquiteto Urbanista

Kunio Sato - Eng^o Civil Responsável

Vladas Lazarevicius Neto - Eng^o Civil - Consultor

Edmara Tereza Meira e Nico - Bióloga - Consultor

Victor Bassetti Martinho - Eng^o Ambiental - Consultor

Fábio Bennaton Bassetti – Eng^o AutoCad/Ilustrações

Eduardo Antonio Affonso - Pesquisa externa

Djalma dos Santos Haseyama - Pesquisa externa

ANEXO Nº 01:

OFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ITU - SP.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS VIÁRIOS
Avenida Itu 400 anos, 111 – Itu Novo Centro – Itu – São Paulo
Telefone:- (11) 4886-9600

Itu, 21 de Março de 2017

Ofício nº 121/2017 smosv

REF: LOTEAMENTO BETAVILLE EMPRESARIAL ITU III
PROC.ADM. Nº 8393/11

Prezados Senhores:

Com relação ao Loteamento em referencia que está sendo implantado no município de Itu, venho pelo presente solicitar de V.S^ª., que nos apresente em 60 (sessenta) dias a contar do recebimento deste o *Estudo de Impacto de Vizinhança e o Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV)*, conforme disposto no artigo 49 da Lei Complementar 002/2010.

Solicitamos também a apresentação em 10 (dez) dias de nova apólice do seguro caução relativo as obras do Loteamento com prazo de 90 (noventa) dias após a data prevista pra a conclusão das obras conforme cronograma apresentado para a municipalidade.

Sem mais, aproveito o ensejo para externar a V.S^ª., protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Engº Eduardo Luiz Alves da Silva
Secretário Municipal de Obras
e Serviços Viários

À

LIMAGI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
A/C: EUFRÁSIO HUMBERTO DOMINGUES
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 345 - VILA LEOPOLDINA
05310-000 SÃO PAULO/SP

ANEXO Nº 02:

ALVARÁ DE LICENÇA.



Secretaria Municipal de Obras e Serviços Viários

**PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE ITU
OBRAS**

ALVARÁ DE LICENÇA Nº 887/2013

PROPRIETÁRIO:

NOME: LIMAGI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
CPF/CNPJ: 12.287.374/0001-19

AUTOR DO PROJETO: KUNIO SATO

CREA nº: 0600649070/ ART PROJETO: 20100994813

RESPONSÁVEL TÉCNICO: KUNIO SATO

CREA nº: 0600649070/ ART OBRA: 20100994813

**FIRMA CONSTRUTORA OU RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DA
OBRA:**

NOME:
CPF/CNPJ:

Tendo em vista o constante no processo nº 8393/2011
fica concedida a licença para IMPLANTAÇÃO DO EMPREEND
BETHAVILLE EMPRESARIAL ITU III
, a ser executada no endereço: SÍTIO LAMEIRÃOZINHO - ESTRADA
MUNICIPAL ITU - 464 - , no Bairro: CRUZ DAS ALMAS, ITU-SP com área
total de 338.348,00M²

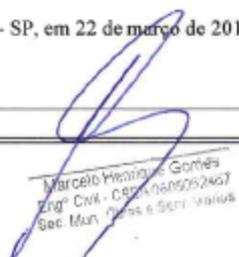
Especificação:

Observações:

Prazo para início da obra 06 meses.

Alvará expedido em 12/09/2013 e renovado nesta data através do Processo
Administrativo 4369/2016.

ITU - SP, em 22 de março de 2016



Marcelo Henrique Gomes
Engº Civil - CRP nº 66052/2007
Sec. Mun. Obras e Serv. Viários

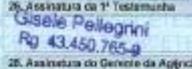
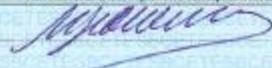
ANEXO Nº 03:

TERMO DE COMPROMISSO DE

RECUPERAÇÃO AMBIENTAL - CETESB.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO DE COMPROMISSO DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL		1. Número	2. Sigla/Número/Ano do Processo
		0000054781 / 2013	000000004545 / 2011
<p>A(s) pessoa(s) física(s) ou jurídica(s) abaixo identificada(s) compromete(m)-se, por si e por seus herdeiros ou sucessores, perante a CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo a executar, dentro do prazo estipulado, as medidas abaixo descritas, visando a recuperação da área indicada na planta anexa com objetivo de mitigar os danos causados pela atividade, empreendimento ou obra licenciada.</p>			
3. Nome da pessoa física ou jurídica (se empresária)		4. CPF ou CNPJ	
Lineagi Empreendimentos e Participações, LDA		12287374000118	
5. Nome do Proprietário ou Representante Legal		6. CPF ou CNPJ	
Lineu Antônio Guacarin		5522992267	
7. Descrição da propriedade		8. Área total da propriedade (ha)	
SÍTIO LAMERÁZINHOS		33,134900	
9. Localização da propriedade (endereço, bairro, distrito, loteamento)		10. CEP	
ESTRADA MUNICIPAL ITU-994		13006719	
11. Município		12. Coordenadas Geográficas de acordo com a planilha	
ITU		202294 Longitude	
13. Tipo de atividade, obra ou empreendimento		14. Área total a ser recuperada	
Implantação e/ou ampliação de parque industrial		5,211000	
15. Medidas de recuperação ambiental a serem executadas:			
33. Data de expedição		34. Agência Ambiental da CETESB	
18/09/2013		CETESB/J - Agência Ambiental de Itu	
35. Assinatura da 1ª Testemunha		37. Assinatura da 2ª Testemunha	
 Gisela Pellegrini Rg 43.450.765-9			
36. Assinatura do Gerente da Agência Ambiental de Itu		38. Assinatura do Proprietário ou Representante Legal	
 Ezio Marinho 08228 Gerente da Agência Ambiental de Itu CREA 060186395 Nº Reg. 01.5605-0			

Página 1 de 3



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO DE COMPROMISSO DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

1. Número	2. Sigla/Número/Ano do Processo
0000354781 / 2013	000000004545 / 2011

1) REVEGETAÇÃO DAS ÁREAS VERDES

1.a) Realizar na íntegra o "Projeto de Revegetação/Restauração da Área Verde", mediante o plantio de 8.094 (oito mil e noventa e quatro) mudas de espécies arbóreas nativas, em espaçamento 3 x 2 m, nas Áreas Verdes situadas em Áreas de Preservação Permanente - APPs e fora destas.

1.b) Devem ser utilizadas, no mínimo, 90 (noventa) espécies distintas, segundo todas as diretrizes estabelecidas na resolução SMA nº 88/2008, com: utilização dos dois grupos ecológicos: pioneiras (pioneiras e secundárias iniciais) e não-pioneiras (secundárias tardias e climáticas); mínimo de 32 (trinta e duas) espécies para qualquer dos grupos ecológicos (correspondente a 40%); mínimo de 16 (dezesseis) espécies raras da flora regional (correspondente a 20%); e mínimo de 4 (quatro) espécies enquadradas em alguma das categorias de ameaça (correspondente a 5%).

1.c) Adotar medidas de proteção ao acesso de animais de pastoreio, mediante o cercamento de área, e ao fogo, e realizar os devidos tratamentos necessários por, no máximo, 24 (vinte e quatro) meses ou até o pleno desenvolvimento das mudas. Deverá haver reposição das mudas que porventura vierem a morrer, sendo aceitável, no máximo, 5% de falhas.

1.d) O prazo máximo para plantio das 8.094 (oito mil e noventa e quatro) mudas é de 08 (oito) meses a contar da data de expedição deste TCRA - até 18/12/2013, conforme cronograma constante no projeto acima referido, devendo ser apresentado o 1º relatório comprobatório do plantio em prazo de 08 (oito) meses a contar da data deste termo - até 18/02/2014.

1.e) Após a apresentação do 1º relatório comprobatório do plantio, apresentar mais 2 (dois) relatórios anuais de acompanhamento do plantio.

2) ARBORIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE LAZER

2.a) Realizar na íntegra o "Projeto de Arborização dos Passelos Públicos e dos Sistemas de Lazer", mediante o plantio de 178 (cento e setenta e oito) mudas de espécies arbóreas nativas nos Sistemas de Lazer.

2.b) Realizar os devidos tratamentos culturais necessários por, no máximo, 24 (vinte e quatro) meses ou até o pleno desenvolvimento das mudas.

2.c) O prazo máximo para plantio das 178 (cento e setenta e oito) mudas nos passelos públicos é de 08 (oito) meses a contar da data de expedição deste TCRA - até 18/12/2013, conforme cronograma constante no projeto acima referido, devendo ser apresentado o 1º relatório comprobatório do plantio em prazo de 08 (oito) meses a contar da data deste termo - até 18/02/2014.

2.d) Após a apresentação do 1º relatório comprobatório do plantio, apresentar mais 2 (dois) relatórios anuais de acompanhamento do plantio.

3) TRANSPLANTE DE JERIVÁS

3.a) Selecionar e transplantar das 23 (vinte e três) indivíduos arbóreas da espécie jerivá (*Syagrus romanzoffiana*) existentes na área da gleba onde será implantado o loteamento, e o replantio em área verde do empreendimento.

3.b) O prazo para a execução da retirada dos 23 (vinte e três) indivíduos arbóreas da espécie jerivá (*Syagrus romanzoffiana*) até o seu replantio em área verde do loteamento é de 06 (seis) meses a contar da data deste termo - até 18/12/2013.

3.c) Os indivíduos arbóreas transplantados deverão apresentar uma identificação visual que possibilite sua diferenciação dos demais exemplares arbóreas para seu monitoramento.

3.d) Apresentar um relatório técnico do transplante (1º relatório) em prazo máximo de 08 (oito) meses a contar da data deste termo - até 18/02/2014, o qual deverá conter descrição dos procedimentos realizados, relatório fotográfico de todas as etapas do transplante, bem como a situação de pagamento e desenvolvimento dos exemplares arbóreas transplantados. O relatório técnico deverá ser elaborado por profissional habilitado e com ART recobida, e vir acompanhado de um croqui de localização dos exemplares transplantados, com denominação das coordenadas UTM, com indicação do DATUM horizontal, registradas dos locais onde foram realizados os replantios.

3.e) Após a entrega do 1º relatório técnico, apresentar mais 4 (quatro) relatórios técnicos semestrais de monitoramento do transplante. O 2º relatório deverá ser apresentado em prazo máximo de 14 (quatorze) meses a contar da data deste termo - até 18/06/2014; o 3º relatório em prazo máximo de 20 (vinte) meses - até 18/10/2014; o 4º relatório em prazo máximo de 26 (vinte e seis) meses - até 18/02/2015; e o 5º relatório em prazo máximo de 32 (trinta e dois) meses - até 18/02/2016.

4) PRAZOS A SEREM CUMPRIDOS, CONTADOS DA DATA DE EXPEDIÇÃO DESTA TCRA:

Até 06 (seis) meses - 18/12/2013: efetuar o plantio das 8.094 (oito mil e noventa e quatro) mudas nas áreas verdes e dos 178 (cento e setenta e oito) nos sistemas de Lazer, bem como efetuar o transplante dos 23 (vinte e três) jerivás, conforme os projetos apresentados.

Até 08 (oito) meses - 18/02/2014: apresentar o 1º relatório comprobatório do plantio e o 1º relatório comprobatório do transplante.

Até 14 (quatorze) meses - 18/06/2014: apresentar o 2º relatório de acompanhamento e monitoramento do plantio e do transplante.

Até 20 (vinte e seis) meses - 18/10/2014: apresentar o 3º relatório de acompanhamento e monitoramento do plantio e do transplante.

Até 26 (vinte e seis) meses - 18/02/2015: apresentar o 4º relatório de acompanhamento e monitoramento do plantio e do transplante.

Até 32 (trinta e dois) meses - 18/02/2016: apresentar o 5º relatório de acompanhamento e monitoramento do plantio e do transplante.

16. Cronograma para execução das medidas de recuperação e entrega dos relatórios de acompanhamento a contar da data de assinatura

1 mês(es) para o início das medidas de recuperação (18/07/2013)	6 meses) para a execução total das medidas de recuperação (18/12/2013)
8 meses) para entrega do 1º relatório de acompanhamento (18/02/2014)	Período total de 6 meses) para entrega dos relatórios de acompanhamento

17. Nome do Técnico responsável pela planta e memorial descritivo

ENG. FTAL. DR. FABIO ROSSANO DARIÓ	18. Nº CRSA	19. Nº ART
	500015822	ND

23. Data da expedição 18/09/2013	24. Agência Ambiental da CETESB CETESB/CJ1 - Agência Ambiental de Itá
26. Assinatura do 1º Testemunha Gisele Pellegrini Rg 43.450.765-9	27. Assinatura do 2º Testemunha
28. Assinatura do Gerente de Agência Ambiental e Lazer	29. Assinatura do Proprietário ou Representante Legal

Ezio Mangogazza
 Gerente de Agência Ambiental de Itá
 CREA 066183/016
 Nº Reg.-61.5625-0

Página 2 de 3



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO DE COMPROMISSO DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL	E. Número	F. Sigla/Número/ano do Processo
	0000094781 / 2013	00000004545 / 2011

20. Exigências Técnicas de Recuperação Florestal:

- a. Devem ser observadas as Resoluções SMA nº 08/2006, nº 47/2003 e nº 21/2001 que falam orientações para o reflorestamento heterogêneo de áreas degradadas e são providências correlatas;
- b. Deverão ser selecionadas espécies adequadas ao bioma e ao nível de encharcamento do solo;
- c. Após a realização do plantio deverão ser executadas as práticas culturais, como controle de insetos e plantas invasoras, que deverão ocorrer pelo período necessário ao pagamento das mudas e à medida que forem ocorrendo as falhas no plantio original as mudas deverão ser repostas, sendo admissível, ao final desse período, um máximo de 5% de falhas;
- d. Os Relatórios Técnicos de Acompanhamento de TCRA deverão ser entregues na unidade de CETESB na qual o termo foi firmado.

21. Valor da recuperação ambiental para efeito de cobrança do Título Extrajudicial

R\$ 57.715,87 / 5.044,76 UFESP's

22. Condições do Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental

A Autoridade Ambiental CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, outorga o presente Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - T.C.R.A. com a pessoa física ou jurídica o/identificada acima, nas seguintes condições:

- I. O valor da recuperação ambiental é livre arbítrio, para todos os efeitos legais, de acordo com o estabelecido no item 21 deste T.C.R.A. e não contempla eventual dano ambiental causado a terceiros;
- II. Na hipótese de descumprimento das obrigações e prazos previstos no presente instrumento, o compromissário pagará, à flus de multa moratória, o valor de 0,10% de quantia correlata do item 21, por dia de atraso no cumprimento da obrigação;
- III. Caso o Estado de São Paulo tenha que ingressar em juízo para a execução de qualquer das obrigações assumidas pelo compromissário neste instrumento, será cobrada a multa moratória prevista no inciso II, ou outra que venha a ser fixada pelo JAC, se mais elevada, a contar da mora no cumprimento do cronograma estabelecido no item 10 até o efetivo cumprimento da obrigação;
- IV. O valor da recuperação fixado no item 21 é definido com base nos custos de mercado para recuperação de área indicada no item 14 e será atualizado monetariamente pelo variação da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo - UFESP a partir da data da assinatura deste TCRA;
- V. O presente compromisso tem sua vigência limitada ao prazo final fixado no item 16 admitindo-se prorrogação desde que comprovado a existência de fatores não imputáveis ao compromissário, devidamente aceitos pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO;
- VI. O foro da causa onde está localizado o imóvel objeto da obrigação é o competente para dirimir as questões decorrentes deste compromisso;
- VII. O presente Termo é firmado em 3 (três) vias de igual teor e teor pelo compromissário na presença do gerente ambiental e de duas testemunhas idôneas assinadas, que igualmente rubricam a planta, em 3 (três) vias.

23. Data de expedição	24. Agência Ambiental da CETESB
15/09/2013	CETESB/CL - Agência Ambiental de Itu
25. Assinatura da 1ª Testemunha Gisele Pellegrini Rg 43.450.765-9	27. Assinatura da 2ª Testemunha
28. Assinatura do Gerente da Agência Ambiental e Parrobo Ezio Mangegazza Gerente de Agência Ambiental de Itu CPF: 035 Mº Reg. 4.000.000-4	26. Assinatura do Proprietário ou Representante Legal

Página 3 de 3

ANEXO Nº 04:

TERMO DE RESPONSABILIDADE DE

PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE PARA LOTE - CETESB.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE PARA LOTE

1. Número 0000004700 / 2013		2. Símbolo/Número/Ano de Processo 00000004345 / 2013	
3. Nome da pessoa física ou jurídica (compromissário) Linsag Empreendimentos e Participações LTDA		4. CPF ou CNPJ 12297374000119	
5. Nome do Procurador ou Representante Legal Linus Antônio Giacchini		6. CPF ou CNPJ 55838650691	
7. Descrição de propriedade SÍTIO LAMBRÁGGIHO		8. Área total da propriedade 33,834800	
9. Localização da propriedade (município, bairro, distrito, loteamento) ESTRADA MUNICIPAL ITU-554		10. CEP 13206710	
11. Município ITU		12. Categorias de registro de imóveis 1ª - ITU	
13. Nº(º) registro(s) ou matrícula(s) 79386		14. Qualificação da Área Verde de Lote Área de 7,625696 ha, correspondente a 23,427100 % da área total da propriedade	
15. Coordenadas Geográficas de acordo com a planta 7416634		202394	
16. Prazo para cumprimento do Termo 5 meses (180/2013)		17. Valor da Área Verde do Lote R\$ 0,00 / 0,00 UFESP's	
18. Nome do Técnico responsável pela planta e memorial descritivo ENR. FTAL. DR. FÁBIO ROSSANO DANHO		19. Nº CREA 5050016822	
20. Nº ART ND		21. Condições do Terço: I - Este ato assinado, legítimo(s) proprietário(s) do imóvel acima referido, perante a autoridade florestal que também assina este Termo e a vista do que determinam o Art. 25 da Lei Federal nº 12651, de 25/03/12, com nova redação dada pela Medida Provisória nº 571 de 25/02/12, Lei Federal nº 12.428, de 22/12/2008, Lei Estadual 13.350, de 02/06/2009 e Resolução SMA 31, de 19/05/2008, comprometo-me (comprometemos-nos) a: I - Preservar e a recuperar, quando necessário, a Área Verde compreendida nos limites indicados e perfeitamente delimitada na planta e no local do imóvel (suas) propriedade, não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com a autorização do órgão ambiental competente. II - Efetuar a inscrição (avaliação) do presente Termo, bem como da planta e memorial descritivo da Área Verde, no Cartório de Registro de Imóveis competente, com exceção de lote com área total menor que 1.000m ² , conforme dispensa prevista no inciso V do artigo 3º da Resolução SMA 31, 19/05/2008; III - Manter o presente Termo sempre em vigor, livre de qualquer ônus, multa, incidência e encargos; IV - O presente compromisso será eficácia de Título Executivo Extrajudicial, nos termos do artigo 585, II, do Código de Processo Civil, podendo o mesmo ser diretamente executado pelo Estado, sem necessidade de ação de conhecimento para declarar a obrigação de realização; V - O valor da Área Verde, estabelecido no item 17, é definido com base no valor de terra determinado pela Prefeitura Municipal no Imposto Territorial Urbano - IPTU, no ano anterior ao da assinatura do presente termo e será atualizado monetariamente pela variação da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo - UFESP; VI - Na hipótese de descumprimento das obrigações e prazos previstos no presente instrumento, o compromissário pagará, a título de multa moratória, o valor de 0,18% da quarta contada do item 17, por dia de atraso no cumprimento da obrigação; VII - Caso o Estado de São Paulo tenha que ingressar em juízo para a execução de qualquer das obrigações assumidas pelo compromissário neste instrumento, será cobrada a multa moratória prevista no inciso VI, ou o dobro que venha a ser fixado pelo juiz, se mais elevado, a contar da data do cumprimento do prazo estabelecido no item 16 até o efetivo cumprimento da obrigação; VIII - O presente compromisso tem sua vigência até o prazo estabelecido no item 16, admitindo-se prorrogação desde que comprovado a existência de fatores não imputáveis ao compromissário, devidamente atestada pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO; IX - O foro da comarca onde está localizada o imóvel objeto de averbação é o competente para dirimir as questões decorrentes deste compromisso; X - O presente Termo é firmado em 3 (três) vias de igual forma e teor pelo compromissário na presença da autoridade florestal e de duas testemunhas obtido assinadas, que igualmente rubricam a planta, em 3 (três) vias.	
22. Data da expedição 18/06/2013		23. Agência Ambiental da CETESB CETESB/CJ - Agência Ambiental de Itu	
24. Assinatura do 1º Testemunha Gisele Pellegrini Rg 43.450.765-9		25. Assinatura da 2ª Testemunha	
26. Assinatura do Gerente de Agência Ambiental o carimbo Ezio Manegazza Gerente de Agência Ambiental de Itu CREA 100010088 Nº Reg. de 2008-2		27. Assinatura do Proprietário ou Representante Legal	

Página 1 de 1

ANEXO Nº 05:

LICENÇA DE INSTALAÇÃO

DE LOTEAMENTO - CETESB.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

03

Processo Nº
61/00653/11

LICENÇA DE INSTALAÇÃO DE LOTEAMENTO

Nº 61000003

Versão: 01

Data: 25/06/2013

IDENTIFICAÇÃO DO LOTEAMENTO

Nome LIMAGI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA					
Logradouro ESTRADA MUN. ITU-464, ST LAMEIRÃOZINHO					Cadastro na CETESB 387-95168-9
Número	Complemento	Bairro	CEP	Município	
S/N	BETHAVILLE III	CRUZ DAS ALMAS	13300-000	ITU	

CARACTERÍSTICAS DO LOTEAMENTO

Tipo (uso) 5 - Comercial e Industrial			Nº Quadras 9	Nº Lotes 177	
Bacia Hidrográfica 11 - TIETÉ MÉDIO SUPERIOR			UGRHI 10 - SOROCABA/MÉDIO TIETÉ	Classe	
Corpo Receptor null					
Áreas					
Discriminação	metro quadrado	%	Discriminação	metro quadrado	%
Lotes	177481,02	52,46	Vias Públicas	56958,22	16,83
Outros(*)	85620,99	25,31	Institucionais	18287,77	5,41
(*) Áreas discriminadas no anexo.			Gleba/(total)	338348,00	100,00

Propriedade

Título MATRÍCULA Nº 70.386 DO OFICIAL DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE ITU					
Proprietário(s) LIMAGI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - CNPJ: 12.287.374/0001-19					
Logradouro AV. CAETANO RUGGIERI					
Número	Complemento	Bairro	CEP	Município	
5531		CRUZ DAS ALMAS	13309-710	ITU	

A CETESB—Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Estadual nº 118/73, alterada pela Lei 13.542 de 08 de maio de 2009, e demais normas pertinentes, emite a presente Licença, nas condições e termos nela constantes;
A concessão desta licença não implica no reconhecimento, por parte da CETESB, da propriedade do terreno objeto do loteamento;
A presente licença está sendo concedida com base nas informações constantes do Projeto e Memorial de Caracterização do Empreendimento apresentados pelo(s) proprietário(s). Para sua concessão foram analisados os aspectos relativos à poluição ambiental. Não dispensa o exame dos demais aspectos pelas autoridades competentes;
O empreendimento licenciado terá um prazo máximo de 2 (dois) anos para dar início as obras de implantação, sob pena de caducidade da presente licença, conforme disposto no § 1º do artigo 70 do Regulamento da Lei nº 997/76, aprovado pelo Decreto nº 8468/76 e suas alterações. A pedido do interessado e a critério da Cetesb, este prazo poderá ser prorrogado por igual período;
Após a implantação das obras de infraestrutura do empreendimento e antes da ocupação do mesmo, deverá ser requerida e obtida a Licença de Operação da CETESB, conforme disposto no inciso IV do artigo 62 do Regulamento da Lei nº 997/76, aprovado pelo Decreto nº 8468/76 e suas alterações;
Qualquer alteração no projeto original dependerá de prévia manifestação da CETESB;
Toda e qualquer atividade sujeita às licenças da CETESB, que vier a se implantar em lote resultante do loteamento ora licenciado, deverá receber prévia aprovação da CETESB, por meio das Licenças Prévia, de Instalação e de Operação, conforme determina o diploma legal acima mencionado.

USO DA CETESB

SD Nº	Tipos de Exigências Técnicas
61003029	Água, Solo, Outros

EMITENTE

Local: ITU
Esta licença de número 61000003 foi certificada por assinatura digital, processo eletrônico baseado em sistema criptográfico assimétrico, assinado eletronicamente por chave privada. Para verificação de sua autenticidade deve ser consultada a página da CETESB, na Internet, no endereço: www.cetesb.sp.gov.br/licencia

ENTIDADE

Pag. 1/3



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

03

Processo Nº
61/00653/11

LICENÇA DE INSTALAÇÃO DE LOTEAMENTO

Nº 61000003

Versão: 01

Data: 25/06/2013

EXIGÊNCIAS TÉCNICAS

01. O proprietário do empreendimento deverá implantar as redes internas de abastecimento de água e de coleta de esgotos, em conformidade com os projetos aprovados pela Concessionária Águas de Itu Exploração, Serviços de Água e Esgoto Ltda, bem como providenciar suas interligações aos sistemas existentes no Condomínio Parque Xapada de Ytu (com tratamento dos esgotos sanitários na ETE-Canjica), de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Concessionária de saneamento do município de Itu.
Todos os sistemas deverão estar implantados e em condições de operação por ocasião do início da ocupação efetiva dos lotes/unidades industriais e comerciais.
02. Fica proibido o lançamento de quaisquer efluentes líquidos, mesmo tratados, em corpos de água, em razão do empreendimento localizar-se na bacia de drenagem de manancial de abastecimento público do município.
03. Todos os sistemas deverão estar implantados e em condições de operação por ocasião do início da ocupação efetiva dos lotes/unidades industriais e comerciais.
04. Com pré-requisito para a obtenção da Licença de Operação do empreendimento deverá ser implantado sistema de segurança para a Estação Elevatória de Esgotos (EEE) de modo a impedir o extravazamento e lançamento de esgotos no solo, em galeria de águas pluviais ou em via pública, que atinjam direta ou indiretamente coleções hídricas em razão de pane que ocorra no sistema de recalque.
05. Os resíduos sólidos retidos no cesto localizado no poço de sucção das bombas da EEE deverão ser frequentemente removidos, de modo a não permitir a geração de odores desagradáveis e proliferação de insetos.
06. Os demais resíduos sólidos gerados no empreendimento deverão ser adequadamente armazenados em conformidade com as normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e dispostos em locais aprovados/licenciados pela CETESB, sendo que os de características domiciliares serão removidos pela coleta pública para destinação em aterro sanitário e os industriais Classes I e IIA, IIB serão de responsabilidade do gerador.
07. Eventual uso de fonte de abastecimento de água de manancial superficial ou subterrâneo deverá ser precedido da obtenção das outorgas emitidas pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE.
08. Fica proibida a emissão de substâncias odoríferas na atmosfera, em quantidades que possam ser perceptíveis fora dos limites de propriedade do empreendimento.
09. Os níveis de ruído emitidos pelas atividades do empreendimento deverão atender aos padrões estabelecidos pela norma NBR 10151 - "Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade - Procedimento", da ABNT, conforme Resolução Conama nº 01 de 08/03/90, retificada em 16/08/90.
10. Ocorrendo episódios de emissão de níveis de ruídos e/ou vibração que venham a causar incômodos à população vizinha, o empreendedor deverá promover, de imediato, as alterações necessárias para solução do problema, contemplando a execução de isolamento acústico das instalações (interna e/ou externa) da Estação Elevatória de Esgotos.

OBSERVAÇÕES

01. A presente licença é válida para loteamento tipo Industrial/Comercial de área total de 338.348,00 m², sita na Estrada Municipal Itu-464, Sítio Lamelrãozinho, Bairro Cruz das Almas, em Itu, em 177 lotes, sendo 165 unidades industriais e 12 unidades comerciais.
02. Poderão instalar-se no empreendimento indústrias do tipo I1 - indústrias virtualmente sem risco ambiental e I2 - indústrias com risco ambiental leve, de acordo com a classificação estabelecida pela Lei Estadual nº 5597, de 06/02/1987, sendo que qualquer atividade industrial que vier a se implantar no parcelamento, dependerá de prévia manifestação da CETESB, nos termos do Regulamento da Lei Estadual nº997/76, aprovado pelo Decreto Estadual nº 8468/76, e suas alterações.
03. Não poderão se instalar no loteamento empreendimentos com potencial de geração de efluentes líquidos com características quali-quantitativas não passíveis de lançamento na rede pública coletora operada pela Concessionária Águas de Itu Exploração, Serviços de Água e Esgoto Ltda.
04. Deverá ser averbada Área Verde totalizando 7,92896 ha, correspondente a 23.4317% da propriedade, conforme TRPAV nº 64.790/2013, processo AGVERDE 4545/2011.

ENTIDADE

Pag.2/3



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

03

Processo Nº
61/00653/11

LICENÇA DE INSTALAÇÃO DE LOTEAMENTO

Nº 61000003

Versão: 01

Data: 25/06/2013

O TCRA nº 64.781/2013 é parte integrante desta Licença, sendo que as medidas de recuperação ambiental nele estabelecidas deverão ser cumpridas conforme cronograma aprovado no processo AGVERDE 4545/2011.

05. Em conformidade com o estabelecido no artigo 3º da Resolução SMA nº 22, de 15/04/2009, observa-se que a emissão desta Licença ambiental não dispensa, nem substitui quaisquer alvarás, licenças, autorizações ou certidões exigidos pela força da legislação pertinente a cada nível de governo, federal, estadual ou municipal, bem como, não significa reconhecimento de qualquer direito de propriedade.
06. A qualquer tempo, e devidamente fundamentada, a CETESB poderá estabelecer exigência técnica adicional a ser cumprida e/ou condicionante a ser respeitado pelo responsável do empreendimento ou proprietário do terreno se verificada incidência de restrição ambiental sobre o imóvel, prevista na legislação florestal, ou outra necessária a adequação ambiental do empreendimento, sem prejuízo da aplicação das sanções legais cabíveis.

ENTIDADE

Pag.3/3

ANEXO Nº 06:

LICENÇA PRÉVIA DE LOTEAMENTO - CETESB.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

42

Processo Nº
61/00653/11

LICENÇA PRÉVIA DE LOTEAMENTO

Nº 61000003

Versão: 01

Data: 25/06/2013

IDENTIFICAÇÃO DO LOTEAMENTO

Nome LIMAGI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA					
Logradouro ESTRADA MUN. ITU-464, ST LAMEIRÃOZINHO					Cadastro na CETESB 387-95168-9
Número	Complemento	Bairro	CEP	Município	
S/N	BETHAVILLE III	CRUZ DAS ALMAS	13300-000	ITU	

CARACTERÍSTICAS DO LOTEAMENTO

Tipo (uso) 5 - Comercial e Industrial	Nº Quadras 9	Nº Lotes 177
Bacia Hidrográfica 11 - TIETÊ MÉDIO SUPERIOR	UGRHI 10 - SOROCABA/MÉDIO TIETÊ	
Corpo Receptor null	Classe	
Áreas		
Discriminação	metro quadrado	%
Lotes	177481,02	52,46
Outros(*)	85620,99	25,31
(*) Áreas discriminadas no anexo.		
Discriminação	metro quadrado	%
Vias Públicas	56958,22	16,83
Institucionais	18287,77	5,41
Gleba(total)	338348,00	100,00

Propriedade

Título MATRÍCULA Nº 70.386 DO OFICIAL DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE ITU					
Proprietário(s) LIMAGI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - CNPJ: 12.287.374/0001-19					
Logradouro AV. CAETANO RUGGIERI					
Número	Complemento	Bairro	CEP	Município	
5531		CRUZ DAS ALMAS	13309-710	ITU	

A CETESB—Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Estadual nº 118/73, alterada pela Lei 13.542 de 08 de maio de 2009, e demais normas pertinentes, emite a presente Licença, nas condições e termos nela constantes;
A concessão desta licença não implica no reconhecimento, por parte da CETESB, da propriedade do terreno objeto do loteamento;
A presente licença está sendo concedida com base nas informações constantes do Projeto e Memorial de Caracterização do Empreendimento apresentados pelo(s) proprietário(s). Para sua concessão foram analisados os aspectos relativos à poluição ambiental. Não dispensa o exame dos demais aspectos pelas autoridades competentes;
Esta licença está sendo concedida concomitantemente com a Licença de Instalação do empreendimento, de acordo com o disposto no § 3º do artigo 58 do Regulamento da Lei nº 997/76, aprovado pelo Decreto nº 8468/76 e suas alterações;
Qualquer alteração no projeto original dependerá de prévia manifestação da CETESB;
Toda e qualquer atividade sujeita às licenças da CETESB, que vier a se implantar em lote resultante do loteamento ora licenciado, deverá receber prévia aprovação da CETESB, por meio das Licenças Prévia, de Instalação e de Operação, conforme determina o diploma legal acima mencionado.

USO DA CETESB

SD Nº	Tipos de Exigências Técnicas
61003029	Água, Solo, Outros

EMITENTE

Local: ITU
Esta licença de número 61000003 foi certificada por assinatura digital, processo eletrônico baseado em sistema criptográfico assimétrico, assinado eletronicamente por chave privada. Para verificação de sua autenticidade deve ser consultada a página da CETESB, na Internet, no endereço: www.cetesb.sp.gov.br/licenca

ENTIDADE

Pag. 1/3



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

42

Processo Nº
61/00653/11

LICENÇA PRÉVIA DE LOTEAMENTO

Nº 61000003

Versão: 01

Data: 25/06/2013

EXIGÊNCIAS TÉCNICAS

01. O proprietário do empreendimento deverá implantar as redes internas de abastecimento de água e de coleta de esgotos, em conformidade com os projetos aprovados pela Concessionária Águas de Itu Exploração, Serviços de Água e Esgoto Ltda, bem como providenciar suas interligações aos sistemas existentes no Condomínio Parque Xapada de Itu (com tratamento dos esgotos sanitários na ETE-Carilica), de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Concessionária de saneamento do município de Itu.
Todos os sistemas deverão estar implantados e em condições de operação por ocasião do início da ocupação efetiva dos lotes/unidades industriais e comerciais.
02. Fica proibido o lançamento de quaisquer efluentes líquidos, mesmo tratados, em corpos de água, em razão do empreendimento localizar-se na bacia de drenagem de manancial de abastecimento público do município.
03. Todos os sistemas deverão estar implantados e em condições de operação por ocasião do início da ocupação efetiva dos lotes/unidades industriais e comerciais.
04. Com pré-requisito para a obtenção da Licença de Operação do empreendimento deverá ser implantado sistema de segurança para a Estação Elevatória de Esgotos (EEE) de modo a impedir o extravazamento e lançamento de esgotos no solo, em galeria de águas pluviais ou em via pública, que atinjam direta ou indiretamente coleções hídricas em razão de pane que ocorra no sistema de recalque.
05. Os resíduos sólidos retidos no cesto localizado no poço de sucção das bombas da EEE deverão ser frequentemente removidos, de modo a não permitir a geração de odores desagradáveis e proliferação de insetos.
06. Os demais resíduos sólidos gerados no empreendimento deverão ser adequadamente armazenados em conformidade com as normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e dispostos em locais aprovados/licenciados pela CETESB, sendo que os de características domiciliares serão removidos pela coleta pública para destinação em aterro sanitário e os Industriais Classes I e IIA, IIB serão de responsabilidade do gerador.
07. Eventual uso de fonte de abastecimento de água de manancial superficial ou subterrâneo deverá ser precedido da obtenção das outorgas emitidas pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE.
08. Fica proibida a emissão de substâncias odoríferas na atmosfera, em quantidades que possam ser perceptíveis fora dos limites de propriedade do empreendimento.
09. Os níveis de ruído emitidos pelas atividades do empreendimento deverão atender aos padrões estabelecidos pela norma NBR 10151 - "Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade - Procedimento", da ABNT, conforme Resolução Conama nº 01 de 08/03/90, retificada em 16/08/90.
10. Ocorrendo episódios de emissão de níveis de ruídos e/ou vibração que venham a causar incômodos à população vizinha, o empreendedor deverá promover, de imediato, as alterações necessárias para solução do problema, contemplando a execução de isolamento acústico das instalações (interna e/ou externa) da Estação Elevatória de Esgotos.

OBSERVAÇÕES

01. A presente licença é válida para loteamento tipo Industrial/Comercial de área total de 338.348,00 m², sita na Estrada Municipal Itu-464, Sítio Lamelirãozinho, Bairro Cruz das Almas, em Itu, em 177 lotes, sendo 165 unidades industriais e 12 unidades comerciais.
02. Poderão instalar-se no empreendimento indústrias do tipo I1 - indústrias virtualmente sem risco ambiental e I2 - indústrias com risco ambiental leve, de acordo com a classificação estabelecida pela Lei Estadual nº 5597, de 06/02/1987, sendo que qualquer atividade industrial que vier a se implantar no parcelamento, dependerá de prévia manifestação da CETESB, nos termos do Regulamento da Lei Estadual nº997/76, aprovado pelo Decreto Estadual nº 8468/76, e suas alterações.
03. Não poderão se instalar no loteamento empreendimentos com potencial de geração de efluentes líquidos com características quali-quantitativas não passíveis de lançamento na rede pública coletora operada pela Concessionária Águas de Itu Exploração, Serviços de Água e Esgoto Ltda.
04. Deverá ser averbada Área Verde totalizando 7,92896 ha, correspondente a 23.4317% da propriedade, conforme TRPAV nº 64.790/2013, processo AGVERDE 4545/2011.

ENTIDADE

Pag.2/3



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

42

Processo Nº
61/00653/11

LICENÇA PRÉVIA DE LOTEAMENTO

Nº 61000003

Versão: 01

Data: 25/06/2013

O TCRA nº 64.781/2013 é parte integrante desta Licença, sendo que as medidas de recuperação ambiental nele estabelecidas deverão ser cumpridas conforme cronograma aprovado no processo AGVERDE 4545/2011.

05. Em conformidade com o estabelecido no artigo 3º da Resolução SMA nº 22, de 15/04/2009, observa-se que a emissão desta Licença ambiental não dispensa, nem substitui quaisquer alvarás, licenças, autorizações ou certidões exigidos pela força da legislação pertinente a cada nível de governo, federal, estadual ou municipal, bem como, não significa reconhecimento de qualquer direito de propriedade.
06. A qualquer tempo, e devidamente fundamentada, a CETESB poderá estabelecer exigência técnica adicional a ser cumprida e/ou condicionante a ser respeitado pelo responsável do empreendimento ou proprietário do terreno se verificada incidência de restrição ambiental sobre o imóvel, prevista na legislação florestal, ou outra necessária à adequação ambiental do empreendimento, sem prejuízo da aplicação das sanções legais cabíveis.

ENTIDADE

Pag.3/3

ANEXO Nº 07:

RRT – REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA.



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 000005687122
INICIAL
INDIVIDUAL



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: ANTONIO CESAR OCCHIUCCI BASSETTI
Registro Nacional: A5406-2 Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: LIMAGI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
CNPJ: 12.287.374/0001-19
Contrato: 241/2017 Valor Contrato/Honorários: R\$ 0,00
Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito privado
Celebrado em: 19/04/2017 Data de Início: 19/04/2017 Previsão de término: 19/05/2017

Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) neste RRT não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

AVENIDA AUGUSTO ZANONI Nº: S/Nº
Complemento: Bairro: PARQUE DAS INDÚSTRIAS
UF: SP CEP: 13309710 Cidade: ITU
Coordenadas Geográficas: Latitude: 0 Longitude: 0

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
Quantidade: 33,83 Unidade: ha

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

5. DESCRIÇÃO

ELABORAÇÃO DE ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DO LOTEAMENTO BETHAVILLE EMPRESARIAL ITU III - ITU - SP

6. VALOR

Valor do RRT: R\$ 89,75 Pago em: 26/04/2017
Total Pago: R\$ 89,75

7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

ITU, 19 de abril de 2017.
Local Dia Mês Ano

LIMAGI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
LTDA.
CNPJ: 12.287.374/0001-19

ANTONIO CESAR OCCHIUCCI BASSETTI
CPF: 010.284.148-97