

RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA DE PARCELAMENTO DE ÁREA

Projeto: Loteamento Clodomiro Camargos Costa (Boa Vista II)

Proprietário: Acel Empreendimentos Ltda.

Processo: 3849/2008

AGOSTO/2016

TÉCNICOS RESPONSÁVEIS PELA VISTORIA

Técnicos IPDSA

- Igor Borges Mariano;
- Rodrigo Machado Ribeiro.

Comissão CODEMA

- Antônio Geraldo Alves Ribeiro;
- Murilo Alencar Alves;
- Valéria Conde Siêro.

1. OBJETIVO

Analisar a proposta de parcelamento de área do Loteamento Clodomiro Camargos Costa, de propriedade de Acel Empreendimentos Ltda. e outros, processo 425/2004 de 11/02/2004 e termo de aprovação de 23/12/2004, posteriormente retificado no processo nº 3849/2008 de 16/09/2008.

2. HISTÓRICO

O loteamento obteve licença ambiental, conforme consta em ata do CODEMA da reunião ocorrida em 01/12/2004.

O projeto do loteamento Boa Vista II, com área total de 216.578,00m², foi aprovado em 23 de dezembro de 2004 em nome de Acel Empreendimentos Ltda.

Logo depois de aprovado verificou-se a necessidade de retificação da área do loteamento, pois, a área indicada no projeto foi de 216.578,00m² e a área real do terreno foi de 134.293,00m².

A retificação foi finalizada em março de 2007 quando os empreendedores deram entrada novamente com o projeto pedindo aprovação da alteração do loteamento que foi realizada em 18 de maio de 2007.

Vários lotes das quadras D, F, H, I e J foram cancelados.

No dia 16/09/2008 foi protocolado o processo nº 3849/2008 o qual requeria a substituição do projeto do processo nº 827/2007 de 12 de março de 2007, conforme projeto de retificação de loteamento urbano.

Nesse novo processo lotes das quadras D, F, H, I e J foram agrupados formando a

quadra F do projeto, com uma área de 23.497,87m².

A quadra F é o objeto de vistoria para o parcelamento denominado Loteamento Clodomiro Camargos Costa.

Destaca-se que, as áreas verdes, áreas de preservação permanente e áreas institucionais foram definidas durante o processo do Bairro Boa Vista II e já foram transferidas para o patrimônio público.

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1. Identificação do empreendedor

Nome: Acel Empreendimentos Ltda. e outros;

CNPJ: 04.038.028/0001-79;

Endereço: Rua Azevedo Costa, 347, Uberaba – MG

Av. Vereador João Senna, 425, Araxá – MG;

Telefone: (34) 36624903 – (34) 9986 5364

3.2. Identificação do empreendimento

Nome: Loteamento Clodomiro Camargos Costa, quadra F do loteamento Boa Vista II;

Localização da área: Boa Vista II;

Área Total: Boa Vista II 134.293,00m²; Clodomiro Camargos Costa “quadra F” 23.497,87m²;

Processo: 3849/2008;

Macrozoneamento: Área de Consolidação;

Zoneamento: Zona Residencial 2 (ZR2);

Setor: Sul.

4. LOCALIZAÇÃO DO PROJETO

O Loteamento Clodomiro Camargos da Costa – Quadra F está situada no setor Sul, possui uma área de 23.497,87m² (2,35 ha) e é contígua ao Bairro Boa Vista, conforme Figura 01. Como citado anteriormente, o projeto prevê o loteamento da quadra F do bairro Boa Vista II.

O acesso às áreas dos empreendimentos é feito através das seguintes ruas existentes: Rua Dorvina T. de Jesus; Rua Maria Aparecida de Jesus; Rua Maria A. Montandon; Rua Maria Moreira; Rua Alceu C. Santos e Rua Maria Alves Franco.

O Loteamento Clodomiro Camargos da Costa, por ser decorrente de aprovação anterior e tendo transferido ao poder as áreas exigidas por lei, aguarda a continuidade do processo aprovado.

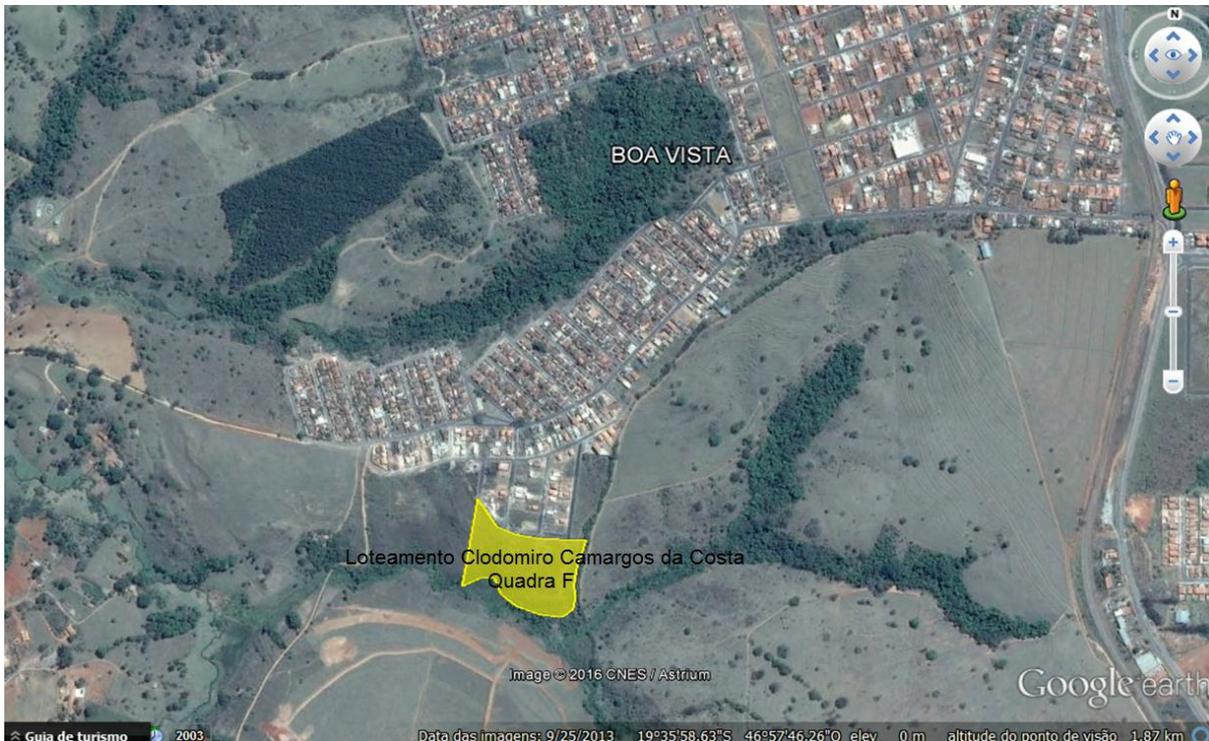


Figura 01: Localização do empreendimento – Visão geral.

Fonte: Modificado de Google Earth, 2013.

5. QUANTIFICAÇÃO DAS ÁREAS

O Loteamento Boa Vista II está parcelado nas áreas detalhadas no Quadro 01 abaixo, e inclui a Quadra F, atualmente denominada Loteamento Clodomiro Camargos Costa.

| ÁREAS | m ² | % |
|--------------------|----------------|--------|
| Quadras | 68.390,60 | 50,92 |
| Ruas | 15.241,16 | 11,34 |
| Servidão (Estrada) | 988,06 | 0,73 |
| Servidão (Esgoto) | 760,29 | 0,56 |
| Área Verde | 14.080,16 | 10,48 |
| APP | 24.350,11 | 18,17 |
| Área Institucional | 10.482,62 | 7,80 |
| Total | 134.293,00 | 100,00 |

Quadro 01: Relação das áreas.

Fonte: IPDSA - Retificação do projeto loteamento Urbano: Plantas e quadro de áreas, 2008.

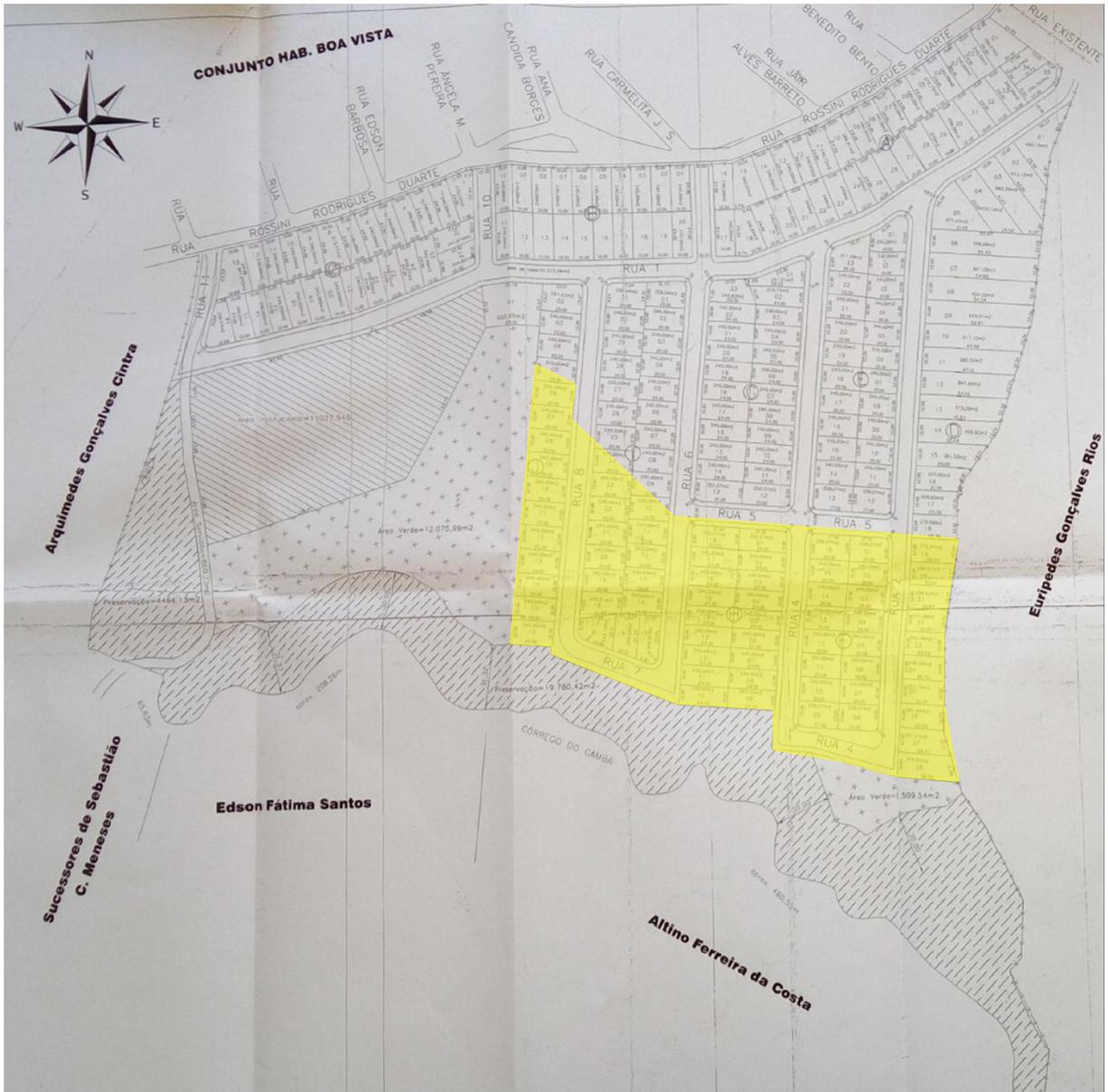


Figura 2. Planta do loteamento urbano Boa Vista II.
Fonte: Const. Rocha e Resende Ltda., 05/2006.

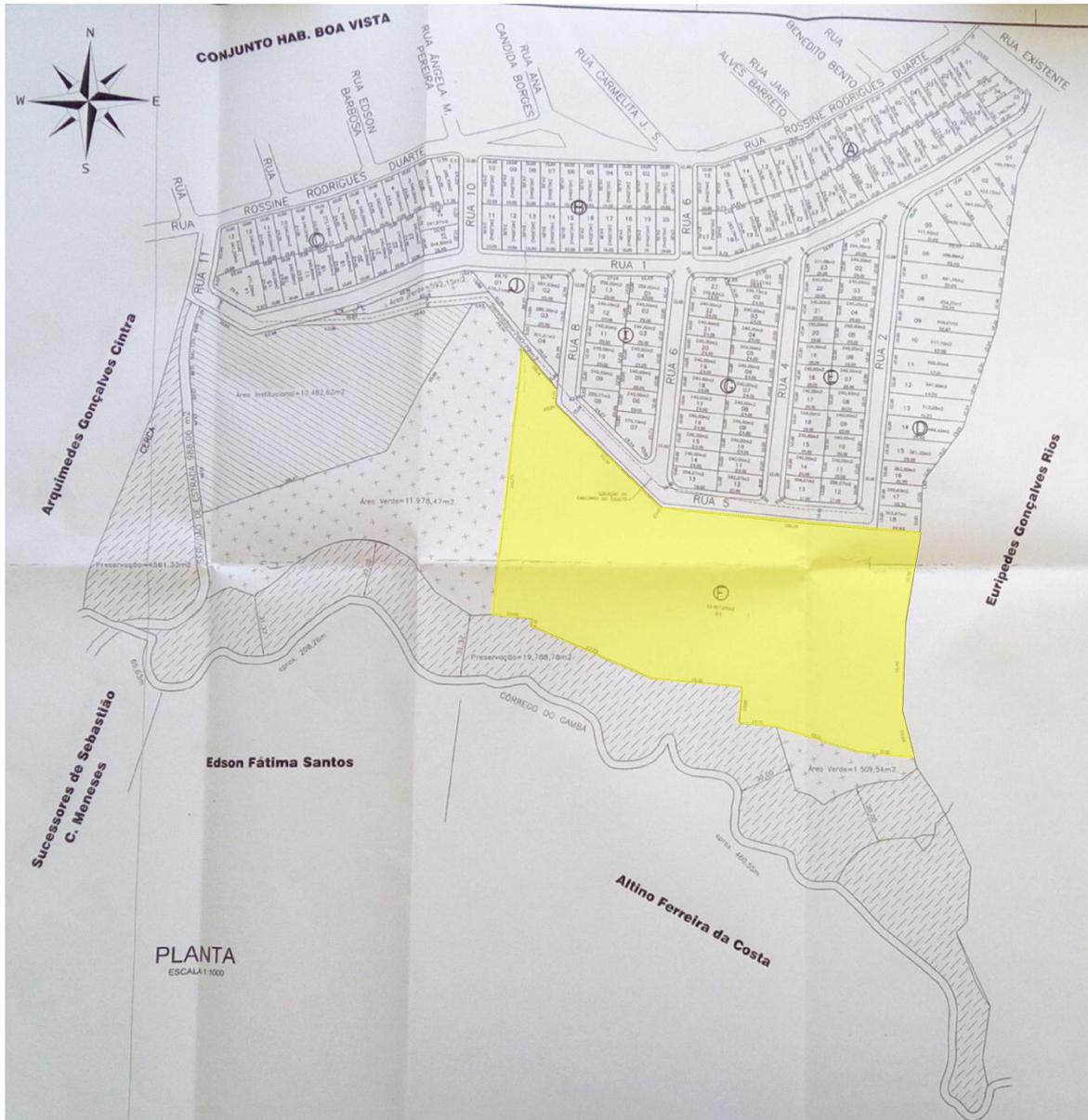


Figura 3. Retificação do loteamento Boa Vista II.
Fonte: IPDSA, 10/2008.

6. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

A área onde será implantado o empreendimento Loteamento Clodomiro Camargos Costa é uma área típica do bioma cerrado, porém já antropizada, com cobertura predominante de capim braquiária (*Brachiaria spp*) e alguns exemplares, remanescentes de espécies arbóreas típicas deste bioma. Também foi observado implantação de linha de transmissão de energia elétrica.



Figura 4. Local aonde fora feito uma estrada.

Fonte: Visita técnica.



Figura 5. Detalhe da declividade da área.
Fonte: Visita técnica.



Figura 6. Detalhe da cerca que, possivelmente, separa APP.
Fonte: Visita técnica.



Figura 7. Detalhe da rede elétrica existente no local.
Fonte: Visita técnica.



Figura 8. Visão geral da área a ser loteada.
Fonte: Visita técnica.

7. CONSIDERAÇÕES

Devido às características observadas no local, os conselheiros solicitaram a apresentação das seguintes informações para prosseguir a análise:

- Projeto do parcelamento da área seguindo as recomendações dos conselheiros do CODEMA, quanto à Área Verde e APP, ou seja, mantendo-as contíguas e, preferencialmente, em um único bloco;
- Levantamento planialtimétrico com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART;
- Detalhamento contendo as projeções dos cortes e aterros necessários (Terraplenagem) para implantação do loteamento.

Após a apreciação do presente relatório de vistoria pelo CODEMA, o empreendedor deverá apresentar as informações solicitadas para análise.

Após concluída a análise o IPDSA encaminhará parecer ao CODEMA que deliberará sobre as condicionantes pertinentes à implantação do Loteamento Clodomiro Camargos Costa.