

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (E.I.V.)



LOTEAMENTO

ALTO DA SERRA

ALPINÓPOLIS – M.G.

01 – PROPRIEDADE:

MATRÍCULA nº 17650 de 30/04/2014

Endereço: Prolongamento da Rua Aracajú s/n

Bairro: Rosário

Município: Alpinópolis /MG

CEP: 37.940-000

02 – PROPRIETÁRIO:

LOTEAMENTO ALTO DA SERRA LTDA ME

CNPJ 20.495.309/0001-07

Rua: Aracajú, 272

Bairro: Rosário

Município: Alpinópolis /MG

CEP: 37.940-000

SÓCIOS:

Antonio de Pádua Lima Paim

CPF 542.339.416-34

Rua Aracajú, 272 – Bairro Rosário – Alpinópolis – MG

Regiton Luis Alves

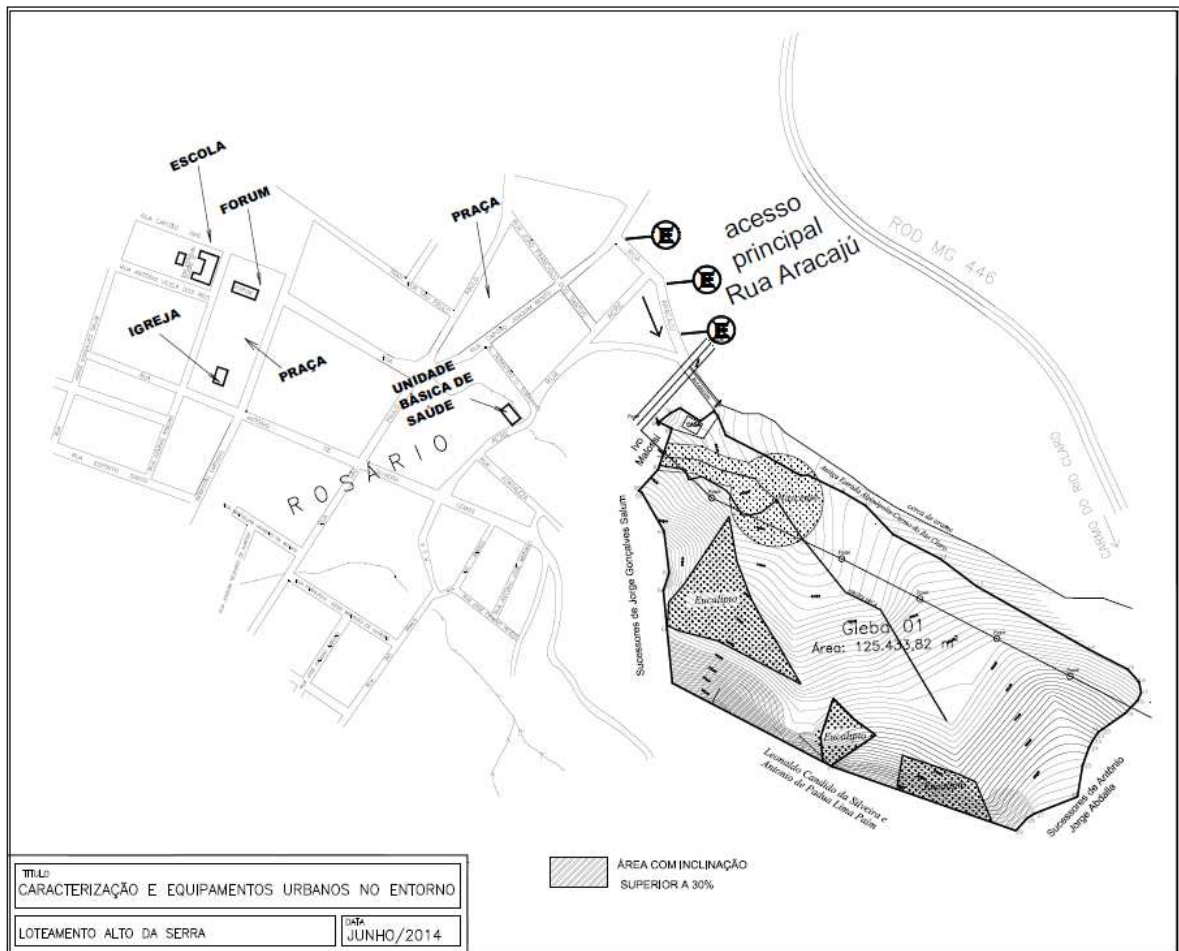
CPF 122.163.238-88

Rua Padre João Batista Gheta, 71 – Bairro Lodovico Pavoni- Elói Mendes – MG

Leonardo Candido da Silveira

CPF 731.187.296-00

Pça Osvaldo Américo dos Reis, 43 – Bairro Centro – Alpinópolis – MG



06 - JUSTIFICATIVA DO EMPREENDIMENTO:

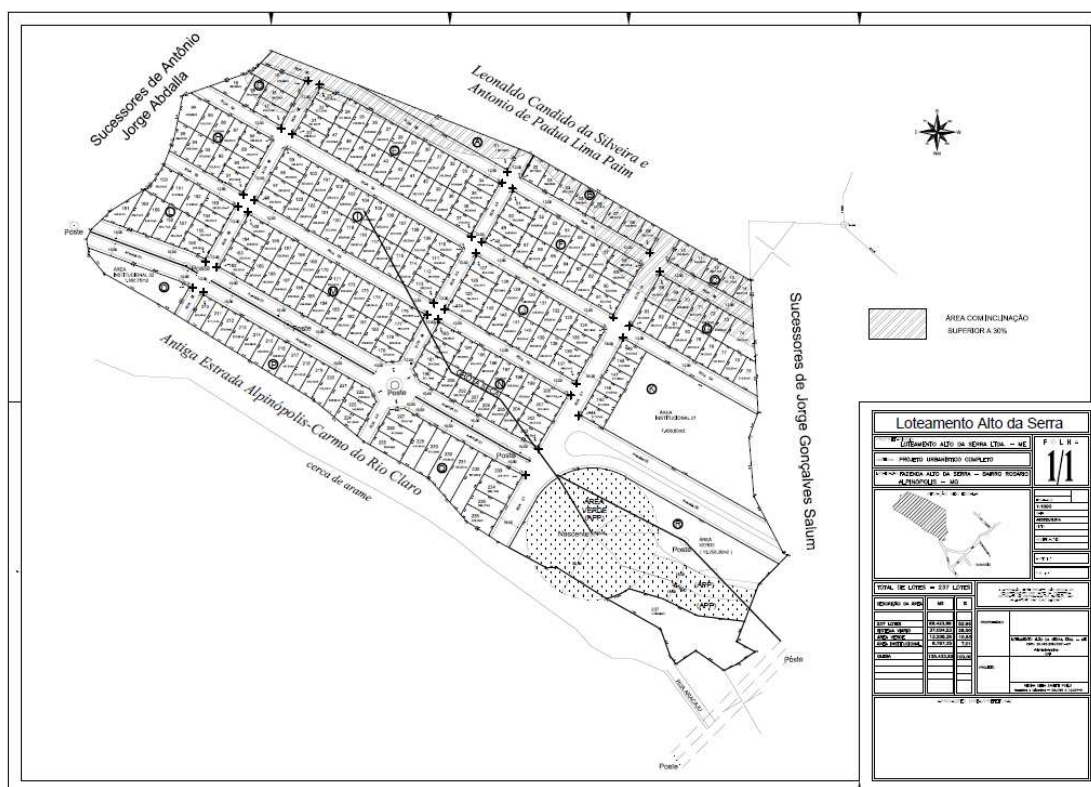
O setor imobiliário no país, passa por uma aceleração devido aos incentivos do governo. Isso ocasionou também, no município, uma demanda por lotes cujo mercado ficou inflacionado pela falta de oferta dos mesmos. O empreendimento em questão visa disponibilizar uma maior oferta para atender à esse mercado, contribuindo, com isso, para o equilíbrio de seu valor imobiliário.

O empreendimento visa também, uma urbanização planejada da área em conformidade com a Resolução 303/2002 do CONAMA e Lei Estadual 14.309/2002, justificada no Plano Diretor do Município através da Lei Complementar 005/2013 onde ressaltou-se que a urbanização desordenada no entorno já vinha ocorrendo.

07- CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

O Loteamento Alto da Serra situa-se em uma área de expansão urbana. A gleba possui área total de 125.433,82 m² e foi dividida em 18 quadras identificadas com as letras do alfabeto de A até R. O acesso ao loteamento será feito pelo prolongamento da Rua Aracajú , bairro Rosário e a distribuição interna será feita através de 6 Ruas e 2 Avenidas.

As quadras estão divididas em 240 lotes, sendo 237 Lotes Residenciais, 02 Áreas Institucionais e 01 Área Verde .



	quantidade	m2	%
Gleba		125.433,82	100,00
Lotes	237	66.423,86	52,96
Sistema Viário	08	37.004,23	29,50
Área Verde	01	13.208,38	10,53
Área Institucional	02	8.797,35	7,01
Área média dos lotes		280,27	

08 - ADENSAMENTO POPULACIONAL

O cálculo do total de habitantes para o loteamento em questão foi extraído da tabela de Informações Básicas Operacionais – Código 0190, elaborada pela COPASA onde consta no mês 07/2014 a quantia de 3,2 habitantes/domicílio na zona urbana do município.

No loteamento em questão tem-se 237 lotes portanto:

$237 \text{ lotes} \times 3,2 \text{ habitantes/lote} = 758,40 \text{ habitantes}$

O adensamento de Alpinópolis é de 40,66 hab/km² - segundo dados do IBGE 2010 - e não será afetado significativamente, por este empreendimento uma vez que o adensamento não chegará a 41 hab/km².

09- GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA DE TRANSPORTE PÚBLICO

Tendo em vista que o acesso ao loteamento, no momento, somente se dará pela Rua Aracajú, esta sofrerá impacto de aumento de fluxo de veículos e, sendo ela estreita, na maioria de sua extensão, como medida mitigadora, serão colocadas placas de trânsito proibindo parar e estacionar, como demonstrado em mapa anterior, em toda sua margem esquerda para facilitar o fluxo de veículos. Com relação ao transporte público, Alpinópolis não conta com esse tipo de transporte em massa.

No projeto urbanístico, foi previsto que três ruas sejam prolongadas às glebas linderias a esta, de forma que quando estas forem loteadas se tenha mais opções de acesso ao loteamento.

10 – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O uso será predominantemente residencial, sendo possível a instalação de uso econômico com restrições compatíveis com o uso residencial e tanto ele como a ocupação se darão conforme o Plano Diretor do Município e demais Leis pertinentes.

11 – ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) e VEGETAÇÃO

Respeitada a distância no projeto de 50,00m de raio para a nascente, conforme Art. 4º da Lei 12.651/2012 e 15,00m de cada lado do curso d'água, conforme Art. 175º da Lei 061/2007 que institui o do Plano Diretor do Município.

Os eucaliptos que se encontram na área já obtiveram autorização para serem removidos conforme documento em anexo no processo. A vegetação da área se caracteriza com pasto em braquiária sendo utilizada atualmente para pastagem de bovinos.

12 – LAUDO GEOLÓGICO DA ÁREA

Por se tratar de loteamento em encosta de morro, foi elaborado um laudo apresentado pelo geólogo Jair Coelho Lemos CREA 11884/D para análise dos riscos de implantação do empreendimento. Em seu laudo consta, conforme documento anexo no processo, que ***“ O relevo atual da borda da Serra de Alpinópolis encontra-se aplainado, na forma de talude, com declividade suave, favorecendo as condições para o empreendimento. A estabilidade do terreno dentro da área do loteamento, não apresenta nenhum impedimento de ordem geológica que dificulte as construções das futuras residências. Mesmo porque, a rocha não alterada (rocha sã), bastante sólida para a base de qualquer edificação, encontra-se logo abaixo da superfície.”***

13 – ACESSIBILIDADE

No projeto de pavimentação e drenagem, está previsto o rebaixamento das guias para execução de rampas de acessibilidade em conformidade com a NBR 9050/2004 da ABNT em todas as esquinas das vias e onde se fizer necessário.

14 – VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Por ser uma ocupação em encosta de morro de forma planejada, dentro do exigido pelas Leis e Diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal e por, da sua localização, poder-se avistar toda cidade - uma vista muito bonita, a sua implantação só tende a valorizar o seu entorno; ao contrário da ocupação desordenada que já vem acontecendo pois, ela denigre o espaço urbano e desfavorece o valor imobiliário do entorno.

15- VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Conforme o Plano Diretor, para essa zona, só são permitidas construções com até 03 pavimentos, portanto, essa altura não ocasiona prejuízos significativos em termos de iluminação e ventilação, além do que, os critérios de construção

estão estabelecidos no Plano Diretor e ao serem obedecidos não prejudicarão as construções vizinhas.

16- PAISAGEM URBANA

Por ser um Loteamento em encosta de morro, como já foi dito, ele não deixará de modificar a paisagem urbana pela sua própria localização de destaque topográfico. Como medida mitigadora, será trabalhado o paisagismo do local, sendo orientado o plantio de Ipê cascudo, Jacarandá mimoso, Ipê mirim e Palmeira Jerivá nos passeios e canteiros , entremeando arborização com construção.

Na APP da nascente e laterais do curso d'água , ao se desenvolver o projeto de praça e parque linear, este deverá contemplar o maior número e as mais variadas espécies propícias ao local e tipo de solo.

Portanto, o trabalho com paisagismo, será o grande aliado na ação mitigadora da mudança na paisagem urbana.

17- ÁREA COM DECLIVIDADE SUPERIOR A 30%

Nesta área, que se apresenta destacada com hachuras no mapa, será feito um trabalho de terraplagem afim de levar a inclinação a um valor menor que 30%. Essa movimentação de terra ocorrerá conforme projeto anexado no processo.

18-EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

ÁGUA - A rede de água será implantada aos moldes da concessionária COPASA cuja declaração de capacidade de fornecimento pela mesma se encontra em anexo.

ESGOTO - A rede de esgoto sanitário será implantada conforme diretrizes fornecidas pela Prefeitura e seu ponto de lançamento será na Rua Acre conforme projeto em anexo no processo.

ENERGIA ELÉTRICA - A rede de energia elétrica será construída aos moldes da concessionária CEMIG, cuja declaração de capacidade de fornecimento pela mesma também se encontra em anexo.

ÁGUA PLUVIAL - As diretrizes da drenagem urbana para o Loteamento foram fornecidas pela Prefeitura. O ponto de lançamento será também na Rua Acre de onde ela será conduzida à rede municipal e lançada no Córrego da Biquinha.

RESÍDUO SÓLIDO - O município se encarregará da coleta de resíduos sólidos, tendo eles, a disposição final, no aterro controlado do município.

PAVIMENTAÇÃO – Todo calçamento das vias deverão ser em bloquete sextavado de concreto de 35 MPa.

CONCLUSÃO:

Por ser um Loteamento em encosta de morro, todos os cuidados com diretrizes e medidas mitigadoras foram tomadas durante a fase de concepção do projeto de forma a que ele se integrasse à paisagem urbana com o menor impacto possível. Sua implantação deve ocorrer conforme os projetos e estudos aqui relatados.

De modo geral, o Loteamento Alto da Serra, ampliará a cidade de forma organizada ponderando o bem estar dos futuros moradores com os moradores do entorno e sua relação com a urbe já estabelecida.

Alpinópolis, 26 de setembro de 2014

Regina Célia Zanetti Pollo
Arquiteta e Urbanista – CAU A-13057-5