

### 3. CARACTERIZAÇÃO TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

#### 3.1. DADOS TÉCNICOS DO PROJETO

A ficha técnica do projeto de loteamento **FAZENDAS BARÃO DE AQUIRAZ** é apresentada no Quadro 3.1.

**Quadro 3.1** – Caracterização Técnica do Empreendimento

ÁREA DO TERRENO	2.669.407,44	
ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	343.081,13	
ÁREA A SER PARCELADA	2.326.326,31	100,00%
ÁREA SISTEMA VIÁRIO	164.120,10	7,05%
ÁREA PASSEIO	78.167,24	3,36%
ÁREA COMERCIAL	11.430,18	0,49%
ÁREA DE QUADRAS (LOTES)	1.069.243,69	45,96%
ÁREA INSTITUCIONAL	116.316,32	5,00%
CLUB HOUSE	10.000,00	0,43%
HOTEL		
FAZENDA/BANGALOS/FAZENDINHA	20.000,00	0,86%
CLUBE EQUESTRE	12.349,36	0,53%
EQUITAÇÃO/BAIAS/APOIO	83.421,14	3,59%
ÁREA VERDE/LIVRE	761.278,28	32,72%

#### 3.2. FASES DO EMPREENDIMENTO

##### 3.2.1. ESTUDOS E PROJETOS

O Projeto de loteamento **FAZENDAS BARÃO DE AQUIRAZ**, será desenvolvido em três etapas: a de planejamento, compreendendo a fase preliminar de estudos e projetos; a de implantação, correspondendo a instalação propriamente dita do loteamento; e a terceira etapa, a de urbanização da área loteada, sendo que esta última já contará com a intervenção também dos futuros proprietários dos lotes, bem como do poder público.

O Quadro 3.2. mostra uma listagem seqüenciada das etapas do empreendimento.

**Quadro 3.2 – Fases e Componentes do Projeto de Loteamento**

<b>Estudos e Projetos</b>
Levantamento Topográfico
Levantamento Geotécnico
Projeto Urbanístico
Estudo Ambiental
<b>Implantação</b>
Limpeza da Área (desmatamento)
Arruamento
Coretes e Aterro (terraplanagem)
Pavimentação
Obras de Drenagem Superficial
Piqueteamento dos Lotes
<b>Urbanização</b>
Iluminação Pública
Captação de Água
Serviço de Esgotos
Rede Telefônica
Coleta de Lixo
Construção Civil

O valor total do investimento da FAZENDA BARÃO DE AQUIRAZ está estimado em R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais).

O projeto do empreendimento é de responsabilidade da empresa **MD CONCEPT**. Trata-se da proposta de um Complexo de desenvolvimento imobiliário, da empresa **Terras do Aquiraz Empreendimentos Imobiliários LTDA.**, situado em Aquiraz, na Fazenda Barão de Aquiraz, mais precisamente no distrito Justiniano de Serpa. O empreendimento está inserido em um terreno, cuja área total é de 266,94 ha. Descontada a faixa de proteção ambiental de 34,31 ha, o empreendimento passa a ter uma área a ser parcelada de 232,63 ha.

### 3.2.2. IMPLANTAÇÃO

Inicialmente será realizada a limpeza da área para a retirada da cobertura vegetal das vias de acesso. Esta operação desenvolver-se-á tendo como suporte legal uma autorização do órgão competente para desmatamento. O desmatamento será realizado de forma mecanizada, sendo que os materiais vegetais como troncos lenhosos serão reaproveitados para comercialização.

O levantamento do arruamento será executado através do parcelamento do solo em quadras, mediante a demarcação do sistema de circulação (vias). Será realizado um levantamento topográfico planialtimétrico de detalhe, onde serão demarcadas em campo as quadras com fixação de marcos de concreto nos vértices das mesmas. Este levantamento será utilizado também para o traçado definitivo do projeto de pavimentação e drenagem superficial das vias de circulação.

Dado o comportamento morfológico do terreno, observa-se que os cortes e aterros são mínimos, sendo que na maioria das ruas, os serviços de terraplanagem serão executados em escala muito superficial, objetivando apenas a conformação topográfica dos leitos e caimento ideal para facilitar o escoamento superficial.

Na área não haverá a exploração de jazidas de empréstimo, uma vez que será feito o manejo de materiais terrosos dentro da própria área com a compensação de materiais.

Serviços de terraplanagem serão realizados com o objetivo de eliminar as depressões e os ressaltos topográficos. Esta operação será realizada com uso de equipamentos mecânicos como tratores de esteira. Todas as ruas ficarão definidas com o meio fio em rocha granítica ou pré-moldado em concreto e receberá uma camada de revestimento primário.

A drenagem superficial das águas pluviométricas na área do loteamento será direcionada para a rede de drenagem natural. A pavimentação das vias de circulação facilitará o escoamento das águas superficiais ao longo das ruas abertas, de onde serão lançadas a partir de descidas d'água e que as levarão para a drenagem natural. O lançamento das águas pluviais na drenagem natural ocorrerá em cota mais próxima possível do nível d'água normal de drenagem natural.

A operação de piqueteamento dos lotes será realizada com o auxílio de um levantamento planimétrico das quadras já demarcadas. Cada lote será individualizado, piquetado com marcos de concreto, e identificado de acordo com a localização.

### **3.2.3. URBANIZAÇÃO**

Nesta fase, se dará a instalação de equipamentos urbanos básicos de infraestrutura física para expansão da urbanização da área do loteamento, a partir dos equipamentos já existentes na área de influência do empreendimento. Equipamentos como energia elétrica e sistema telefônico, terão facilidade de expansão até a área do loteamento uma vez que, já possuem redes instaladas na área de entorno do empreendimento.

### **3.3. INFRA-ESTRUTURA BÁSICA EXISTENTE E PROGRAMADA**

A área do loteamento é de fácil acesso. Da rodovia estadual CE - 453, o acesso a área é feito pela rodovia secundária com revestimento primário. Note e Leste do terreno, onde no setor Leste o acesso principal corresponde a Av. 01 do Loteamento Explanada do Iguape.

A rede de eletrificação (13,8 KW), de responsabilidade da COELCE – Companhia de Eletrificação do Ceará, passa no setor noroeste da área do

loteamento. Desta será estendido um ramal de distribuição para toda a área do loteamento. Para tanto serão obedecidos os procedimentos da COELCE.

A área não dispõe de rede de abastecimento público de água, salientando-se que as comunidades mais próximas no seu entorno também não são beneficiadas com serviço público de abastecimento. O Abastecimento de água será feito através da exploração de poços profundos particulares ou poços artesianos, totalizando 10 (dez) poços. Atualmente existem 02 (dois) poços perfurados com vazão de 6.000 l/h em e 5.000 l/h.

**Foto 3.1:** Poço profundo no local do empreendimento



**Fonte:** Observações de Campo (Foto: Rêgo Filho)

A área poderá contar com um tronco telefônico da rede de telefonia da Oi-TELEMAR, que se encontra no entorno próximo, a cerca de 0,50 km da área, de onde poderá ser estendido um ramal até a área do empreendimento. A telefonia poderá também ser facilitada pela utilização do serviço de telefonia móvel, uma vez que o local encontra-se na área de cobertura, mas de modo precário.

O sistema de drenagem a ser implantado na área do loteamento prevê a coleta das águas pluviais, através de guias adjacentes às ruas. Estas águas deverão ser conduzidas às caixas coletoras, às caixas de transposição, às tubulações e por fim às estruturas de dissipação de energia, para posteriormente serem lançadas no corpo receptor (a drenagem natural).

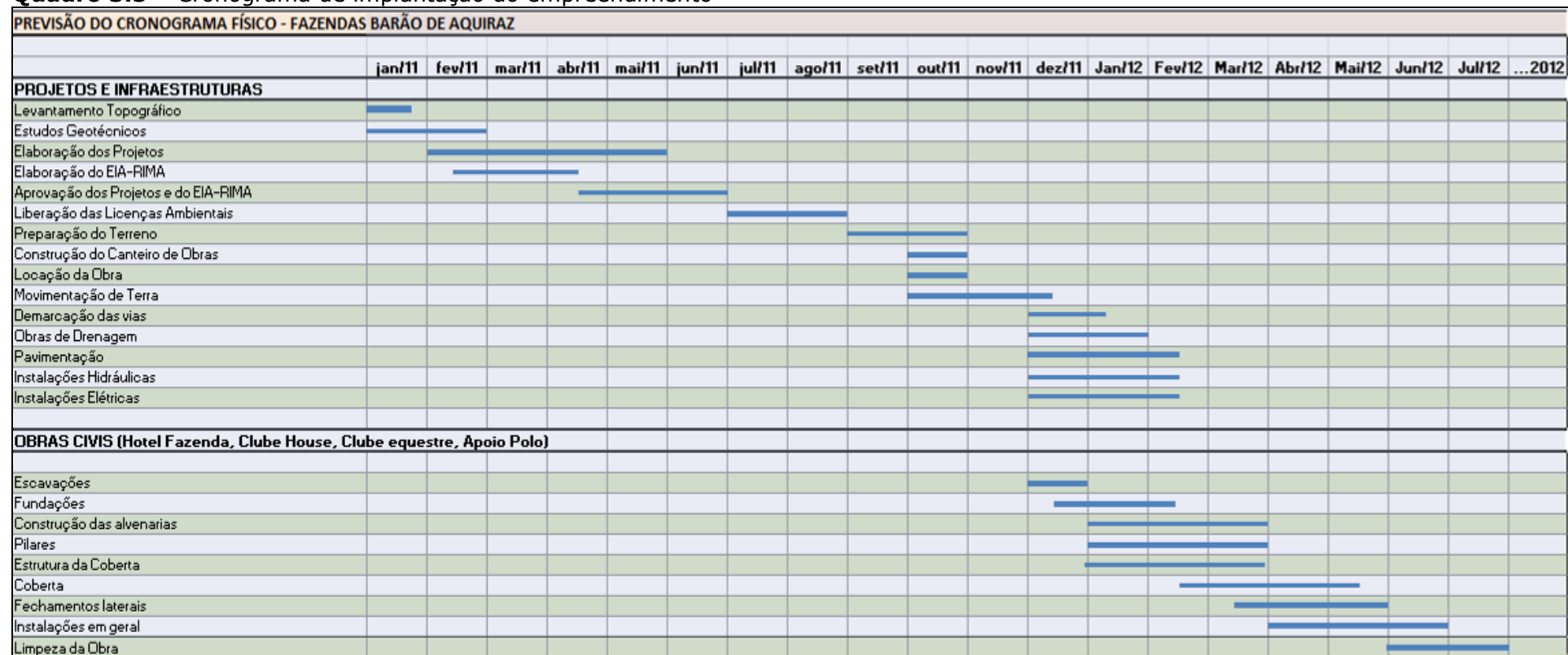
A disposição dos efluentes domésticos será feita de forma individualizada, onde cada proprietário construirá o seu sistema, quando forem edificadas as moradias. Os testes de capacidade de absorção do solo, realizados na fase de estudos preliminares, recomendam para o sistema de lançamento dos efluentes, a adoção de fossas sépticas com utilização de sumidouros para disposição dos efluentes domésticos.

A coleta de lixo na área de influência funcional do loteamento poderá ser realizada pela Prefeitura Municipal de Aquiraz. A área do loteamento, que se constituirá em um núcleo urbano do município, deverá ser incluída futuramente no sistema de limpeza pública de Aquiraz, devendo passar a fazer parte da rota de coleta sistemática do lixo doméstico.

### **3.4. CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

O Quadro 3.5 apresenta o cronograma de implantação do empreendimento, a partir da emissão da Licença de Instalação da SEMACE.

**Quadro 3.5 – Cronograma de implantação do empreendimento**



**Fonte:** MD CONCEPT