



ANEXO XI

MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO

I - IDENTIFICAÇÃO:

Nome do Empreendimento: *Loteamento Reserva Sapucaia II*

Proprietário: Montecatini Imobiliária Ltda.

Responsável Técnico: Engenheiro Jairo Wajs.

Autor do Projeto: Arquiteta Karina Ferraz Bastos

Área da Gleba: 311.035,19 m²

Endereço da Gleba: Rodovia Romildo Prado – Município de Louveira – S.P.

Confrontantes:

- | | |
|---------|---|
| Norte > | Residencial Jardim Primavera |
| Leste > | Sítio dos Irmãos Primo / Marcos Martins Gonzaga |
| Sul > | Sítio dos Irmãos Primo / Área Remanescente |
| Oeste > | José Rairala / Batista Mosca |

Distância do centro do município: aproximadamente 2.000,00m.

Acessos principais: Rodovia Romildo Prado

20/05/2009



II - DESCRIÇÃO DAS ÁREAS DA GLEBA

A gleba onde se implantará o loteamento é composta basicamente de solo argiloso, sem nenhuma evidência de erosões nas partes sem cobertura vegetal como se pode observar em campo.



Trata-se de terreno com características topográficas e geológicas, favoráveis a implantação do empreendimento.

Junto aos córregos foram deixadas as respectivas faixas "NON AEDIFICANDI" – A.P.P., Área de Preservação Permanente - com 50,00m de largura para nascentes e brejos e 30,00m para lagos e córregos, para eventuais tratamentos paisagísticos.

As declividades predominantes variam de 0,00% à 10,00%, correspondendo à 17,00% da gleba, de 10,00% à 15,00%, correspondendo à 26,00% da gleba, de 15,00% à 30,00%, correspondendo à 57,00% da gleba.

III - CARACTERIZAÇÃO DO LOTEAMENTO

Trata-se de um loteamento aberto com lotes de área superior a 500,00m², de acordo com as Diretrizes Municipais expedidas em 17 de julho de 2007, sob processo nº 2006/5024 e com a Lei Municipal nº 752/84.

Os lotes que compõem o *Loteamento Reserva Sapucaia* são de uso residencial.

QUADRO 1

Natureza do Loteamento

Lotes	Nº	Área (m ²)	%
Lotes de uso Residenciais	271	159.407,71	100
Total	271	159.407,71	100

20/05/2009



IV - PLANO URBANÍSTICO PROPOSTO

QUADRO 2

ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (m ²)	%
1 - Lotes (Quantidade ou n^o = 271)	159.407,71	51,25
2 - Áreas Públicas	151.627,48	48,75
2.1 - Sistema de Vias	77.773,57	25,00
2.2 - Áreas Institucionais	3.916,84	1,25
2.3 - Espaços Livres de Uso Público (***)		
2.3.1 - Sistemas de Lazer	894,87	0,30
2.3.2 - Áreas Verdes - A.P.P.	69.042,20	22,20
3- Outros - Faixa De Transmissão	0,00	0,00
4 - Área Total da Gleba Loteada	311.035,19	100,00



(**) Art. 4º; parágrafo 2º. da Lei Federal 6766/79 :

“consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.”

(***) Espaços livres de uso público correspondem as áreas de lazer e áreas das faixas “Non Aedificandi” (Lei Federal 6766/79).

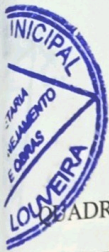
As áreas reservadas à *Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos (Áreas Institucionais)*, foram distribuídos em 2 (dois) pontos, sendo estes :

- **Área Institucional 1** – Está localizada com frente para a Rua 06 e divisa com o Lote 05 da Quadra 07, confrontando do lado direito com a propriedade de José Rairala, do lado esquerdo e nos fundos com a Área Verde 04 , perfazendo uma área total de 3.516,84 m².
- **Área Institucional 2** – Está inserida na Área Institucional 1, tendo uma de suas divisas confrontando com a Área Verde 04, perfazendo uma área total de 400,00 m².

OBSERVAÇÕES:

No item 1 do quadro 2 deve constar o número total de lotes, independentemente do tipo de uso.

As áreas correspondentes às faixas “Non Aedificandi”, incluídas nos lotes, deverão constar do total das áreas destinadas aos lotes.



QUADRO 3



Requisitos Urbanísticos	Valores
População média por lote residencial	H= 5 hab./lote
Densidade de Ocupação Residencial prevista para a gleba	D= 43,57 hab./ha
Coefficiente de Proporcionalidade	K= 0,35 ha ² /hab.

Sendo,

REQUISITOS URBANÍSTICOS	LEGENDA
$H = \frac{P}{N} = \frac{1.355}{271} = 5 \text{ hab./lote}$	H - população média por lote residencial P - população total prevista para os lotes residenciais
$D = \frac{P}{AT} = \frac{1.355}{31,10} = 43,57 \text{ hab./ha}$	N - número de lotes residenciais D - densidade de ocupação residencial prevista para a gleba
$K = \frac{AP}{D} = \frac{15,13}{43,57} = 0,35 \text{ ha}^2/\text{hab.}$	AT - área total da gleba (ha) K - coeficiente de proporcionalidade AP - áreas públicas (ha)

V - ESPECIFICAÇÃO DOS LOTES

Frente Mínima: 15,00m

Declividade máxima dos lotes: 30,00%

Taxa máxima de ocupação dos lotes: Residenciais: 50%

Coeficiente máximo de aproveitamento dos lotes: Residenciais: 1,0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.

VI - ESPECIFICAÇÕES DAS QUADRASQUADRO 4

QUADRA	IDENTIF.	LOTES			USO	OBS.
		ÁREA UNITÁRIA (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	ÁREA DA QUADRA (m ²)		
01	01	531,42	531,42	6.319,29	Resid.	Residencial
	02	531,70	531,70		Resid.	Residencial
	03	526,82	526,82		Resid.	Residencial
	04 ao 11	525,00	4.200,00		Resid.	Residencial
	12	529,35	529,35		Resid.	Residencial
02	01	684,75	684,75	3.575,82	Resid.	Residencial
	02 e 03	555,00	1.050,00		Resid.	Residencial
	04	593,36	593,36		Resid.	Residencial
	05	598,74	598,74		Resid.	Residencial
	06	588,97	588,97		Resid.	Residencial
03	01	582,06	582,06	8.287,80	Resid.	Residencial
	02 ao 05	525,00	2.100,00		Resid.	Residencial
	06	530,51	530,51		Resid.	Residencial
	07	610,66	610,66		Resid.	Residencial
	08	640,78	640,78		Resid.	Residencial
	09 ao 13	525,00	2.625,00		Resid.	Residencial
14	526,37	526,37	Resid.	Residencial		
15	672,42	672,42	Resid.	Residencial		
04	01	591,45	591,45	5.176,95	Resid.	Residencial
	02 ao 06	525,00	2.625,00		Resid.	Residencial
	07	597,12	597,12		Resid.	Residencial
	08	724,77	724,77		Resid.	Residencial
	09	638,61	638,61		Resid.	Residencial
05	01	553,50	553,50	5.914,57	Resid.	Residencial
	02	545,04	545,04		Resid.	Residencial
	03 e 04	525,00	1.050,00		Resid.	Residencial
	05	543,49	543,49		Resid.	Residencial
	06	583,66	583,66		Resid.	Residencial
	07 ao 09	525,00	1.575,00		Resid.	Residencial
	10	531,20	531,20		Resid.	Residencial
11	532,68	532,68	Resid.	Residencial		
06	01 ao 04	525,00	2.100,00	2.695,60	Resid.	Residencial
	05	595,60	595,60		Resid.	Residencial
07	01	871,26	871,26	3.026,74	Resid.	Residencial
	02 ao 04	525,00	1.575,00		Resid.	Residencial
	05	580,48	580,48		Resid.	Residencial



QUADRA	IDENTIF.	LOTES			USO	OBS.
		ÁREA UNITÁRIA (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	ÁREA DA QUADRA (m ²)		
08	01	737,83	737,83	16.055,73	Resid.	Residencial
	02	534,20	534,20		Resid.	Residencial
	03	629,01	629,01		Resid.	Residencial
	04 ao 10	525,00	3.675,00		Resid.	Residencial
	11	656,18	656,18		Resid.	Residencial
	12	788,47	788,47		Resid.	Residencial
	13	593,78	593,78		Resid.	Residencial
	14 ao 26	525,00	6.825,00		Resid.	Residencial
	27	536,76	536,76		Resid.	Residencial
	28	526,00	526,00		Resid.	Residencial
29	553,50	553,50	Resid.	Residencial		
09	01	735,58	735,58	9.832,47	Resid.	Residencial
	02	525,00	525,00		Resid.	Residencial
	03	619,36	619,36		Resid.	Residencial
	04	697,20	697,20		Resid.	Residencial
	05 ao 08	525,00	2.100,00		Resid.	Residencial
	09	624,24	624,24		Resid.	Residencial
	10	526,47	526,47		Resid.	Residencial
	11	525,00	525,00		Resid.	Residencial
	12	594,98	594,98		Resid.	Residencial
	13	665,60	665,60		Resid.	Residencial
	14	560,96	560,96		Resid.	Residencial
	15	528,83	528,83		Resid.	Residencial
	16	545,13	545,13		Resid.	Residencial
	17	584,12	584,12		Resid.	Residencial
10	01	719,96	719,96	5.021,60	Resid.	Residencial
	02 e 03	525,00	1.050,00		Resid.	Residencial
	04	555,61	555,61		Resid.	Residencial
	05	555,82	555,82		Resid.	Residencial
	06 e 07	525,00	1.050,00		Resid.	Residencial
	08	563,15	563,15		Resid.	Residencial
09	527,06	527,06	Resid.	Residencial		

Handwritten signatures and initials in blue ink.



QUADRA	IDENTIF.	LOTES		ÁREA DA QUADRA (m ²)	USO	OBS.
		ÁREA UNITÁRIA (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)			
11	01	777,24	777,24	18.878,67	Resid.	Residencial
	02 ao 04	525,00	1.575,00		Resid.	Residencial
	05	631,79	631,79		Resid.	Residencial
	06	629,90	629,90		Resid.	Residencial
	07	621,19	621,19		Resid.	Residencial
	08	648,68	648,68		Resid.	Residencial
	09	725,62	725,62		Resid.	Residencial
	10	710,27	710,27		Resid.	Residencial
	11 ao 14	525,00	2.100,00		Resid.	Residencial
	15	623,91	623,91		Resid.	Residencial
	16	617,23	617,23		Resid.	Residencial
	17 ao 19	525,00	1.575,00		Resid.	Residencial
	20	618,25	618,25		Resid.	Residencial
	21	533,29	533,29		Resid.	Residencial
	22	532,38	532,38		Resid.	Residencial
	23	608,45	608,45		Resid.	Residencial
	24	558,67	558,67		Resid.	Residencial
	25	566,23	566,23		Resid.	Residencial
	26	517,87	517,87		Resid.	Residencial
	27	558,06	558,06		Resid.	Residencial
	28	554,14	554,14		Resid.	Residencial
	29	559,99	559,99		Resid.	Residencial
	30	525,00	525,00		Resid.	Residencial
	31	731,47	731,47		Resid.	Residencial
	32	779,04	779,04		Resid.	Residencial



QUADRA	IDENTIF.	LOTES		ÁREA DA QUADRA (m ²)	USO	OBS.
		ÁREA UNITÁRIA (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)			
12	01	622,39	622,39	25.888,63	Resid.	Residencial
	02	581,06	581,06		Resid.	Residencial
	03	547,11	547,11		Resid.	Residencial
	04	531,55	531,55		Resid.	Residencial
	05	527,17	527,17		Resid.	Residencial
	06	586,05	586,05		Resid.	Residencial
	07	654,39	654,39		Resid.	Residencial
	08	537,72	537,72		Resid.	Residencial
	09	564,25	564,25		Resid.	Residencial
	10	599,26	599,26		Resid.	Residencial
	11	654,80	654,80		Resid.	Residencial
	12	848,24	848,24		Resid.	Residencial
	13	761,33	761,33		Resid.	Residencial
	14	878,02	878,02		Resid.	Residencial
	15	558,69	558,69		Resid.	Residencial
	16 e 17	555,00	1.050,00		Resid.	Residencial
	18	628,13	628,13		Resid.	Residencial
	19	630,87	630,87		Resid.	Residencial
	20	670,91	670,91		Resid.	Residencial
	21	612,03	612,03		Resid.	Residencial
	22	554,81	554,81		Resid.	Residencial
	23	554,00	554,00		Resid.	Residencial
	24	694,96	694,96		Resid.	Residencial
	25	559,45	559,45		Resid.	Residencial
	26	562,09	562,09		Resid.	Residencial
	27	542,07	542,07		Resid.	Residencial
	28	551,12	551,12		Resid.	Residencial
	29	542,53	542,53		Resid.	Residencial
	30	634,12	634,12		Resid.	Residencial
	31	545,97	545,97		Resid.	Residencial
	32	555,40	555,40		Resid.	Residencial
	33	533,82	533,82		Resid.	Residencial
	34	518,99	518,99		Resid.	Residencial
	35	523,95	523,95		Resid.	Residencial
	36	546,38	546,38		Resid.	Residencial
	37 ao 43	525,00	3.675,00		Resid.	Residencial
	44	690,00	690,00		Resid.	Residencial





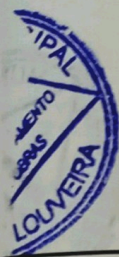



LOTES

QUADRA	IDENTIF.	ÁREA UNITÁRIA (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	ÁREA DA QUADRA (m ²)	USO	OBS.
13	01	572,21	572,21	10.247,82	Resid.	Residencial
	02 ao 08	525,00	3.675,00		Resid.	Residencial
	09	747,15	747,15		Resid.	Residencial
	10	925,63	925,63		Resid.	Residencial
	11 ao 17	525,00	3.675,00		Resid.	Residencial
	18	652,83	652,83		Resid.	Residencial
14	01	553,79	553,79	5.322,88	Resid.	Residencial
	02	527,29	527,29		Resid.	Residencial
	03	526,03	526,03		Resid.	Residencial
	04	560,16	560,16		Resid.	Residencial
	05	558,72	558,72		Resid.	Residencial
	06	556,83	556,83		Resid.	Residencial
	07	555,62	555,62		Resid.	Residencial
	08	698,15	698,15		Resid.	Residencial
	09	786,29	786,29		Resid.	Residencial



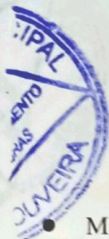


030



QUADRA	IDENTIF.	LOTES		ÁREA DA QUADRA (m ²)	USO	OBS.
		ÁREA UNITÁRIA (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)			
15	01	668,25	668,25	33.163,14	Resid.	Residencial
	02	532,63	532,63		Resid.	Residencial
	03	599,85	599,85		Resid.	Residencial
	04	559,92	559,92		Resid.	Residencial
	05	615,80	615,80		Resid.	Residencial
	06	596,82	596,82		Resid.	Residencial
	07	577,79	577,79		Resid.	Residencial
	08	567,43	567,43		Resid.	Residencial
	09	538,17	538,17		Resid.	Residencial
	10	562,96	562,96		Resid.	Residencial
	11	581,32	581,32		Resid.	Residencial
	12	562,80	562,80		Resid.	Residencial
	13	574,54	574,54		Resid.	Residencial
	14	593,88	593,88		Resid.	Residencial
	15	691,94	691,94		Resid.	Residencial
	16	1.231,39	1.231,39		Resid.	Residencial
	17	874,15	874,15		Resid.	Residencial
	18	850,87	850,87		Resid.	Residencial
	19	669,59	669,59		Resid.	Residencial
	20	528,66	528,66		Resid.	Residencial
	21	559,99	559,99		Resid.	Residencial
	22	558,46	558,46		Resid.	Residencial
	23	561,29	561,29		Resid.	Residencial
	24	559,62	559,62		Resid.	Residencial
	25	552,25	552,25		Resid.	Residencial
	26	781,46	781,46		Resid.	Residencial
	27	1.000,82	1.000,82		Resid.	Residencial
	28	894,96	894,96		Resid.	Residencial
	29	870,81	870,81		Resid.	Residencial
	30	886,41	886,41		Resid.	Residencial
	31	692,72	692,72		Resid.	Residencial
	32	635,48	635,48		Resid.	Residencial
	33	620,52	620,52		Resid.	Residencial
	34	735,74	735,74		Resid.	Residencial
	35	739,60	739,60		Resid.	Residencial
	36	733,91	733,91		Resid.	Residencial
	37	893,33	893,33		Resid.	Residencial
	38	703,72	703,72		Resid.	Residencial
	39	525,76	525,76		Resid.	Residencial
	40 ao 42	525,00	1.575,00		Resid.	Residencial
	43	739,29	739,29		Resid.	Residencial
	44	595,12	595,12		Resid.	Residencial
	45 ao 48	525,00	2.100,00		Resid.	Residencial
	49	793,52	793,52		Resid.	Residencial
	50	874,60	874,60		Resid.	Residencial



- Maior comprimento de quadra: 300m.
- Menor comprimento de quadra: 80m.
- N.º de quadras residenciais: 15
- N.º de quadras Misto (residenciais e/ou comerciais): não há
- N.º de quadras comerciais: não há
- N.º de quadras Industriais: não há

VII - ESPECIFICAÇÕES DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS

Observação:

As construções a serem implantadas nos lotes deverão ter prévia aprovação do município respeitando-se o código de obras e demais órgãos se necessários.

Habitação: N.º de habitações térreas: _____
 N.º de blocos de edifício: _____
 N.º de andares: _____
 N.º de unidades habitacionais autônomas: _____

Área das unidades habitacionais autônomas: _____ m²

Centro comunitário: área construída: _____ m²

Outras edificações: (especificar): _____ m²

Área total construída do empreendimento: _____ m²

VIII - ESPECIFICAÇÕES DO SISTEMA VIÁRIO

Justificativa:

O projeto do sistema viário está de acordo com as Diretrizes Municipais expedidas em 17 de julho de 2007, processo n.º 2006/5024 e com a Lei Municipal n.º 752/84.

Consistem de 1 avenida, 17 ruas e 2 rotatórias.

As vias apresentarão declividades variando entre 0,921% e 16,00%.

A Avenida 01 terá largura de 16,00m, sendo 1 leito carroçável de 9,00m e 2 passeios de 3,50m de cada lado.

As Ruas 01, 02; 03; 04, 05, 07, 08, 09, 10, 11, 12; 14, 15; 16 e 17 terão largura de 14,00m., sendo leito carroçável de 7,00m e 2 passeios de 3,50m de cada lado.

A Rua 06 terá largura de 12,00m, sendo leito carroçável de 5,00m. e 1 passeio de 3,50m.

A Rua 13 terá largura de 18,00m, sendo leito carroçável de 11,00m. e 1 passeio de 3,50m.



As Rotatórias 1 e 2 terão largura de 12,00m., sendo leito carroçável de 8,50m. e 1 passeio de 3,50m.

Todos os raios de curva projetados para as vias foram de no mínimo 9,00 m



QUADRO 5

Identificação das ruas (nome, n.º)	Leito Carroçável (largura)	Calçada (largura)	% Máxima de inclinação	Revestimento
Avenida 01	9,00m	3,50m	14	Asfalto
Rua 01	14,00m	3,50m	7,159	Asfalto
Rua 02	14,00m	3,50m	10	Asfalto
Rua 03	14,00m	3,50m	7,572	Asfalto
Rua 04	14,00m	3,50m	15	Asfalto
Rua 05	14,00m	3,50m	7,760	Asfalto
Rua 06	12,00m	3,50m	15	Asfalto
Rua 07	14,00m	3,50m	2,269	Asfalto
Rua 08	14,00m	3,50m	14	Asfalto
Rua 09	14,00m	3,50m	13,048	Asfalto
Rua 10	14,00m	3,50m	15	Asfalto
Rua 11	14,00m	3,50m	14,428	Asfalto
Rua 12	14,00m	3,50m	16	Asfalto
Rua 13	18,00m	3,50m	8,9285	Asfalto
Rua 14	14,00m	3,50m	11,463	Asfalto
Rua 15	14,00m	3,50m	12,509	Asfalto
Rua 16	14,00m	3,50m	15	Asfalto
Rua 17	14,00m	3,50m	14	Asfalto
Rotatória 1	12,00m	3,50m	6,957	Asfalto
Rotatória 2	12,00m	3,50m	3,436	Asfalto

IX - INFRA ESTRUTURA

O empreendimento *Loteamento Reserva Sapucaia* deverá contar com a seguinte infra-estrutura:

- Locação topográfica completa
- Terraplenagem assegurando o acesso a todos os lotes.
- Sistema de drenagem superficial com implantação de guias e sarjetas para escoamento das águas pluviais e execução da rede de águas pluviais;
- Rede de distribuição para abastecimento de água potável;
- Solução para o esgoto sanitário será através de Rede
- Pavimentação com asfalto;
- Rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;
- Arborização das ruas, sistemas de lazer e áreas de preservação;

Água Potável:

O abastecimento de água potável será feito através de rede de distribuição interligada à rede pública, sendo de responsabilidade do empreendedor a execução da mesma. Já a manutenção e operação serão de responsabilidade do município de Campinas, de acordo com as diretrizes fornecidas pela DAE.



Rede de Distribuição de Energia Elétrica:

O suprimento de energia elétrica do empreendimento será feito por meio de uma rede de distribuição interligada à rede pública operada sob concessão da CPFL - Campinas, sendo que o empreendedor arcará com os custos de implantação, e a manutenção e operação serão de responsabilidade da concessionária.

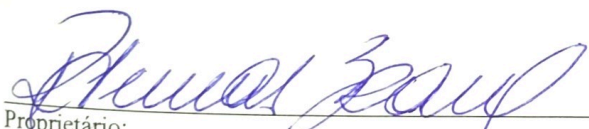
Sistema de Drenagem Superficial:

O loteamento será provido de um sistema de captação e direcionamento das águas pluviais compostos por: guias e sarjetas, caixa de captação através de bocas de lobo, e onde necessário, dissipadores de energia, etc.

Esgotos:

A coleta do esgoto domiciliar será feita por meio de rede pública e seu despejo final deverá ser lançado em Emissário para a Estação de Tratamento da Prefeitura, sendo de responsabilidade do empreendedor a execução das redes e do Emissário. Já a manutenção e operação serão de responsabilidade do município de Louveira, através da sua concessionária DAE, conforme contrato a ser firmado entre o empreendedor e a concessionária

São Paulo, 25 de julho de 2008.


 Proprietário:
 MONTECATINI IMOBILIÁRIA LTDA.


 Autora do Projeto:
 Arq. Karina Ferraz Bastos
 CREA.: 5061554970
 ART.: 92221220070939358


 Responsável Técnico:
 eng. Jairo Wajs
 CREA.: 000165580
 ART.: 92221220070939267

APROVADA
 Secretaria de Planejamento e Obras
 PREFEITURA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

Em 27/05/2008


 JOSÉ MARIA DREZZA
 SECRETARIO DE PLANEJAMENTO E OBRAS
 ENG CIVIL CREA 0601179654

Processo n.º 6758/2007