**<NOME DO EMPREENDIMENTO>**

**MEMORIAL DESCRITIVO**

**LOTEAMENTO**

Trata-se de parcelamento do solo, na modalidade Loteamento, conforme disposição do artigo 2º da Lei Federal 6.766/1979, de uma gleba localizada no Município de **<Nome do Município>**, Distrito de **<Nome do Distrito (quando for o caso)>**, local denominado **<Nome da Gleba (conforme registro e quando for o caso)>**, de propriedade de **<Nome do Proprietário>**, conforme consta do Registro de número **<99.999>** do Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de **<Nome da Comarca>**.

1. **Condições Urbanísticas do Loteamento:**

Sobre a gleba incidem as zonas de uso e ocupação **<Nome da Zona (Sigla)>** e **<Nome da Zona (Sigla)>**; conforme disposto pelas Leis Municipais <**9.999/2999 (Plano Diretor)**, **9.999/2999 (Lei de Parcelamento – quando for o caso)>**, <**9.999/2999 (Lei de Uso e Ocupação – quando for o caso)>**, cujas condições de parcelamento estão indicadas no **<Anexo I – Parâmetros Urbanísticos Básicos>**.

Será permitida ocupação pelo uso **<residencial>, <comercial> e <industrial>** conforme indicação da Lei Municipal <**9.999/2999 (Lei de Uso e Ocupação – quando for o caso)****>.**

Na Gleba existe curso d’água e, relativo a ele, incide área de preservação permanente (APP), de **<trinta> <cinquenta> <cem>** metros, conforme disposição da Lei Federal 12.651/2012.

O aproveitamento da APP deverá respeitar os impedimentos legais de uso e ocupação, sendo permitido o cômputo das mesmas no cálculo de até oitenta por cento do total das áreas destinadas a espaços livres de uso público (AELUP) do loteamento, ou seja, <**9.999,00m²>** e <**999,00m²>** deverão ser destinados fora de área de preservação permanente, conforme determinação do artigo 12 do Decreto Estadual 44.646/2007.

Neste caso, considerando que as áreas “não edificáveis” não poderão ser computadas como áreas públicas e que ao longo do curso d’água deve ser considerada uma faixa de quinze metros “não edificável” (Lei Federal 6.766/1979), somente <**999,00m²>** da área da APP serão computados.

Na Gleba incide faixa de domínio da **<Ferrovia (identificar Ferrovia)> <Dutovia (identificar Dutovia)> Rodovia <BR-099> <MG-099>** e área não edificável de quinze metros relativa à esta, a partir da faixa de domínio indicada pelo órgão gestor e conforme consta a representação no Levantamento Planialtimétrico e no Projeto urbanístico.

Para a reserva de faixa “não edificável” vinculada a dutovia será exigido, no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, o cumprimento de critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Na Gleba existe terreno alagadiço ou sujeito à inundação, considerado não parcelável, no(s) local(s) indicado(s) pelas coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>** e que foi destinado a compor as áreas verdes do loteamento, conforme acordado com a Prefeitura Municipal.

As áreas inundáveis referentes ao(s) curso(s) d’água estão representadas, em sua forma natural, no levantamento planialtimétrico.

Na Gleba existe uma porção terreno alagadiço ou sujeito à inundação, considerado não parcelável, no(s) local(s) indicado(s) pelas coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>** onde serão tomadas providências para assegurar o escoamento das águas, conforme consta do projeto de drenagem e cronograma de obras. Nesta área passarão a incidir os lotes 01 a 99 da quadra 01 (editar conforme o caso).

Na Gleba existe uma porção de terreno aterrado com material nocivo à saúde pública, considerado não parcelável, no(s) local(s) indicado(s) pelas coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>** e que foi destinado a compor as áreas verdes do loteamento, conforme acordado com a Prefeitura Municipal.

Na Gleba existe uma porção de terreno aterrado com material nocivo à saúde pública, considerado não parcelável, no(s) local(s) indicado(s) pelas coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>**, onde serão tomadas as providências para assegurar o devido saneamento, **(indicar procedimento conforme o caso)** conforme consta do projeto e cronograma de obras. Nesta área passarão a incidir os lotes 01 a 99 da quadra 01 (editar conforme o caso).

Na Gleba existe porção de terreno com declividade superior a trinta por cento, considerados não parceláveis (Lei Federal 6.766/1979), mas que foi respeitada a exigência do Decreto Estadual 44.646/2007 de projetar lotes com área quatro vezes maiores do que a mínima exigida pela legislação municipal e foi comprovada a estabilidade do solo por meio de laudo geotécnico emitido por Responsável Técnico, devidamente acompanhado da referente Anotação de Responsabilidade Técnica.

Na Gleba existe porção de terreno com declividade superior a quarenta e sete por cento, considerados não parceláveis (Lei Federal 6.766/1979 e Decreto Estadual 44.646/2007), no(s) local(s) indicado(s) pelas coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>** e que serão destinadas à composição das áreas destinadas a Espaços Livres de Uso Público do Loteamento.

Na Gleba existe porção de terreno com declividade superior a quarenta e sete por cento, considerados não parceláveis (Lei Federal 6.766/1979 e Decreto Estadual 44.646/2007), no(s) local(s) indicado(s) pelas coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>**, mas que por sua ocorrência pontual foi incorporada ao projeto e deve ser objeto de análise para emissão de Anuência pela Agência RMBH e aprovação pela Prefeitura Municipal. Estas áreas incidem os lotes 01 a 99 da quadra 01 (editar conforme o caso).

Na Gleba existe porção de terreno considerado de preservação ecológica e que será destinado à composição das áreas destinadas a Espaços Livres de Uso Público do Loteamento.

Na Gleba existe porção de terreno considerado onde a poluição não admite condições sanitárias suportáveis, no(s) local(s) indicado(s) pelas coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>** e que será destinado à composição das áreas destinadas a Espaços Livres de Uso Público do Loteamento.

Na Gleba existe porção de terreno onde a poluição não admite condições sanitárias suportáveis, no(s) local(s) indicado(s) pelas coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>** e que serão objeto de correção **(indicar procedimento)** conforme consta do projeto e cronograma de obras. Nesta área passarão a incidir os lotes 01 a 99 da quadra 01 (editar conforme o caso).

Na Gleba existe porção de terreno considerado área de risco, conforme indicação do Plano Diretor Municipal, no(s) local(s) indicado(s) pelas coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>** e que serão destinadas à composição das áreas destinadas a Espaços Livres de Uso Público do Loteamento.

As vias de loteamento articulam-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizam-se com a topografia local, havendo necessidade de articulação com a(s) Rua(s) 01, 02 e 03 existente(s), conforme diretriz municipal e representado no projeto urbanístico do parcelamento.

A Prefeitura Municipal exigiu, em suas diretrizes para o parcelamento, reserva de faixa “não edificável” destinada a equipamento urbano de **<999,00m²>** no(s) local(s) indicado(s) pelas coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>** e conforme consta no projeto urbanístico do parcelamento.

A Prefeitura Municipal exigiu, em suas diretrizes para o parcelamento, reserva de **<999,00m²>** no(s) local(s) indicado(s) pelas coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>** e conforme consta no projeto urbanístico do parcelamento para implantação de equipamento comunitário, considerando-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, **<a ser implantado pela Prefeitura Municipal em momento oportuno> <a ser implantado pelo empreendedor, conforme indicado no cronograma de obras>.**

A Prefeitura Municipal exigiu, em suas diretrizes para o parcelamento, reserva de **<999,00m²>** no(s) local(s) indicado(s) pelas coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>** e conforme consta no projeto urbanístico do parcelamento para formação de área verde urbana.

A Prefeitura Municipal exigiu, em suas diretrizes para o parcelamento, reserva de **<999,00m²>** no(s) local(s) indicado(s) pelas coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>** e conforme consta no projeto urbanístico do parcelamento para implantação de equipamento comunitário.

A Prefeitura Municipal exigiu, em suas diretrizes para o parcelamento, reserva de **<999,00m²>** no(s) local(s) indicado(s) pelas coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>** e conforme consta no projeto urbanístico do parcelamento para composição de áreas para produção de unidades habitacionais de Interesse Social, **<a ser implantado pela Prefeitura Municipal em momento oportuno> <a ser implantado pelo empreendedor, conforme indicado no cronograma de obras>.**

1. **Descrição Sucinta do Parcelamento:**

O parcelamento resultará em **<9.999>** lotes, com área média de **<9.999,00m²>**, frente superior a **<10,00m>**, em conformidade com a Lei Municipal **<9.999/2000>** e parâmetros definidos pela(s) **<Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU1)>** e **<Zona de Expansão Urbana 2 (ZEU2)>**, predominante(s) na gleba.

Os lotes estão distribuídos em **<999>** quadras com extensão máxima de **<duzentos metros>** conforme determinação **<da Lei Municipal 9.999/2000> <do Decerto Estadual 44.646/2007>.**

Serão abertas **<99>** vias públicas, sendo **<01>** arterial, **<01>** coletora e o restante locais, considerando o acesso principal do empreendimento pela Rua **<Nome da Rua (existente)>**.

Será(ão) destinada(s) uma(duas) área(s) institucional(s) totalizando **<999,00m²>**, no ponto de coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>**, conforme consta do projeto urbanístico.

Será(ão) destinada(s) uma(duas) área(s) verde(s) totalizando **<999,00m²>**, no ponto de coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>**, conforme consta do projeto urbanístico. As áreas verdes serão cercadas conforme exigência municipal.

Será(ão) destinada(s) uma(duas) área(s) para implantação de praça pública, totalizando **<999,00m²>**, no ponto de coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>**, conforme consta do projeto urbanístico. <A(s) praça(s) serão implantadas **<pela Prefeitura Municipal em momento oportuno>, <pelo empreendedor, conforme indicado no cronograma de obras>.**

Será(ão) destinada(s) uma(duas) área(s) para implantação de unidades habitacionais de interesse social, totalizando **<999,00m²>**, no ponto de coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>**, conforme consta do projeto urbanístico. A(s) unidade(s) serão implantadas **<pela Prefeitura Municipal em momento oportuno>, <pelo empreendedor, conforme indicado no cronograma de obras>.**

1. **Infraestrutura Existente:**

A área parcelada **<não> <possui>** acesso ao abastecimento de água e serviço de esgotamento sanitário (conforme parecer dos órgãos competentes), **<porém não há no interior da gleba equipamento implantado relacionado a estes serviços>, <no interior da gleba há um reservatório de água da concessionária (COPASA, SAAE, Outra) com capacidade de <vinte mil litros>**, localizado **<descrever localização>**, coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>**, **<no interior da gleba há uma estação de tratamento de água (ETA), na área de preservação permanente do curso d’água (identificar curso d’água), na porção leste>**, coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>**, **<no interior da gleba há uma estação de tratamento de esgoto (ETE), na área de preservação permanente do curso d’água (identificar curso d’água), na porção leste>**, coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>**.

1. **Infraestrutura prevista:**

Considerando que conforme Lei Federal 6.766/1979, lote é o terreno servido de “infraestrutura básica” e cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe e ainda que “infraestrutura básica” é o conjunto formado por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, a infraestrutura do parcelamento será constituída de:

1. Sistema de condução, captação e dispersão das águas pluviais composto de sarjetas (descrever padrão/dimensionamento), bocas de lobo (descrever padrão/dimensionamento), rampa/escada de dispersão (descrever padrão/dimensionamento).
   1. Serão **<999,00>** metros lineares de sarjetas nas ruas 1 a 20, conforme consta do projeto de drenagem;
   2. Serão **<99>** bocas de lobo, localizadas conforme projeto de drenagem;
   3. Serão **<9>** rampas/escadas de dispersão, conforme localizadas no projeto de drenagem.
2. Sistema de captação, condução e distribuição de água potável, subterrâneo, conforme Diretrizes Técnicas da Concessionária e projeto de abastecimento a ser aprovado pela Prefeitura Municipal.
   1. O ponto de captação de água será naquele definido pela Diretriz, no ponto de coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>**.
   2. Será construído reservatório de água, conforme Diretriz e aprovação pela Prefeitura Municipal, no ponto de coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>**.
3. Sistema de condução e tratamento dos efluentes sanitários, conforme Diretrizes Técnicas da Concessionária e projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal.
   1. Será construída uma Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) conforme Diretriz e aprovação pela Prefeitura Municipal, no ponto de coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>**.
   2. Será construída uma Estação Elevatória de Esgotos, conforme Diretriz e aprovação pela Prefeitura Municipal, no ponto de coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>**.
   3. Os Efluentes Sanitários serão conduzidos para a Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) existente no ponto de coordenadas <**UTM 999000.00, 9999000.00>**.
4. Sistema de distribuição aéreo de energia elétrica, conforme serviço fornecido pela Concessionária e aprovação da Prefeitura Municipal, considerando a Resolução Normativa 414/2010, da Aneel (Agência Nacional de Energia Elétrica), que decidiu que os ativos de Iluminação Pública, sob a responsabilidade das distribuidoras de energia elétrica, serão repassados para os municípios, devendo a municipalidade providenciar as medidas necessárias para a adequada manutenção e funcionamento do sistema.
   1. A manutenção e a operação das instalações de iluminação pública são de responsabilidade do município ou de quem tenha recebido deste a delegação para prestar tais serviços;
   2. Cabe à distribuidora, fornecer energia elétrica para iluminação pública;
   3. Se o município decidir por delegar a prestação dos serviços de operação e manutenção a alguma empresa especializada nesse negócio, poderá fazê-lo por meio de Contrato de Prestação de Serviços ou Contrato de Concessão na modalidade Parceria Público-Privada (PPP);
   4. Serão instalados **<999>** postes (descrever padrão/dimensionamento), conforme consta do projeto de iluminação;
   5. Serão instalados **<99>** transformadores de energia (descrever padrão/dimensionamento), conforme consta do projeto de iluminação;
   6. Serão utilizados **<9.999>** metros de fiação para transmissão (descrever padrão/dimensionamento);
   7. Uma das áreas institucionais será reservada para construção, pela concessionária, de uma estação de transformação de energia.
   8. A iluminação pública será feita por lâmpadas **<LED> <alógenas>** (descrever padrão/dimensionamento), conforme Diretriz, projeto de iluminação e aprovação pela Prefeitura Municipal.
   9. Para receber o serviço de energia elétrica domiciliar, cada unidade deverá providenciar o Padrão de recebimento de energia, conforme especificação da Concessionária e aprovação da Prefeitura Municipal.
5. Foram Projetadas **<99>** vias públicas de circulação de veículos e pedestres, conforme diretrizes municipais e características indicadas no **Anexo II – Parâmetros do Sistema Viário**.
   1. As vias serão pavimentadas conforme exigência e aprovação da Prefeitura Municipal (descrever padrão/dimensionamento).
6. **Anexos:**

Anexo I – Parâmetros Urbanísticos Básicos

Anexo II – Parâmetros do Sistema Viário Anexo III – Quadro Descritivo de Quadras e Lotes (Quadro 2 Decreto Estadual 44.646/2007).

Anexo IV – Quadro Descritivo do Sistema Viário (Quadro 3 Decreto Estadual 44.646/2007).

Anexo V – Descrição da Área Institucional 1;

Anexo VI – Descrição da Área Institucional 2;

Anexo VII – Descrição da Área Verde 1;

Anexo VIII – Descrição da Área Verde 2;

Anexo IX – Descrição da Praça 1;

Anexo X – Descrição da Praça 2;

Município, **<dia>** de **<mês>** de **<2099>**.

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  RESPONSÁVEL TÉCNICO  NOME  CONSELHO Nº DE REGISTRO | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  PROPRIETÁRIO  NOME  CPF |

**Anexo I – Parâmetros Urbanísticos Básicos**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ZONA | Lote (1) | | | Destinação de áreas públicas (8) | | | | Habitação de interesse social (m²) | Quadra (4) | CA (5) | TO (6) | QMTUH (7) |
| Mínimo  (m²) | Máximo (m²) | Frente (m²) | TOTAL | SISTEMA VIÁRIO | AEIUC (2) | AELUP (3) |
| ZONA DE EXPANSÃO URBANA 1 | 200 | 40.000 | 10 | 35% | - | 5% | 10% | 1% | 200 | 1 | 80% | 45m² |
| ZONA DE EXPANSÃO URBANA 2 | 360 | 40.000 | 12 | 40% | - | 7% | 15% | 3% | 240 | 1,5 | 90% | 50m² |

(1) Área Mínima, Área Máxima, Frente Mínima.

(2) AEIUC: áreas destinadas a equipamentos institucionais urbanos e comunitários.

(3) AELUP: áreas destinadas a espaços livres de uso público.

(4) A máxima extensão da somatória das testadas de lotes contíguos e compreendidos entre duas vias transversais veiculares.

(5) CA: Coeficiente de Aproveitamento básico

(6) TO: Taxa de Ocupação máxima

(7) QMTUH: Quota de Terreno por Unidade Habitacional

(8) Porcentagem relativa ao tamanho da área parcelada

**Anexo II – Parâmetros para o Sistema Viário**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Largura Mínima (m) | Canteiro (1) | Ciclovia (2) | Passeio (m) | Rampa Máxima Permitida (3) |
| ARTERIAL | 34,00 | SIM | SIM | 2x 4,00 | 10% |
| COLETORA | 20,00 | SIM | SIM | 2x 3,00 | 12% |
| LOCAL | 17,00 | NÃO | NÃO | 2x 2,00 | 15% |
| CICLOVIA | 3,00 | NÃO | - | - | - |
| CANTEIRO | 2,00 | - | - | - | - |

(1) Necessidade de previsão de canteiro na via.

(2) Necessidade de previsão de faixa de ciclovia.

(3) Rampas admissíveis em trechos de vias cujo comprimento não exceda a 100m (cem metros) em terrenos predominantes seja maior que 30% (trinta por cento). O piso nesses trechos deverá ter acabamento em asfalto ou em concreto moldado “in loco”.

(\*) As praças de retorno deverão ter diâmetro mínimo de 20m (vinte metros) e o canteiro central diâmetro mínimo de 12m (doze metros). Em caso de não haver canteiro central e na impossibilidade de diâmetro de 20m (vinte metros), será aceitável o diâmetro mínimo de 15m (quinze metros).