



MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DO EMPREENDIMENTO.

1. Identificação:

1.1. Nome Oficial do Empreendimento:

Reserva do Longá Condomínio Camping

1.2. Município:

Teresina - PI.

1.3. Proprietário(a):

RESERVA DO LONGA CAMPING LTDA, inscrito no CNPJ nº 43.113.961/0001-15,

Estabelecida à ROD - PI, 113 KM 04 - Zona Rural, nº 04, Povoado Santa Rita, Teresina - PI, CEP: 64.074-990, representada por seu bastante procuradora Sr. **HALYSON CARVALHO SILVA JUNIOR**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do CPF 027.435.013-08, inscrita no RG sob o nº 2.688.777 SSP-PI, residente e domiciliada na cidade de Teresina PI, na Av. Aviador Rossini Morada Luna, Nº 4712, Morros, CEP: 64062-200.

1.4. Responsável Técnico pelo Projeto Urbanístico:

Thiago Wesley Rodrigues Lemos, Arquiteto e Urbanista, com Cadastro na entidade de Classe CAU sob no nº. A 69701-2, com escritório na Avenida Senador Arêa Leão, Nº 2185, denominada como Manhattan River Center, sala 1406 - Jóquei - Teresina - PI. - CEP 64051-090.

1.5. Área da Gleba:

A gleba possui uma área de 7,3739ha

1.6. Endereço da Gleba:

PI 113 - (Teresina - José de Freitas) - Km-05 - Santa Rita

1.7. Distância Aproximada do Centro do Município:

A gleba de terras deste empreendimento está localizada a aproximadamente 19.000m do centro de Teresina.

1.8. Acessos oficiais Principais:

BR 343 / PI 113 - (Teresina - José de Freitas) - Km-05 - Santa Rita



ÍNDICE ANALÍTICO DO MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO.

1.	Identificação.....	1
1.1.	Nome Oficial do Empreendimento.....	1
1.2.	Município.....	1
1.3.	Proprietário(a):	1
1.4.	Responsável Técnico pelo Projeto Urbanístico.....	1
1.5.	Área da Gleba.....	1
1.6.	Endereço da Gleba	1
1.7.	Distância Aproximada do Centro do Município	1
1.8.	Acessos oficiais Principais:	1
2.	Descrição da Gleba	3
2.1.	Áreas vulneráveis.....	3
2.2.	Valor paisagístico natural.....	3
2.3.	Corpos d' água.....	3
2.4.	Vales secos e linhas de Drenagem Natural	3
2.5.	Declividades predominantes	3
2.6.	Existências de Faixas “Non aedificand” e equipamentos urbanos	4
2.7.	Usos anteriores.....	4
2.8.	Do Uso da área.....	4
3.	Caracterização do Loteamento Residencial.....	4
3.1.	Do local da gleba de terras no município	4
3.1.1.	Quadro 1 – Distribuição dos Lotes por tipo de uso	4
3.2.	Plano urbanístico proposto	5
3.2.1.	Quadro 2 – Especificação das áreas do Loteamento	5
3.2.2.	Quadro 3 - Índices do Loteamento	5
3.3.	Da destinação das áreas no parcelamento	5
3.3.1.	Especificações do Parcelamento.....	5
3.3.2.	Especificações dos lotes.	6
3.3.3.	Quadro 4 - Especificações das quadras	6
4.	Especificações do sistema viário	13
4.1.	Especificação do Sistema Viário	13
4.1.1.	Quadro 5 - Sistema Viário	13
5.	Infraestrutura do parcelamento	13
5.1.	Sistema de abastecimento de Água Potável.....	13
5.2.	Sistema de Coleta, Afastamento, Tratamento e Disposição Final de Esgoto	14
5.3.	Rede de Distribuição de Energia Elétrica.....	14
5.4.	Coleta de lixo domiciliar.	14
5.5.	Sistema de Terraplanagem	14
5.6.	Sistema de Drenagem e escoamento de Águas Pluviais.	14
5.7.	Transporte público	15
5.8.	Pavimentação	15



2. Descrição da Gleba:

2.1. Áreas vulneráveis.

Através da topografia da gleba de terras do empreendimento, característico de área de morros, se nota que estes não são vulneráveis, não sendo suscetíveis a alagamentos, erosões, deslizamentos, escorregamentos, afundamento ou outros.

Na área de implantação do empreendimento não encontramos fundos de vales suscetíveis a alagamentos ou área sujeitas a alagamentos que permaneçam sob água ou em parte do ano alagados.

A área de implantação do empreendimento não será aterrada para a conformação topográfica das vias de circulação. Cabe ressaltar que o projeto de Terraplanagem das vias de circulação que visam conformar em compensação o corte e aterro na topografia do terreno.

A área do empreendimento se insere em região típica de montanha, que caracterizam os empreendimentos imobiliários da Região. As declividades foram analisadas e estas determinaram o Projeto Urbanístico em epígrafe, visando o impedimento de erosões por enxurro de águas pluviais, deslizamento ou escorregamento de solo pela ação da gravidade e instabilidade de suporte do solo.

2.2. Valor paisagístico natural.

Na gleba de Terras não há elementos paisagísticos como grotas, apenas na região externa a esta, contudo lindeiro ao empreendimento e dentro dele existe uma vegetação natural adensada. Destacamos ainda que existem árvores isoladas na área de implantação do empreendimento, tanto exóticas como nativas, conforme Lei municipal 209/2017, as espécies arbóreas serão mantidas nas áreas verdes que se encontram dentro do loteamento (entre muros), assim como nas áreas úteis do loteamento (terrenos).

As áreas verdes, as calçadas e as áreas comuns receberão plantio de espécies arbóreas ornamentais, como o Ipê.

Não se apresentam afloramentos de água superficial, tipo nascente.

Por fim, destacamos que a implantação do empreendimento promoverá um ganho paisagístico, através da formação de um corredor ecológico formado pelas áreas verdes internas e externas.



2.3. Corpos d'água.

Conforme descrito anteriormente, não existem corpos de água na área do empreendimento.

2.4. Vales secos e linhas de Drenagem Natural.

Na área de implantação do empreendimento não há vales secos.

Na área do empreendimento, as linhas de Drenagem Naturais serão contempladas no projeto específico de drenagem e escoamento de águas pluviais.

2.5. Declividades predominantes.

As declividades predominantes nas áreas de implantação dos lotes residenciais do empreendimento regulam em torno de 3 a 20%. As vias de circulação do empreendimento apresentam as suas respectivas declividades presentes em projeto específico de terraplanagem.

2.6. Existências de Faixas “Non aedificand” e equipamentos urbanos.

Vizinho ao empreendimento existe um pequeno riacho e onde não é considerada área do empreendimento por isso foi deixada fora da área trabalhada. Também há, na frente do imóvel, uma rodovia estadual (PI-113), que se encontra afastada aproximadamente 15,00 m do eixo da rodovia ao início do empreendimento.

Na área da gleba não existem implantadas adutoras de água, interceptores ou emissários de esgoto sanitário que determinariam a proteção através de faixa administrativa.

2.7. Usos anteriores.

A gleba de terras onde se insere este empreendimento se manteve como área sem uso específico. Nestes termos a gleba de terras não foi utilizada para o depósito de lixo doméstico, de resíduos industriais nocivos a saúde humana e da construção civil como materiais inertes.

2.8. Do Uso da área.

Nos termos da Certidão de Uso e Ocupação do solo, fornecida pelo município de Teresina, o imóvel atende ao disposto na legislação de Uso e Ocupação do solo, com base nas leis municipais, Lei N° 3.560 de uso do solo urbano e na Lei N° 3.562 de Ocupação do Solo.



3. Caracterização do Loteamento:

3.1. Do local da gleba de terras no município.

Sua topografia superficial será alterada para a execução de lotes regulares, facilitando assim as construções a serem instaladas.

Os escoamentos superficiais das águas provenientes das chuvas ou águas pluviais se direcionarão para as partes baixas do loteamento. Esses detalhes serão fornecidos no projeto de águas pluviais.

Gleba com localização de fácil acesso, com frente para a Rodovia Estadual PI-113.

Este parcelamento de solo tem por finalidade o projeto de lotes que visam atender unidades residenciais, já que será um Loteamento de acesso restrito com previsão de lotes comerciais na área externa aos muros, localizados em rua pública paralela à Rodovia, com a finalidade de atender ou prestar serviços a estes.

Para o empreendimento determinaremos o uso Residencial, podendo ser erigidas residências familiares e suas construções complementares e o uso comercial.

O empreendimento terá toda a infraestrutura básica necessária ao bem-estar e a boa qualidade de vida aos que ali instalarem suas residências, conforme projeto Urbanístico Folha única.

O parcelamento de solo foi projetado obedecendo às leis Municipais e Federais que regem o assunto.

3.1.1. Quadro 1 – Distribuição dos Lotes por tipo de uso.

NATUREZA DO LOTEAMENTO			
Lotes	Número	Área (m ²)	%
Lotes Residenciais	69	52,500,00	71,20

3.2. Plano urbanístico proposto.

3.2.1. Quadro 2 – Especificação das áreas do Loteamento.

	Especificação	Área (m ²)	%
1	Área dos lotes (número total de lotes) 70	52.500,00	71,20
2	Sistema viário	6.481,18	8,79
3	Área de Lazer	1.427,98	1,94
3	Área Verde 1	952,30	1,29
4	Área Verde 02	887,37	1,20

5	Reserva legal	11.356,98	15,40
6	Vielas de serviço	133,19	0,18
7	TOTAL DA GLEBA	73.739,00	100,00

3.2.2. Quadro 3 - Índices do Loteamento.

A seguir é apresentado o quadro dos índices urbanísticos do parcelamento do solo sendo.

Discriminação	Valores	
População por lote residencial	H	4
Densidade de ocupação Residencial prevista p/ a gleba	D	33,15
Coefficiente de Proporcionalidade	K	0,12

REQUISITOS URBANÍSTICOS	LEGENDA
$H = P / N = HAB / LOTE$ $D = P / AT = HAB / HÁ$ $K = AP / D = HA2 / HÁ$	H = população por lote residencial P = população total prevista para os lotes residenciais; N = número de lotes residenciais; D = densidade de ocupação residencial prevista para a gleba; AT = área total da gleba, em ha; K = coeficiente de proporcionalidade; AP = áreas públicas em há.

3.3. Da destinação das áreas no parcelamento:

3.3.1. Especificações do Parcelamento.

O parcelamento do solo possuirá 4 quadras, compostas por lotes destinados ao uso residencial e 01 setor destinadas ao uso comercial local, aqui simplesmente chamado de lote comercial, ambientes destinados a uso administrativo e conservação do condomínio além do espaço de uso comum, a área de lazer.

Quanto às áreas verdes foram destinadas 04 áreas internas, visando à manutenção da Mata existente e ao reflorestamento com espécies arbóreas da flora nativa na reserva legal e três áreas menores destinadas a espécies nativas e ornamental. Nota-se que estas áreas serão 100% Permeáveis. Especificações dos lotes.

Os lotes projetados, seguem padronagem de 15m de frente por 50 de profundidade. Em sua maioria, são regulares em especial nas quadras A, B e C, onde apenas um terreno na quadra C difere dos demais para se adequar ao terreno. Os lotes da quadra D são que possuem maior irregularidade nas dimensões por apresentar ângulos diferentes de 90° mas possuem uma padronagem parecida com os demais como demonstrado no projeto.

Todas as dimensões dos lotes foram verificadas e estão perfeitamente aptos para a implantação de unidades residenciais, mesmo se observando os limites de recuo laterais exigidos pelas normas e leis pertinentes.

A declividade dos lotes em sua maioria são as naturais, sendo estes projetados com inclinação igual ou inferior a 20,00%.



3.3.2. Quadro 4 - Especificações das quadras

A seguir são explanadas todas as áreas dos lotes e seu somatório em quadras e por fim o somatório total das áreas dos lotes do empreendimento.

QUADRA	IDENT.	ÁREA (m) ²	ÁREA QUADRA (m ²)	USO
A	01	750,00	15.000,00	Residencial
	02	750,00		Residencial
	03	750,00		Residencial
	04	750,00		Residencial
	05	750,00		Residencial
	06	750,00		Residencial
	07	750,00		Residencial
	08	750,00		Residencial
	09	750,00		Residencial
	10	750,00		Residencial
	11	750,00		Residencial
	12	750,00		Residencial
	13	750,00		Residencial
	14	750,00		Residencial
	15	750,00		Residencial
	16	750,00		Residencial
	17	750,00		Residencial
	18	750,00		Residencial
	19	750,00		Residencial
	20	750,00		Residencial

QUADRA	IDENT.	ÁREA (m) ²	ÁREA QUADRA (m) ²	USO
B	01	750,00	13.500,00	Residencial
	02	750,00		Residencial
	03	750,00		Residencial
	04	750,00		Residencial
	05	750,00		Residencial
	06	750,00		Residencial
	07	750,00		Residencial
	08	750,00		Residencial
	09	750,00		Residencial
	10	750,00		Residencial
	11	750,00		Residencial
	12	750,00		Residencial
	13	750,00		Residencial
	14	750,00		Residencial
	15	750,00		Residencial
	16	750,00		Residencial
	17	750,00		Residencial
	18	750,00		Residencial

QUADRA	IDENT.	ÁREA (m) ²	ÁREA QUADRA (m) ²	USO
C	01	750,00	8.250,00	Residencial
	02	750,00		Residencial
	03	750,00		Residencial
	04	750,00		Residencial
	05	750,00		Residencial
	06	750,00		Residencial
	07	750,00		Residencial
	08	750,00		Residencial
	09	750,00		Residencial
	10	750,00		Residencial
	11	750,00		Residencial

QUADRA	IDENT.	ÁREA (m) ²	ÁREA QUADRA (m) ²	USO
D	01	750,00	15.000,00	Residencial
	02	750,00		Residencial
	03	750,00		Residencial
	04	750,00		Residencial
	05	750,00		Residencial
	06	750,00		Residencial
	07	750,00		Residencial
	08	750,00		Residencial
	09	750,00		Residencial
	10	750,00		Residencial
	11	750,00		Residencial
	12	750,00		Residencial
	13	750,00		Residencial
	14	750,00		Residencial
	15	750,00		Residencial
	16	750,00		Residencial
	17	750,00		Residencial
	18	750,00		Residencial
	19	750,00		Residencial
	20	750,00		Residencial

4. Especificações do sistema viário

Todo o projeto do sistema viário está de acordo com as exigências ambientais e sanitárias das disposições da Lei Federal nº. 6766/79.

A avenida e eixo do condomínio possui 11 metros de largura, na maior parte, incluindo as calçadas e calçadas conforme o relevo local.

4.1. Especificação do Sistema Viário.

4.1.1. Quadro 5 - Sistema Viário.

Quadro 05 - Sistema Viário				
Identificação das Vias	Largura do Leito Carroçável (m.)	Largura do Passeio (m.)	Faixa de estacionamento	Tipo de Revestimento
AVENIDA ALAMEDA RIO LONGÁ (trecho principal)	7	2,00	Dois lados	Bloco Inter travado ou paralelepípedo

5. Infraestrutura do parcelamento:

Para uma perfeita funcionalidade, viabilização do empreendimento, bem como o bem estar e segurança aos moradores serão executadas todas as obras de infraestruturas básicas necessárias previstas na legislação do município.



As obras serão executadas de acordo com o cronograma físico da incorporadora, quando do pedido de aprovação definitiva e em conformidade com os projetos executados, serão resumidamente assim descritas.

4.2. Sistema de abastecimento de Água Potável.

O abastecimento de água potável ao empreendimento será realizado através de abertura de poços artesianos e distribuição através de rede particular a serem implantados e posteriormente doados à companhia de abastecimento de água de Teresina.

A Distribuição de água potável será através de rede de água em tubos de PVC, PBA OU PEAD, enterrados a uma profundidade média de 1,10m, assente no leito carroçável, nos diâmetros necessários para abastecimento e distribuição que possa abranger todo o loteamento.

4.3. Sistema de Coleta, Afastamento, Tratamento e Disposição Final de Esgoto.

O sistema de Coleta e afastamento do esgoto sanitário proposto ao empreendimento ocorrerá através de sistema individual (fossa séptica e sumidouro).

4.4. Rede de Distribuição de Energia Elétrica.

Ocorrerá a Implantação de rede de energia elétrica primária e secundária necessária ao atendimento aos lotes e iluminação pública caso seja determinado pela legislação municipal, ou seja, se exigida por lei.

Os Projetos referidos serão aprovados pela Concessionária de Energia do Município – Equatorial-PI, quando da aprovação do loteamento.

Cabe por fim ressaltar que a elaboração do projeto, a implantação da referida rede serão obrigatoriedade do empreendedor e doados à companhia local para a Operação, Manutenção e Distribuição da energia elétrica.

4.5. Coleta de lixo domiciliar.

A coleta dos resíduos domésticos provenientes das residências, bem como a periodicidade será determinada pelo poder público municipal, pois estes serviços são encargos da mesma.

4.6. Sistema de Terraplanagem.

A terraplanagem do empreendimento será o ajuste do greide das ruas, através das cotas previstas em Projeto dos Perfis Longitudinais e Transversais destas, procurando sempre acomodar o corte e aterro dentro do próprio empreendimento.

Para a adaptação do terreno a situação ideal de utilização, com a execução da limpeza e raspagem superficial da área a ser urbanizada, abertura das vias públicas com execução de corte e aterro para regularização e uniformização de declividades das vias.

Nestes termos a responsabilidade de implantação dos mesmos é do empreendedor proprietário deste loteamento.



4.7. Sistema de Drenagem e escoamento de Águas Pluviais.

O sistema consiste em após o esgotamento de toda a capacidade de escoamento superficial pelas guias e sarjetas do empreendimento, ser conduzidas às galerias de águas pluviais em tubo de concreto simples ou armado nos diâmetros necessários, locados em uma lateral das Ruas com recobrimento mínimo de 1,00m e destes para os pontos de lançamento em terrenos à jusante do empreendimento através de muros de ala e dissipadores de energia.

A coleta do escoamento superficial para as galerias enterradas se fará através das bocas de lobo de captação das águas provenientes das chuvas.

Nestes termos a responsabilidade de implantação deste sistema é do empreendedor proprietário deste loteamento.

4.8. Transporte público.

A implantação do sistema de transporte público adjacente ao empreendimento será determinada pelo poder público local e o serviço operado pela concessionária determinada pela municipalidade.

Cabe ressaltar que no empreendimento não se prevê a implantação de Pontos de ônibus ao atendimento dos moradores e funcionários do empreendimento.

4.9. Pavimentação.

Declaramos que a pavimentação será erigida em Blocos de Concreto Intertravado e/ou pavimentação em paralelepípedo.

Teresina, 09 de Setembro de 2021.

RESERVA DO LONGA CAMPING LTDA

CNPJ 43.113.961/0001-15

Thiago Wesley Rodrigues Lemos.

CAU sob no nº. A 29701-2