

MEMORIAL DESCRITIVO DE CARACTERIZAÇÃO DO LOTEAMENTO

RESIDENCIAL DO LAGO II QUERÊNCIA-MT

1 – Apresentação

O presente Memorial Descritivo tem por finalidade descrever, de forma clara e sucinta, o Projeto Urbanístico elaborado para o parcelamento de solo para fins urbanos, denominada Residencial do Lago II, no município de Querência-MT (vide fig. 2. Planta de Situação), fornecendo informações que explicam e justificam a disposição dos lotes para este parcelamento.

O Estudo Urbanístico foi desenvolvido abrangendo os trabalhos de diagnóstico, Plano Diretor e um resultado de compromisso que foi sendo formatado ao longo de elaborações de análises e especulações técnicas a partir de instâncias participativas que acompanharam o processo. Neste sentido, ele leva em consideração todo o arcabouço legal e formal pertinente.

1.1 – Dados do Empreendimento

PROPRIETÁRIO:	RESIDENCIAL QUERÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ:	33.492.779/0001-69
ENDEREÇO:	LOTE DE CHÁCARA Nº 48-B – SETOR “C”
MUNICÍPIO:	QUERÊNCIA
ESTADO:	MATO GROSSO
ÁREA:	19.7943ha
MATRÍCULA:	3641 / 3642
COMARCA:	QUERÊNCIA/MT

1.2 - Localização

Querência é um município brasileiro do estado do Mato Grosso. Está situado no nordeste do estado do Mato Grosso a uma distância de 717,2 km da capital Cuiabá.

Localizada no nordeste do estado, Querência possui uma altitude de 350 metros. O município, tendo suas terras praticamente planas, possui uma área de 17.850,249 km². Sua população, segundo o censo de 2019 IBGE, é de 17.479 habitantes.



Fig. 1 – Planta de Localização



Fig. 2 – Planta de Situação

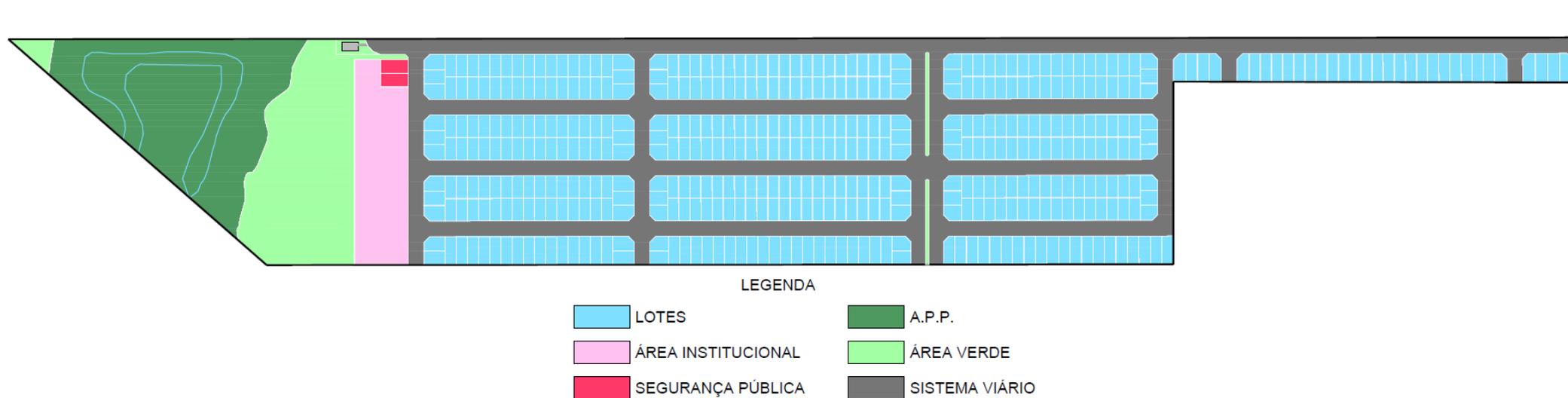


Fig. 3 – Plano de uso e ocupação do solo

1.3 – Zoneamento em Relação ao Plano Diretor

Zoneamento estabelecido pela Lei nº 57/2012, de 18 de dezembro de 2012, e de acordo com as Certidões de Uso e Ocupação do Solo nº 52472/2024 e 52473/2024 emitidas para o loteamento em 14 de agosto de 2024 a área do parcelamento está adequada para a finalidade proposta.

1.4 - Legislação Relativa ao Projeto

A seguir lista-se a legislação pertinente e vigente ao Projeto de Urbanismo para o Loteamento Residencial do Lago II.

- ✚ **Plano Diretor Lei nº 56/2012** - dispõe sobre o Plano Diretor de Querência;
- ✚ **Lei nº 57/2012** – Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Querência;
- ✚ **Lei nº 1.133/2018** – estabelece novas regras para parcelamento do solo, condomínio de lotes revoga lei 704/2012 e dá outras providências;
- ✚ **Lei nº 6766, de 19 de dezembro de 1979** - dispões sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;
- ✚ **Lei nº 1.126/2018** – dispõe sobre a criação da Zona Especial de Interesse Social-ZEIS*
- ✚ Diretrizes para pré - análise de loteamento urbano no município de Querência-MT.

2 – Infraestrutura do loteamento

O loteamento Residencial do Lago II será dotado das seguintes infraestruturas:

- Sistema de drenagem de pluvial;
- Rede de distribuição de energia elétrica;
- Rede de abastecimento de água potável;
- Pavimentação.

3 – Proporcionalidade de Áreas destinadas ao Uso Público

Art. 13 Item V da Lei de Parcelamento do solo: *O proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, por escritura pública, a percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, respeitadas as seguintes proporções:*

5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) para o uso institucional que será destinado à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

10% (dez por cento) a 15% (quinze por cento) para áreas verdes, com espaços livres de uso públicos;

15% (quinze por cento) a 20% (vinte por cento) para vias de circulação.

§ 4º Além da área para uso institucional o proprietário deverá destinar uma área com dimensão a ser definida pelo Município, para instalação de uma praça equipada com paisagismo e jardinagem, bem como equipamentos para atividades ao ar livre, a serem custeados pelo loteador.

3.1 – Equipamentos Públicos e Áreas Verdes

A demanda das Áreas Institucionais (Fig. 04) e Áreas Verdes (Fig. 05) foram plenamente atendidas pelo projeto urbanístico e estão em conformidade com a legislação vigente.

Como estratégia adotada para localização das respectivas Áreas, são adotados critérios que consideram: raio de influência e homogeneidade na distribuição.

Vale ressaltar que todas as áreas destinadas ao Uso Público, foram previamente analisadas e aprovadas pela Prefeitura.

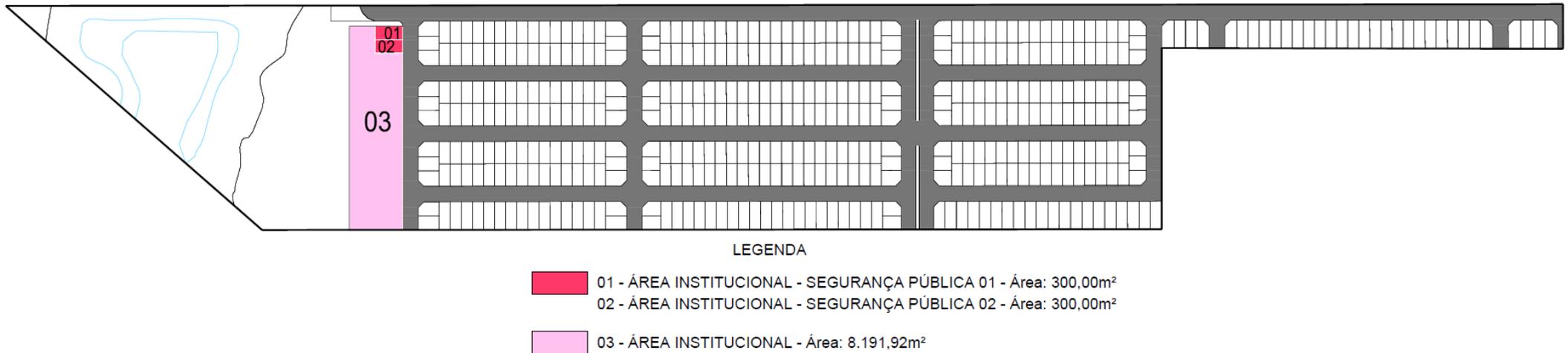


Fig. 4 – Masterplan Áreas Institucionais

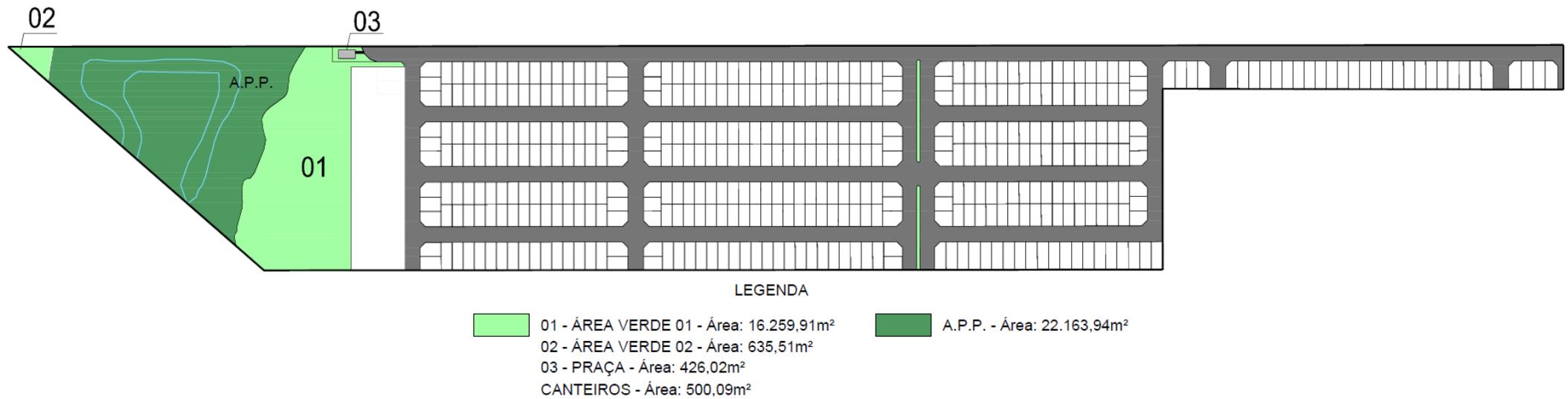


Fig. 5 – Masterplan Áreas Verde

3.2 – Sistema Viário

Com relação ao sistema viário interno do parcelamento, ele foi devidamente hierarquizado, obedecendo todas as normas vigentes.

Vale ressaltar que esta demanda também foi atendida e está em conformidade com o Plano Diretor, demais normas vigentes e atendidas todas as exigências.

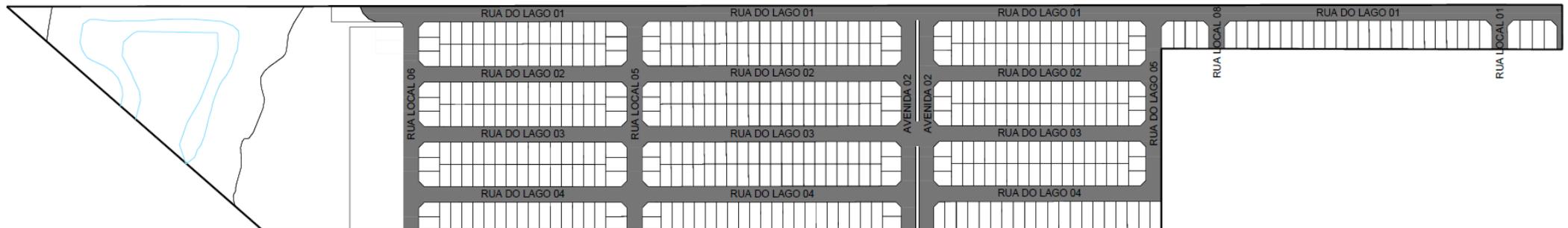


Fig. 6 – Mapa viário

4 – Endereçamento

O endereçamento foi pensado para o Loteamento Residencial do Lago II, como um todo e com o objetivo de ordenar o loteamento de forma mais favorável à localização, adotou-se o endereçamento por Rua – Quadra – Lote.

Assim, o loteamento está formado por 16 quadras e um total de 455 lotes disponíveis.

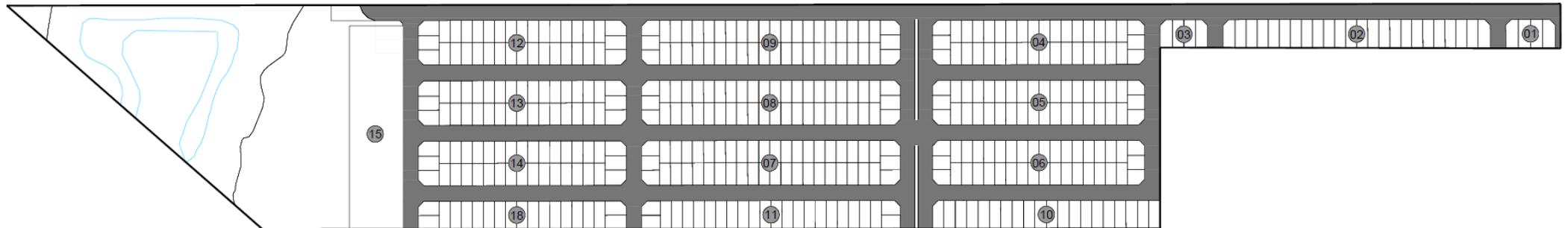


Fig 7. – Mapa das quadras

9– Quadro Poligonal do Empreendimento

RESIDENCIAL DO LAGO II – QUERÊNCIA - MT					
MARCOS	COORDENADAS		AZIMUTE	DISTÂNCIAS (M)	OBSERVAÇÕES
M1 ao M2	(E) 365.941,223	(N) 8.608.162,258	179° 59'56"	40,00	Área total: 197.943,00m ²
M2 ao M3			270°06'52"	312,50	
M3 ao M4			270°06'37"	49,85	
M4 ao M5			180°00'00"	162,32	
M5 ao M6			270°06'50"	202,90	
M6 ao M7			270°06'50"	617,49	
M7 ao M8			311°02'07"	298,65	
M8 ao M1			89°56'08"	1.405,26	

10 – Quadro de áreas

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DA GLEBA 197.943,00m ²		
TABELA DA ÁREA TOTAL		
ÁREA DA GLEBA		197.943,00m ²
TABELA DA ÁREA A SER LOTEADA		
ÁREA TOTAL	100.00%	197.943,00m ²
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	11.20%	22.163,94m ²
ÁREA TOTAL DO PARCELAMENTO	88.80%	175.779,06m ²
ÁREA VERDE	10.14%	17.821,53m ²
INSTITUCIONAL	4.66%	8.191,92m ²
INSTITUCIONAL - SEGURANÇA PÚBLICA	0.34% 5.00%	600,00m ²
ARRUAMENTO	29.51%	51.878,80m ²
TOTAL ÁREAS PÚBLICAS	44.65%	78.492,25m ²
ÁREA DAS QUADRAS E LOTES	55.35%	97.286,81m ²
	455 UNIDADES	16 QUADRAS