



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 4313/15

caracterizado como Zona Mista 2 (ZM-2), com o modelo de parcelamento e ocupação do solo definidos nas Leis Municipais números 4.862/2009 e 4.890/2010 e no Memorial Descritivo do Loteamento.

APROVA O LOTEAMENTO SANTO EXPEDITO IV, SITUADO NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, PROPRIEDADE DA BIAJ INCORPORADORA LTDA – ME.

As áreas estão discriminadas:

Áreas	M ²	Percentual
Área Total do Terreno		
O Prefeito Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições previstas no artigo 37 da Lei nº 4.862/2009 e na conformidade do artigo 69, VII, da Lei Orgânica do Município,		
Espaço Livre de Uso Público – (Área Verde)	736.15,00m ²	5,27%
CONSIDERANDO que foram preenchidos todos os requisitos urbanísticos e ambientais previstos na Lei Municipal n. 4.862/2009, art. 5º a 14,		
Vias e Escada		
CONSIDERANDO parecer favorável da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Setor de Parcelamento do Solo, informações fornecida pela COPASA, CEMIG e Certidão de Aprovação Urbanística e Ambiental Previa – LUAP, expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;		
DECRETA:		
Art. 1º. Fica aprovado o “ LOTEAMENTO SANTO EXPEDITO IV ”, localizado no perímetro urbano de Pouso Alegre, Bairro Santo Expedito III, prolongamento da Rua Dr. Crescêncio Ribeiro, com acesso pela Avenida Prefeito Olavo Gomes de Oliveira, Rua Sílvio Aragone, Rua Sargento José Domingos Filho, Rua Cel. Valter Custódio da Silva, propriedade de BIAJ INCORPORADORA LTDA , CNPJ n. 20.602.539/0001-28, tendo por objeto o parcelamento da área de 32.921.60m² (trinta e dois mil, novecentos e vinte e um vírgula sessenta metros quadrados) , matrícula n. 88.515, Livro 02 (Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre) , conforme título de propriedade, plantas, memorial descritivo, parecer favorável da Secretaria Municipal Planejamento Urbano e demais documentos que ficam fazendo partes integrantes do presente Decreto.		
Quadra B	05, 06, 07, 08, 9, 10, 17, 18, 19, 20 e 21	11
Quadra C	05, 06, 07	
Parágrafo único. O loteamento confronta pelo norte com propriedade de Antônia Raimunda Pereira da Costa Silva, pelo sul confronta com o Loteamento Santo Expedito III; pelo leste confronta com propriedade de Eracilda Delfino de Oliveira Augusto e pelo oeste confronta com o Loteamento Santo Expedito II.		



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000

FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014

E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br

GABINETE DO PREFEITO

Art. 2º. O Loteamento é caracterizado como Zona Mista 2 (ZM-2), com o modelo de parcelamento e ocupação do solo definidos nas Leis Municipais números 4.862/2009 e 4.890/2010 e no Memorial Descrito do Loteamento.

Art. 3º. A área loteada é fracionada em 4 (quatro) quadras, A, B, C e D, com 79 (setenta e nove) lotes, com uso e ocupação definidos nas Leis Municipais números 4.862/2009 e 4.890/2010 e no Memorial Descritivo do Loteamento, parte integrante deste Decreto.

As áreas estão discriminadas:

Áreas	M ²	Percentual
Área Total do Terreno	32.921,60m ²	
Área Loteada	32.921,60m ²	100,00%
Espaço Público de Uso Comunitário - Área Institucional	1.736,35,00m ²	5,27%
Espaço Livre de Uso Público - (Área Verde)	3.393,30m ²	10,31%
Área dos lotes (incluindo o lote n. 21, da Quadra "C", que será transferido à COPASA).	19.930,49m ²	60,54%
Vias e Escada	7.861,46m ²	23,88%

Art. 4º. Fica a **BIAJ INCORPORADORA LTDA**, responsável pela realização, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses, de todas as obras de infraestrutura na área loteada, assim entendidas às relativas à: abertura e pavimentação em asfalto, conforme memorial descritivo; meio-fio, sarjeta, redes de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, drenagem e aterramento, obrigando-se ainda, na forma da legislação em vigor, pela arborização das vias públicas do loteamento e plantio de árvores nas áreas verdes, tudo de acordo com as especificações constantes do projeto de loteamento, bem como o cronograma das obras de infraestrutura que acompanham o presente Decreto, sendo que, o aceite do loteamento estará vinculado à aprovação por parte da Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito do projeto de sinalização viária do empreendimento.

Parágrafo único: Em garantia da realização das obras previstas no caput, ficam caucionados 40 (quarenta) lotes.

Quadras	Lotes	Quantidade de Lotes
Quadra A	05, 06, 07, 08 e 09	5
Quadra B	05, 06, 07, 08, 9, 10, 17, 18, 19, 20 e 21	11
Quadra C	05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 15, 16 e 17	11
Quadra D	03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 15, 16, 17, 18, 19 e 20.	13
Total		40



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000

FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014

E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br

GABINETE DO PREFEITO

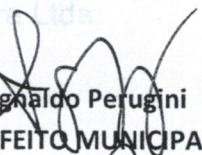
Art. 5º. Fica expressamente proibida a subdivisão de lotes sob quaisquer condições e pretextos.

Art. 6º. Com a presente aprovação e o registro do loteamento ficam incorporadas ao patrimônio Público Municipal as áreas referentes às vias públicas, às áreas verdes e institucionais, localizadas e previstas no projeto de loteamento.

Art. 7º. A Secretaria Municipal de Finanças efetuará o cadastro de todos os lotes no Setor de Arrecadação para fins de lançamento e cobrança de IPTU, nos termos do § 2º, art. 1º, do Decreto nº 1.696 de 26.06.89.

Art. 8º. Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 27 DE JANEIRO DE 2015


Agnaldo Perugini
PREFEITO MUNICIPAL



Márcio José Faria
CHEFE DE GABINETE

Esclareço que este empreendimento tramitou em algumas secretarias da PMPA em 2012, obtendo na época manifestação favorável do COMDU e obtenção da LUAP. No presente pareceres favoráveis das SMO – SMMA e SMTT avalizam sua aprovação

Pelo COMDEMA, em sua reunião Ordinária ocorrida em 05/12/14 foi concedida a LUAI "Licença urbanística Ambiental de Instalação" estando, portanto o Loteamento Santo Expedito IV apto para aprovação

Encaminhamos para as devidas providências, conforme recomenda o artigo 36º da Lei de Parcelamento do Solo nº 4862/2009, documentos em 03 vistas do processo sendo cada via composta por 03 Volumes.

Atenciosamente


José Afonso Vieira De Vilhena
Setor de Parcelamento do Solo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Rua João Pinheiro, 134 Centro, Pouso Alegre - MG Tel: (35) 3445-4175

I DIRETRIZES URBANÍSTICAS

1.0 Proprietária:

O empreendimento tem como proprietária a Empresa "**BIAJ Incorporadora Ltda.**", empresa inscrita no CNPJ sob nº 20.602.539/0001-28, com sede na Av. Vicente Simões, 28 – apto 1.401, centro desta cidade de Pouso Alegre – MG, neste instrumento representada por José Júlio da Silveira, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob nº CPF 193.014.486-53, com e endereço para correspondência o mesmo acima citado.

2.0 Localização:

O Empreendimento será implantado no prolongamento da Rua Dr. João Crescêncio Ribeiro, ao lado do Bairro Santo Expedito III, na região do Bairro São Cristóvão. O acesso é feito primeiramente pela Avenida Prefeito Olavo Gomes de Oliveira, Rua Sívio Aragone, Rua Sargento José Domingos Filho, Rua Cel. Valter Custódio da Silva que após o córrego muda para Rua Dr. João Crescêncio Ribeiro.

3.0 Área a ser Loteada:

Será loteada a área de 32.921,60 m², com 79 lotes, dispostos em 4 quadras, com a finalidade residencial e de serviços.

A área encontra-se na Zona de Expansão Urbana, de acordo com o Plano Diretor do Município de Pouso Alegre-MG e o principal acesso será pela Av. Prefeito Olavo Gomes de Oliveira e Rua Dr. João Crescêncio Ribeiro.

4.0 Principais Dados:

4.1 Confrontações: pelo norte confronta com propriedade de Antônia Raimunda Pereira da Costa Silva, pelo sul confronta com o Loteamento Santo Expedito III; pelo leste confronta com propriedade de Eracilda Delfino de Oliveira Augusto e pelo oeste confronta com o Loteamento Santo Expedito II.

4.2 Topografia: terreno com pequena declividade no sentido longitudinal, voltado para nascente.

4.3 Solo: seco, areno-argiloso.

5.0 Aspectos Urbanísticos:

5.1 Conforme Plano Diretor do Município de Pouso Alegre, instituído pela Lei Ordinária 4707/2008 de 30 de junho de 2.008, e pela Lei nº 5.409/2013 de 13 de Dezembro de 2013, que dá nova redação a Lei 4872/09 – Lei de Uso e Ocupação do Solo o empreendimento denominado "Loteamento Santo Expedito IV" está inserido Zona de Expansão Urbana ZEU.

5.2 Zona de Expansão Urbana (ZEU): nada mais são áreas ainda vazias dentro do perímetro urbano e propícias à ocupação, pelas condições do sítio natural e possibilidade de instalação de infraestrutura, respeitando-se as Áreas de Preservação Permanente (APP) previstas na legislação ambiental e aquelas com significativa declividade. A classificação do Zoneamento é ZM2.

5.3 A Zona denominada ZM2 está assim definida: Zona Mista 2, corresponde às áreas urbanas adequadas aos usos múltiplos de média densidade, com ocupação caracterizada por usos como residências uni e

multifamiliares, comércio, serviços e uso institucional, sendo possível a instalação de usos multifamiliares, institucionais, comerciais e de serviços de atendimento local, e de atendimento geral, onde devem ser aplicados parâmetros de ocupação que impeçam a intensificação do processo de adensamento para garantir as condições de conforto ambiental e qualidade de vida existentes. Os parâmetros urbanísticos desta Zona são:

A taxa de ocupação - TO: 80%.

O coeficiente de aproveitamento - CA: varia entre 2,50 e 3,00.

5.4 Restrições quanto ao uso e ocupação do solo:

O uso predominante do solo será residencial e de serviços.

5.5 Categorias de uso:

- Comércio e serviços de atendimento local
- Institucional
- Residencial

5.6 Dentre os usos referidos neste artigo, ficam proibidos aqueles que provocam ruídos, odores, gases, poeira, fumaça ou qualquer outra emissão incômoda ou prejudicial a vizinhança.

5.7 A subdivisão de lotes fica a critério da Prefeitura Municipal.

Airton Costa
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-SP 69.114/D



5.8 O recuo frontal mínimo, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento e demais parâmetros para a edificação serão os determinados pela Lei de Zoneamento do Município.

5.9 O lote 21 (vinte e um) da Quadra "C" deverá ser doado à COPASA para a instalação de estação elevatória de esgoto.

6.0 Escoamento de águas pluviais:

As águas pluviais serão captadas e despejadas na rede existente.

7.0 Rede de abastecimento de água:

O abastecimento de água será feito de acordo com o projeto específico, seguindo orientações e normas estabelecidas pela COPASA.

8.0 Rede coletora de esgoto sanitário:

A rede coletora de esgoto será executada de acordo com projeto específico, seguindo orientações e normas estabelecidas pela COPASA.

9.0 Rede elétrica:

A rede elétrica será terceirizada a uma empreiteira da CEMIG, que apresentará projeto específico seguindo as diretrizes da própria CEMIG.

Airton Costa
ENGENHEIRO CIVIL



Página 6 de 48



10.0 Sistema de circulação:

As vias do sistema viário terão largura de 14 (quatorze) metros, conforme projeto específico de urbanização. O leito carroçável terá 8,0 m de largura e será com pavimentação asfáltica; o passeio terá largura de 3,0 (três) metros, sendo que a área pavimentada será de dois metros de largura o restante deverá ser coberto com grama.

11.0 Área Verde:

A área verde ficará disponível para o uso a critério da Secretaria Municipal de Planejamento, Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano.

12.0 Área Institucional:

A área institucional será destinada a construção ou edificação de equipamentos comunitários, ficando a critério do Poder Municipal adequá-la de acordo com as necessidades locais.

BIAJ Incorporadora Ltda.
CNPJ 20.602.539/0001-28
José Júlio da Silveira
CPF 193.014.486-53

Airton Costa
Eng. Civil
CREA - SP 69.114/D