



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE - MG

CEP: 37550-000 Praça João Pinheiro, 72 POUSO ALEGRE - MG

Telefone: 3449-4020 Fax: 3449-4014/4019

SECRETARIA ADJUNTA DE CHEFIA DE GABINETE

DECRETO Nº 2.458/2001

**APROVA O LOTEAMENTO "JARDIM FLORESTA",
NO PERÍMETRO URBANO DE POUSO ALEGRE, DE
PROPRIEDADE DE SÉRGIO MARCONDES DE SOUZA.**

O Prefeito Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições previstas no artigo 31 da Lei nº 2.593-A/92, com a nova redação modificada pela Lei nº 3.013/95 e na conformidade do artigo 69, VII da Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

Art. 1º - Fica aprovado o **Loteamento "Jardim Floresta"**, localizado no Bairro Santa Edwiges, antiga Estrada do Horto, atual Av. Waldemar de Azevedo Junqueira, perímetro urbano desta cidade, de propriedade de **Sérgio Marcondes de Souza**, com área de **244.501,96m² (duzentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e um vírgula noventa e seis metros quadrados)**, conforme título de propriedade, plantas, memorial descritivo e demais documentos, que ficam fazendo parte integrante do presente Decreto.

Parágrafo único – A área loteada é fracionada em vinte (20) quadras, designadas pelas letras **A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, e T**, assim discriminadas:

DISTRIBUIÇÃO	ÁREA (M ²)
Área total do terreno (registrado)	870.094,00
Área loteada	244.501,96
Área de lotes	127.434,36
Áreas verdes	26.259,05
Áreas Institucionais	12.026,76
Área remanescente	625.592,04
Sistema Viário	78.555,82
Equipamentos Urbanos (Reservatório)	225,97

Art. 2º - Fica o loteador responsável pela realização de todas as obras de infra-estrutura na área loteada, assim entendidas as relativas à abertura e pavimentação em asfalto das ruas, meio-fio e sarjeta, redes de água, esgoto e de energia elétrica e iluminação, drenagem e aterramento, obrigando-se ainda, na forma da legislação vigente, pela arborização das vias públicas do loteamento e plantio de árvores nas áreas verdes, de acordo com projeto paisagístico fornecido pela Prefeitura.

REPUBLICADO EM VIRTUDE DE INCORREÇÕES NO QUADRO DE ÁREAS

Eneas C. Chiarini
PREFEITO MUNICIPAL
POUSO ALEGRE-MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE - MG

CEP: 37550-000 Praça João Pinheiro, 72 POUSO ALEGRE - MG

Telefone: 3449-4020 Fax: 3449-4014/4019

SECRETARIA ADJUNTA DE CHEFIA DE GABINETE

Parágrafo único – Em garantia da realização das obras previstas no “caput”, ficam caucionados os lotes nºs 14, 15, 16 e 17, somando quatro (04) lotes na Quadra B; nºs 14, 15, 16, 17, 18 e 19, somando seis (06) lotes na Quadra C; nºs 15, 16, 17, 18, 19 e 20, somando seis (06) lotes na Quadra D; nºs 16, 17, 18, 19, 20 e 21, somando seis (06) lotes na Quadra E; nºs 17, 18, 19, 20, 21 e 22, somando seis (06) lotes na Quadra F; nº 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10, somando dez (10) lotes na Quadra L; nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25, somando vinte e cinco (25) lotes na Quadra M; nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26, somando vinte e seis (26) lotes da Quadra N; nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26, somando vinte e seis (26) lotes da Quadra O; nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12, somando doze (12) lotes da Quadra P; nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20, somando vinte (20) lotes da Quadra Q; nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20, somando vinte (20) lotes da Quadra R; nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20, somando vinte (20) lotes da Quadra S; e nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19, somando dezenove (19) lotes da Quadra T, totalizando duzentos e seis (206) lotes.

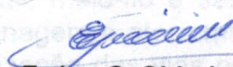
Art. 3º - Fica proibida a subdivisão de lotes e a edificação de mais de uma residência em cada lote.


Art. 4º - Com a aprovação e registro do loteamento, ficam incorporados ao Patrimônio Público Municipal as áreas referentes às vias públicas, áreas verdes e institucionais, localizadas e previstas no projeto do loteamento.

Art. 5º - No ato da edição do presente Decreto, 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. 6º - Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 19 DE FEVEREIRO DE 2001


Eneás C. Chiarini
PREFEITO MUNICIPAL


Prof. João Batista Rezende
SECRETÁRIO ADJUNTO DE CHEFIA DE GABINETE

01 - GENERALIDADES

O presente memorial é parte integrante do Projeto Urbanístico, para implantação de um loteamento com área de 53,20ha, que se denominará "LOTEAMENTO JARDIM FLORESTA".

A área em questão é parte integrante de um terreno de 87,00ha, de propriedade do Sr. Sérgio Marcondes de Souza, o qual firmou um Contrato de Parceria com os Srs. Clarkson Alves da Silva e José Fernandes da Silva, devidamente registrado no Cartório de Notas do 3º Ofício, o qual integra a lista de documentos deste Memorial.

O loteamento está situado na antiga estrada do Horto, hoje Av. Waldemar de Azevedo Junqueira no Bairro Santa Edwiges, dentro da Zona 02 do Perímetro Urbano.

O Empreendimento deverá ter sua área parcelada em Três Etapas, sendo que a primeira delas é particularmente descrita no presente memorial, o qual será composta por:

a) 423 lotes com área média de aproximadamente 307m², perfazendo um total de 129.848,35m²;

b) 04 Áreas Verdes com 23.877,19m², conforme descrito abaixo:

- 01 Área Verde AV-01 com 17.966,95m², lindeira ao Horto florestal;
- 01 Área Verde AV-02 com 599,49m² entre a Rua Principal e a Quadra T;
- 01 Área Verde AV-03 com 583,19m² na confluência com as Ruas 6,8 e 13;
- 01 Área Verde AV-04 com 4.727,56m² lindeira a Pedreira Italegre, nos fundos da Quadra L e de frente com a Rua 14.

c) Área institucional com 12.090,99m², destinada aos Equipamentos Comunitários, conforme descrito abaixo:

- 01 Área Institucional AI-01 com 9.674,30m², lindeira com a Área Verde AV-01;
- 01 Área Institucional AI-02 com 2.416,69m² próxima a Cota 920.

obs: A localização da AI-02 visa facilitar a implantação do Empreendimento. No entanto, os Empreendedores colocam a disposição da PMPA uma área de tamanho equivalente ao solicitado nas diretrizes, de frente para a Rua 14, dentro da Área Remanescente, caso a 2ª Etapa não seja implementada.

d) Uma área para Equipamentos Urbanos, com 542,49m² destinado ao Reservatório de Água Potável, próximo à AI-02 (Cota 920);

e) Sistema viário com 13 Ruas e 02 Avenidas com área total de 72.431,22m².

O Projeto de Urbanização, contém todos os dados geométricos necessários e apresenta a seguinte distribuição de áreas, por utilização:

DISTRIBUIÇÃO	ÁREA (m ²)
Área total do terreno (registrada)	870.094,00
Área loteada	238.790,24
Área de lotes	129.848,35
Áreas verdes	23.877,19
Áreas Institucionais	12.090,99
Área Remanescente	631.303,76
Sistemas Viário	72.431,22
Equipamentos Urbanos(Reservatório)	542,49

02- PADRÃO DE URBANIZAÇÃO

As quadras e os logradouros serão demarcados topograficamente, com a implantação de marcos.

O sistema de abastecimento de águas será executado de acordo com o projeto específico a ser elaborado, segundo as normas e exigências da concessionária local (COPASA), logo após a aprovação do loteamento, pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre.

O sistema coletor de águas pluviais; composto por guias, sarjetas, bocas de lobo e galeria; será construído conforme Projeto de Drenagem Pluvial.

O sistema de esgotamento sanitário, será feito de acordo com o projeto específico a ser elaborado, segundo as normas e exigências da concessionária local (COPASA), logo após a aprovação do loteamento, pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre.

O sistema de suprimento de energia elétrica e iluminação pública será feita de acordo com o projeto específico a ser elaborado, segundo as normas e exigências da concessionária local (CEMIG), logo após a aprovação do loteamento, pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre.

O lixo a ser coletado pela Prefeitura Municipal, terá sua disposição final em local já utilizado pelo Município, fazendo-se o necessário e competente serviço sanitário.

As áreas verdes, e as vias serão arborizadas de acordo com o projeto paisagístico a ser desenvolvido pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre.

O sistema viário receberá pavimentação com concreto betuminoso usinado à quente (CBUQ), sobre base granulométricamente estabilizada, tudo conforme as especificações do Departamento Nacional de Estradas de Rodagem (DNER), ou pavimentação com polidédricos de concreto conforme especificações pertinentes.

03- PARCELAMENTO DA ÁREA

A área em questão foi dividida em 20 (vinte) quadras, cada qual contendo lotes residenciais e/ou comerciais, limitadas por vias de circulação, áreas verdes, áreas institucionais e/ou confrontantes de direito, conforme projeto de urbanização. As áreas, medidas e confrontações, cada qual individualizadas por lote, quadra a quadra, estão apresentadas na "Planilha de Confrontações". As áreas individuais e totais das quadras, quadro resumo da distribuição da área loteada, áreas públicas destinadas as vias de circulação, áreas institucionais, áreas verdes estão apresentadas em planilhas respectivamente, com todas as informações necessárias.

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Quanto ao uso e ocupação do solo, ficam submetidas as condições e restrições estabelecidas pelo Município. Fica definido o loteamento "Jardim Borçama" como área onde o uso será predominantemente residencial. Sendo permitidos outros usos não prejudiciais à função residencial, tais como:

- Residencial Unifamiliar
- Comércio e Serviços de pequeno porte local
- Comércio Varejista
- Instituições
- Misto Residencial e diversificado entre as categorias de uso indicadas nos itens anteriores.

04- SISTEMA VIÁRIO

O sistema viário é composto por 13 Ruas e 2 Avenidas, com a seguinte configuração funcional:

- Sistema principal: Vias Coletoras

Como via coletora será utilizada a Avenida Waldemar de Azevedo Junqueira (Av.01) e Av.02, a serem construídas com faixa de domínio de 25,0m (vinte e cinco metros), com separador mediano (canteiro central) com 5,0m (cinco metros) de largura devidamente drenado e passeios com largura mínima de 3,0m (tres metros), conforme diretrizes especificadas pela PMPA.

- Sistema secundário: Vias locais

Compreende as ruas 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,13,14 e a Rua Principal. As Ruas terão faixa de domínio de 13,0 metros e passeio de 3,0 metros. A Rua principal terá faixa de domínio de 16,0 metros e seus passeios também terão 3,0 metros.

As pistas de rolamento serão executadas de acordo com o greide lançado nos perfis longitudinais e transversais, mostrados nos desenho, e receberão pavimentação asfáltica em CBUQ ou pavimento em poliédricos de concreto.

A tabela a seguir apresenta as dimensões de cada rua:

RUA	FX. DE DOMINIO(m)	PISTA (m)	PASSEIO (m)	EXTENSÃO (m)
1	13,0	7,0	3,0	211,08
2	13,0	7,0	3,0	259,23
3	13,0	7,0	3,0	271,31
4	13,0	7,0	3,0	279,37
5	13,0	7,0	3,0	281,98
6	13,0	7,0	3,0	216,47
7	13,0	7,0	3,0	136,82
8	13,0	7,0	3,0	638,61
9	13,0	7,0	3,0	441,35
10	13,0	7,0	3,0	178,99
13	13,0	7,0	3,0	581,29
14	13,0	7,0	3,0	540,68
Rua Principal	16,0	10,0	3,0	204,96
Av. 01	25,0	7,0	3,0	773,67
Av. 02	25,0	7,0	3,0	403,45

05- USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Quanto ao uso e ocupação do solo, ficam obedecidas as condições e restrições estabelecidas pelo Município. Fica definido o loteamento "Jardim Floresta" como área onde o uso será predominantemente Residencial. Serão permitidos outros usos não prejudiciais à função residencial, tais como:

- Residencial Unifamiliar;
- Comércio e Serviços de atendimento local;
- Comércio Varejista;
- Institucional;
- Misto Residencial e diversificado entre as categorias de uso indicadas nos itens anteriores.

Memorial Descritivo



Dentre os usos referidos neste artigo, ficam determinadamente proibidos aqueles que, a juízo da autoridade competente, provoquem ruídos, odores, gases, poeira, fumaça ou qualquer outra emanção incomoda ou prejudicial à vizinhança e à área de Preservação Ambiental (Horto Florestal).

Quanto a Topografia, os terrenos de jusante, deverão permitir a passagem de tubos de Águas Pluviais e Esgotos, quando vierem a existir, provenientes de lotes a Montante, através de faixa correspondente ao recuo lateral e/ou de fundos, desde que os custos incidam sobre os terrenos de montante.

As edificações deverão obedecer ao recuo frontal mínimo de 3,0 (tres) metros de acordo com a zona e o modelo de assentamento a serem observados na lei 2.595-A/92 (Ocupação do solo) e lei 3.773/2000 e o especificado a seguir:

- A faixa de recuo frontal não poderá ser utilizada como páteo de serviços de nenhuma natureza;
- Deverá ser obedecido o recuo lateral mínimo de 1.5m em ambos os lados da divisa. Os lotes que possuem confrontação com mais de uma via de tráfego, obedecerão ao disposto na lei 3773/2000;
- Não serão permitidos pérgulas, balanços ou construções similares invadindo os recuos;
- Os lotes não poderão ser sub-divididos em hipótese nenhuma;
- Não será permitido o lançamento de entulhos ou lixo no terreno compromissado, no terreno vizinho, no sistema viário, nas áreas de lazer e nas áreas verdes;
- O número máximo de pavimentos permitidos será de 2 (dois), composto de térreo mais um pavimento;
- As edificações comumente chamadas de edículas, destinadas ao lazer e/ou serviços, poderão ocupar toda a faixa de fundos do lote desde que, obedeça à observação quanto à topografia, implantando a área de passagem das tubulações sempre pelo lado mais desfavorável do lote;
- A construção de estabelecimentos comerciais limitar-se-ão aos lotes discriminados abaixo:

ÍTEM	QUADRA	LOTE
1	A	1,2,3,4
2	B	1,2,3
3	C	1,2,3
4	D	1,2,3
5	E	1,2,3,22
6	F	1,2,3,4
7	G	1,2,3,4
8	H	1,2,3,4,5,6,14
9	I	1,2,3,31
10	J	1,2,3,38
11	K	1
12	N	2,26
13	O	1,25
TOTAL		45

06- PLANO DE IMPLANTAÇÃO

As obras de infra-estrutura serão realizadas no prazo máximo de 48 meses, contados da data de aprovação do loteamento pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, conforme disposto no cronograma de obras.

07- CUSTO DE IMPLANTAÇÃO

Os custos de implantação de infra-estrutura do loteamento, orçados a preço de mercado, estão apresentados na planilha de orçamento.

08- GARANTIA DE EXECUÇÃO DA INFRA-ESTRUTURA

Em garantia à Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, pela execução das obras de infra-estrutura, estão sendo oferecidos a título de caução os 212 lotes, caracterizados e relacionados na planilha de caucionamento. A quantidade de lotes oferecida representa 50,1% do total de lotes do empreendimento, conforme disposto no item 2.8 das diretrizes de uso do solo (aprovação do projeto). Lotes cujo valor atual de mercado é de aproximadamente R\$ 2.426.000,00 (Dois milhões, quatrocentos e vinte e seis mil reais), valor este que excede ao custo total do empreendimento, orçado em R\$1.466.533,00 (Hum milhão quatrocentos e sessenta e seis mil quinhentos e trinta e tres reais). A liberação da caução dos lotes, deverá portanto ocorrer tão logo sejam concluídas e aceitas pela Prefeitura Municipal, as obras de infra estrutura do Loteamento.

09- EQUIPAMENTOS URBANOS EXISTENTES NAS ADJACÊNCIAS


Próximo da área a ser loteada, existem os seguintes equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública:

- Unidade Básica de Saúde Gilberto Duarte-Bairro Esplanada;
- Escola Municipal Don Otávio-Bairro Esplanada;
- Reservatório Copasa-Bairro Saúde

Pouso Alegre, 29 de junho de 2001



Epp Engenharia & Tecnologia



Helder Pereira Scalioni
Arquiteto e Urbanista
CREA 64.312/D-MG