



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
 RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO CEP 37550-000
 FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
 GABINETE DO PREFEITO

Publicado em _____ / _____ / 19____

DECRETO Nº 2.868/2006

APROVA O LOTEAMENTO PARQUE IBIRÁ, NO PERÍMETRO URBANO DE POUSO ALEGRE, DE PROPRIEDADE DA EMPRESA PANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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 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 Parque Ibirá, localizado no Bairro "Ribeirão das Mortes", no perímetro urbano desta cidade, de propriedade da empresa Panambi Empreendimentos Imobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.654.763/0001-03, sediada em Pouso Alegre, MG., na Rua Alberto Paciulli, nº 900, tendo por objeto o desmembramento do imóvel constituído do terreno com área de 59.335,00m² (cinquenta e nove mil, trezentos e trinta e cinco 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 seis (6) quadras, designadas pelas letras A, B, C, D, E e F, assim discriminadas:

Área loteada	59.335,00m ²
Área de Lotes.....	26.874,00m ²
Área de Preservação Permanente.....	14m ²
Área Verde	7.765,00m ²
Área Institucional.....	3.371,00m ²
Área do Sistema Viário	21.511,00m ²

Art. 2º. Fica a Empresa loteadora responsável pela realização, no prazo máximo de quarenta e oito (48) meses, 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

12



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
GABINETE DO PREFEITO

energia elétrica e iluminação, 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 e com o projeto paisagístico fornecido pela Prefeitura.

Parágrafo único. Em garantia da realização das obras previstas no *caput*, ficam caucionados quarenta e três (43) lotes designados pelos números 01 (um) a 13 (treze) da Quadra "C"; doze (12) a trinta e um (31) da Quadra "D"; e quatorze (14) a vinte e dois (22) da Quadra "E".

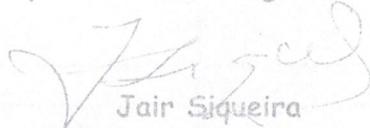
Art. 3º. Fica proibida a subdivisão de lotes e a edificação de mais de uma residência em cada lote.

Art. 4º. Com a aprovação e registro do loteamento, ficam incorporadas 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 junho de 2006


Jair Siqueira
Prefeito Municipal


João Batista Rezende
Chefe Adjunto de Gabinete



LOTEAMENTO PARQUE IBIRÁ

COD:
PNB-A/RME/DEP/005
REVISÃO: 0

ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA : 1/5

01 – GENERALIDADES

O presente memorial é parte integrante do Projeto de Urbanização, para loteamento de uma área de 59.335m², situada nas margens da Rua Alberto Paciulli na altura do número 900, no lugar denominado RIBEIRÃO DAS MORTES, no perímetro urbano de Pouso Alegre – MG, pertencente à Panambi Empreendimentos Imobiliários Ltda; que se denominará, “**LOTEAMENTO PARQUE IBIRÁ**”.

O loteamento será composto por seis quadras; oitenta e cinco lotes; sistema viário composto por uma Avenida e cinco Ruas; uma Área Institucional; uma Área Livre de Uso Público-ALUP1 e uma Área de Preservação Permanente. A principal via de acesso ao loteamento será a Rua Alberto Paciulli.

O Projeto de Urbanização, **PNB-A/PRL/DEP/001**, contém todos os elementos geométricos necessários para implantação do Loteamento e apresenta a seguinte distribuição de áreas, por utilização:

DISTRIBUIÇÃO	AREA (m ²)	%
Área total do Terreno	163.300	
Área Remanescente Total	103.965	
Área Loteada	59.335	100,00
Área de Lotes	26.874	45.29
Área Livre de Uso Público (Área Verde)	7.765	13.09
Área Institucional	3.171	5.34
Sistema Viário	21.511	36.26
Área de Preservação Permanente “APP”	14	0.02

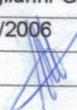
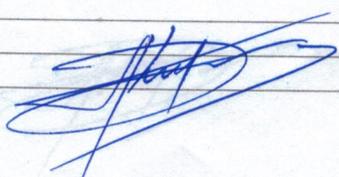
1.1 - ZONEAMENTO

De acordo com o Mapa de Zoneamento Urbano, o Loteamento se enquadra parte na Zona-2, e parte na Zona de Expansão Urbana 3 “ZEU 3”. Até a definição do novo plano diretor, as restrições de uso e ocupação do solo deste loteamento seguirá as indicações da Zona 2 que se caracteriza pela baixa densidade, áreas predominantemente residenciais, conforme definido nas diretrizes da PMPA (anexa), onde serão permitidos os seguintes usos:

- Residencial Unifamiliar;
- Comércio e Serviços de Atendimento Local;
- Comércio Atacadista e Depósitos de Pequeno Porte;
- Institucional;
- Industrial de Pequeno Porte;
- Misto Residencial e Diversificado entre as categorias de usos indicados nos tens anteriores.

Dentre os usos referidos acima, ficam proibidos aqueles que a juízo da autoridade competente, provocam ruídos odores, gases, poeira, fumaça ou qualquer outra emanção incômoda ou prejudicial à vizinhança.

Deverão ser observados os recuos frontal de 3,0 metros e laterais de 1,5m para as construções e

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	Panambi Empreend. Imob. Ltda	PMPA
Nome	Marcelo Pagliarini Garcia		
Data	Abril/2006		
Assinatura			



LOTEAMENTO PARQUE IBIRÁ

COD:
PNB-A/RME/DEP/005
REVISÃO: 0

ASSUNTO: MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA: 2/5

deverão obedecer os índices urbanísticos: taxa de ocupação e índice de aproveitamento, estabelecidos na Legislação Municipal. Deverá constar no Contrato de Compromisso de Compra e Venda/Escritura definitiva todas as restrições indicadas pela PMPA e pelo Loteador.

02 – PADRÃO DE URBANIZAÇÃO

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

O sistema de abastecimento de água 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.

Os serviços de terraplanagem serão executados de acordo com o projeto específico PNB-A/PRL/DEP/002, apresentado no volume III desta documentação.

O sub leito será tratado com CBR>11%; a base terá espessura mínima de 20,0cm de material granular com CBR>60%. O pavimento será executado com CBUQ com espessura mínima de 4cm, aplicando os serviços de imprimação e pintura de ligação, conforme projeto específico PNB-A/PRL/DEP/003.

A área livre de uso público ALUP1, e as vias serão arborizadas de acordo com o projeto paisagístico PNB-A/PRL/DEP/005, apresentado no volume III desta documentação.

As vias receberão sinalização de trânsito de acordo com o projeto sinalização PNB-A/PRL/DEP/005, apresentado no volume III de documentação.

O sistema coletor de águas pluviais será construído de acordo com o projeto PNB-A/PRL/DEP/004, apresentado no volume III desta documentação.

O sistema coletor de esgotos 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 feito 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.

03 – PARCELAMENTO DA ÁREA

A área em questão foi dividida em 6 quadras, cada qual contendo lotes residenciais e/ou comerciais, limitadas por Vias de Circulação, Áreas Verdes, Área Institucional e/ou confrontantes de direito, conforme projeto de urbanização PNB-A/PRL/DEP/001. Os limites, confrontações e curvas de nível do terreno primitivo estão apresentados no desenho ASP-A/LVT/DOT/003, que contém os dados relativos ao levantamento topográfico planialtimétrico da área a lotear. As áreas, medidas e confrontações, individualizadas por lote, quadra a quadra, estão apresentadas na planilha PNB-A/RME/DEP/006. As áreas individuais e totais das quadras estão apresentadas na planilha PNB-A/RME/DEP/007, juntamente com o quadro resumo da distribuição da área loteada. As áreas públicas

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	Panambi Empreend. Imob. Ltda	PMPA
Nome	Marcelo Pagliarini Garcia		
Data	Abril/2006		
Assinatura			



LOTEAMENTO PARQUE IBIRÁ

COD:
PNB-A/RME/DEP/005
REVISÃO: 0

ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA : 3/5

destinadas à vias de circulação, Institucional e Livre de Uso Público estão apresentadas na planilha PNB-A/RME/DEP/008.

Os limites de cada quadra, suas respectivas áreas totais e quantidade de lotes são as seguintes:

- Quadra A:

Limitada pelo terreno de Eliza Paciulli Baganha, Rua 05, Avenida 01 e Panambi Empreendimentos Imobiliários Ltda; contém 1 (um) lote e área total de 292m².

- Quadra B:

Limitada pelo terreno de Eliza Paciulli Baganha, Panambi Empreendimentos Imobiliários Ltda, Rua 05 e Avenida 01; contém 4 (quatro) lotes e área total de 1.190m².

- Quadra C:

Limitada por Panambi Empreendimentos Imobiliários Ltda, Rua 04 e Avenida 01; contém 14 (quatorze) lotes e área total de 4.496m².

- Quadra D:

Limitada por Panambi Empreendimentos Imobiliários Ltda, ALUP 01, Ruas 03 e 04 e Avenida 01; contém 31 (trinta e um) lotes e área total de 9.792m².

- Quadra E:

Limitada por ALUP 01, Ruas 02 e 03 e Avenida 01; contém 22 (vinte e dois) lotes e área total de 6.967m².

- Quadra F:

Limitada por ALUP 01, Ruas 01 e 02 e Avenida 01; contém 13 (treze) lotes e área total de 4.137m².

04 - SISTEMA VIÁRIO

É composto por 01 (uma) via coletora denominada Avenida 01 e 05 (cinco) Ruas de trânsito local denominadas Ruas 01, 02, 03, 04 e 05.

As seções transversais tipo de cada trecho das vias, estão apresentadas no desenho PNB-A/PRL/DEP/001.

Todas as pistas de rolamento serão executadas de acordo com o greide lançado nos perfis, longitudinais e transversais, mostrados nos desenhos PNB-A/PRL/DEP/002 FL 01 a 06 constantes no volume III desta documentação.

Todas as vias receberão pavimentação asfáltica, em CBUQ com espessura mínima de 4,0cm, conforme desenho PNB-A/PRL/DEP/003 constante no volume III desta documentação.

Para execução dos serviços de terraplanagem e pavimentação estão previstos o uso dos seguintes equipamentos:

- Escavação - escavadeira, trator de esteiras, retro escavadeira de pequeno/médio porte;
- Carga - Pá carregadeira/escavadeira de pequeno/médio porte;
- Transporte - Caminhões basculantes toco/trucado;
- Compactação - Rolo compactador tipo pé de carneiro e rolo vibratório sapata curta;
- Controle de umidade - Caminhão pipa e trator sobre pneu equipado com grade;
- Acabamento - Motoniveladora;0
- Imprimação - Caminhão equipado com Espargidor mecânico;

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	Panambi Empreend. Imob. Ltda	PMPA
Nome	Marcelo Pagliarini Garcia		
Data	Abril/2006		
Assinatura			

	LOTEAMENTO PARQUE IBIRÁ	COD: PNB-A/RME/DEP/005 REVISÃO: 0
ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO		FOLHA : 4/5

-Pavimentação – Acabadora, rolo compactador liso de pneus e rolo compactador liso de chapa.

Os volumes de corte e aterro dos serviços de terraplanagem estão apresentados, por seção no relatório "cálculo de volumes por comparação de perfis: terreno x projeto, anexo ao volume III desta documentação, bem como o Resumo dos Volumes de Terraplanagem por via, nº PNB-A/RME/DEP/013. Como pode ser observado, não há necessidade de buscar material de empréstimo em áreas externas, nem de áreas de bota fora, ficando todo material dentro do próprio Loteamento, e os caminhos de serviço serão as próprias vias projetadas.

Os serviços de terraplanagem serão executados fora do período de chuvas, minimizando os problemas de erosão do solo terraplanado. Para assegurar a não ocorrência do processo de erosivo, deverão ser executadas curvas de nível nas quadras, a cada 5m de desnível.

Os taludes foram projetados em quase todo loteamento com inclinação 1V:3H, assegurando sua estabilidade.

Antes do início dos serviços de terraplanagem, deverá ser retirada a camada vegetal nas área que sofrerão terraplanagem (linhas de off-set das vias) em uma profundidade de 15cm. Este volume de camada vegetal deverá ser estocado nas quadras adjacentes e, após executados os serviços de terraplanagem, deverá recobrir os taludes em camadas de 10cm, recebendo ainda uma sementeira a lanço de capim braquiara, evitando assim o processo erosivo.

05 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Quanto ao uso e ocupação do solo, ficam obedecidas as condições e restrições estabelecidas pelo Município.

1: As calçadas terão 2,5 (dois e meio) metros de largura medidas a partir da parte externa do meio fio exceto a Avenida 01 que terá 3,0 (três) metros de largura.

2: Será obrigatório dar servidão para passagem de águas e de esgotos do(s) lote(s) situado(s) a montante, desde que devidamente canalizados. Correrão por conta do usuário da servidão todas e quaisquer despesas necessárias à implantação e manutenção das redes.

3: Os recuos frontais e laterais obedecerão ao prescrito na legislação municipal.

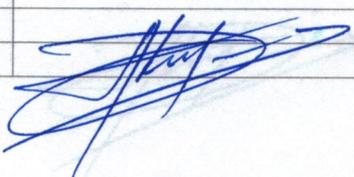
4: Não será permitido pérgulas ou construções similares invadindo os recuos.

5: Não será permitida, mesmo em caráter privado (doméstico, sem finalidade comercial) a criação de qualquer espécie de animal, de tal forma que o volume e as condições de higiene interfiram no bem estar da vizinhança

As restrições aqui estabelecidas constarão obrigatoriamente da escritura definitiva do adquirente do lote, bem como, deverão ser transmitidas a possíveis cessionários ou adquirentes para que estes transfiram a terceiros e assim sucessivamente, visto que fazem parte do plano de urbanização do local.

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 PNB-A/CAS/DEP/001. A estimativa de custos da infra estrutura do Loteamento está apresentada na planilha PNB-A/ORÇ/DEP/001.

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMINIO	Panambi Empreend. Imob. Ltda	PMPA
Nome	Marcelo Pagliarini Garcia		
Data	Abril/2006		
Assinatura			



LOTEAMENTO PARQUE IBIRÁ

COD:
PNB-A/RME/DEP/005
REVISÃO: 0

ASSUNTO: MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA: 5/5

07 - GARANTIA DA EXECUÇÃO DA INFRA-ESTRUTURA

Em garantia à Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, para execução das obras de infra-estrutura, estão sendo oferecidos a título de caução um total de 43 (quarenta e três) lotes conforme Termo de Garantia PNB-A/TER/DEP/001, que é parte integrante deste. A quantidade de lotes oferecida representa 51% do total de lotes do empreendimento, conforme prescrito na legislação Municipal. 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.

08 - 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:

- Posto de Saúde Gilberto M. Duarte – Bairro Sto Antônio – aprox. 800 metros
- Escola Municipal Dom Otávio – aprox. 1000 metros
- Escola Municipal Hermelinda Toledo - aprox. 800 metros
- CIEM Anita Faria do Amaral – aprox. 1300 metros
- Parque Zoobotânico – aprox. 1900 metros

Pouso Alegre, 18 de Abril de 2006.


PANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Órgão	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Nome	DOMÍNIO	Panambi Empreend. Imob. Ltda	PMPA
Data	Abril/2006		
Assinatura			

Órgão	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Nome	DOMÍNIO	Panambi Empreend. Imob. Ltda	PMPA
Data	Abril/2006		
Assinatura			