

DECRETO Nº 3699/11

APROVA O “LOTEAMENTO POUSADA DO SOL” LOCALIZADO NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, PROPRIEDADE DE COMERCIAL E IMOBILIÁRIA COUTINHO LTDA, CNPJ SOB O Nº 12.556.785/0001-62.

O Prefeito Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições previstas no art. 37, da Lei n. 4.862/2009 e na conformidade do art. 69, VII, da Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

Art. 1º. Fica aprovado o “LOTEAMENTO POUSADA DO SOL” localizado no perímetro urbano do Município de Pouso Alegre, Bairro Ribeirão das Mortes, com testada principal para BR 459 altura do KM 98,5 de propriedade de **COMERCIAL E IMOBILIÁRIA COUTINHO LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.556.785/0001-62, tendo por objeto o loteamento da área de 226.167,00 m² de um terreno, conforme título de propriedade, plantas, memorial descritivo, parecer favorável da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e demais documentos que ficam fazendo parte integrante do presente Decreto.

Parágrafo único: A área loteada é fracionada em 14 (quatorze) quadras identificadas pelas letras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M e N com um total de 286 (duzentos e oitenta e seis) lotes, sendo as áreas A, B e C destinadas exclusivamente às edificações e instalações de estabelecimentos comerciais de suporte econômico social.

As áreas estão assim discriminadas:

Área Total da Gleba	226.167,00m ²
Área de Preservação Permanente	20.192,03m ²
Área Total Loteada	205.974,97 m ² (100%)
Áreas Verdes	24.854,07 m ² (12,06%)
Área de Equipamento Comunitário	262,62 m ² (0,13%)
Área Institucional	10.303,04 m ² (5,00%)
Área de Lotes	111.075,51 m ² (53,77%)
Área de Arruamentos	59.479,73 m ² (28,88%)

Art. 2º. Fica a Empresa Loteadora 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, meio-fio, sarjeta, redes de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, drenagem e aterramento.

GABINETE DO PREFEITO

brigando-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 143 (cento e quarenta e três) lotes assim discriminados:

Quadras	Lotes	Quantidade de Lotes
(A) ACRESCENTOU + LOTE 08	09 a 16	08 09
C	01 a 12	12
D	01 a 31 FALTOU LOTE 20	31
E	01 a 35 FALTOU LOTE 14, 24, 35	35 34 NÃO EXISTE //
F	01 a 04	04
H	01 a 15	15
M	01 a 28	28
N	01 a 10	10 Lotes
Total		143 140

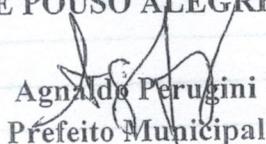
Art. 3º. Fica expressamente proibida a subdivisão de lotes sob quaisquer condições e pretextos.

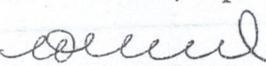
Art. 4º. Com a presente aprovação e o registro do loteamento ficam incorporadas ao patrimônio Público Municipal as áreas referentes às vias públicas, às áreas verdes e institucionais, localizadas e previstas no projeto de loteamento.

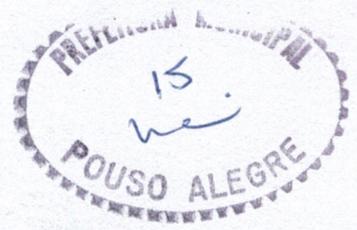
Art. 5º. A Secretaria Municipal de Finanças efetuará o cadastro de todos os lotes no Setor de Arrecadação para fins de lançamento e cobrança de IPTU, nos termos do § 2º, art. 1º, do Decreto nº 1.696 de 26.06.89.

Art. 6º. Revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto n. 3.404/2010, este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 11 DE NOVEMBRO DE 2011.


Agnaldo Perugini
Prefeito Municipal


Messias Morais
CHEFE DE GABINETE



"MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO POUSADA DO SOL"

.Da propriedade:

Os empreendedores **Terezinha de Jesus Coutinho, André Luiz Coutinho e Sebastião Aparecido Otávio**, legítimos proprietários em comum de área urbana, conforme título averbado na matrícula de nº 74.761, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre, MG; anexo a este processo; comandaram elaboração de projeto de loteamento denominado **Loteamento Pousada do Sol**, a implantar-se na gleba de terras de 226.167,00 m² (Duzentos e vinte seis mil e cento e sessenta e sete metros quadrados).

.Da localização:

Localizada no perímetro urbano da cidade de Pouso Alegre, no bairro Ribeirão das Mortes; em **ZEU**, limitando-se ao Norte pela BR-459 (Km 98/99); ao Sul pela APP do Ribeirão das Mortes e Loteamento Vale das Andorinhas; a Oeste pelas terras de José Fernandes da Silva; e a Leste por terras de Benedito Francisco de Souza, Darci Vicente Fonseca e Joaquim Pedro Ribeiro e ou seus sucessores.

.Do Projeto:

Foram projetadas áreas específicas para realização do empreendimento, de conformidade com as diretrizes expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano Sustentável, Meio Ambiente e Habitação, conforme abaixo caracterizado:

- Área total da gleba:.....	226.167,00 m ²	-	
- Área de Preservação Permanente.....	20.898,83 m ²	-	
- Área total loteada:.....	205.268,17 m ²	-	100,00%
- Áreas Verdes.....	29.124,92 m ²	-	14,19%
- Área de equip.comunit.(reserv.água potável)	262,62 m ²	-	0,13%
- Área Institucional.....	10.303,04 m ²	-	5,02%
- Área de lotes.....	110.183,68 m ²	-	53,68%
- Área de arruamentos.....	55.393,91 m ²	-	26,98%
			100,00%

.Dos lotes projetados

No plano projetado obteve-se o número de **286** (duzentos e oitenta e seis) lotes residenciais e comerciais, distribuídos em **14** (quatorze) quadras nomeadas pelas letras de **"A"** a **"N"**; sendo as quadras **"A"**, **"B"** e **"C"** destinadas exclusivamente as edificações e instalações de estabelecimentos comerciais de suporte econômico social comunitário.



.Das quadras

- Quadra A com 18.696,11 m² composta de 16 lotes de nº 01 a 16
- Quadra B com 1.540,98 m² composta de 03 lotes de nº 01 a 03
- Quadra C com 3.863,22 m² composta de 12 lotes de nº 01 a 12
- Quadra D com 10.711,65 m² composta de 31 lotes de nº 01 a 31
- Quadra E com 15.769,99 m² composta de 34 lotes de nº 01 a 34
- Quadra F com 2.119,81 m² composta de 04 lotes de nº 01 a 04
- Quadra G com 8.758,50 m² composta de 28 lotes de nº 01 a 28
- Quadra H com 4.968,81 m² composta de 15 lotes de nº 01 a 15
- Quadra I com 8.387,67 m² composta de 27 lotes de nº 01 a 27
- Quadra J com 5.798,96 m² composta de 18 lotes de nº 01 a 18
- Quadra K com 7.097,83 m² composta de 23 lotes de nº 01 a 23
- Quadra L com 11.174,68 m² composta de 36 lotes de nº 01 a 36
- Quadra M com 8.145,50 m² composta de 28 lotes de nº 01 a 28
- Quadra N com 3.149,97 m² composta de 11 lotes de nº 01 a 11

.Das restrições e normas construtivas

RECUOS FRONTAIS:

- **Quadra "A":** Nos lotes de nº. 01 a 08 os recuos frontais obrigatórios para edificações serão limitados, no mínimo, a 10,00 (dez) metros, para efeito de manobras e estacionamento de veículos. Nos demais lotes de nº. 09 a 16 os recuos frontais obrigatórios serão de 5,00 (cinco) metros, para o mesmo fim.
- **Quadras "B" e "C":** Os recuos frontais para edificações nos lotes serão limitados, no mínimo, a 5,00 (cinco) metros.
- Nas demais quadras do loteamento projetado, isto é, nas quadras nomeadas de "D" a "N", estabelece-se que as edificações obedecerão ao recuo frontal obrigatório mínimo de 4,00 (quatro) metros.

As frentes dos lotes se estabelecerão pela menor medida que se apresentarem em relação à rua em que se situem.

Os lotes situados à juzante, obrigatoriamente, deverão permitir aos lotes situados à montante a passagem de suas águas pluviais e/ou esgoto sanitário, sempre que esta condição assim exigir.

LIMITE DE PAVIMENTOS:

As edificações, em lotes comerciais, não poderão ultrapassar o limite de 2 (dois) pavimentos, limitando-se a altura do pé-direito externo em 12,00 (doze) metros.

Nas quadras residenciais o limite de pavimentos será de 2 (dois) e a altura do pé-direito externo se limitará a 8,00 (oito) metros.

O número limite de pavimentos não inclui área de pilotis que se situem abaixo do nível da rua.

As demais restrições seguirão diretrizes e normas da Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano Sustentável, Meio Ambiente e Habitação mediante aprovação dos projetos construtivos na área.



.Das Obras do Empreendimento

TERRAPLENAGEM

Obedecerão fielmente aos projetos específicos.

DEFENSA METÁLICA

Será executado defensas metálicas no término das Ruas 05, 06 e 07 no passeio frente à Área Verde 01 todas estas com um comprimento de 24,00 metros. Será executado também uma defesa metálica na curva da Rua "A" com a Rua Rodrigo Ferreira Paiva com um comprimento de 24,00 metros.

REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS

Obedecerão fielmente aos projetos específicos, executadas as redes em tubos de concreto nos diâmetros de 0,40, 0,60, 0,80 e 1,00 metro.

REDE DE ESGOTO SANITÁRIO

Será executada de conformidade com o projeto específico e normas da concessionária local COPASA-MG.

REDE DE ÁGUA POTÁVEL

Será executada de conformidade com o projeto específico e normas da concessionária local COPASA-MG, com transferência a mesma de área para instalação de equipamento comunitário (reservatório de distribuição de água potável).

REDE DE ABASTECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA

Será executada de conformidade com o projeto específico e normas da concessionária local CEMIG.

MEIOS FIOS, SARJETAS e PAVIMENTAÇÃO

Os arruamentos se equiparão de meios fios e sarjetas de concreto moldadas "in-loco", com dimensões de 12x30 cm. para meios fios e, de 7x30 cm. para as sarjetas; com 15 Mpa. para meios fios, e de 22 Mpa. para sarjetas.

A pavimentação de ruas e avenidas será em CBUQ ou PMF, conforme normas do DENIT, com subleito tratado com CBR > 11%, espessura mínima da base em 20cm, e material granular com CBR > 60%, imprimação, pintura de ligação e capa asfáltica com espessura mínima de 3 cm; ou em bloquetes sextavados de concreto com FCK 22 Mpa, com espessura de 10 centímetros, CBR 11%, assentes sobre colchão de areia de 5 centímetros de espessura.

SINALIZAÇÃO VIÁRIA

Obedecerá o projeto específico elaborado de conformidade com as diretrizes da Secretaria Municipal de Transito DMTT.

PAISAGISMO

Obedecerá fielmente o projeto específico.



DENIT

De conformidade com o Ofício nº. 158/2009 de 10/08/2009, anexo a este processo, o projeto do empreendimento se ateve às diretrizes emanadas do Engenheiro Rogério Naves Freire, Supervisor da Unidade Local do DENIT, quanto aos recuos obrigatórios (faixa de domínio e área non aedificandi); e consoante com o item "4" do referido documento, o acesso do loteamento à BR-459, que já se encontra sob aprovação daquele Departamento Federal, consiste em um processo à parte e completamente independente dos demais.

Anexamos também cópia do Ofício DENIT nº 036/2010 de 03/05/10, onde se ratificam as dimensões dos recuos adotados no referido projeto de acesso, em trâmite. Portanto, as obras de acesso só serão executadas após a competente homologação por aquele Departamento Nacional.

ACESSOS

O empreendimento terá dois acessos distintos:

- Um acesso através da Rua Rodrigo Ferreira de Paiva, antiga Rua "4" do Loteamento Vale das Andorinhas, que por recomendação do DMTT, se dará por alargamento em curva da Rua A do empreendimento, onde se executará rótula para segurança de trânsito. Esta Rua terá sua manutenção a ônus dos empreendedores do Loteamento enquanto da execução das obras do mesmo.

- Outro acesso se dará pela BR-459, através da Avenida 1, após aprovação do mesmo pelo DENIT. Processo que já se encontra em trâmite, conforme documentos anexos.

MEIO AMBIENTE

Medidas Mitigadoras:

Conforme "Memorial de Caracterização do Empreendimento" MCE, e FCE Certidão nº 021815/2010 expedida pela SEMAD em 22/01/2010, Autorização Ambiental nº 69/2010 do COMDEMA, Anuência Prévia nº 007/10 do IEF; anexos a este processo, as medidas mitigadoras constarão de:

- Serão executados para controle dos impactos resultantes das obras de terraplenagem (erosão e instabilidade do solo) construção de taludes com gramas para minimização da instabilidade do solo, utilizando barreiras/tapumes e sulcos de contenção nas proximidades da APP, rodovia e adjacências, para que não haja lixiviação de lama em períodos chuvosos e particulados, evitando possíveis acidentes ambientais e de trânsito.

- Para mitigação da retirada de cobertura vegetal, não haverá supressão de vegetação nativa, apenas remoção de gramíneas.

- Não existindo nascentes na área, o curso d'água mais próximo (Ribeirão das Mortes) da área de parcelamento será totalmente preservado, bem como a extensão de APP, onde não haverá qualquer tipo de intervenção.

- Para mitigação do incremento da impermeabilização do solo, serão adotados passeios com faixas verdes, arborização viária (canteiros,

passaios e áreas verdes), plantio de árvores na APP existente para futura composição de fragmento florestal.

- Para mitigação dos efeitos de lançamento de águas pluviais será adotado sistema de implantação de canaletas/sulcos receptores e pequenas escadas (locais de declive) no empreendimento, com fins de direcionamento e melhor dissipação da energia do fluxo d'água, o qual se destinará a bocas de lobo dispersas e ramificadas (distribuição sistemática), evitando-se concentração d'água pluvial em determinados pontos.

COPASA

A concessionária local de abastecimento de água e coleta de esgotos, através de "declaração de viabilidade técnica" expedida em 03/04/2009 pelo Engenheiro Murilo Peres Costa, Analista de Produção e Operação. (documento anexo).

CEMIG

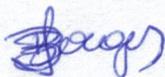
Pelo expediente CEMIG RC/SR-004/2009 de 27/07/2009, anexo a este processo, a Gerencia de Suporte e Relacionamento Comercial com Clientes e Distribuição, através de seu Engenheiro Carlos Alberto P. Freitas, expediu ao empreendimento "declaração de viabilidade técnica." (documento anexo).

.Dos prazos de construção

Toda a execução de obras de realização do empreendimento, obedecerá aos prazos estipulados no cronograma físico específico e integrante deste processo.

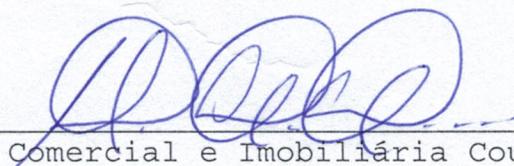
Pouso Alegre, 26 de novembro de 2014.

Autor e R.T.:



Arquiteta Bárbara Borges Pupo
CREA-MG 103.393/D

Proprietário:



Comercial e Imobiliária Coutinho Ltda
CNPJ: 12.556.785/0001-62

