



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 3044/08

APROVA O LOTEAMENTO PARQUE IBIRÁ II, 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 II, localizado no Bairro "Ribeirão das Mortes", em área adjacente ao Loteamento Parque Ibirá I, 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 loteamento da área de 78.175,00m² (setenta e oito mil, cento e setenta e cinco metros quadrados) de um terreno, 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 doze (12) quadras, identificadas pelos códigos A1, B1, C1, D1, E1, F1, G1, H1, I1, J1, K1 e L1 assim discriminadas:

Área loteada.....	78.175,00m ²
Área de Lotes.....	43.146,00m ²
Área livre de Uso Público (Área Verde).....	7.824,00m ²
Área Institucional.....	3.919,00m ²
Área do Sistema Viário.....	23.286,00m ²

Art. 2º. Fica a Empresa loteadora responsável pela realização, no prazo máximo de quarenta e oito (48) meses, de todas as obras de infraestrutura 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 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, bem como o cronograma das obras de infra-



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

estrutura que acompanham o presente Decreto, obrigando-se também a implantar a sinalização viária interna do loteamento no mesmo padrão do Loteamento Parque Ibirá I.

Parágrafo único. Em garantia da realização das obras previstas no *caput*, ficam caucionados sessenta e cinco (65) lotes designados pelos números 01 (um) a 05 (cinco) da Quadra "A1"; 01 (um) a 16 (dezesesseis) da Quadra "B1"; 01 (um) da Quadra "D1"; 01 (um) a 12 (doze) da Quadra "H1"; 01 (um) a 06 (seis) e 14 (quatorze) a 23 (vinte e três) da Quadra "I1"; 01 (um) a 10 (dez) da Quadra "J1"; 01 (um) a 02 (dois) da Quadra "K1"; e 01 (um) a 03 (três) da Quadra "L1".

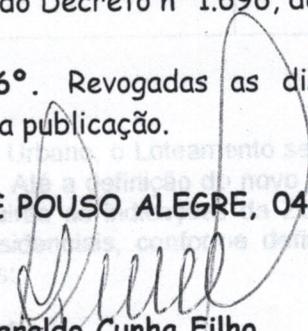
Art. 3º. Fica proibida a subdivisão de lotes e a edificação de mais de uma residência em cada lote.

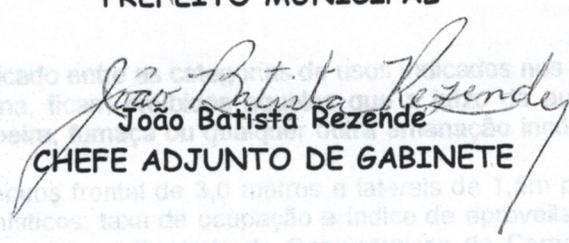
Art. 4º. Com a presente aprovação e o registro do loteamento, ficam incorporadas ao Patrimônio Público Municipal as áreas referentes às vias públicas, áreas verdes e institucionais localizadas e previstas no projeto do loteamento.

Art. 5º. 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, 04 DE JANEIRO DE 2008


Geraldo Cunha Filho
PREFEITO MUNICIPAL


João Batista Rezende
CHEFE ADJUNTO DE GABINETE

Órgão	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Nome	DOMÍNIO	Penambi Empreend. Imob. Ltda.	PM
Data	Setembro/07		
Assinatura			



LOTEAMENTO PARQUE IBIRÁ II

COD:
PNB-B/RME/DEP/001
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 78.175m², situada na Área Contígua ao Loteamento Parque Ibirá, no perímetro urbano de Pouso Alegre - MG, pertencente à Panambi Empreendimentos Imobiliários Ltda; que se denominará, "LOTEAMENTO PARQUE IBIRÁ II".

O loteamento será composto por 12 quadras; 130 lotes; sistema viário composto por uma Avenida e sete Ruas; uma Área Institucional; três Áreas Livres de Uso Público-ALUP1, ALUP-2 e ALUP-3. A principal via de acesso ao loteamento será a Avenida Projetada do Parque Ibirá.

O Projeto de Urbanização, **PNB-B/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	85125	
Área Loteada	78175	100,00
Área de Lotes	43146	55,20
Área Livre de Uso Público (Área Verde)	7824	10,00
Área Institucional	3919	5,00
Sistema Viário	23286	29,80

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 seguirão 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 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

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	Panambi Empreend. Imob. Ltda	PMPA
Nome	Marcelo Pagliarini Garcia		
Data	Setembro/07		
Assinatura			



LOTEAMENTO PARQUE IBIRÁ II

COD:
PNB-B/RME/DEP/001
REVISÃO: 0

ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA : 2/5

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-B/PRL/DEP/002, PNB-B/PRL/DEP/005 e PNB-B/PRL/DEP/006, 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 3,0cm, aplicando os serviços de imprimação e pintura de ligação, conforme projeto específico PNB-B/PRL/DEP/004.

As áreas livres de uso público ALUP1, 2 e 3; e as vias serão arborizadas de acordo com o projeto paisagístico PNB-B/PRL/DEP/003, apresentado no volume III desta documentação.

O sistema coletor de águas pluviais será construído de acordo com o projeto PNB-B/PRL/DEP/017, 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 12 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-B/PRL/DEP/001. Os limites, confrontações e curvas de nível do terreno primitivo estão apresentados no desenho PNB-B/LVT/DEP/001, 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-B/RME/DEP/002. As áreas individuais e totais das quadras estão apresentadas na planilha PNB-B/RME/DEP/003, juntamente com o quadro resumo da distribuição da área loteada. As áreas públicas destinadas às vias de circulação, Institucional e Livre de Uso Público estão apresentadas na planilha PNB-B/RME/DEP/004.

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	Panambi Empreend. Imob. Ltda	PMPA
Nome	Marcelo Pagliarini Garcia		
Data	Setembro/07		
Assinatura			

**LOTEAMENTO PARQUE IBIRÁ II**COD:
PNB-B/RME/DEP/001
REVISÃO: 0

ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA : 3/5

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

- **Quadra A1:**
Limitada pelo Loteamento Jardim Floresta, Rua 03, Rua 05 e ALUP 03; contém 5 (cinco) lotes e área total de 1.523m².
- **Quadra B1:**
Limitada pelo terreno de Eliza Paciulli Baganha, Loteamento Parque Ibirá, Rua 03 e Avenida 01; contém 16 (dezesesseis) lotes e área total de 5.421m².
- **Quadra C1:**
Limitada por Panambi Empreendimentos Imobiliários Ltda, Rua 01, Rua 04 e Avenida 01; contém 18 (dezoito) lotes e área total de 5.841m².
- **Quadra D1:**
Limitada por Loteamento Parque Ibirá, ALUP 01, Rua 04 e Adiel Silveira Paciullo, contém 1 (um) lote e área total de 364m².
- **Quadra E1:**
Limitada por Rua 03, Rua 05 e Avenida 01; contém 9 (nove) lotes e área total de 2.852m².
- **Quadra F1:**
Limitada Ruas 01 e 02 e Avenida 01; contém 18 (dezoito) lotes e área total de 6.085m².
- **Quadra G1:**
Limitada por Ruas 01 e 02 e Avenida 01; contém 12 (doze) lotes e área total de 4.306m².
- **Quadra H1:**
Limitada por Rua 03, ALUP 02 e Sérgio Marcondes contém 12 (doze) lotes e área total de 3.959m².
- **Quadra I1:**
Limitada por ALUP 01, Ruas 03, 05, 06, 07 e Avenida 01; contém 23 (vinte e três) lotes e área total de 7.528m².
- **Quadra J1:**
Limitada por ALUP 02, Ruas 03, 06 e 07; contém 10 (dez) lotes e área total de 3.236m².
- **Quadra K1:**
Limitada por Adiel Silveira Paciullo, Ruas 06 e 07; contém 3 (três) lotes e área total de 1.016m².
- **Quadra L1:**
Limitada por Adiel Silveira Paciullo, Ruas 06, 07 e Avenida 01; contém 3 (três) lotes e área total de 1.024m².

04 - SISTEMA VIÁRIO

É composto por 01 (uma) via coletora denominada Avenida 01 e 07 (sete) Ruas de trânsito local denominadas Ruas 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07.

As seções transversais tipo de cada trecho das vias, estão apresentadas no desenho PNB-B/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-B/PRL/DEP/002 FL 01 a 03 de 03, PNB-B/PRL/DEP/006 FL 01 a 02 de 02, constantes no volume III desta documentação.

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	Panambi Empreend. Imob. Ltda	PMPA
Nome	Marcelo Pagliarini Garcia		
Data	'Setembro/07		
Assinatura			

**LOTEAMENTO PARQUE IBIRÁ II**COD:
PNB-B/RME/DEP/001
REVISÃO: 0

ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA : 4/5

Todas as vias receberão pavimentação asfáltica, em CBUQ com espessura mínima de 3,0cm, conforme desenho PNB-B/PRL/DEP/004 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;
- Imprimação - Caminhão equipado com Espargidor mecânico;
- 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-B/RME/DEP/009. 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:2H, 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 semeadura 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.

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	Panambi Empreend. Imob. Ltda	PMPA
Nome	Marcelo Pagliarini Garcia		
Data	Setembro, 07		
Assinatura			



LOTEAMENTO PARQUE IBIRÁ II

COD:
PNB-B/RME/DEP/001
REVISÃO: 0

ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA : 5/5

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

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 65 (sessenta e cinco) lotes conforme Termo de Garantia PNB-B/TER/DEP/001, que é parte integrante deste. A quantidade de lotes oferecida representa 50% 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. 13000 metros
- Parque Zoobotânico – aprox. 1900 metros

Pouso Alegre, 24 de Setembro de 2007.

PANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Nome	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	Panambi Empreend. Imob. Ltda	PMPA
Nome	Marcelo Pagliarini Garcia		
Data	Setembro/07		
Assinatura			