

## Pasárgada

### Em nome da qualidade de vida

Ao consolidar neste documento as normas básicas para construções em Pasárgada, o objetivo da ASPAS é oferecer aos proprietários e construtores um mapa simplificado dos procedimentos necessários para minimizar impactos ambientais e urbanísticos de obras no loteamento.

Aqui estão reunidas, também, as medidas de fiscalização e controle aprovadas pela comunidade para reduzir os transtornos que a realização de obras sempre trazem à vida da comunidade.

Todos os artigos e parágrafos aqui relacionados estão amparados pelas legislações federal e estadual, pelo Código de Obras da Prefeitura Municipal de Nova Lima, pelo Regimento Interno de Pasárgada – aprovado por aclamação em Assembléia Geral dos proprietários – e pelo Contrato de Compra e Venda original, cujas obrigações são integralmente transmitidas aos eventuais sucessores.

São procedimentos que precisam ser observados por todos que desejam construir em Pasárgada, para garantir o equilíbrio urbano, a conservação ambiental e a qualidade de vida dos moradores.

## Normas de construção

### CAPÍTULO I

#### Licenças para Construção

Art. 1º - Nenhum trabalho de desmatamento, movimentação de terras, construção, reforma ou demolição poderá iniciar-se no loteamento sem prévia análise do projeto e autorização da Diretoria da ASPAS, devendo ser fielmente observadas as disposições deste Regulamento, do Código de Obras da Prefeitura Municipal de Nova Lima – PMNL, do Regimento Interno de Pasárgada e do Contrato de Compra e Venda original.

Art. 2º - A licença para construção será dada após a apresentação à Diretoria da ASPAS do Projeto Arquitetônico, Licença para Supressão Vegetal e Alvará de Construção aprovados pela PMNL, acompanhados de laudo técnico assinado por topógrafo habilitado, quando então poderão ser obtidos os respectivos crachás para o pessoal de obra.

Art. 3º - Os lotes, unidades autônomas ou áreas deverão ser levantadas e demarcadas por topógrafo habilitado, obrigando-se este a fornecer uma declaração assinada, antes do início da construção, ficando o serviço às expensas do construtor.

Art. 4º - Não será permitida qualquer alteração nos limites dos lotes que têm suas dimensões e delimitações na planta aprovada, a não ser com a aprovação da PMNL.

Art. 5º - O construtor se obriga a comunicar à Diretoria, por escrito, o início e término da obra.

## **CAPÍTULO II**

### **Projetos**

Art. 6º - No projeto de arquitetura a ser apresentado à Diretoria para aprovação deverão constar:

- a) nome da via;
- b) número do lote e da quadra;
- c) taxa de ocupação da unidade autônoma;
- d) área de construção;
- e) assinatura do responsável técnico;
- f) assinatura do proprietário;
- g) local e data.

Parágrafo 1º - O prazo máximo para aprovação dos projetos é de 10 (dez) dias úteis, contados a partir da data do requerimento protocolado na Secretaria da ASPAS.

Parágrafo 2º - Fica reservado à Diretoria o direito de indagar sobre a destinação de uma obra no seu conjunto e nas suas partes, recusando-se a aceitar o que for tido como inadequado ou inconveniente do ponto de vista da finalidade, da segurança, da higiene, ou do projeto.

Art. 7º - O projeto de arquitetura aprovado pela PMNL deverá ser apresentado no original e acompanhado de uma cópia, sendo que esta última ficará arquivada na Secretaria da ASPAS.

Art. 8º - A aprovação do projeto pela ASPAS não exime o responsável pela obra de cumprir, junto aos órgãos competentes, as exigências legais.

### CAPÍTULO III

#### Condições Gerais das Edificações

Art. 9º - A área de projeção horizontal da construção não poderá ultrapassar 40% (quarenta por cento) da área total do lote original e das anexações ou parcelas de desmembramento onde será edificada.

Art. 10 - A área construída (metragem total da edificação) tem de se limitar a 70% (setenta por cento) da área total do lote original e das anexações ou parcelas de desmembramento onde será edificada.

Art. 11 - Nenhuma edificação poderá ultrapassar o limite de dois pavimentos acima do nível médio da rua.

Parágrafo Único – Para terrenos em declive, as alturas máximas permitidas são de 7 (sete) metros em relação ao nível médio da rua para a fachada frontal e de 10 (dez) metros para a fachada posterior; para terrenos em aclave, um plano paralelo ao perfil do terreno, com 7 (sete) metros.

Art. 12 - Toda a área coberta da edificação deverá observar os seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- a) de frente: 5 (cinco) metros;
- b) de fundo: 3 (três) metros;
- c) das laterais: 2,5 (dois e meio) metros.

Parágrafo Único - Os beirais não serão considerados como área construída quando forem menores ou iguais a 80 (oitenta) centímetros.

Art. 13 - Em cada unidade autônoma somente será permitida a construção de uma casa para habitação unifamiliar e obras complementares, sendo vedada a construção de apartamentos, habitações multifamiliares ou qualquer edificação destinada a uso não-residencial.

Art. 14 – Para o fechamento das divisas só serão admitidas cercas vivas, devidamente tratadas, madeira rústica ou tela de arame, sendo permitido gradil de fechamento na frente com altura máxima de 2 (dois) metros e mureta de alvenaria ou concreto armado com altura máxima de 80 (oitenta) centímetros, ressalvados os muros de arrimo estritamente necessários à contenção do terreno natural.

## **CAPÍTULO IV**

### **Antes do Início da Obra**

Art. 15 - Será exigida a construção de fossa séptica e sumidouro de dimensões compatíveis com a quantidade de águas residuais da habitação antes do início da obra, onde serão ligadas as instalações provisórias para os operários e, posteriormente, o esgoto da casa.

Parágrafo Único - Toda construção deverá dispor obrigatoriamente de caixa d'água ou reservatório com capacidade mínima de 5 (cinco) mil litros, equipado com bóia.

## **CAPÍTULO V**

### **Durante e Após a Obra**

Art. 16 - Durante a obra, o responsável não poderá colocar ou despejar materiais e/ou entulho nas ruas, logradouros e passeios públicos nem em lotes vizinhos, a não ser com a concordância do proprietário.

Art. 17 - Concluída a obra, o construtor fica obrigado a executar completa e geral limpeza das áreas circundantes, responsabilizando-se, também, pelo reparo de eventuais danos causados aos logradouros públicos.

Parágrafo Único - Caso as obrigações relacionadas neste Artigo não sejam cumpridas, o construtor será notificado pela Diretoria da ASPAS e terá o prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contado a partir do recebimento da notificação, para providenciar os serviços necessários. Transcorrido este prazo e não tendo o construtor tomado as devidas providências, a Diretoria adotará as medidas legais cabíveis.

## **CAPÍTULO VI**

### **Passeios**

Art. 18 - Os passeios são áreas de uso comum, destinadas ao trânsito de pedestres e à passagem das redes de água, eletricidade e telefonia, e só poderão ser revestidos com grama ou materiais que não provoquem a impermeabilização do solo.

Parágrafo Único - A urbanização e manutenção das áreas destinadas a passeios são responsabilidades do proprietário lindeiro, e não podem comprometer a livre circulação de pedestres.

Art. 19 - Na definição e urbanização dos passeios deverão ser respeitados os afastamentos e a largura estabelecidos pelo Código de Obras da PMNL, obedecendo o desnível mínimo de 3%

ASPAS - Av. Manuel Bandeira 1830 - B. Pasárgada - CEP: 34000-000 - Nova Lima - MG

(três por cento) e máximo de 5% (cinco por cento) no sentido da rua, para escoamento das águas pluviais.

## **CAPÍTULO VII**

### **Água Potável e Águas Pluviais**

Art. 20 - Para cada unidade autônoma será permitida uma única ligação de água, com cano de PVC de ½ (meia polegada), dotada de hidrômetro, o qual será de responsabilidade do proprietário.

Art. 21 - As canalizações de águas pluviais e potável poderão atravessar o terreno dentro de 1,5 (um e meio) metro de suas divisas laterais, obrigando-se o proprietário a permitir a passagem destas canalizações, se assim for exigido, bem como a receber as águas pluviais ou naturais dos terrenos situados a montante.

Parágrafo Único - Em qualquer intervenção no relevo dos terrenos, os proprietários de lotes e/ou construtores devem adotar técnicas adequadas de distribuição das águas pluviais, para evitar impactos nos lotes e logradouros públicos situados a jusante.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Cuidados Ambientais**

Art. 22 - O construtor não poderá, em hipótese alguma, cortar ou aparar árvores e arbustos nas áreas públicas sem autorização da ASPAS, pois estas constituem patrimônio da coletividade.

Art. 23 - É expressamente proibida a pesca, a caça e a colocação de armadilhas para a captura de animais, bem como a retirada de pedras, areia, cascalhos e plantas nas áreas verdes, cursos d'água e lotes desabitados.

Parágrafo Único - É obrigação do construtor informar e orientar o pessoal contratado para a obra sobre as restrições contidas nos Artigos 22 e 23, ficando o mesmo responsável por eventuais transgressões cometidas por terceiros a ele subordinados.

Art. 24- Na urbanização dos lotes em Pasárgada serão permitidas as seguintes taxas de supressão vegetal, aqui definida como toda e qualquer alteração na área do lote e na vegetação natural existente no terreno:

- a) lotes com até 1500 m2 ..... máxima de 50% da área;
- b) lotes de 1501 a 2500 m2 ..... máxima de 40% da área;

ASPAS - Av. Manuel Bandeira 1830 - B. Pasárgada - CEP: 34000-000 - Nova Lima - MG

- c) lotes de 2501 a 4000 m2 ..... máxima de 30% da área;
- d) lotes acima de 4000 m2 ..... máxima de 25% da área.

Parágrafo Único - Árvores nativas existentes nos lotes somente poderão ser cortadas após apresentação à Diretoria da Licença para Supressão Vegetal expedida pela PMNL, sempre respeitando os limites estipulados neste Artigo.

Art. 25 - As áreas verdes são patrimônio coletivo, devem ser defendidas por todos e em nenhuma hipótese será permitido qualquer tipo de fogo nesses espaços, estando a Diretoria autorizada a representar perante as autoridades públicas contra os infratores deste Artigo.

## **CAPÍTULO IX**

### **Infrações e Penalidades**

Art. 26 – De acordo com as legislações federal, estadual e municipal, as infrações serão tratadas da seguinte maneira:

- a) aviso ou notificação;
- b) multa;
- c) embargo da obra;
- d) interdição do prédio ou dependência;
- e) demolição.

Parágrafo Único - Cabe à ASPAS fiscalizar as irregularidades e notificar os proprietários e/ou construtores. Caso não sejam tomadas as providências necessárias, a Diretoria é estatutariamente obrigada a denunciar os responsáveis pelas infrações aos órgãos competentes, para as medidas legais cabíveis.

## **CAPÍTULO X**

### **Disposições Gerais**

Art. 27 - Não será permitida a permanência de pessoal de obra no interior do loteamento aos domingos e feriados, sendo que os casos excepcionais serão decididos pela Diretoria, por solicitação do interessado.

Art. 28 - Veículos de transporte de materiais só poderão entrar no loteamento das 8h às 17h, nos dias úteis, e das 8h às 12h, aos sábados, permanecendo apenas o tempo estritamente necessário para o trabalho de carga e descarga.

Parágrafo Único - Ficam excluídos das restrições expressas neste Artigo os caminhões de mudança e de entrega de equipamentos eletrodomésticos.

Art. 29 - Todos os empregados que trabalham ou residam em Pasárgada deverão ser previamente cadastrados na Secretaria da ASPAS, quando receberão crachá identificador, para circulação interna.

Parágrafo 1º - Para efetuar o cadastramento de que trata este Artigo, o empregado deverá fornecer um retrato 3x4, documento de identidade e Atestado de Bons Antecedentes.

Parágrafo 2º - Ao final da prestação de serviços, o empregado é obrigado a devolver o crachá identificador recebido no ato do cadastramento.

Parágrafo 3º - A responsabilidade pelo cadastramento e pela devolução do crachá identificador é exclusiva do proprietário/construtor contratante, devendo o mesmo orientar seus contratados para as exigências deste Artigo.

Art. 30 - Será convidado a se retirar do loteamento e terá o seu crachá recolhido o empregado cujo comportamento for considerado inconveniente ou contra o qual for registrada qualquer reclamação, julgada procedente, ficando o mesmo impedido, a critério da Diretoria, de renovar suas condições de acesso ao loteamento.

Art. 31 - Os casos omissos serão objeto de consulta do interessado e deliberação da Diretoria, que poderá resolvê-los diretamente ou designar uma comissão de 3 (três) associados para estudar o assunto e dar um parecer para posterior aprovação.

### **Entre o Cerrado e a Mata Atlântica**

#### **(Menos grama e espécies exóticas e mais plantas nativas)**

A região de Pasárgada tem uma situação pouco comum no Brasil, o que a torna ainda mais privilegiada do ponto de vista ambiental. Aqui se registra a ocorrência de vegetação típica de Cerrado e de Mata Atlântica, dois importantes biomas brasileiros, que apresentam grande diversidade de espécies animais e vegetais.

Defender, conservar e utilizar de forma racional e equilibrada esse rico patrimônio é importante por, no mínimo, dois motivos. Em primeiro lugar, porque as espécies vegetais presentes em Pasárgada cumprem

ASPAS - Av. Manuel Bandeira 1830 - B. Pasárgada - CEP: 34000-000 - Nova Lima - MG

Telefax: 31- 3547-7001 – e-mail: [aspas@pasargada.etc.br](mailto:aspas@pasargada.etc.br)

papel fundamental como reguladoras do fluxo de água que consumimos em nossas casas. Em segundo, porque a flora nativa mantém os solos cobertos, evitando erosões e deslizamentos nos terrenos. Além disso, é sempre bom lembrar que essa vegetação natural serve de abrigo e alimento para os animais que vivem em Pasárgada e nos arredores.

Do ponto de vista estético, tanto as áreas de mata quanto as de cerrado possuem plantas que dificilmente poderão ser domesticadas e reproduzidas, com belíssimas arquiteturas e florações, e que podem ser utilizadas nos projetos paisagísticos de nossas casas e lotes.

Portanto, recomendamos aos proprietários que, ao planejar sua construção, procurem preservar ao máximo as espécies que ocorrem espontaneamente em seu terreno. Agindo assim, você permitirá que essas plantas continuem exercendo o seu papel na mata e no cerrado, e ainda economizará na implantação do seu jardim, com o aproveitamento criativo da vegetação nativa no projeto paisagístico.