LEI N.º 2.040, DE 3 DE JULHO DE 2003.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ÁLVARO JANUÁRIO, Prefeito Municipal de Pompéia, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

ARTIGO 1.º - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Pompéia será regido por esta lei.

ARTIGO 2.º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento observadas as disposições desta lei e as das legislações estaduais e federais pertinentes, em especial a lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1.º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de vias de circulação, de logradouros públicos, modificação ou ampliação das vias existentes;

§ 2.º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

§ 3.º - Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica que possua área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros.

§ 4.º - Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, rede de abastecimento de água potável, rede de esgoto, rede de energia elétrica pública e domiciliar, iluminação pública com lâmpadas de vapor de sódio, arborização e vias de circulação pavimentadas.

ARTIGO 3.º -A execução de loteamento ou desmembramento depende de prévia licença da Prefeitura, mesmo quando efetuados em inventários ou em decorrência de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

ARTIGO 4.º - A aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, para a execução de diretrizes, com os seguintes elementos:

I – Títulos de propriedade do imóvel ou documentos equivalentes;
II – Certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel;
III – Três vias da planta do imóvel em escala 1:1000 assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, contendo:

a) divisas do imóvel perfeitamente definidas;
b) localização dos cursos de água;
c) curvas de nível de metro em metro;
d) arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com a localização das vias de comunicação e áreas de recreação;
e) bosques e monumentos naturais ou artificiais;
f) construções existentes;
g) serviços de utilidade pública existentes no local ou adjacências;
h) outras indicações interessantes ao objetivo da análise.

ARTIGO 5.º - A Prefeitura indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes:

I – as vias de circulação adjacentes pertencentes ao sistema viário básico do Município;
II – as faixas para escoamento das águas pluviais;
III – a área e a localização aproximada dos espaços abertos necessários à recreação pública;
IV – a relação dos equipamentos urbanos a serem projetados e executados pelo interessado:

a) bocas de lobo e galerias para o escoamento das águas pluviais;
b) vias de circulação com guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
c) plantio de uma árvore de pequeno porte no passeio público defronte de cada lote;
d) rede de energia elétrica pública e domiciliar;
e) iluminação pública com luminárias de vapor de sódio;
f) rede de esgoto;
g) rede de abastecimento de água potável;

ARTIGO 6.° - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, e instrução a ele adicionadas, organizará o projeto definitivo, na escala de 1:1000, em cinco vias, assinadas por profissional com registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, contendo:

I – sistema viário local, espaços abertos para recreação e respectivas áreas;
II – subdivisão das quadras em lotes com as respectivas numerações, dimensões e áreas;
III – afastamentos exigidos, devidamente cotados;
IV – dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, áreas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curso;
V – perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicações e praças, nas escalas horizontais de 1:1000 e verticais de 1:100;
VI – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localização nos ângulos ou curvas com as vias projetadas;
VII – indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravam os lotes ou edificações;
VIII – memorial descritivo e justificativo do projeto;
IX – outros dados julgados necessários.

ARTIGO 7.° - Organizado o projeto conforme as exigências legais o interessado o encaminhará aos órgãos competentes para a devida apreciação.

ARTIGO 8.° - Em seguida, após ser apreciado pelos órgãos competentes, o projeto será apresentado à Prefeitura e, se aprovado, habilitará o interessado a assinar o termo de compromisso, obrigando-se:

I – executar, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de circulação e praças, com a colocação dos respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e a implantação dos equipamentos de infra-estrutura exigidos de conformidade com o inciso IV do artigo 5.°;
II – facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras;
III – fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lote as obrigações pela execução das obras a cargo do loteador.

§ 1.° - O prazo fixado no inciso I deste artigo não será superior a quatro anos, podendo a Prefeitura, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas desde que:

a) o termo de compromisso estipule prazo para cada etapa definida para a execução completa dos melhoramentos;
b) sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes pleno uso e gozo dos equipamentos instalados.

§ 2.° - Os marcos de alinhamento e nivelamento previstos no inciso I deste artigo serão de concreto, segundo padrão estabelecido pela Prefeitura.

ARTIGO 9.° - Para garantia da implantação das obras mencionadas no inciso I do artigo anterior o interessado caucionará, mediante escritura pública, um ou mais de um imóvel no valor correspondente na época da aprovação, segundo estimativa do órgão competente da Prefeitura, ao custo dos serviços prometidos.

§ 1.° - Do ato de aprovação do projeto e da escritura da caução deverão constar especificamente as obras que o loteador se obriga a efetuar no prazo determinado no termo de compromisso previsto no artigo 8.°, após o qual, caso não tenha cumprido as exigências, perderá o imóvel ou imóveis apresentados como garantia, proporcionalmente ao valor das obras executadas.

§ 2.° - Consumada a aquisição do imóvel ou imóveis caucionados, na forma exposta no parágrafo anterior, a Prefeitura realizará as obras a que correspondia à caução de que se trata.

ARTIGO 10 - Pagos os emolumentos devidos e assinados o termo de compromisso e a escritura de caução mencionados no artigo 9.° a Prefeitura expedirá o competente alvará, revogável se não forem executadas no prazo as obras referidas no inciso I do artigo 8.°.

ARTIGO 11 – Realizadas as obras exigidas, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria da Divisão de Obras, liberará o imóvel ou imóveis caucionados mediante expedição de auto de vistoria.

ARTIGO 12 – As obras exigidas e as demais benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e logradouros públicos, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização ou ressarcimento, tão logo concluídos e declarados de acordo, após vistoria realizada pela Divisão de Obras.

ARTIGO 13 – A Prefeitura só expedirá alvará para construção, reconstrução, demolição, reforma ou ampliação de construção após a vistoria de que trata o artigo anterior.

ARTIGO 14 – Os projetos de loteamento ou desmembramento poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura, observadas as disposições legais.

ARTIGO 15 – Não caberá à Prefeitura nenhuma responsabilidade pelas diferenças de medidas dos lotes ou quadras encontradas em relação as dos loteamentos aprovados.

ARTIGO 16 – A Prefeitura poderá limitar, após vistoria da Divisão de Obras, a quantidade de lotes em que a área poderá ser subdividida.

ARTIGO 17–Os loteamentos obedecerão os seguintes critérios para a sua denominação:

I - Vila: Área inferior a 50.000 metros quadrados;
II - Jardim: Área compreendida entre 50.000 e 500.000 metros quadrados;
III - Parque: Área compreendida entre 500.000 e 1.000.000 de metros quadrados.
IV - Bairro: Área superior a 1.000.000 de metros quadrados;

Parágrafo único – Os loteamentos não poderão receber a mesma denominação à utilizada para identificar outros já existentes no Município, salvo os contíguos.

ARTIGO 18 – As quadras deverão ter, no mínimo, 60 metros de comprimento, e, no máximo, 250 metros de comprimento.

ARTIGO 19 – As ruas não poderão ter largura total inferior a 12 metros e o leito carroçável não poderá ter largura inferior a 7 metros.

ARTIGO 20 – A rampa máxima admitida é de 10%.

ARTIGO 21 – A área mínima reservada a espaços livres destinados a uso público, compreendendo as ruas, sistema de lazer, áreas verde e institucional deverá ser de 30% da área total do loteamento, devendo, obrigatoriamente, desse total, ser destinado 10% para o sistema de lazer, áreas verde e institucional.

Parágrafo único – No caso da área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 20% da área total do loteamento, a diferença deverá ser acrescida ao mínimo da área reservada para o sistema de lazer, áreas verde e institucional, excetuados nos loteamentos de chácaras, sítios de recreio ou semelhantes.

ARTIGO 22 – A frente mínima dos lotes será de 10 metros.

Parágrafo único – A área mínima do lote será de 250 metros quadrados.

ARTIGO 23 – A disposição das ruas deverá assegurar a continuidade do traçado das vias públicas vizinhas existentes.

ARTIGO 24 – Não poderão ser loteados os terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações antes de realizadas as obras de drenagem e escoamento das águas.

ARTIGO 25 – A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e decretar as respectivas denominações, as vias de comunicação e logradouros que se encontrarem nas condições estabelecidas nesta lei.

ARTIGO 26 – Os lotes só poderão ser colocados à venda a partir da data da publicação do Decreto aprovando o loteamento.

ARTIGO 27 – Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamento ou desmembramentos não aprovados pela Prefeitura.

ARTIGO 28 – Os loteamentos são considerados áreas urbanizáveis até a implantação total dos equipamentos urbanos de que trata o inciso IV do artigo 5.º desta lei.

ARTIGO 29 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

ARTIGO 30 – Fica revogada a lei n.º 1.103, de 19 de agosto de 1980.

Registre-se, Afixe-se e Publique-se.

Pompéia, 3 de julho de 2003, 74.º da Fundação,
64.º da Emancipação.

ALVARO JANUARIO
Prefeito Municipal

Registrada nesta Secretaria, afixada e publicada no lugar público de costume na data supra.

JOSÉ MARQUES CAMPOY
Diretor da Secretaria e Protocolo