



Prefeitura Municipal de Pompéia

Estado de São Paulo

LEI Nº 1103

MILTON PEREIRA, PREFEITO MUNICIPAL DE POMPEIA, ESTADO DE SÃO PAULO, USANDO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

F A Z S A B E R QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE POMPEIA DECRETOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:-

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

ARTIGO 1º - Esta lei passa a reger todo e qualquer loteamento, arruamento e desmembramento de terrenos na área urbana e de expansão urbana do Município, além das normas federais e estaduais relativas à matéria.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de área em lotes destinados a edificação de qualquer natureza compreendendo o respectivo arruamento.

§ 2º - Considera-se arruamento a abertura de qualquer via ou logradouro destinado a circulação ou utilização pública.

§ 3º - Considera-se desmembramento a subdivisão de área em lotes para edificação desde que seja aproveitado o sistema viário oficial e não se abram novas vias ou logradouro, nem se prolonguem os existentes.

ARTIGO 2º - A execução de loteamento, arruamento e desmembramento no Município depende de prévia licença do órgão competente da Prefeitura, mesmo quando efetuados em inventários ou em decorrência de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

CAPÍTULO II

DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO

ARTIGO 3º - A aprovação do projeto de arruamento ou de loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente para a execução de diretrizes, com os seguintes elementos:-

1 - Títulos de propriedade do imóvel ou documento equivalente;

2 - Certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel;



Prefeitura Municipal de Pompéia

Estado de São Paulo

LEI Nº 1103

F.2.

3 - 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, e na Prefeitura - 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 locação exata 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 4º - A Prefeitura indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes:

- I) - as vias de circulação 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, da qual constarão, no mínimo e em qualquer hipótese, água, luz elétrica, guias e sarjetas, e rede de esgotos;
- V) - tendo em vista o padrão e a localização do loteamento, a Prefeitura poderá incluir pavimentação e outros melhoramentos na relação dos equipamentos urbanos a serem exigidos, de conformidade com o item IV deste artigo.

ARTIGO 5º - 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, assinados por profissional devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, contendo:-

- I) - sistema viário local, espaços abertos para recreação e respectivas áreas;



Prefeitura Municipal de Pompéia

Estado de São Paulo

LEI Nº 1103

F.3.

II) - subdivisão das quadras em lotes com as respectivas numerações, dimensões e áreas;

III) - afastamentos exigidos, devidamente costados;

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 comunicação e praças, nas seguintes escalas horizontais: - 1:1000 e vertical 1:100.

VI) - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localização nos ângulos ou curvas das vias projetadas;

VII) - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravam os lotes ou edificações;

VIII) - memorial descritivo e justificativo de projeto;

IX) - outros dados julgados necessários.

ARTIGO 69 - Organizado o projeto conforme as exigências desta lei, o interessado o encaminhará às autoridades sanitárias e militares quando for o caso para apreciação.

ARTIGO 79 - Desembaraçado pelas repartições citadas no artigo anterior, 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 artigo 59;

II) - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

III) - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote, antes de concluídas as obras previstas no item I e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei ou assumidas no termo de compromisso;

IV) - fazer constar dos instrumentos de compromisso de compras e vendas de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções, depois de executadas as obras previstas no item I;



Prefeitura Municipal de Pompéia

Estado de São Paulo

LEI Nº 1103

F.4.

V) - fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de venda e compra de lotes, as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da área de seus lotes;

§ 1º - O prazo a que se refere o item I deste artigo, não será superior a dois 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 claramente definida, e para a execução completa dos melhoramentos;

b) sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos instalados.

§ 2º - Os marcos de alinhamento e nivelamento aludidos no item I deste artigo, serão de concreto, segundo padrão estabelecido pela Prefeitura.

ARTIGO 8º - Para garantia da implantação das obras mencionadas no item I do artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área de terreno de valor correspondente na época da aprovação, segundo estimativa do órgão competente da Prefeitura, ao custo dos serviços prometidos.

§ 1º - Do ato de aprovação do projeto e da escritura de caução, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador se obriga a efetuar no prazo determinado no termo de compromisso previsto no artigo 7º, após o qual, caso não tenha cumprido integralmente as exigências, perderá a área caucionada em favor do Município, que então promoverá a competente ação para adjudicar ao seu patrimônio o imóvel assim adquirido.

§ 2º - Consumada a aquisição da área caucionada, na forma exposta no final do parágrafo anterior, a Prefeitura realizará as obras a que correspondia a caução de que se trata.

ARTIGO 9º - Pagos os emolumentos devidos e assinados o termo de compromisso e a escritura de caução mencionados nos artigos 7º e 8º, a Prefeitura expedirá o competente alvará, revogável se não foram executadas, no prazo concedido, as obras referidas no artigo 8º, item I, ou se não cumprida qualquer exigência.



Prefeitura Municipal de Pompéia

Estado de São Paulo

LEI Nº 1103

F.5.

ARTIGO 10 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria pelo órgão competente, liberará a área caucionada, mediante expedição de auto de vistoria.

ARTIGO 11 - Todas as obras e serviços exigidos, bem como as demais benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e praças públicas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização ou ressarcimento, tão logo concluídos e declarados de acordo, após vistoria pelo órgão competente da Prefeitura.

ARTIGO 12 - A Prefeitura só expedirá alvará para construção, demolições e reconstruções, reforma ou ampliação de construção em terrenos de loteamentos, após a vistoria e aprovação de que trata o artigo anterior.

ARTIGO 13 - Os projetos de arruamento e loteamento poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura Municipal, observadas as disposições desta lei.

ARTIGO 14 - Não caberá à Prefeitura nenhuma responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras porventura encontrada, em relação as dos loteamentos aprovados.

ARTIGO 15 - A Prefeitura poderá limitar a quantidade de lotes em que a área poderá ser subdividida.

CAPÍTULO III - DAS NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I - DAS NORMAS GERAIS

ARTIGO 16 - A denominação dos loteamentos e arruamentos obedecerão as seguintes normas para sua identificação:-

- I) - VILA - quando a área for inferior a 50.000 metros quadrados;
- II) - JARDIM - quando a área estiver compreendida entre 50.000 e 500.000 metros quadrados;
- III) - PARQUE - quando a área for superior a 500.000 metros quadrados;
- IV) - BAIRRO - quando a área for superior a 500.000 metros quadrados.



Prefeitura Municipal de Pompéia

Estado de São Paulo

LEI Nº 1103

F.6.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os loteamentos e arruamentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores já existentes no Município, salvo os contíguos.

ARTIGO 17 - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundação, ou a juízo da Prefeitura julgados impróprios para edificação ou inconvenientes reservas florestais ou arborizadas.

ARTIGO 18 - Os loteamentos capazes de poluir as águas ou a atmosfera deverão obedecer às normas de controle de espécie, ditas pelos órgãos competentes.

ARTIGO 19 - Os loteamentos para fins industriais deverão ser localizados com orientação tal que os ventos dominantes não levem fumaça ou detritos para outras áreas dotadas de loteamento urbano ou apropriadas para essa finalidade.

SECÇÃO II - DAS QUADRAS E LOTES

ARTIGO 20 - As quadras e lotes sujeitar-se-ão aos requisitos mínimos fixados em decreto do Executivo para a categoria em que o loteamento for classificado (residencial, comercial, industrial, recreativo e outros) e localização no zoneamento também estabelecido para esse fim, além das enunciadas nesta secção.

ARTIGO 21 - Para loteamentos residenciais, a largura mínima e o comprimento máximo de cada quadra serão de 60 e 200 metros respectivamente.

ARTIGO 22 - Considera-se via pública a circulação ou utilização do povo em geral.

ARTIGO 23 - As áreas mínimas reservadas para logradouros e vias públicas deverão somar 10% e 20% respectivamente do total do território do loteamento.

ARTIGO 24 - A Prefeitura poderá exigir que o acesso principal a qualquer loteamento seja feito por uma Avenida Coletora que deverá conter no mínimo 20 metros de largura.

ARTIGO 25 - Nas vias públicas será obrigatória a arborização feita por conta do loteador e segundo as especificações da Prefeitura.

CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



Prefeitura Municipal de Pompéia

Estado de São Paulo

LEI Nº 1103

F.7.

ARTIGO 26 - A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrarem nas condições estabelecidas nesta lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - Enquanto as vias e logradouros públicos não forem aceitos pela Prefeitura, seu proprietário continuará sujeito ao pagamento dos tributos relativos às respectivas áreas e aos demais ônus inerentes.

ARTIGO 27 - Os lotes só poderão ser colocados à venda, após cumpridas as exigências contidas no item IV do Artigo 49 da presente lei.

ARTIGO 28 - Nos contratos de compromisso de compra e venda de lotes e nas escrituras definitivas deverá o responsável pelo loteamento, fazer constar obrigatoriamente as restrições a que os respectivos imóveis se sujeitam, de conformidade com as disposições desta lei.

ARTIGO 29 - As infrações à presente lei darão causa à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, à demolição de obra, quando for o caso, e à aplicação de multas pela Prefeitura.


ARTIGO 30 - Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição, em lotes resultantes de loteamento ou desmembramentos não aprovados pela Prefeitura.

ARTIGO 31 - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados ou loteados, sem prévia licença da Prefeitura.

ARTIGO 32 - Esta lei não se aplica aos projetos definitivos de arruamento, loteamento ou desmembramento, que na data de sua publicação já estiverem aprovados pela Prefeitura, prevalecendo para eles a legislação anterior.

ARTIGO 33 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POMPEIA, EM 19 DE AGOSTO DE 1.990.


MILTON PEREIRA
PREFEITO MUNICIPAL



Prefeitura Municipal de Pompéia

Estado de São Paulo

LEI Nº 1103

F.8.

** PUBLICADA E REGISTRADA NA SECRETARIA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE POMPEIA, EM 19 DE AGOSTO DE 1980.

** PUBLICADA POR AFIXAÇÃO NO LUGAR PÚBLICO DE COSTUME NA DATA SUPRA.

GABRIEL GABLIARDI
CHEFE SERVIÇOS ADMINISTRAÇÃO