

PREFEITURA MUNICIPAL
POMBOS - PE

MUDANÇA E DESENVOLVIMENTO

LEI Nº 633/2003

Lei de Parcelamento do Solo


Marcelo Henrique Barbosa
Presidente

Av. Joaquim Falcão, 109 – Centro – Pombos – PE – CEP: 55630-000 – CNPJ: 11.049.848/0001-21 –
Fone/Fax: (0xx81) 3536-1213

E-mail: pmpombos@ligbr.com.br

RECEBI
30
05
2003

Lei n.º 633/2003

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do município de Pombos e dá outras providências.

O prefeito do município de Pombos, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a câmara municipal de vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei além das legislações estaduais e federais pertinentes.

Art. 2º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.

Art. 3º - Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 4º - Somente haverá o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana ou de expansão urbana, assim definida por lei municipal.

Parágrafo único – Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços e sujeito a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas:

PREFEITURA MUNICIPAL
POMBOS - PE

MUDANÇA E DESENVOLVIMENTO

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30 % (trinta por cento), salvo se atendida exigência específica das autoridades competentes;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não viabilizam a edificação;

V- em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção.

Art. 5 ° - Para os efeitos desta lei, serão adotadas as seguintes definições:

I – alvará – documento que licencia ou autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

II – centro de bairro – setor de um bairro, planejado ou não, que agrega suas principais atividades e usos, tais como comércio e serviços de vizinhança e equipamentos comunitários de caráter local;

III – declividade – relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;

IV – desmembramento – subdivisão de gleba, com área inferior a 1 (um) hectare, em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas ruas e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes ,

V – embargo – ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

VI – equipamentos comunitários – equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

VII – equipamentos urbanos – equipamentos públicos de abastecimento de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

VIII – faixa **non aedificandi** – área de terreno onde não será permitida qualquer edificação;

IX – gleba – área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento;

PREFEITURA MUNICIPAL POMBOS - PE

MUDANÇA E DESENVOLVIMENTO

X – leito carroçável – pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XI – lote – parcela autônoma de terreno, com pelo menos um acesso a logradouro público, resultante de loteamento, desmembramento ou remembramento;

XII – loteamento – subdivisão de uma gleba e lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes;

XIII – mobiliário urbano – compreende a posteação, telefones públicos, bancas de jornais, abrigos de ônibus, caixas de correio e de lixo, bancos e congêneres que ocupem os logradouros públicos;

XIV – parcelamento – subdivisão de terras, nas formas de loteamento ou desmembramentos;

XV – remembramento – reagrupamento de lotes contíguos, formando uma unidade imobiliária – lote, edificado ou não.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO

Art. 6 ° - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos :

I – as áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livre de uso público, serão proporcionais a densidade de ocupação prevista para a gleba;

II – os lotes terão área mínima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) frente mínima de 10 (dez) metros, salvo quando a legislação estadual ou federal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

III – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa **non aedificandi**, cuja largura para cada lado deverá obedecer às exigências da legislação específica.

Av. Joaquim Falcão, 109 – Centro – Pombos – PE – CEP: 55630-000 – CNPJ: 11.049.848/0001-21
– Fone/Fax: (0xx81) 3536-1213

E-mail: pm.pombos@ligbr.com.br

PREFEITURA MUNICIPAL POMBOS - PE

MUDANÇA E DESENVOLVIMENTO

IV – as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º - a porcentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida, a critério do órgão municipal de planejamento urbano.

§ 2º - consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado.

§ 3º - consideram-se comunitários equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 4º - os lotes de esquinas terão suas dimensões acrescidas de 20% (vinte por cento).

§ 5º - a porcentagem de áreas públicas a que se refere o § 1º respeitará a seguinte composição:

I – 15% (quinze por cento), no mínimo, destinados a praças e áreas verdes;

II – 10% (dez por cento), no mínimo, destinados a equipamentos comunitários;

III- o restante das áreas públicas exigidas no caput deste artigo será destinado a vias de circulação.

Art. 7º - As vias de circulação terão a seguinte hierarquia, quanto à função e capacidade de tráfego:

I – artérias – destinadas ao tráfego de passagem, possuindo características de desenho que permitam circulação rápida;

II – coletoras – destinadas ao tráfego dentro das zonas, estabelecendo ligação entre as vias artérias e locais;

III – locais –destinadas à ligação entre as unidades imobiliárias e as vias coletoras.

PREFEITURA MUNICIPAL POMBOS - PE

MUDANÇA E DESENVOLVIMENTO

Art. 8 ° - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículo e outra destinada a pedestre e a mobiliário urbano, devendo obedecer às seguintes condições:

I – a parte destinada ao tráfego de veículos será composta por, no mínimo, duas faixas de rolamento, cada uma com as dimensões mínimas de:

a) 3,50m (três metros e cinquenta), nas vias arteriais e coletoras;

b) 3,00m (três metros), nas vias locais;

II – a parte destinada aos pedestres e ao mobiliário urbano será composta por faixas laterais, cujas larguras somadas deverão corresponder a 50% (cinquenta por cento) do leito carroçável, respeitando-se o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada passeio;

III – as vias de circulação com mais de três (3) faixas de rolamento deverão conter canteiro central com largura mínima de 4,00 (quatro metros), destinado a ciclovias, cuja metragem será excluída do cálculo dos passeios a que se refere o inciso II deste artigo;

IV – as faixas para travessia de pedestres terão largura mínima 2m (dois metros);

V – as vias internas das quadras poderão terminar em praça de retorno, desde que o raio mínimo da praça seja de 10,00m (dez metros) e o comprimento da via não exceda 150m.(cento e cinquenta metros);

VI – as declividades longitudinais das vias não poderão ser inferiores a 2% (dois por cento);

VII – as vias deverão ser providas de sistema de drenagem;

VIII – nenhum lote poderá estar localizado a uma distância maior do que 500m(quinhetos metros) de uma via coletora com, pelo menos, 3(três) faixas de rolamento;

IX – as quadras terão comprimento máximo de 250m. (duzentos e cinquenta metros).

Art. 9° – O poder público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

**CAPÍTULO III
DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

Art. 10 – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo:

I – título de propriedade do imóvel;

II – planta do imóvel, na escala de 1:1000 em duas vias e planta da situação, em duas vias, na escala de 1:10.000, amarrada ao sistema viário existente, todas assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo técnico responsável;

III - as divisas da gleba a ser loteada;

IV – as curvas de nível de metro em metro, amarradas à referência de nível oficial;

V – a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

VI – a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

VII – tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VIII – as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 11 – A Prefeitura Municipal indicará, num prazo de 30 (trinta) dias, nas plantas, para apresentação junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e federal:

I – as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade ou do município, relacionadas com o loteamento pretendido a serem respeitadas;

II – o traçado básico do sistema viário principal;

III – a localização aproximada dos centros de bairros;

PREFEITURA MUNICIPAL POMBOS - PE

MUDANÇA E DESENVOLVIMENTO

IV – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

V - as faixas sanitárias do terreno necessário ao escoamento das águas pluviais e as faixas **non aedificandi**;

VI – a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único – as diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos .

Art. 12 – Orientado pelas diretrizes expedidas pelo órgão municipal de planejamento urbano, nos termos do capítulo II desta lei, o interessado apresentará projeto definitivo de parcelamento com a seguinte documentação;

I – título de propriedade do imóvel;

II – planta geral de situação na escala de 1:10.000, em quatro (8) vias, sendo uma em papel vegetal copiativo, em disquete ou cd-rom e sete (7) cópias, todas assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo responsável técnico pelo projeto e pela execução das obras, contendo, no mínimo:

a) A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração no sentido horário, sendo as quadras indicadas por letras e os lotes por números;

b) A indicação do sistema viário, das áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e dos centros de bairros com as respectivas dimensões;

c) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

e) A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais, norte magnético e escala gráfica;

f) Memorial, contendo, obrigatoriamente, pelo menos:

I – a descrição sucinta do loteamento, com suas características, fixação de zona ou zonas de uso predominante e dos centros de bairros;

Av. Joaquim Falcão, 109 – Centro – Pombos – PE – CEP: 55630-000 – CNPJ: 11.049.848/0001-21
– Fone/Fax: (0xx81) 3536-1213

E-mail: pmpombos@ligbr.com.br

PREFEITURA MUNICIPAL POMBOS - PE

MUDANÇA E DESENVOLVIMENTO

II – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que indicam sobre os lotes e suas construções, além daqueles constantes das diretrizes indicadas nos termos do Capítulo II;

III – a indicação das áreas que passarão ao domínio do município, no registro do loteamento;

IV – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existente na área e adjacências.

V - Aprovação do Projeto pela CELPE, COMPESA, CPRH e IBAMA.

Parágrafo único – As diretrizes expedidas terão prazo de validade máxima de 01 (um) ano. O requerimento para parcelamento poderá ser indeferido, quando não houver, em médio prazo, viabilidade econômica ou técnica de extensão dos equipamentos urbanos de abastecimento de água e energia elétrica.

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 13 – Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, quando for o caso, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

I – a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II – a indicação do tipo de uso predominante no local;

III – a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 14 – Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística exigida para o loteamento nesta Lei.

Parágrafo único – O município fixará as exigências para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior a mínima prevista no § 1º do art. 6º desta lei.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Av. Joaquim Falcão, 109 – Centro – Pombos – PE – CEP: 55630-000 – CNPJ: 11.049.848/0001-21
– Fone/Fax: (0xx81) 3536-1213

E-mail: pmpombos@tigbr.com.br

PREFEITURA MUNICIPAL POMBOS - PE

MUDANÇA E DESENVOLVIMENTO

Art. 15 – O projeto de loteamento e desmembramento deve ser aprovado pela Prefeitura Municipal, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 11 e 12 desta lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Art. 16 - O município não aprovará parcelamento, sem prévia anuência do Estado, quando:

I – localizado em áreas de interesse especial, tais como as de proteção dos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II – localizado em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município;

III – abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados)

Art. 17 – Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 21 desta Lei.

Art. 18 – Apresentado o regulamento do projeto de parcelamento, o Executivo comunicará ao interessado, no prazo de 60 (sessenta) dias, sua aprovação ou rejeição.

Parágrafo Único - se houver indícios de que o Loteamento destina-se à doação de lotes com fins eleitoreiros, o Poder Executivo indeferirá o Projeto e, se o mesmo já estiver aprovado, suspendê-lo-á e comunicará o fato ao Ministério Público para que sejam tomadas as medidas legais e cabíveis.

Art.19 – No ato de ciência de aprovação do parcelamento, o interessado assinará termo de acordo, no qual se obrigará a:

I – executar as obras e serviço relativos aos projetos em prazo proporcional à área do loteamento previsto no alvará, que não ultrapassara 2 (dois) anos, sob pena de caducidade do ato de aprovação;

II – não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de conclusão das obras previstas no parágrafo único deste artigo;

III – hipotecar, mediante escrita pública, área de terreno cujo valor, a juízo da Prefeitura, seja, na época da aprovação do projeto, igual ou superior ao custo das obras a serem realizadas.

Parágrafo único – as obras referidas no inciso I deste artigo são as seguintes:

Av. Joaquim Falcão, 109 – Centro – Pombos – PE – CEP: 55630-000 – CNPJ: 11.049.848/0001-21
– Fone/Fax: (0xx81) 3536-1213

E-mail: pmpombos@pe.gov.br

- a) Abertura de vias de comunicação com assentamento de meios-fios e sarjetas;
- b) Marcação de praças e lotes;
- c) Movimento de terra;
- d) Obras de arte;
- e) Equipamentos urbanos que forem julgados necessários pela Prefeitura, como água e energia;
- f) Demarcação dos lotes com piquetes de concreto com altura mínima de 50 (cinquenta) centímetros, sendo 25 (vinte e cinco) acima da superfície.

CAPÍTULO VI DA EXECUÇÃO, FISCALIZAÇÃO E EMBARGOS

Art. 20 - A execução, por etapas, das obras referidas no art. 15 poderá ser autorizada, quando:

I – o termo de acordo fixar o prazo máximo para execução das obras;

II – forem executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se, aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

Art. 21 – O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I – por decisão judicial;

II – a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III – a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura.

PREFEITURA MUNICIPAL POMBOS - PE

MUDANÇA E DESENVOLVIMENTO

§ 1 ° - A Prefeitura só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2 ° - Nas hipóteses dos incisos II e III, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3 ° - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes na área loteada.

Art. 22 – Pagos os tributos devidos e assinados o termo de acordo e a escritura de hipoteca, a Prefeitura expedirá o respectivo alvará.

Art. 23 – O loteador deverá manter os documentos de aprovação do parcelamento no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 24 – Quando as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados ou com as exigências do ato de aprovação serão embargadas.

§ 1 ° - Os embargos serão acompanhados de intimação para regularização das obras, com prazo fixado.

§ 2 ° - Verificada pela Prefeitura a remoção da causa do embargo, o mesmo será levantado.

Art. 25 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a devida fiscalização, liberará a área hipotecada, mediante expedição de termo de verificação da execução das obras.

Parágrafo único – Caso, no prazo estabelecido, não tenham sido realizados as obras e serviços exigidos, a Prefeitura promoverá ação competente para adjudicar a seu patrimônio a área hipotecada.

CAPÍTULO VI DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Av. Joaquim Falcão, 109 – Centro – Pombos – PE – CEP: 55630-000 – CNPJ: 11.049.848/0001-21
– Fone/Fax: (0xx81) 3536-1213

E-mail: pmpombos@ligbr.com.br

PREFEITURA MUNICIPAL POMBOS - PE

MUDANÇA E DESENVOLVIMENTO

Art. 26 – Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deve submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 27 – Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 28 – É vedado vender ou prometer vender parcela do loteamento ou desmembramento não registrado.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 29 – O loteador poderá requerer modificação total ou parcial do projeto aprovado, desde que continuem sendo obedecidas as normas legais e seja obtida a anuência dos titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda.

Art. 30 – O órgão municipal de planejamento urbano adotará os procedimentos cabíveis a fim de implementar e divulgar a presente lei.

Art. 31 – A presente lei complementa, sem substituir, a disposição da lei municipal de zoneamento urbano.

Art. 32 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação e revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Pombos, em 26 de maio de 2003.


JOSUEL VICENTE LINS
Prefeito

Av. Joaquim Falcão, 109 – Centro – Pombos – PE – CEP: 55630-000 – CNPJ: 11.049.848/0001-21
– Fone/Fax: (0xx81) 3536-1213

E-mail: pmpombos@ligbr.com.br

SUMÁRIO

Capítulo I – Disposições Preliminares	
Artigo 1º ao 4º	1
Artigo 5º	2
Capítulo II – Requisitos Urbanísticos para Parcelamento	
Artigo 6º	3
Artigo 7º	4
Artigos 8º e 9º	5
Capítulo III – Projeto de Loteamento	
Artigos 10 e 11	6
Artigo 12	7
Capítulo IV – Projeto de Desmembramento	
Artigos 13 e 14	8
Capítulo V – Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento	
Artigo 15 ao 19	9
Capítulo VI – Execução, Fiscalização e Embargos	
Artigos 20 e 21	10
Artigo 22 ao 25	11
Capítulo VII – Registro de Loteamento e Desmembramento	
Artigo 26 ao 28	12
Capítulo VIII – Disposições Gerais	
Artigo 29 ao 32	12