LEI N.º 5.972, DE 8 DE MAIO DE 2012

CRIA O PARCELAMENTO DO SOLO PRA FINS URBANO NO MUNICÍPIO DE FRUTAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

A Prefeita do Município de Frutal, com a competência que lhe é atribuída pela Lei Orgânica Municipal, sanciona a seguinte Lei decretada pela Câmara Municipal

TÍTULO I

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 1° O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Frutal rege-se por esta lei, denominada Lei de Parcelamento do Solo, que tem a finalidade de adequar às disposições da Legislação Federal e Estadual às peculiaridades do Município de Frutal e de também atender os princípios definidos no Plano Diretor de Frutal (art. 7°) assegurando o interesse público e a função social da propriedade no uso da terra.

Art. 2° O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento e será permitido em todo lote ou gleba localizado dentro do Perímetro Urbano da Cidade de Frutal ou que se localize em Zona de Expansão Urbana, mediante lei específica.

Parágrafo Único Constitui a Zona Urbana do Município de Frutal todo imóvel ou uma parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei específica, incluindo os povoados de Garimpo de Bandeira, Boa Esperança, Água Santa, Vila Barroso e o Distrito de Aparecida de Minas ou ainda:

I – que se localize em gleba ou lote localizado em área de expansão urbana ou rural, que possa se utilizar de melhoramentos implantados ou mantidos pelo Poder Público ou pela concessionária de serviços (COPASA, CEMIG) indicados em pelos menos dois dos seguintes equipamentos de infraestruturas urbanas implantados:

a) Meio-Fio, pavimentação, ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

b) Abastecimento de Água

c) Sistema de esgoto sanitário;

d) Rede de Iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

e) Escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

II – Localizado em Parcelamento de Solos para fins urbanos, de lazer, ou de turismo, com o projeto devidamente aprovados pela PMF, incluído e respeitando os prazos para a execução dos serviços de infraestrutura contidos no projeto aprovado, localizado em áreas urbanas ou em área de expansão urbana encravada na Zona Rural;

III – localizado em área urbana consolidada, que é uma parcela da área urbana que carece de um conjunto de medidas jurídicas e urbanísticas para a regularização fundiária de assentamentos ou núcleos urbanos, com área superior a 50 (cinqüenta) habitantes por hectare, malha viária implantada e que tenha no mínimo 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais urbanas;

b) esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica; ou

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

Art. 3° Todo projeto de parcelamento de solo para fins urbanos será submetido à análise e aprovação da Secretaria de Obras da PMF responsável pela implantação de equipamentos urbanos e também após ter ouvido o CODEMA e as concessionárias locais (CEMIG, COPASA);

Parágrafo Único Se o loteamento para fins urbanos, de lazer ou para regularização de assentamentos se localizar em zona rural, deverá ter a prévia anuência do INCRA.

Art. 4° Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I – em terrenos alagadiços e sujeito a inundações, sem serem tomadas as providencias técnicas para assegurar o escoamento das águas;

II – situados em faixa marginais de proteção dos rios, que constituem as áreas de preservação permanente, definidas pelo Plano Diretor, incluindo suas alterações e outras legislações ambientais pertinentes;

III – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam devidamente saneados;

IV – em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências técnicas das autoridades exigentes:

V – em terrenos em que as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI – no entorno da estação de tratamento de esgoto, no raio de 300 metros contados a partir da base do aterro das lagoas.

Art. 5° Para a aprovação do projeto de parcelamento em áreas onde foi necessário a tomadas de medidas técnicas corretivas, afim de sua adequação à ocupação urbana, no âmbito federal, estadual ou municipal, deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

I – o empreendedor providenciará a correção, conforme prevista no Art. 4°, incisos I, II, III e IV desta Lei, e apresentará os documentos comprobatórios das medidas adotadas, como laudos, pareceres e atestados, documentos estes que comprovam que com as medidas corretivas adotadas, a área a ser parcelada oferece plenas condições ambientais, sanitárias e de segurança para a ocupação urbana;

II – a aceitação dos documentos técnicos será condicionada a realização de vistoria pela PMF.

CAPITULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 6° Para facilitar a compreensão e a aplicação das disposições desta lei, ficam estabelecidas as seguintes definições:

I – área institucional – área de domínio público destinada à instalação de equipamentos comunitários:

II – áreas públicas – área de domínio público, referente a um determinado logradouro público, ou às áreas institucionais, áreas verdes ou às áreas sem destinações específicas;

III – área verde – compreendem as praças, jardins públicos, parques urbanos, hortos florestais, áreas arborizadas de clubes esportivos e sociais, de chácaras urbanas e de condomínios e área de lazer, áreas estas previstas nos projetos de parcelamentos e urbanização, onde serão utilizados os recursos e usos do paisagístico para garantir o conforto ambiental e o equilíbrio do microclima, devendo ser mantida em 15% da área total do loteamento.

IV – área permeável – são áreas localizadas em cada lote, onde no seu projeto arquitetônico não poderão conter edificações e o cujo único revestimento permitido é o de grama. São áreas destinadas à infiltração das águas ao lençol freático.

V – áreas de uso público – aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários e a espaços livres de uso público.

VI – áreas destinadas a uso comum dos condôminos - aquelas referentes ao sistema viário interno e às demais áreas de uso comum dos condôminos, não caracterizadas como unidades autônomas:

VII – condomínio urbanístico – a divisão de gleba ou de lotes em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas que se destinam à edificações e área de uso comum dos condomínios, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado e que só poderá ter seu acesso mediante identificação e autorização.

VIII – desmembramento – subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouro públicos, nem no prolongamento, na modificação ou ampliação dos já existentes.

IX – equipamentos urbanos – são instalações de infraestrutura urbana tais como: equipamento de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, coleta de lixo e outros de interesse público.

X – faixa "non aedificandi" – é uma limitação imposta mas que não retira a propriedade e nem impede o dono da área que a utilize para qualquer outro fim, menos a edificação na área estabelecida;

XI – logradouro público – área urbana de domínio públicos, constituída pelas ruas e praças, que são bens de uso comum do povo, tendo seu acesso irrestrito, destinado à circulação ou a permanência temporária da população ou *"todo bem e espaço usufruído pela população, para satisfação de suas necessidades – Código de Postura do Município" – Lei complementar 006 de 24 de setembro de 1.991).*

XII – gleba – o imóvel urbano, de expansão de urbana ou rural que ainda não foi objeto de parcelamento de solo para fins urbanos nos termos desta lei.

XIII – lote – unidade imobiliária de caráter autônomo destinada à edificação, resultante do loteamento, desmembramento ou desdobramento com pelo menos um acesso a um logradouro público;

XIV – lote de fundos – são lotes resultantes do processo de desdobramento, com objetivos da regularização fundiária, mas para casos em que comprovadamente são pré-existentes à aprovação desta Lei, admitindo-se servidão de passagem para seu acesso com o mínimo de 1,50 m. de largura.

XV – loteamento – subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias, ou prolongamento ou modificação das vias já existentes.

XVI – loteamento fechado – loteamento cujos lotes são destinados à edificação e cuja administração e manutenção das vias públicas ficarão a cargo e ônus do proprietário do loteamento, enquanto ainda autorizado pelo Município. Para que o loteamento seja fechado, deverá ser murado todo o seu perímetro.

XVII – loteamento com fins sociais – são aqueles cujos lotes são destinados à edificação de unidades residenciais com fins sociais.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O LOTEAMENTO

Art. 7° Os loteamentos deverão atender pelo menos aos seguintes requisitos:

I – Área verde projetada em no mínimo 7% da área total do loteamento.

II – Área dos lotes projetada em até 65% da área total do loteamento.

§ 1° em cada lote 5% de sua área destinar-se-á a área permeável.

III – Área de Uso Institucional projetada em 5% da área total do loteamento.

IV – No caso da existência de área de preservação permanente no loteamento, a soma desta área com a área verde, não poderá ser inferior a 7% da área total do loteamento;

V – os loteamentos que confrontam com córregos, lagos ou ribeirões, deverão dispor de sua área verde no mínimo parcialmente, contígua à faixa de preservação dos córregos, cursos d'água, e lagos;

§ 2° Caso existam áreas de preservação ambiental no loteamento, tais como reservas legais ou similares, ficam estas áreas de preservação definidas como área verde, para que, através de legislação específica sejam transformadas em parque urbano, mesmo que ultrapasse o inciso I deste artigo.

§ 3° Se houver área de reserva florestal averbada na matrícula do imóvel, e no terreno ainda ser encontrar em face que não ainda comprometa a sua regeneração, por questões urbanísticas e de melhorar o traçado do parcelamento, poderá ser feito a sua relocação no imóvel, mediante anuência do Instituto Estadual de Florestas;

V – A área de preservação será computada como área verde e no projeto será denominada de área verde;

§ 4° as áreas que constituem os canteiros de avenidas ou áreas inferiores a 500 m2., não poderão ser computadas como áreas verdes;

VI – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio públicos e das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado;

Art. 8° Os lotes de terrenos destinados à construção para fins urbanos, terão áreas mínimas de 250,00 m2., com testadas mínimas de 10,00 metros;

Parágrafo Único Os loteamentos para construção de habitação popular, implantados por órgãos de financiamento oficial, poderão ter lotes e dimensões diferentes dos parâmetros definidos pela zona onde estiver inserido, respeitando a área mínima de 160 m² (cento e sessenta metros quadrados) e a testada mínima de 8,00 m.

Art. 9° Não será permitido o desdobramento de lotes em que resulte áreas e testadas inferiores ao constante do Art. 8°, e deverá constar no projeto do loteamento esta cláusula restritiva.

Art. 10. Nos desmembramentos ou loteamentos de lotes oriundos de parcelamentos de solos devidamente aprovados e já registrados, não se aplica o disposto no art. 7º., e estará em consonância com o projeto aprovado original.

CAPÍTULO IV

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 11. O interessado em realizar o parcelamento do solo no Município de Frutal, deverá solicitar junto aos órgãos da PMF, que definam as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários nos casos de:

I – loteamento

II – desmembramento

III – condomínio urbanístico

Parágrafo Único No ato da solicitação do pedido de diretrizes, o empreendedor deverá especificar a intenção de implantação do loteamento se na modalidade fechada;

Art. 12. O empreendedor requererá junto ao órgão ou setor municipal pelo planejamento ou controle urbano, assim como do Meio Ambiente, as diretrizes urbanísticas, com requerimento contendo os seguintes documentos:

I – certidão atualizada do imóvel

II – certidão negativa de débitos municipais relativo ao imóvel;

III – planta, contendo:

a) curva de nível de metro em metro;

b) divisas da gleba ou do terreno a ser parcelado, devidamente cotadas, com as suas confrontações;

c) localização de cursos d'água, áreas alagadiças e solos hidromórficos, quando existentes ou em sua proximidade;

d) localizações de bosques, matas ciliares ou árvores de portes, se existentes;

e) indicação das vias e logradouros contíguas ao perímetro do imóvel, assim como arruamentos já existentes internos à mesma;

f) localização de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários se existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada, se existentes;

g) localização de construções existentes no interior da área;

h) tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;

III – Planta digital com a área georreferenciada;

Art. 13. O empreendedor, orientado pelo traçado das diretrizes oficiais elaborará um ante-projeto urbanístico do parcelamento do solo para fins urbanos,

Parágrafo Único o anteprojeto urbanístico além de conter os dados relativos ao artigo anterior e seus incisos, mais os itens abaixo, com cópia impressa em duas (2) vias devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala 1:1000:

a) a subdivisão das quadras em lotes, devidamente enumerados, com áreas, e dimensões, cotas lineares e ângulos;

b) o sistema viário;

c) locação das áreas verdes, equipamentos urbanos e comunitários.

d) o prazo de análise pela será de trinta (30) dias, a partir de seu protocolo na PMF;

Art. 14. Após a avaliação pela PMF, o Poder Executivo poderá aprovar o anteprojeto, sem ou com ressalvas, ou ainda reprovar.

Art. 15. O ante-projeto aprovado terá validade de até cento e oitenta (180) dias.

Parágrafo Único O ante-projeto aprovado poderá ser utilizado junto às concessionárias (CEMIG e COPASA) para a solicitação das diretrizes para projetos de água, esgoto e da rede elétrica;

Art. 16. O projeto final será protocolado na PMF, mediante requerimento do empreendedor, contendo desenhos, memorial descritivo, certidão atualizada da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, e do instrumento de garantia para a implantação dos serviços de infraestrutura, com um cronograma com duração máxima de até quatro (04) anos.

§ 1º No cronograma constarão os prazos para a execução por conta do empreendedor dos seguintes serviços:

1) demarcação das quadras

2) demarcação dos lotes

3) abertura de ruas

4) rede de energia elétrica

5) galeria de águas pluviais

6) rede de distribuição da água

7) rede de esgotamento sanitário

8) pavimentação asfáltica das ruas

10) plantio de espécies arbóreas na calçada, na testada de cada lote

11) placas denominativas de ruas

12) acesso à calçada para cadeirantes com dificuldades especiais.

§ 2° O Projeto Urbanístico final conterá:

a) Planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinada pelo empreendedor, pelo autor do projeto, com a ART. Também devidamente assinada, na escala 1:1000; e uma cópia digital do desenho e do memorial descritivo;

b) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e ângulos;

c) O sistema de vias com a respectiva hierarquia

d) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos e ângulos centrais dos lotes e quadras;

e) Porcentagens referentes às áreas verdes, de ruas, de lotes, áreas institucionais;

II – Projetos complementar de:

a) Rede de abastecimento de água, devidamente aprovado pela concessionária local;

b) Rede de esgoto sanitário, devidamente aprovado pela concessionária local;

c) Rede de galerias de águas pluviais;

d) Projeto paisagístico da área verde;

§ 3° Havendo necessidade de licenças especiais por parte de entidades federais, estaduais e municipais, o órgão ou setor responsável pelo controle urbano, somente aprovará o projeto quando forem apresentadas as respectivas licenças.

§ 4° Os memoriais descritivos conterão:

I – a descrição do loteamento, com suas características e destinação;

II – as limitações ou restrições que incidem sobre os lotes, tais como edificações com fins comerciais ou industriais, industriais, bares, casas noturnas e outras afins;

III – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município de Frutal no ato do registro do loteamento;

IV – a indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário e dos equipamentos comunitários e das áreas verdes, com suas respectivas porcentagens.

Art. 17. Aprovado por decreto pelo Poder Executivo o loteamento poderá ser submetido à aprovação pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Frutal dentro de cento e oitenta (180) dias, sob pena de caducidade de aprovação.

Art. 18. Qualquer alteração do parcelamento após seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, só poderá ser feita nas condições da Lei 6.766/1979 e suas alterações.

CAPÍTULO IV

DAS GARANTIAS

Art. 19. Para a aprovação do projeto de parcelamento, a Secretaria de Obras efetuará os seguintes procedimentos:

I – Cálculo das garantias hipotecárias, nos casos de loteamentos e dos desmembramentos onde sejam exigidas obras de infraestruturas;

II – encaminhamento do projeto de parcelamento para a Procuradoria do Município, para que sejam avaliadas as garantias e preparada a documentação referente às áreas públicas a serem doadas para o Município quando for o caso.

III – a Secretaria de Obras formulará planilha de custo da obra e também avaliará previamente os valores venais dos lotes oferecidos em garantia.

Art. 20. Como garantia ao cumprimento da execução das obras e serviços previstos nesta lei, o empreendedor deverá caucionar partes dos lotes à alienação;

Parágrafo único Para projetos de loteamento com fins sociais, com financiamentos com recursos oficiais (federal, estadual e municipal), não serão caucionados lotes como garantia, dispensando o termo de caução.

Art. 21. No caso de atraso das obras ou da não realização destas, descumprindo o cronograma, O Município de Frutal poderá mediante justificativas conceder novos prazos ou assumir a realização parcial ou integral destas, mediante cobrança do proprietário, por meios administrativos ou judiciários do valor correspondentes às obras, acrescida de 20% (vinte por cento) a título de administração.

§ 1° O Município de Frutal poderá vender os lotes caucionados para custear a realização das obras, ou serão destinados à habitação de interesse social, a critério da Prefeitura.

§ 2° A Secretaria de Obras procederá com nova avaliação tanto nos lotes caucionados como na planilha de custo dos serviços de infraestrutura para que se proceda com a venda parcial ou integral dos lotes caucionados.

Art. 22. O empreendedor depois que tiver concluído com a execução das obras constantes da garantia em etapas ou integramente, poderá requerer junto à PMF. a liberação parcial ou total dos lotes caucionados. A PMF liberará os lotes mediante Termo de Vistoria e emitirá também o Termo de Aceitação da Obra.

TITULO II

CAPÍTULO I

DESMEMBRAMENTOS PARA FINS URBANOS

Art. 23. Destina-se ao parcelamento urbano em que não implique na abertura de novas vias, utilizando para tanto do sistema viário existente.

Art. 24. O empreendedor requererá junto ao órgão ou setor municipal pelo planejamento ou controle urbano, assim como do Meio Ambiente, as diretrizes urbanísticas, com requerimento contendo os seguintes documentos:

I – certidão atualizada do imóvel

II – certidão negativa de débitos municipais relativo ao imóvel;

III – planta, contendo:

a) curva de nível de metro em metro;

b) divisas da gleba ou do terreno a ser desmembrado, devidamente cotadas, com as suas confrontações;

c) localização de cursos d'água, áreas alagadiças e solos hidromórficos, quando existentes ou em sua proximidade;

d) localização de bosques, matas ciliares ou árvores de portes, se existentes;

e) indicação das vias e logradouros que circundam o imóvel, assim como arruamentos já existentes internos à mesma;

f) localização de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários se existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada, se existentes;

g) localização de construções existentes no interior da área;

h) tipo de uso predominante a que o desmembramento se destina;

III – Planta digital com a área georreferenciada;

Art. 25. O empreendedor, orientado pelo traçado das diretrizes oficiais elaborará um ante-projeto urbanístico do desmembramento do solo para fins urbanos,

Parágrafo Único O anteprojeto urbanístico além de conter os dados relativos ao artigo anterior e seus incisos, mais os itens abaixo, com cópia impressa em duas (2) vias devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala 1:1000:

a) a subdivisão da área em lotes, devidamente enumerados, com áreas, e dimensões, cotas lineares e ângulos;

b) o sistema viário do entorno

c) locação das áreas verdes, equipamentos urbanos e comunitários.

d) o prazo de análise pela será de trinta (30) dias, a partir de seu protocolo na PMF.

Art. 26. Após a avaliação pela PMF, o Poder Executivo poderá aprovar o anteprojeto, sem ou com ressalvas, ou ainda reprovar.

Art. 27. O anteprojeto aprovado terá validade de até cento e oitenta (180) dias.

Art. 28. O projeto final será protocolado na PMF, mediante requerimento do empreendedor, contendo desenhos, memorial descritivo, certidão atualizada da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1° O Poder Executivo por decreto municipal aprovará o projeto;

§ 2 ° O projeto aprovado poderá ser enviado ao Cartório de Registro de Imóveis para seu registro no prazo de até 180 (cento e oitenta dias), sob pena de caducidade da aprovação.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O DESMEMBRAMENTO

Art. 29. Os desmembramentos deverão atender pelo menos aos seguintes requisitos:

§ 1° se a área objeto do desmembramento for igual ou menor do que 5000 m2. (cinco mil metros quadrados), será dispensado do projeto de utilização de áreas verdes e de áreas públicas;

§ 2° se a área se encontra em consonância com o artigo e parágrafo anterior, os lotes desmembrados deverão conter em seus projetos para edificação, uma área permeável mínima de 20° (vinte por cento) da área total do lote, cuja restrição deverá constar na minutas do memorial descritivo de cada lote.

§ 3° se a gleba a ser desmembrada for maior do que 5000,00 m2 (cinco mil metros quadrados):

I – Os lotes desmembrados deverão conter em seus projetos para edificação, uma área permeável mínima de 20% (vinte por cento) da área total do lote, cuja restrição deverá constar nas minutas dos memoriais descritivos de cada lote;

II – Área de Uso Institucional projetada em 5% da área total do desmembramento

III – No caso da existência de área de preservação permanente no desmembramento, no projeto será destinado uma faixa de 15,00 metros (quinze metros) contígua ao córrego, lago ou ribeirão que será utilizada como área verde;

IV – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio públicos e das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado.

Art. 30. Os lotes oriundos dos desmembramentos de terrenos destinados à construção para fins residências, terão áreas mínimas de 250,00 m2., com testadas mínimas de 10,00 metros;

§ 1° Os loteamentos para construção de habitação popular, implantados por órgãos de financiamento oficial, poderão ter lotes e dimensões diferentes dos parâmetros definidos pela zona onde estiver inserido, respeitando a área mínima de 160 m2 (cento e sessenta metros quadrados) e a testada mínima de 8,00 m.

§ 2° quando se tratar de lote localizado em esquinas será admissível uma área menor, considerando a concordância em arco existente na intersecção com duas ou mais vias de circulação;

Art. 31. Não será permitido o desdobramento de lotes em que resulte em áreas e testadas inferiores ao constante do Art. 29°, e deverá constar no projeto do loteamento, incluindo nos memoriais descritivos de cada lote, esta cláusula restritiva;

TÍTULO IV

CAPÍTULO I

DOS DESDOBRAMENTOS DO LOTES

Art. 32. Os desdobramentos de lotes ocorrerão em quaisquer lotes localizados na zona urbana de Frutal e só será permitido mediante aprovação pela PMF e serão regulamentados por esta lei;

§ 1° Se oriundos de parcelamentos do solo, devidamente regularizados e registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Frutal, o desdobro ou desmembramento do lote obedecerá o constante do projeto aprovado, no item referente ao desmembramento ou desdobramento de lotes;

§ 2° se oriundos de parcelamentos do solo, também devidamente regularizados, mas que em seu projeto aprovado não conste ou não mencione o procedimento para o desmembramento ou desdobramento de lote, o desdobramento de qualquer lote será regido por esta lei;

Art. 33. Nos desdobro ou desmembramentos de lotes deverão ser obedecidos os seguintes requisitos:

§ 1° No caso da existência de uma ou mais edificações na área a ser desdobrada ou desmembrada, a aprovação do desmembramento ou desdobro ficará condicionada a regularização na Secretária de Obras da PMF;

§ 2° Não será permitido o desdobro ou desmembramento para fins residenciais em que resulte lote inferior a 250,00 m2. (duzentos e cinqüenta metros quadrados) e que tenha uma testada mínima inferior a 10,00 metros (dez metros);

§ 3° No caso do parágrafo anterior, em que haja construção edificada pré-existente a edição desta lei, para fins de regularização, será permitido o desdobro ou desmembramento da área de fundo do lote, com a utilização de um corredor com largura mínima de 1,50 m. para acesso a via de circulação;

§ 4° se o desdobro ou desdobramento ocorrer em que haja construção edificada e pré-existente a edição desta lei, para fins de regularização, e este lote se localizar na esquina, o lote do fundo só poderá ter acesso à outra rua.

Art. 34. O desdobro ou desmembramento aprovado pela PMF, após atualização cadastral e devidamente aprovada pela PMF, e poderá ser encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis, para o seu registro.

TÍTULO V

CAPÍTULO I

DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 35. Os loteamentos fechados deverão seguir naquilo que couber, o disposto no Capítulo III, DOS REQUISITOS URBANÍSTICO PARA O LOTEAMENTO, acrescido de:

Parágrafo Único O loteamento fechado deverá ter sua área cercado por muro ou alambrado, e quando esta cerca ou alambrado delimitar com áreas de ruas internas, deverá ter uma largura de 1,00 m., que será destinada ao plantio de espécies ornamentais, constituindo uma cerca viva.

Art. 36. Os proprietários dos lotes no loteamento fechado se organizarão em assembléia e constituirão uma entidade representativa dos condôminos.

Art. 37. Todas as áreas de uso públicos compreendidas dentro do perímetro do loteamento fechado, só poderão ser utilizadas pelos condôminos do loteamento fechado, mediante permissão de uso pelo Poder Executivo *(Lei Orgânica do Município, Art. 14, § 3°)* à entidade representativa do loteamento.

Art. 38. Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

I – serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização, vertical e horizontal;

II – serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso em comum;

III – coleta de lixo interno no condomínio, devendo os mesmos ser depositados fora do loteamento em lugar pré-determinado e devidamente acondicionados para a coleta pública;

III – serviços de iluminação das áreas comuns;

IV – a instalação de medidores de consumo de energia e de água deverão ser instalados de forma separada para cada lote em local de fácil acesso para os funcionários das concessionárias;

Art. 39. No caso de extinção do condomínio urbanístico, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, serão doadas, sem quaisquer ônus, para o Município;

TÍTULO VI

CAPÍTULO I

DOS LOTEAMENTOS RURAIS PARA FINS URBANOS DESTINADOS AO LAZER

Art. 40. O parcelamento do solo rural para fins urbanos ou de lazer, será feito mediante a implantação de condomínios rurais, deverá ter a prévia anuência do INCRA e ser aprovado pela PMF e obedecerá o disposto na Instrução 17 b do INCRA;

§ 1° O ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos e paisagísticos de loteamento rural é de total responsabilidade do loteador;

§ 2° considera-se como condomínio rural nesta lei, a subdivisão da gleba em lotes destinados ao lazer, na zona rural, com implantação de equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e áreas verdes;

§ 3° para glebas inseridas em áreas rurais, com parcelamentos que já são, ou venham ser contempladas com legislação específica do parcelamento e uso do solo, deverão ser seguidos os parâmetros definidos na lei pertinente;

§ 4° O loteamento para fins destinado ao lazer será do tipo fechado e deverá ter sua área cercada por muro ou alambrado ou cerca, e quando esta cerca ou alambrado se delimitar com áreas de ruas internas, deverá ter uma largura de 1,00 m., que será destinada ao plantio de espécies ornamentais, constituindo uma cerca viva.

Art. 41. Os proprietários dos lotes no loteamento fechado se organizarão em assembléia e constituirão uma entidade representativa dos condôminos.

Art. 42. Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

I – serviços de conservação e manutenção das vias internas.

II – serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas do condomínio, bem como das edificações de uso em comum;

III – coleta de lixo interno no condomínio, devendo os mesmos ser depositados fora do loteamento em lugar pré-determinado e devidamente acondicionados para a coleta pública;

III – serviços de manutenção e iluminação das áreas comuns;

IV – a instalação de medidores de consumos de energia e de água deverão ser instalados de forma separada para cada lote, em local de fácil acesso para os funcionários das concessionárias;

Art. 43. No caso de extinção do condomínio urbanístico, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, serão doadas, sem quaisquer ônus, para o Município;

Art. 44. Os lotes oriundos dos parcelamentos em áreas rurais para fins urbanos e lazer, após sua aprovação, integrarão cada um isoladamente, a zona rural do município.

Parágrafo Único Os equipamentos urbanos dos condomínios rurais consistirão de, no mínimo:

I – vias de circulação cascalhada ou pavimentada, com calçadas no mínimo gramada;

II – escoamento das águas pluviais;

III – abastecimento de água potável com reservatório elevado ou apoiado;

IV – soluções para escoamento, tratamento e destinação final do esgoto sanitário;

V – soluções para energia elétrica pública e domiciliar

Art. 45. Não será permitido o parcelamento:

I – em terrenos alagadiços e sujeito a inundações, sem serem tomadas as providencias técnicas para assegurar o escoamento das águas;

II – situados em faixa marginais de proteção dos rios, que constituem as áreas de preservação permanente, pelo Código Florestal, Lei n.° 4.771, incluindo suas alterações e outras legislações pertinentes, referentes;

III – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam devidamente saneados;

IV – em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências técnicas das autoridades exigentes:

V – em terrenos em que as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI – em áreas de reservas legais registradas;

VII – em áreas de preservação ecológica;

VIII – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção;

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS MÍNIMOS PARA O PARCELAMENTO PARA FINS DE LAZER

Art. 46. Os condomínios rurais deverão atender aos seguintes requisitos:

I – manutenção de áreas da APP e da Reserva Legal, se existirem;

II – reserva de uma faixa *non aedificandi* aos longos das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão e dutos;

III – implantação de vias de circulação e acesso ao loteamento, pavimentadas ou cascalhadas e devidamente compactadas, com material apropriado e descrito no projeto;

IV – demarcação dos logradouros, quadras e lotes com instalação de marcos;

V – obras de escoamento de águas pluviais, compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita e respectivo acessórios, de forma a garantir a preservação do ambiente;

VI – a implantação da rede distribuidora de água potável, com reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano ou outra alternativa;

VII – arborização das vias públicas, com uma espécie arbórea na calçada, em frente à testada do lote;

VIII – a implantação da rede de energia elétrica;

IX – a manutenção do condomínio rural das despesas de consumo de energia elétrica da iluminação pública do loteamento;

Art. 47. Da área total do condomínio rural, serão destinado no mínimo:

I – vinte por cento (20%) para as áreas verdes e de lazer, podendo computar as eventuais áreas de preservação permanente devendo estas estar contíguas às reservas legais já consolidadas e/ou cursos d'água existentes;

II – cinco por cento (3%) para a instalação de equipamentos comunitários;

Art. 48. O Poder Executivo, após a mesma tramitação constante do Título I e Capítulo IV desta Lei, aprovará por decreto o parcelamento para fins de lazer.

CAPÍTULO III

DAS GARANTIAS

Art. 49. Os procedimentos para a garantia para a execução das obras de infraestrutura do loteamento são as mesmas contidas no Título I, Capitulo IV, com seus artigos e parágrafos, desta Lei.

Art. 50. Revogando as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Frutal

Em 8 de maio de 2012 124 anos de Emancipação do Município de Frutal

MARIA CECÍLIA MARCHI BORGES