LEI N.º 2.188, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2004

Dispõe sobre o parcelamento do solo para o Município de São Francisco e dá outras providências.

JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA, Prefeito Municipal de São Francisco, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do cargo e na forma da Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 1º. O parcelamento do solo no município de São Francisco é a divisão da terra em unidades independentes com vista à implantação de atividades urbanas.

Parágrafo Único. Compõe o solo urbano para efeitos de parcelamento:

I – **Gleba:** é a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.

II – **Quadra**: é a área resultante de parcelamento, delimitada por vias de circulação de veículo e/ou pedestres, podendo ter como limites as divisas deste mesmo loteamento.

III – **Lote**: é a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, e com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano por pessoas física ou jurídica, seja de natureza privada ou pública, somente poderá ser feito mediante loteamento e desmembramento de glebas, após prévia autorização do órgão municipal competente a quem cabe aprovar os respectivos projetos.

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

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba 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. 3º. Para fins de uso do solo, ainda, serão admitidos:
I – Arruamento;

II – Desdobro;

III – Reloteamento;

IV – Remembramento.

§ 1º. Arruamento é a abertura de via em terreno já parcelado na forma da lei.

§ 2º. Desdobro é a subdivisão de lote originário de loteamento.

§ 3º. Reloteamento é a modificação total ou parcial do loteamento que implique em modificação do arruamento aprovado e implantado, e em nova distribuição das áreas resultantes, sobre a forma de lotes ou fração ideal.

§ 4º. Remembramento é o reagrupamento de lotes pertencentes a loteamentos para constituição de novos lotes.

Art. 4º. É permitido o parcelamento do solo, para fins de uso e edificação, dentro do perímetro urbano da cidade e dos núcleos urbanos de São Francisco e em conformidade com a lei Nº. 6.766/79 nas áreas declaradas de urbanização específica exceto:

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

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

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

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

V – em áreas de preservação ecológica;

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

VII – em terrenos localizados fora do alcance dos "equipamentos urbanos" e do transporte coletivo de passageiros;

VIII – em áreas que não têm viabilidade de fornecimento da infra-estrutura urbana, concedida pelas concessionárias de serviços públicos ou com restrições ambientais levantadas pelos órgãos competentes;

IX – em terrenos que não façam frente para logradouro público constante de planta do sistema cartográfico municipal, ou aquele reconhecido pelo órgão competente.

Parágrafo Único. Deverão ter parecer do Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – os parcelamentos dos terrenos de que trata incisos I, II, III e VI deste artigo.

Art. 5º. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer as normas desta Lei, e dependerá de aprovação prévia da Prefeitura.

Art. 6º. A aprovação do reloteamento fica condicionada ao enquadramento nos dispositivos desta lei relativos a loteamentos.

Art. 7º. Todo parcelamento deve ser, obrigatoriamente, integrado à estrutura urbana existente, mediante a conexão do sistema viário e das redes dos serviços públicos existentes e projetados, e submetido às diretrizes da municipalidade através dos seus órgãos competentes.

Art. 8º. Os parcelamentos situados em áreas limítrofes de Município ou que pertençam a mais de um município ou, ainda, parcelamentos de áreas superiores a 1.000.000 m^2 (um milhão de metros quadrados), deverão ser submetidos a prévia anuência do Estado.

Art. 9º. É permitido parcelar uma gleba em mais de uma das formas de parcelamento do solo instituídos nesta Lei, desde que se aplique, para cada uma delas, os padrões correspondentes.

Art. 10. Em todo parcelamento deve ser garantida a proteção dos caminhos naturais das águas constantes dos vales secos e úmidos, observando-se o disposto no Código Florestal e demais legislação aplicável.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 11. Qualquer projeto do loteamento ou desmembramento deverá ser elaborado em consonância com o Plano Diretor do Município, observando ainda:

I – o desenvolvimento urbano da região como um todo e do local em particular;

II – a conservação dos pontos panorâmicos e da paisagem local;

III – a manutenção das áreas de preservação, especialmente das citadas no artigo 4º e dos monumentos do patrimônio histórico, arqueológico, antropológico, cultural ou artístico;

IV – nos parcelamentos destinados para fins urbanos às áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público, serão, no mínimo, de 35% do total da gleba, dos quais, um mínimo de 10% será destinado especificamente a Áreas Verdes de Lazer e Áreas Comunitário-Institucionais, excluídas as áreas de Preservação Permanente;

V – ao longo das águas correntes e dormentes e faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória reserva de uma faixa *"non aedificandi"* de metros de cada lado, sem prejuízo, entretanto, do disposto no item VI deste artigo;

VI – nos fundos de vale e talvegues será obrigatória à reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e de rede de esgotos bem como para circulação, faixas estas proporcionais ao Plano de Drenagem.

VII – as vidas do loteamento deverão integrar-se e articular-se com o sistema viário oficial, existente ou projetado e harmonizar-se com a topografia local;

VIII – em nenhum caso as vias dos loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nos respectivas bacias hidrográficas, somente podendo os cursos de água ser tabulados com prévia anuência da prefeitura, depois de verificado o Plano de Drenagem.

Art. 12. Nos parcelamentos de terrenos situados nas margens de rios e lagos, não será permitida a constituição de lotes numa faixa de 33 metros, medidos horizontalmente da posição da preamar para a parte da terra.

CAPÍTULO III

Dos Condicionantes para a Elaboração dos Projetos de Parcelamento

Art. 13. A elaboração de projeto de parcelamento será precedida de consulta prévia aos órgãos municipais competentes.

Art. 14. A elaboração de projeto de parcelamento e da execução das obras correspondentes é de responsabilidade de profissional habilitado na forma da lei, que deverá colocar sua assinatura e número de carteira do CREA em todas as peças constantes do projeto de parcelamento.

Parágrafo Único. Fica dispensado da apresentação de responsável técnico o processo de Desdobro.

Art. 15. Os projetos de loteamento deverão atender aos seguintes requisitos:

I – as quadras terão dimensões mínimas de 50,00m (cinqüenta metros) e máximas de 250,00m (duzentos e cinqüenta metros), observado o que estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II – a concordância dos alinhamentos das linhas laterais das quadras será feita por chanfro com dimensão de 5,64m (cinco metros e sessenta e quatro centímetros) - dimensão da hipotenusa do triângulo retângulo que tem lados iguais a 4,0m (quatro metros) e vértice no encontro das linhas laterais da quadra; conforme figura 2 do Anexo 1, da presente Lei.

III – os lotes terão área mínima de 150,00m^2 (cento e cinqüenta metros quadrados), frente mínima de 6,00m (seis metros), observado o que estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

IV – os lotes posicionados nas esquinas das quadras terão a testada mínima acrescida da dimensão do recuo frontal estabelecido, para o tipo de via existente ou projetada lindeira ao lote, na Lei de Uso e Ocupação do Solo; conforme figura a ser definida na regulamentação da presente lei;

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

VI – as redes de serviços previstas para os projetos de loteamento deverão compatibilizar-se com as redes de serviço público já existentes ou em projetos.

Art. 16. Quando do parcelamento será doado ao Município um percentual de no mínimo 40% (quarenta por cento) da área total da gleba, composta pelo sistema de circulação, implantação de equipamentos comunitários e urbanos e espaços livre de uso público.

Parágrafo Único. As áreas referidas no *caput* do artigo deverão obedecer aos seguintes percentuais:

a. Um mínimo de 13% (treze por cento) destinado a áreas livres – parques e jardins;

b. Um mínimo de 5% (cinco por cento) destinado a áreas que serão ocupadas por equipamentos públicos – de saúde, educação, cultura e lazer;

c. Um mínimo de 17% (dezessete por cento) para os espaços destinados ao sistema de circulação – constituído do sistema viário básico e das vias locais;

d. Um mínimo de 5% (cinco por cento) destinado ao fundo de terras para fins sociais.

Art. 17. Nos processos de parcelamento e de construção, ampliação ou reforma de edificações é obrigatória a reserva de área para atender as previsões de alargamento, prolongamento, e implantação de novas vias estabelecidas na Lei do Sistema Viário e na presente Lei.

Art. 18. As áreas destinadas a espaços livres, terão obrigatoriamente as localizações definidas previamente pelo órgão competente.

Parágrafo Único. O Poder Público poderá recusar as áreas indicadas no projeto, apontando, neste caso, outras áreas.

Art. 19. As áreas livres deverão ser localizadas e dimensionadas de modo a:

I – preservar os recursos naturais e paisagísticos do Município, aproveitando ao máximo as plantas de porte arbóreo e a vegetação representativa do sitio natural;

II – complementar áreas livres existentes, contíguas à área a ser parcelada;

III – não ficar contígua a lotes, exceto quando a área total a ser doada for inferior a 2.500m^2 (dois mil e quinhentos metros quadrados);

IV – não ficar ao longo de vias, exceto quando contiverem massas vegetais significativas, e quando for possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00m (dez metros);

V – estar contidas em um só perímetro, podendo ser divididas somente quando cada parcela resultante possuir área mínima de 2.500,0m^2 (dois mil e quinhentos metros quadrados), exceto quando complementar áreas livres na conformidade do inciso II deste parágrafo;

VI - em seu traçado comportar no mínimo um círculo de 10,00m (dez melros) de raio quando se localizar em confluência de vias, não sendo contabilizados os espaços que não atendam esta condição.

Art. 20. As áreas livres de destinação pública do parcelamento do solo, na forma de desmembramento, poderão ser lindeiras aos lotes.

Art. 21. As áreas destinadas a equipamento urbano e comunitário deverão ser localizadas e dimensionadas de modo a:

I – não serem atravessadas por cursos d'água, valas, córregos, riachos e similares;

II – terem testadas iguais ou superiores a 20,00m (vinte metros) e profundidade igual ou superior às determinadas para os lotes;

III – estarem contidas em um só perímetro, podendo ser divididas somente quando cada parcela resultante possuir área mínima de 2.000,00m^2 (dois mil metros quadrados);

IV – não serem divididas em mais do que três áreas quando a gleba a ser parcelada for inferior ou igual a 20,0 ha (vinte hectares).

Art. 22. As áreas destinadas a espaço livre de uso público e as destinadas a equipamentos urbano e comunitário, poderão ser relocalizadas e permutadas por outra área situado no mesmo bairro, desde que, cumulativamente, satisfaçam as condições:

I – sejam dimensionadas com base nos padrões urbanísticos;
II – forem adequadas às finalidades públicas previstas;
III – seja conveniente sua relocalização.

§1°. As áreas a serem permutadas devem ter valores comerciais equivalentes.

§2°. As áreas serão descritas e caracterizadas no projeto e memorial descritivo do loteamento, como gleba ou lotes, para serem objeto de permuta.

Art. 23. A critério exclusivo do órgão competente, as áreas destinadas a espaço livre de uso público e a equipamentos urbanos e comunitários poderão ser unificadas para uso de área livre desde que:

I – sejam áreas diminutas e uma delas seja inadequada às finalidades públicas;

II - mantenha a soma dos percentuais estabelecidos para as respectivas áreas.

Art. 24. O sistema de circulação para a gleba a ser parcelada deverá atender às diretrizes estabelecidas pelo órgão municipal, observando as seguintes disposições:

I – qualquer via a ser aberta será enquadrada em uma das categorias constantes da Lei do Sistema Viário;

II – as vias deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes, aprovadas ou projetadas.

Art. 25. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 10% (dez por cento) e a declividade mínima de 0,5% (meio por cento).

§ 1°. Em áreas excessivamente acidentadas, a rampa máxima poderá atingir até 15% (quinze por cento) nas vias de circulação em trechos não superiores a 100,00m (cem metros).

§ 2°. Para as vias de circulação ou trecho de via em que se tenham de vencer diferenças de nível correspondentes a declividades superiores a 15% (quinze por cento), o órgão municipal competente determinará as condições a serem adotadas, em cada caso.

Art. 26. O poder executivo poderá, complementarmente, exigir em cada parcelamento a reserva de área *"non aedificandi"* destinada à implantação de equipamentos urbanos.

Art. 27. A reserva de faixa *"non aedificandi"* é obrigatória, ao longo das águas correntes e dormentes, como também ao longo das faixas de domínio das ferrovias, rodovias, dutos e canais de abastecimento d'água e linhas de transmissão de energia e linhas de comunicação, de acordo com as exigências das Iegislações específicas.

Art. 28. As áreas *"non aedificandi"* não poderão ser incluídas nos percentuais mínimos de 40% (quarenta por cento) doadas ao Município, estabelecido no Art. 14 da presente Lei.

Art. 29. O loteador fica obrigado a executar o sistema de circulação com pavimentação das vias, demarcação das quadras e lotes do loteamento ou desmembramento, sistema de drenagem de água pluviais, obras d'arte, arborização e rede de esgotamento sanitário quando não for viável a solução individual.

§1°. Os padrões sanitários de ocupação urbana são os definidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, na norma que regulamenta a instalação de fossas sépticas e deposição dos efluentes finais.

§2°. Nos loteamentos com mais de 1.000 (mil) lotes, o Município deverá exigir do loteador, além do estabelecido no *"caput"* deste Artigo, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, tendo em vista a dimensão da área a ser loteada.

Art. 30. O parcelamento do solo de uma gleba, quando não abranger a totalidade de sua área, não será permitido se a gleba remanescente for igual ou inferior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados).

Art. 31. As modificações ou ampliações das vias componentes do sistema viário básico e constantes da planta oficial, bem como o prolongamento e execução de vias projetadas, com vista a dar continuidade ao sistema viário, não se caracteriza como loteamento quando for feito pela municipalidade.

§1°. As áreas decorrentes da ação da municipalidade descrita neste artigo sobre terrenos não parcelados poderão ser deduzidas do percentual a ser doado quando do seu parcelamento, caso a municipalidade não tenha desapropriado e ficará gravado no registro público e no órgão competente incumbido do controle do patrimônio municipal.

§2°. Os terrenos remanescentes, que resultarem da ação da municipalidade descrita neste artigo, com área inferior a 10.000m^2 (dez mil metros quadrados), ficam isentos da doação de áreas quando do seu parcelamento ou ocupação.

§3°. Os terrenos remanescentes, que resultarem da ação da municipalidade descrita neste artigo com área superior a 10.000m^2 (dez mil metros quadrados), ficam obrigados, quando do seu parcelamento ou ocupação, salvo de uma única unidade habitacional, à doação de áreas nos percentuais exigidos para a forma de parcelamento a que estiver sujeito.

Art. 32. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições relativas ao loteamento, em especial as disposições do art. 5° e 13 desta Lei e as que se referem a:

I – dimensões de lotes;

II – exigências relativas à Análise de Orientação Prévia – AOP e Aprovação Definitiva.

Art. 33. Em função de sua finalidade, e de acordo com o zoneamento do Município, ficam os loteamentos classificados nas seguintes categorias:

I – Loteamento residencial: Aqueles destinados à edificação de residências e de atividades que lhes servem de apoio.

II – Loteamento de interesse social: Aqueles destinados à implantação de conjuntos habitacionais de interesse social em que os padrões urbanísticos são fixados, especialmente para fomentar a construção de habitação para a população de baixa renda;

III – Loteamento industrial: Aqueles destinados à implantação de indústrias e atividades que lhes servem de apoio.

CAPÍTULO IV

Da Análise e Aprovação dos Projetos de Parcelamento

Seção I
Da Análise Prévia

Art. 34. A aprovação do projeto de loteamento será precedida de requerimento de Análise Prévia – AP, junto ao órgão competente, instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;

II – no mínimo três cópias de planta de levantamento planialtimétrico da área objeto do pedido, devidamente assinado por técnico competente, na escala de 1:1000 (um por mil), com curvas de níveis de metro em metro ou arquivo digital, indicando com exatidão:

a. malha de coordenadas com precisão compatível com a escala;
b. os limites da área com relação aos terrenos vizinhos;
c. situação da área em relação às vias públicas já existentes, com eixos, ângulos, cotas de largura e distâncias, indicação de meio-fio e alinhamentos;
d. todas as construções que estiverem dentro da área a lotear;
e. bosques, morros, dunas, cursos d'água, lagos, lagoas, açudes, áreas alagadiças ou sujeitas a inundações ou qualquer acidente geográfico, assim como as árvores existentes na área.

III – memorial descritivo do levantamento planialtimétrico devidamente assinado por profissional habilitado;

IV – levantamento geomorfológico;

V – parecer do órgão estadual gerenciador dos recursos hídricos quando o imóvel contiver qualquer tipo de recurso hídrico;

VI – no mínimo três cópias de planta de situação da área, na escala de 1:10.000 (um por dez mil), que dê perfeito reconhecimento e localização da área objeto do pedido;

VII – certidão de propriedade atualizada da área;

VIII – comprovante de quitação do IPTU.

Art. 35. A fixação das diretrizes pelo órgão municipal competente, constará de:

I – enquadramento da gleba a ser loteada respectiva, com a conseqüente indicação dos padrões urbanísticos exigidos de acordo com a categoria do loteamento;

II – localização de área livre, institucional com o percentual exigido;

III – definição, caracterização, dimensionamento, direcionamento e localização do traçado de vias de circulação existentes e projetadas de interesse do Município;

IV – definição, caracterização, dimensionamento e localização de faixas *"non aedificandi"*.

Parágrafo único. As diretrizes terão validade por 12 (doze) meses a contar da data de expedição da Análise Prévia – AP.

Seção II
Da Aprovação

Art. 36. Para a solicitação de aprovação e autorização para execução das obras, o interessado deverá apresentar:

I – requerimento assinado pelos proprietários;

II – título atualizado de propriedade do imóvel;

III – certidão negativa de débitos para com o IPTU;

IV – documento oficial expedido pela entidade governamental comprometida com a construção do Conjunto Habitacional de Interesse Social, quando for o caso, certificando estar o projeto de acordo com suas normas e enquadramento acompanhado das plantas do projeto devidamente identificadas;

V – no mínimo quatro cópias do projeto na escala de 1:1000, com a aprovação preliminar do Município, contendo:

a. malha de coordenadas com a precisão compatível com a escala;
b. limites da área com relação aos terrenos vizinhos;
c. curvas de nível do terreno de metro a metro;
d. praças, parques, áreas verdes existentes nos loteamentos vizinhos;
e. vias de circulação;

f. quadras - dimensões, áreas e identificação;
g. espaço livre de uso público, equipamento urbano comunitário;
h. quadro de áreas com os respectivos percentuais.

VI – perfis longitudinais e secções transversais das vias em escala horizontal de 1:1000 e vertical de 1:100;

VII – no mínimo quatro cópias do projeto do sistema de escoamento de águas pluviais, obedecidas as normas específicas;

VIII – no mínimo quatro cópias do projeto de meio-fio, sarjetas e pavimentação com tratamento mínimo em pedra tosca, obedecidas normas e padrões do Município, na escala 1:1000, contendo dimensões, identificação dos lotes e quadras;

IX – memorial descritivo e justificativo de cada projeto;

X – especificações, quantitativos com custos e cronogramas das obras.

Parágrafo Único. Todos os projetos deverão estar assinados por profissional habilitado e pelo proprietário, ou seu representante legal.

Art. 37. É de responsabilidade exclusiva do loteador a implantação de todas as obras constantes dos projetos aprovados que serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos competentes.

§1°. A execução das obras do loteamento não poderá exceder 2 (dois) anos a contar da expedição da Iicença.

§2°. O Município poderá licenciar as edificações simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento do *"habite-se"* à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado.

Art. 38. O Município poderá receber como garantia do compromisso de execução das obras, de acordo com o que dispõe o art. 18, V, da Lei Federal n° 6766, de 19 de dezembro de 1979, uma das seguintes modalidades:

I – garantia hipotecária;

II – caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III – fiança bancária;

IV – seguro garantia.

§1°. A garantia terá valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

§2°. A garantia prestada poderá ser liberada a critério do órgão fiscalizador à medida que as obras forem executadas, segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§3°. Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de vias, praças, parques, bem como as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e áreas *"non aedificandi"* constantes do projeto de loteamento.

§4°. Fica dispensada a prestação de garantia, prevista neste artigo na implantação de Conjuntos e Assentamentos Habitacionais de Interesse Social, pelo Município.

Art. 39. O proprietário, a seu critério, poderá requerer apenas a aprovação provisória e autorização para execução das obras relativas ao projeto de loteamento.

Parágrafo Único. Na aprovação provisória, deverão ser apresentados todos os itens do art. 34 com exceção do orçamento e cronograma das obras.

Art. 40. Terminadas as obras correspondentes ao plano aprovado pelo Município, cabe ao interessado requerer a aprovação final, para aceitação do loteamento, dos logradouros e áreas públicas mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – requerimento assinado pelos proprietários;

II – no mínimo três cópias do projeto de arruamento aprovado;

Ill – no mínimo três cópias do plano de loteamento na escala de 1:1000, assinadas pelos proprietários e profissionais, obedecido o plano de arruamento aprovado contendo cotas das linhas das quadras;

IV – memorial descritivo dos lotes, dos espaços livre de uso público, dos espaços para equipamentos urbano e comunitário e sistema de circulação;

V – uma via de original copiativo do projeto ou arquivo digital com todas as peças do projeto.

Art. 41. As peças gráficas, memoriais, cronogramas e orçamento referente aos projetos de loteamentos e desmembramentos não poderão sofrer rasuras, em sua versão final para fins de aprovo.

Art. 42. Fica o proprietário obrigado a submeter o loteamento ou plano de arruamento aprovado ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta dias), de acordo com a Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo Único. Desde a data do registro do loteamento passam a integrar o Patrimônio do Município as vias de circulação, as áreas livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 43. O Município promoverá a notificação do loteador quando se verificar que o loteamento não se acha registrado ou regularmente executado.

Parágrafo único. Se desatendida pelo loteador a notificação, poderá o Município regularizar o loteamento, na forma do art. 40 e seus parágrafos, da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 44. O projeto de desmembramento será submetido à aprovação da municipalidade obedecidas as diretrizes firmadas na Análise Prévia – AP e as normas do órgão competente, com os seguintes documentos.

I – Análise Prévia – AP;

II – titulo atualizado de propriedade do imóvel;

III – certidão negativa de débitos para com o IPTU;

IV – no mínimo quatro cópias em escala 1:1000 do projeto indicando os lotes resultantes do projeto, cotados em todas as linhas divisórias, as áreas livres (praças, jardins) e áreas para equipamentos comunitários e urbanos, caso seja necessário;

V – memorial descritivo dos lotes das áreas verdes, institucionais, vias e fundo de terras;

VI – uma via de original copiativo do projeto ou arquivo digital com as informações.

Parágrafo Único. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, os dispositivos deste capítulo.

CAPÍTULO IV

Do Parcelamento e Implantação de Condomínios

Art. 45. A instalação de condomínios por unidades autônomas na forma do artigo 8° da Lei Federal n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964 obedecerá ao disposto nesta lei.

Art. 46. O condomínio é formado por edificações ou conjunto de edificações residenciais autônomas entre si mantendo-se, o terreno, as circulações, os equipamentos e instalações comuns.

Parágrafo Único. A implantação de condomínios no perímetro urbano de São Francisco, verificadas as zonas permitidas conforme a lei de Uso e Ocupação do Solo, obedecerá aos seguintes requisitos:

I – as glebas ou lotes terão testadas mínimas de 30m (trinta metros) e máximas de 250m (duzentos e cinqüenta metros).

II – ficam definidas como áreas comuns: a circulação e os acessos privativos à via pública, as vias internas de circulação e acesso às unidades privativas, as áreas destinadas a recreação, lazer e a equipamentos e instalações.

Art. 47. A instituição de condomínio por unidades autônomas na forma do artigo 8° da Lei Federal no 4.591 de 16 de dezembro de 1964, poderá ocorrer:

I – em áreas parceladas resultantes de:

a. loteamento;
b. desmembramento;
c. arruamento;
d. remembramento.

II – em áreas não parceladas a serem aprovadas de forma concomitante com o parcelamento pretendido.

Parágrafo Único. Ao inciso II deste artigo, aplicam-se as disposições inerentes à modalidade de parcelamento do solo pretendida.

Art. 48. É obrigatória a implantação, na instituição de condomínio por unidades autônomas, de redes de equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica, drenagem pluvial, esgotos sanitários e vias de circulação.

Art. 49. Quando as glebas ou lotes em que se pretenda a implantação do condomínio não forem servidos pelas redes públicas de água e energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condomínios.

Parágrafo único. A implantação das redes descritas neste artigo deve ser comprovada previamente mediante projetos técnicos elaborados e submetidos à aprovação dos órgãos responsáveis pelas análises dos projetos.

Art. 50. A instituição de condomínios por unidades autônomas obedecerá aos seguintes requisitos:

I – terrenos com dimensões máximas de 250,00m (duzentos e cinqüenta metros) e área de até 62.500,0m^2 (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados);

II – dimensões máximas da área comum serão de 50% (cinqüenta por cento) da área total do condomínio;

III – áreas livres de uso comum para jardins, acessos e equipamentos de lazer e recreação serão de 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total do condomínio;

IV – acesso à via pública adequado ao trânsito de veículos e pedestres e vias de circulação interna com caixa de rolamento com largura não inferior a 5,50m (cinco metros e cinqüenta centímetros) e passeios com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em ambos os lados;

V – índices urbanísticos, adequação do uso pretendido à zona e estacionamento, conforme estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 51. Nenhum parcelamento em condomínio poderá bloquear a via do sistema viário de ligação das áreas que lhes são limítrofes.

Art. 52. Os condomínios poderão ser fechados a critério do empreendedor, obedecidas as seguintes disposições:

I – os condomínios fechados não poderão impedir sob qualquer forma, o acesso público às margens de rios, lagoas, vias e demais áreas integrantes do patrimônio público;

II – para promover os acessos necessários às áreas acima discriminadas, será exigida via pública.

Art. 53. As obras relativas às instalações e áreas comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§1º. O órgão municipal competente poderá autorizar a instituição do condomínio, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, desde que a previsão das cotas de área máxima de construção e taxa de ocupação atribuídas à área de utilização exclusiva de

cada unidade autônoma, constem na escritura pública da respectiva área privativa.

§2°. A alteração das condições aprovadas e registradas dependerá de nova análise e aprovação do órgão municipal competente.

CAPÍTULO V

Do Exercício do Poder de Polícia Administrativa

Art. 54. A Administração Municipal, através de seus órgãos competentes, promoverá a articulação do exercício do seu poder de polícia administrativa para o parcelamento do solo com o exercício das competências correspondentes nos demais níveis de governo.

Parágrafo único. Para cumprimento do disposto neste artigo é facultado ao Executivo Municipal requisitar às Administrações Federal e Estadual diretrizes e orientação sobre assuntos de suas competências que contenham implicações com o parcelamento do solo no município.

Art. 55. Os infratores das disposições desta lei, no que concerne às obras e projetos, estão sujeitos as seguintes sanções:

I – advertência, com fixação de prazo para regularização da situação, prorrogável a juízo da Administração Municipal através do órgão competente, e mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de embargo das obras do empreendimento;

II – multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e área do empreendimento em valor não inferior a R$150,00 (cento e cinqüenta reais) e não superior a R$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais);

III – embargo da obra no caso de empreendimento iniciado ou executado sem a aprovação provisória do órgão competente da Administração Municipal, ou ainda, em desacordo com o projeto aprovado ou com inobservância das restrições existentes;

IV – demolição da obra, em até:

a. dois dias úteis após decorrido o prazo de defesa da Notificação;

b. dois dias após o indeferimento das alegações apresentadas em atendimento à interpelação do Poder Púbico Municipal, não sendo possível a regularização da obra;

V – proibição de contratarem com o Município enquanto perdurar a infração.

Art. 56. A aplicação das penas contidas na presente Lei, não exclui a responsabilidade civil ou criminal a quem possa estar sujeito em especial as dispostas nos arts. 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, devendo as autoridades encaminharem a competente ação civil ou penal, depois de imposição definitiva das penas administrativas, contidas nesta lei.

Art. 57. Lei municipal especificará a aplicação das penalidades previstas neste capítulo, inclusive a proibição de contratar com o Município.

CAPÍTULO VI

Das Definições

Art. 58. Para efeito de aplicação da legislação urbanística da Cidade de São Francisco, são adotadas as seguintes definições:

I – **ACOSTAMENTO:** é a parcela da área de plataforma adjacente à pista de rolamento.

II – **ALVARÁ**: é o documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infra-estrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades.

III – **ÁREA LIVRE do LOTE:** é a superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação.

IV – **ÁREA *"NON AEDIFICANDI"***: é a área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias e dutos, bem como ao longo de equipamentos urbanos, definidas em leis federal, estadual ou municipal onde não é permitido qualquer edificação.

V – **ÁREAS PÚBLICAS**: são áreas de parcelamentos destinadas à circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços Iivres de uso público.

VI – **ÁREA para USO INSTITUCIONAL:** área destinada a implantação de equipamentos especiais.

VII – **BICICLETÁRIO:** é o estacionamento dotado de equipamento mínimo para manter uma bicicleta em posição vertical e acorrentada.

VIII – **CALÇADA ou PASSEIO:** é a parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres e de bicicletas quando este for dotado de ciclofaixa, segregada e em nível diferente à via, dotada quando possível de mobiliário urbano, sinalização e vegetação.

IX – **CALÇADÃO:** é a parte do logradouro público, destinado ao pedestre e equipado de forma a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, exceto quando dotado de ciclofaixa, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade.

X – **CANTEIRO CENTRAL:** é o espaço compreendido entre as bordas internas das pistas de rolamento, objetivando separá-las física, operacional, psicológica e esteticamente.

XI – **CANTEIRO LATERAL:** é o espaço compreendido entre os bordos externos das pistas expressas e o bordo interno da pista coletora objetivando separá-las física, operacional, psicológica e esteticamente.

XII – **CICLOFAIXA**: é a faixa exclusiva para bicicletas nas calçadas, passeios e calçadões ou contíguas às vias de circulação.

XIII – **CICLOVIA:** é a via destinada. única e exclusivamente, à circulação de biciclos ou seus equivalentes, não motorizados.

XIV – **DENSIDADE BRUTA:** é a relação entre o número de habitantes e uma determinada área, inclusive ruas, áreas verdes e institucionais.

XV – **DENSIDADE LÍQUIDA na QUADRA**: é a relação entre o número de habitantes e a área da quadra total.

XVI – **DIVISA:** é a linha limítrofe de um terreno.

XVIII – **EIXO da VIA:** é a linha imaginária que, passando pelo centro da via, é eqüidistante aos alinhamentos.

XIX – **ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO**: é o percentual da área objeto de parcelamento destinada exclusivamente a praças, parques, jardins para usufruto da população.

XX – **FAIXA de DOMÍNIO de VIAS**: é a área que compreende a largura ou caixa da via acrescida da área *"non aedificandi"*.

XXI – **FUNDO de TERRENO**: é a divisa oposta à frente do lote.

XXII – **LARGURA de uma VIA**: é a distância entre os alinhamentos da via.

XXIII – **LOGRADOURO PÚBLICO:** é o espaço Iivre, reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos.

XXIV – **LOTE:** é a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de processo de parcelamento, com pelo menos uma das divisas lindeira à via pública.

XXV – **MEIO FIO:** é a linha composta de blocos de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento ou do acostamento.

XXXIV – ***PLAYGROUND***: é a área destinada para fins recreacionais, não podendo estar localizada em subsolo.

XXXV – **PROFUNDIDADE do LOTE:** é a distância média entre a frente e o fundo do lote.

XXXVI – **PROJETO:** é o plano geral de edificações, de parcelamento ou de outras obras quaisquer.

XXXVII – **SISTEMA VIÁRIO BÁSICO**: conjunto de vias que, de forma hierarquizada e articuladas com as vias locais, viabilizam a circulação de pessoas, veículos e cargas.

XXXVIII – **TERRENO IRREGULAR:** é aquele cujas divisas não formam entre si quatro ângulos iguais de 90o graus.

XXXIX – **TESTADA:** é a distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote.

XL – **VIA de CIRCULAÇÃO:** é o espaço organizado para a circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e animais, compreendendo a pista de rolamento, o passeio, o acostamento e canteiro central.

CAPÍTULO VII

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 59. O processo administrativo referente à aprovação de projetos de parcelamento e licenciamento das obras será regulamentado pelo Executivo Municipal, observadas as seguintes normas gerais:

I – declaração municipal informativa da legislação de parcelamento em vigor e incidente nas zonas vigentes na data de sua expedição;

II – instituição de expediente administrativo para o procedimento de expedição e o registro dos seguintes atos:

a. análise de viabilidade da implantação do empreendimento em consonância com o estabelecido nesta lei, vigorante nas zonas, da situação da gleba que se pretenda parcelar;
b. aprovação do projeto e licenciamento do empreendimento;
c. vistoria do empreendimento e concessivo do Certificado de Conclusão.

III – adoção de documentos e gráficos padronizados, adequados à instrução do expediente administrativo referido no inciso II e ao registro de informações junto ao Município, pelas unidades técnicas de informações dos órgãos municipais competentes.

Art. 60. As obras referentes ao parcelamento, cujo licenciamento de construção haja sido concedido anteriormente à data da vigência desta Lei, deverão ser iniciadas no prazo de validade do licenciamento, sob pena de caducidade.

Art. 61. Não caberá ao Município responsabilidade por erro de execução, pela diferença de área, em lotes e quadras de parcelamento aprovados.

Art. 62. Serão examinados de acordo com esta lei e toda legislação urbanística de São Francisco, na forma subsidiária, os processos administrativos cujos requerimentos hajam sido protocolados nos órgãos encarregados de sua aprovação até a data da vigência desta Lei.

Parágrafo único. Os processos administrativos, à exceção da Análise Prévia – AP, cujos requerimentos vierem a ser protocolados até 60 (sessenta) dias após a data da publicação desta lei, à opção do interessado, poderão reger-se pela legislação anterior.

Art. 63. Os casos omissos da presente Lei serão dirimidos pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, após ouvido o órgão técnico competente.

Art. 64. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário e regulamentando-a o Executivo Municipal no que se fizer necessário.

Registre-se. Publique-se. Cumpra-se.

São Francisco/MG, 17 de dezembro de 2004.

JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA
Prefeito Municipal