



**ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
PREFEITURA MUNICIPAL**

LEI COMPLEMENTAR Nº 145/2009, 08 de MAIO de 2009.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO-MA. E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de SÃO FRANCISCO DOBREJÃO – Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições constitucionais e legais faz saber que a CÂMARA MUNICIPAL, aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º – Os projetos de Parcelamento de Solo Urbano no Município de SÃO FRANCISCO DO BREJÃO-MA, dependerão, sempre de aprovação da Prefeitura Municipal, obedecido o disposto nesta Lei e nas normas estaduais e federais que regem à matéria.

§ 1º – A aprovação de projetos de parcelamento de solo urbano no Município de SÃO FRANCISCO DO BREJÃO, nos termos do Artigo 13, da Lei 6.766 dependerão da anuência prévia da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Defesa dos Recursos Naturais em consonância com a Secretaria Municipal de Planejamento, Infra-estrutura, Administração e Finanças.

§ 2º – Para os efeitos desta Lei, considera-se:

- I - Loteamentos, a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com a abertura de novas vias, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;**
- II - Desmembramento, a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento e modificações dos já existentes;**
- III - Remembramento, o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores.**

Art. 2º – Só será admissível o parcelamento do solo para fins urbanos, de qualquer espécie, na área urbana assim definida na legislação municipal.



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
PREFEITURA MUNICIPAL

Art. 3º – Não será permitido o parcelamento:

- I - Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para o escoamento das águas e dotação de infra-estrutura necessária;
- II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneados;
- III - Em áreas de preservação ecológica, assim definidas por Lei;
- IV - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

Art. 4º – Obedecidas as normas gerais e os critérios básicos para apresentação de projetos, de especificação técnica e de aprovação previstos nesta Lei, o parcelamento do solo se subordinará às necessidades locais quanto à destinação e utilização das áreas, de acordo com a Lei de Zoneamento.

CAPÍTULO II
DA PROTEÇÃO AOS MANANCIAIS, AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E
PAISAGÍSTICO

Art. 5º – Às margens dos mananciais, córregos, riachos ou rios, ou em área designada em Lei Municipal como pertencente ao Patrimônio Histórico ou Paisagístico, será obrigatória a reserva de faixa para proteção ambiental de no mínimo 100 metros de cada lado.

Art. 6º – Às margens do Riacho PACARÚ, será obrigatória a reserva de faixa para proteção ambiental de no mínimo 200 metros de cada lado.

Art. 7º – O parcelamento do solo urbano nos povoados do Município de SÃO FRANCISCO DO BREJÃO-MA, por solicitação do interessado, observará às normas previstas no parágrafo 1º do art. 1º, desta Lei.

CAPÍTULO III
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 8º – As áreas destinadas a uso público, para implantação do sistema viário, de equipamentos comunitários bem como os espaços livres, não poderão constituir em, seu todo, parcela inferior a 40% do total da gleba a ser loteada, sendo no mínimo de 20% para áreas verdes, recreação e equipamentos comunitários.



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
PREFEITURA MUNICIPAL

Parágrafo único – São considerados equipamentos comunitários, para efeito desta Lei, os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 9 – As áreas destinadas aos equipamentos comunitários, recreação ou áreas verdes deverão estar explícitas na planta e sua localização deverá ser proposta de forma a atender satisfatoriamente toda a área loteada e adjacências.

Art. 10 – Caberá ao loteador a execução do sistema viário, demarcação das quadras e lotes do loteamento, meios-fios e sarjetas.

Parágrafo único – Na Zona de Proteção Paisagística, além das exigências definidas no “caput” do artigo, caberá ao loteador a implantação do sistema de energia elétrica.

Art. 11 – Às margens das rodovias e das linhas de transmissão de energia elétrica e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa de no mínimo de 30 e no máximo de 60 metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 12 – Os lotes terão área mínima de 300m² e frente mínima de 10 metros, laterais de 30 metros, salvo aqueles:

- I - Na Zona de Preservação Histórica, definidas em Lei Municipal, os lotes terão área mínima de 540m²
- II - Na Zona de Proteção Paisagística, os lotes terão área mínima de 1200m² e frente mínima de 20 metros;
- III - Nos loteamentos para fins industriais, os lotes terão área mínima de 600m² e frente mínima de 20 metros;
- IV - Nos loteamentos destinados a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, os lotes terão área mínima de 200m² e frente mínima de 10 metros.

SEÇÃO I
DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 13 – Considera-se para fins desta Lei:



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
PREFEITURA MUNICIPAL

- a) **Vias de circulação** - Faixa de domínio público destinada à circulação de veículos e pedestres;
- b) **Faixa de rolamento** - Faixa destinada à circulação de veículos;
- c) **Passeio** - Faixa destinada ao trânsito de pedestres.

Art. 14 – As vias do loteamento deverão articular-se com o sistema viário originário e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 15 – O dimensionamento das vias deverá ser proposto conforme sua função, e estas deverão obedecer módulos de 4,00 metros de caixa de rolamento e o mínimo de 3,00 metros de passeio para cada lado.

Art. 16 – As vias sem saídas serão permitidas desde que providas de praças de retorno na extremidade e seu comprimento, inclusive a praça de retorno, não exceda 15 vezes a sua largura, até o máximo de 200 metros, devendo sempre que possível, ser prevista uma servidão de passagem para pedestres em sua extremidade.

Parágrafo único – A conformação e dimensão das praças de retorno a que se refere o “caput” do artigo deverão permitir a inscrição de um círculo de diâmetro de 18 metros.

Art. 17 – A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que pela sua função e característica, possa ser considerada de categoria inferior.

Parágrafo único – Quando os novos loteamentos forem contíguos à Zona de Preservação Histórica as vias deste deverão seguir as mesmas dimensões do traçado originário.

Art. 18 – As quadras de comprimento igual ou superior a 200 metros deverão ter passagem de pedestres de no mínimo 4 metros de largura.

CAPITULO IV
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

SEÇÃO I
DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 19 – Para efeito de aprovação de projeto de loteamento, deverá o interessado consultar a Prefeitura, apresentando os seguintes documentos:



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
PREFEITURA MUNICIPAL

- I** - Prova de domínio sobre o terreno
- II** - 02 (duas) vias de planta do imóvel, sendo uma delas em papel heliográfico copiativo na escala de 1:5000 assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional do CREA da região contendo:
- a)** Descrição da propriedade, com a denominação da área, limite, situação e outras características essenciais;
 - b)** Localização exata dos cursos d'água, as nascentes no imóvel ou mais próximos a ele;
 - c)** Curvas de nível de 1m e 1m (um metro e um metro), amarrados a um sistema de coordenadas, referidas ao sistema cartográfico nacional;
 - d)** Marcação de todas as vias de comunicação existentes ou projetadas numa faixa de 500 metros ao longo do perímetro do terreno, bem como da via de circulação de interesse local mais próxima;
 - e)** Indicação de bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de porte existentes na área;
 - f)** Indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública existente no local ou numa faixa de 500 metros ao longo do perímetro do terreno;
 - g)** Indicação do uso predominante a que se destinará o loteamento.

Art. 20 – A Prefeitura em seguida, na planta apresentada indicará as seguintes diretrizes:

- I** - Vias de circulação do sistema viário básico do Município, de modo a permitir o enquadramento e entrosamento do sistema proposto;
- II** - Reserva, especificação e localização aproximada de áreas institucionais e áreas livres, previstas no Artigo 1º da presente Lei.



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
PREFEITURA MUNICIPAL

Parágrafo único – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo.

SEÇÃO II
DO PROJETO

Art. 21 – Orientando pelas diretrizes, consubstanciadas na consulta à Prefeitura devera o loteador submeter o projeto ao exame e anuência prévia das Secretarias Municipais de Meio Ambiente e Defesa dos Recursos Naturais; Planejamento, Administração e Finanças e posteriormente à Prefeitura Municipal para sua aprovação definitiva.

Art. 22 – O projeto deverá ser apresentado em 05 (cinco) vias, uma das quais em papel vegetal, escala 1:1000

§ 1º – O projeto, assinadas todas as 05 (cinco) cópias por profissional devidamente registrado no CREA e pelo proprietário ou seu representante legal, deverá conter:

- I - Planta de locação do parcelamento em escala 1:25000 ou 1:10000;
- II - Planta de detalhe das quadras na escala 1:100 ou 1:500
- III - Planta de detalhe esquemático das vias na escala 1:100 ou 1:200, apresentando perfil transversal e planta com indicação da largura dos passeios e caixas de rolamentos;
- IV - Indicação do sistema viário local, os espaços abertos para recreação e usos institucionais, comunitários e suas respectivas áreas;
- V - Subdivisão das quadras e lotes, com a respectiva numeração, dimensão e áreas;
- VI - Indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curvas, bem como outros elementos necessários à sua perfeita definição;
- VII - Indicações de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos ou curvas de vias projetadas, amarradas à referência de nível existentes e identificáveis;



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
PREFEITURA MUNICIPAL

VIII - Projeto dos meio-fios e sarjetas;

IX - Projeto da rede de energia elétrica;

X - Projeto da rede de abastecimento d'água;

XI - Memorial descritivo e justificativo do projeto contendo a relação definitiva das quadras, lotes, arruamentos e respectivas áreas bem como o cronograma de execução das obras, ao encargo do loteador, descritas nos incisos VIII, X, e XI.

Art 23 – O projeto deverá conter a indicação da área total, loteada, das áreas de vias de circulação e da área reservada para uso público.

SEÇÃO III
DOS ATOS DE APROVAÇÃO DO PROJETO
E GARANTIAS

Art. 24 – Uma vez aprovado o projeto de parcelamento, serão elaborados e formalizados os seguintes atos:

I - Termos de acordo;

II - Decreto de aprovação do projeto.

Art. 25 – Pela assinatura do termo de acordo, o loteador obriga-se a:

I - Executar no prazo mínimo de 02 (dois) anos, sem qualquer ônus para a Prefeitura as seguintes obras:

a) Abertura e terraplanagem das vias de circulação, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

b) Rede de distribuição de energia elétrica com voltagem adequada ao abastecimento domiciliar, com projeto aprovado pela Companhia Energética do Maranhão- Cemar.

Art. 26 – O Decreto de aprovação do projeto de parcelamento deverá conter:

I - Dados que caracterizem e identifiquem o parcelamento;



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
PREFEITURA MUNICIPAL

II - Condições em que o parcelamento foi aprovado;

III - Indicação das áreas destinadas a logradouros, usos institucionais e áreas livres, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio municipal como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie a Prefeitura.

SEÇÃO IV
DO REGISTRO DA FISCALIZAÇÃO

Art. 27 – Após a lavratura do Decreto de aprovação, a Prefeitura entregará ao loteador a certidão de loteamento.

Art. 28 – Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo de 02 (dois) anos, a contar da data da aprovação do parcelamento, a Prefeitura poderá:

I - Decretar a nulidade do ato de aprovação do projeto

II - Executará as obras por sua conta, cobrando do loteador por meios administrativos ou judiciais, os custos das obras acrescidas de 40% (quarenta por cento) a título de administração

SEÇÃO V
DO DESMEMBRAMENTO

Art. 29 – Para aprovação de projeto de desmembramento, fora das ZONAS PAISAGÍSTICAS ou do PATRIMÔNIO HISTÓRICO, estabelecidas em Lei Municipal, a área do lote será a mesma fixada no Artigo 12, da presente Lei.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 30 – A Prefeitura impedirá, ou fará demolir pelos meios legais as edificações em lotes que contravenham esta Lei ou em loteamentos inscritos irregularmente, promovendo judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

Art. 31 – Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou atmosfera deverão obedecer às normas federais, estaduais e municipais pertinentes à matéria.



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
PREFEITURA MUNICIPAL

Art. 32 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL SÃO FRANCISCO
DO BREJÃO – Estado do Maranhão, aos 08(oito), dias do mês de maio de
2009.


ALEXANDRE ARAUJO DOS SANTOS
PREFEITO MUNICIPAL



**ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
PREFEITURA MUNICIPAL**

Ofício nº 141/2009

São Francisco do Brejão/MA., 08 de maio de 2009.

Senhora Presidente,

Com os cumprimentos de praxe, via do presente, encaminhamos a Vossa Excelência, a Lei Complementar de nº 145/09, devidamente sancionadas, conforme cópias anexas.

Atenciosamente,



**ALEXANDRE ARAÚJO DOS SANTOS
PREFEITO MUNICIPAL**

**A EXMA. SRA.
LUCILEIDE DE SOUSA SILVA
MD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO
BREJÃO
SÃO FRANCISCO DO BREJÃO/MA.**