



AUTÓGRAFO LEI COMPLEMENTAR Nº 537/2024
Projeto de Lei Complementar nº 14/2024

Dispõe sobre o parcelamento do solo no município de franca e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA, Estado de São Paulo, nos termos da Lei Orgânica do Município de Franca,

A P R O V A

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece normas e procedimentos que disciplinam o parcelamento do solo no Município de Franca.

§ 1º O zoneamento territorial para fins de ocupação do solo, suas macrozonas, áreas especiais de ocupação do solo e Unidades de Risco Potencial de Erosão encontram-se disciplinadas pelo Plano Diretor do Município de Franca.

§ 2º Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, são adotados os conceitos e definições contidos no glossário que integra o ANEXO I desta lei.

TÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º Qualquer modalidade de parcelamento do solo, bem como sua alteração ou cancelamento, parcial ou total, fica sujeita à aprovação da Prefeitura, nos termos das disposições desta lei complementar, Plano Diretor, Leis Especiais, bem como nos ditames da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se também aos casos de parcelamentos decorrentes de quaisquer negócios jurídicos, partilhas, processos ou procedimentos judiciais ou extrajudiciais relativos a imóveis, inclusive na implantação de sítios ou chácaras de recreio, bem como a quaisquer outras modalidades similares, incluído os conjuntos residenciais de casas ou de edifícios de apartamentos ou escritórios sob a forma de condomínio.

§ 2º Até a emissão do Termo de Recebimento e Aceitação de Loteamento, a aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de loteamento ou desmembramento para fins urbanos



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pelos referidos atos, nos termos da legislação federal.

§ 3º Após a emissão do Termo de Recebimento e Aceitação de Loteamento, eventuais alterações dar-se-ão em atenção às competências constitucionais estabelecidas no inciso VIII, do art. 30, da Constituição Federal.

Art. 3º O parcelamento do solo para fins urbanos apenas será permitido nas áreas situadas dentro da Macrozona Urbana, ou zonas declaradas como Áreas Especiais de Ocupação do solo.

Parágrafo único. Toda propriedade com pelo menos 2/3 de sua área situada em Macrozona Urbana, poderá incorporar ao parcelamento o restante da área situada em Macrozona Rural.

Art. 4º A ocupação da Macrozona Rural se dará nos termos do Plano Diretor do Município de Franca.

Art. 5º Para efeito de aplicação desta lei complementar considera-se:

- I - loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- II - desmembramento: 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;
- III - desdobro: subdivisão de um lote, previamente submetido a um parcelamento de solo urbano, regularmente cadastrado na Prefeitura, em dois ou mais lotes;
- IV - unificação ou remembramento: união de lotes, previamente submetidos a um parcelamento de solo urbano, regularmente cadastrados na Prefeitura.



TÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º É vedado o parcelamento do solo em:

- I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;
- II - terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública ou que de-saconselham a edificação;
- III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências técnicas específicas formuladas pela Prefeitura;
- IV - terrenos nos quais as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação, conforme parecer técnico da Prefeitura Municipal de Franca, através do órgão competente;
- V - terrenos localizados em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas;
- VI - terrenos localizados em áreas com reservas naturais em relação às quais há interesse coletivo de sua proteção;
- VII - terrenos localizados em áreas de qualidade paisagística de interesse público.

Parágrafo único. Quando necessário, a Prefeitura, através do órgão competente, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Art. 7º Às margens das faixas de domínio das rodovias e nas áreas anexas às pontes, pontilhões e viadutos é obrigatória uma reserva de faixa de terreno "*non aedificandi*" de, no mínimo, 15 (quinze) metros de largura.

§ 1º Quando ocorrer o parcelamento de glebas marginais a rodovias, a faixa referida no "caput", poderá ser transformada em via de circulação, a critério da Prefeitura.

§ 2º O Poder Público Municipal poderá exigir, complementarmente, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada à infraestrutura básica, assim prevista no § 5º, do art. 2º, da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 8º Ao longo das redes de alta tensão deverá ser reservada uma faixa "*non aedificandi*" de domínio público, de 22,00m de largura mínima de cada lado, a partir do eixo da rede existente.



Parágrafo único. Esta faixa poderá ser urbanizada, desde que seja projetada avenida com canteiro central de 18,00m de largura, devendo a rede localizar-se no eixo desta, com faixas de rolamento de no mínimo 9,00m cada. As travessias transversais da avenida deverão distar no mínimo 15,00m de qualquer parte da estrutura metálica e manter a distância mínima de 8,40m entre a plataforma da pista e o condutor inferior da linha, ortogonais à mesma.

Art. 9º Na execução de obras de terraplenagem, deverão ser realizadas, pelo loteador, as obras de implantação de sistemas de drenagem das águas necessárias para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, assoreamento e enchentes.

Art. 10. A Prefeitura não aprovará loteamento cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, vias de acesso, galerias pluviais, travessias de corpos d'água e outros conexos, nas áreas adjacentes, salvo se tais obras ou serviços forem executados pelo loteador às suas próprias custas.

Parágrafo único. Na hipótese de concordar com a execução das obras e serviços a que se refere este artigo, o loteador deverá firmar termo de compromisso de concluí-las dentro do prazo de até quatro (4) anos, a ser fixado pela Prefeitura, através do órgão competente, prorrogável até igual período, desde justificado tecnicamente, e dar caução idônea, com liquidez e em valor suficiente, nos termos desta lei, para a completa e perfeita execução das obras, pela Prefeitura, na hipótese de descumprimento da obrigação pelo loteador.

Art. 11. É vedada a implantação de loteamento ou desmembramento cujas obras de infraestrutura para acessos dependam de áreas externas ao empreendimento, sem que o empreendedor apresente compromisso do proprietário respectivo em transferir estas áreas para o Município de Franca e se responsabilize pela execução integral das obras de infraestrutura que se fizerem necessárias.

§ 1º A transferência de propriedade para o Município de Franca deverá se dar no prazo do registro do empreendimento.

§ 2º As exceções ao disposto neste artigo deverão ser reguladas em lei específica.

Seção II

DAS ÁREAS DESTINADAS AO USO PÚBLICO

Art. 12. Nos termos do art. 4º, inciso I, da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979, todo e qualquer loteamento ou desmembramento de glebas, com área total igual ou superior a 10.000 m², deverá destinar, no mínimo:

- I - 10% (dez por cento) para áreas verdes;
- II - 5% (cinco por cento) para sistemas de lazer;
- III - 5% (cinco por cento) para áreas institucionais de implantação de equipamentos públicos comunitários;
- IV - 15% (quinze por cento) destinados ao sistema viário.



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



§ 1º Os desmembramentos, por configurarem parcelamento de solo sem a abertura de sistema viário, conforme previsto no artigo 5º da presente lei, ficam dispensados de atendimento inciso IV deste artigo.

§ 2º As áreas previstas neste artigo para uso institucional ou sistema de lazer não poderão coincidir com área de servidão, reserva legal, de preservação permanente ou faixas "non aedificandi".

§ 3º As áreas previstas neste artigo para uso de áreas verdes, destinadas a recomposição florestal poderão coincidir com área de reserva legal, de preservação permanente ou faixas "non aedificandi".

§ 4º Tratando-se de loteamentos e desmembramentos contíguos ou situados numa mesma região, cuja gleba individual seja inferior a 40.000 m², o Executivo Municipal poderá exigir que as áreas verdes/sistemas de lazer e institucionais sejam dispostas de forma a melhor possibilitar o aproveitamento segundo sua finalidade, mediante:

- I - alocação das áreas verdes/sistema de lazer de forma reunida, independentemente do empreendimento, desde que se respeitem os percentuais previstos neste artigo;
- II - alocação das áreas institucionais de forma reunida, independentemente do empreendimento, desde que se respeitem os percentuais previstos neste artigo;
- III - aprovação conjunta dos empreendimentos em um único ato administrativo.

§ 5º A falta de registro imobiliário de um empreendimento aprovado em conformidade com o parágrafo 3.º, implica na revogação da aprovação do outro.

§ 6º Quando a área destinada ao sistema viário não atingir 15% (quinze por cento) da área total, a diferença deverá ser destinada para área institucional, sistema de lazer e/ou área verde, a ser definida pelo Município.

Art. 13. A localização das áreas verdes e sistema de lazer será indicada e definida pelo Município, facultando-se ao loteador a apresentação de sua proposta.

§ 1º As áreas destinadas a Sistemas de Lazer, deverão ser urbanizadas através da implantação de praças, parques, centros esportivos e/ou espaços para recreação e contemplação, com a implantação dos equipamentos de apoio as atividades.

§ 2º A declividade das áreas verdes e dos sistemas de lazer não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento).

§ 3º A declividade máxima permitida para implantação de edificações não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento).

§ 4º As áreas destinadas aos sistemas de lazer deverão ter individualmente, no mínimo, a conformação de um raio de 10 (dez) metros em pelo menos 70% (setenta por cento) de suas áreas.



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



§ 5º As áreas destinadas como áreas verdes deverão ter individualmente, no mínimo, a conformação de um raio de 5 (cinco) metros em pelo menos 70% (setenta por cento) de suas áreas.

§ 6º As áreas verdes e sistemas de lazer poderão ser impermeabilizados desde que não ultrapasse 10% (dez por cento) de sua área total.

Art. 14. As áreas verdes, sistemas de lazer, áreas institucionais e as áreas de preservação permanente (APPs), deverão ser urbanizadas com calçadas verdes nas testadas voltadas para as vias públicas, obedecendo aos parâmetros estabelecidos pela NBR 9050/2015, e Plano Viário Municipal, cujas larguras deverão ser de no mínimo 3,00 m (três metros).

Art. 15. As áreas verdes e APPs deverão ser transferidas ao Município com os seus perímetros fechados, contendo ao menos um acesso para atendimento ao art. 9º da Lei Federal nº 12.651/2012.

§ 1º A quantidade de acessos será definida pelo Município, facultando-se ao loteador a apresentação de sua proposta.

§ 2º Nos acessos, deverá ser implantado pelo loteador, placa contendo o nome da área; motivo pelo qual aquela área é considerada como de preservação permanente ou verde; informações sobre as atividades que podem ou não serem desenvolvidas no local; os canais de denúncias sobre o mau uso da área; os locais adequados para o descarte de resíduos; e informações sobre a fauna do local.

§ 3º Fica facultada a exigência de implantação de placas no interior das áreas, que será definida pelo GTA - Grupo Técnico de Análises.

§ 4º Nos acessos, deverão ser implantados pelo loteador, mecanismos para dificultar o acesso por animais de grande porte, por exemplo "quebra corpo", para se evitar pastagem nas áreas.

§ 5º Os materiais permitidos para o fechamento e o padrão a ser utilizado, serão estabelecidos por meio de Decreto Municipal.

Art. 16. As bacias de contenção e áreas institucionais de equipamentos urbanos deverão ser transferidas ao Município com os seus perímetros totalmente fechados, contendo ao menos um portão para manutenção, que deverá permanecer trancado e as chaves sob poder do órgão responsável pela manutenção.

Parágrafo único. Os materiais permitidos para o fechamento e o padrão a ser utilizado, serão estabelecidos por meio de Decreto Municipal.

Art. 17. A titularidade das áreas de preservação permanente que integram a gleba a ser loteada será transferida ao Município quando do registro do loteamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



§ 1º O órgão municipal de Meio Ambiente determinará as medidas necessária para sua recuperação e exigirá do loteador, inclusive, a recomposição florestal e fechamento, observados os prazos previstos no art. 36 desta lei.

§ 2º O compromisso de manutenção e estabilização de áreas verdes, de área de preservação permanente, bem como da estabilização da reserva legal segundo seu plano permanecerá sob responsabilidade do loteador até o cumprimento integral do TCRA firmado junto a CETESB ou outro compromisso celebrado com o Município, se de prazo superior.

§ 3º Caberá ao loteador a obtenção das respectivas licenças caso haja necessidade de intervenção nas áreas descritas no caput.

Art. 18. A Reserva legal integrante da gleba a ser loteada será transferida ao Município, quando do registro do loteamento, como área livre para preservação ambiental.

§ 1º As áreas livres descritas no caput serão destinadas à instituição de Unidade de Conservação Ambiental.

§ 2º Para a classificação das Unidades de Conservação e sua proteção integral ou uso sustentável nos termos da Lei Federal 9.985/2000, o órgão municipal de Meio Ambiente, mediante despacho fundamentado, determinará:

- a) a categoria da unidade de conservação;
- b) apresentação pelo loteador de proposta para o Plano de Manejo;
- c) as medidas de recuperação, inclusive quanto à recomposição florestal e fechamento.

§ 3º Caso o Plano de Manejo não seja aprovado pelo órgão municipal de Meio Ambiente, este determinará as correções que entender necessárias.

§ 4º O Município poderá exigir do loteador compromisso de manutenção da Unidade de Conservação até sua estabilização.

§ 5º As unidades de conservação criadas com fundamento neste artigo poderão integrar o SISTEMA NACIONAL DE UNIDADES DE CONSERVAÇÃO.

§ 6º Antes da aprovação definitiva do loteamento, o COMDEMA - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente será previamente ouvido e emitirá parecer a respeito da criação das UNIDADES DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL.

Art. 19. O Executivo, no curso do procedimento de aprovação do loteamento, avaliará a existência de eventuais custos remanescentes de manutenção das áreas de preservação permanente e unidades de conservação e, se for o caso, encaminhará projeto de lei propondo alterações na legislação orçamentária a fim de que seja observada a Lei de Responsabilidade Fiscal.



Art. 20. Nas áreas situadas nas Unidades de Risco Potencial de Erosão IV e V, observar-se-á o seguinte:

- I - o GTA - Grupo Técnico de Análise deverá apreciar os estudos geológico-geotécnico, RAP - Relatório Ambiental Preliminar ou, se for o caso, EIA-RIMA - Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental e EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança e emitirá parecer indicando as áreas potenciais com risco de erosão;
- II - o loteador deverá apresentar proposta contendo as medidas mitigadoras de contenção e eliminação do risco de erosão que deverá ser analisada pelo GTA - Grupo Técnico de Análise.

§ 1º Analisadas as medidas mitigadoras apresentada pelo loteador, o GTA as aprovará ou determinará as modificações necessárias.

§ 2º As obras determinadas pelo GTA serão incluídas naquelas obrigatórias a serem executadas pelo loteador na implantação do loteamento.

§ 3º Poderá o GTA instituir como "*non edificandi*" a área com potencial de risco de erosão, ainda que recuperada, que será transferida ao município com o registro do loteamento, podendo, se a situação geográfica permitir, coincidir com as áreas de preservação permanente e unidades de conservação.

Art. 21. As áreas suscetíveis de alagamento serão consideradas pelo GTA - Grupo Técnico de Análise como "*non edificandi*" e serão transferidas ao município com o registro do loteamento.

§ 1º As áreas suscetíveis de alagamento:

- I - não poderão coincidir com as Unidades de Conservação Ambiental;
- II - poderão coincidir com áreas de preservação permanente, caso haja autorização do órgão ambiental competente para expedir a respectiva licença.

§ 2º As bacias de contenção deverão ser destinadas como área institucional para implantação de equipamento urbano sendo que tais áreas não entrarão no computo da porcentagem exigida pelo artigo 12 da presente lei para as áreas institucionais.

Art. 22. As transferências das unidades de conservação, áreas de preservação permanente e áreas "*non edificandi*" deverão ser especificadas no Decreto de aprovação do loteamento ou desmembramento.

Parágrafo único. O Decreto que criar a Unidade de Conservação, indicará o órgão responsável pela sua administração.

Art. 23. A localização das áreas institucionais deverá ser definida pela Prefeitura Municipal, através do órgão competente.



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



§ 1º As áreas públicas para uso institucional poderão ser alocadas em outro local, fora dos domínios do empreendimento, dentro do perímetro urbano do Município, de acordo com o estudo técnico de demandas sociais e de uso e ocupação do solo elaborado pelo órgão municipal responsável.

§ 2º As áreas institucionais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura, considerando as avaliações imobiliárias da área parcelada e da área do local a receber as áreas públicas, resguardando a equivalência financeira entre elas.

§ 3º Havendo estudo que na região da área a ser loteada existe equipamentos públicos suficientes, as áreas institucionais, poderão ser substituídas por obras de equipamentos comunitários de acordo com o interesse do Município, com valor no mínimo igual ao da área institucional substituída.

§ 4º As áreas institucionais deverão ser avaliadas por perito oficial da Prefeitura ou habilitado por ela, com os custos arcados pelo empreendedor.

§ 5º Caberá à Prefeitura propor, e/ou avaliar proposta do empreendedor, para substituição das áreas institucionais por equipamentos comunitários e indicar a região em que há necessidade de sua implantação.

Art. 24. As áreas do sistema viário do loteamento são, obrigatoriamente, destinadas ao uso comum do povo e deverão articular-se com vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas, salvo quando as diretrizes urbanísticas permitirem ou exigirem outras soluções.

Art. 25. As características técnicas, hierarquia funcional, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para vias de circulação em projetos de loteamento, obedecerão aos parâmetros estabelecidos nos artigos 12 e 13 do Plano Viário do Município de Franca.

Art. 26. Não é permitido o prolongamento de via existente ou projetada com largura inferior à que já existe.

§ 1º As novas vias públicas projetadas deverão possuir leito carroçável com largura mínima de 9,00 m (nove metros).

§ 2º As vias projetadas nos condomínios, deverão obedecer às larguras mínimas estabelecidas para cada modalidade na sessão específica da presente lei.

Art. 27. A largura mínima das calçadas será de 3,00 m (três metros) em obediência aos novos parâmetros estabelecidos pela NBR 9050.

Art. 28. Desde a data do registro do loteamento, passarão a integrar o domínio do município as áreas do sistema viário, áreas verdes, áreas de preservação permanentes, reservas legais, áreas “*non-aedificandi*”, áreas institucionais, sistemas de lazer e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo.



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



Art. 29. Os alinhamentos das vias públicas dos cruzamentos deverão ser concordados por um arco de raio mínimo, igual a nove 9 (nove) metros, e a construção da guia acompanhará este raio acrescido da medida do passeio de maior largura correspondente ao tipo de via considerado.

§ 1º O alinhamento nos cruzamentos esconsos será efetuado de acordo com os parâmetros fixados pela Prefeitura, através do órgão competente.

§ 2º O alinhamento das vias públicas nos cruzamentos de parcelamentos industriais deverá ser concordado por um arco de raio mínimo, igual a 11 (onze) metros.

Art. 30. A praça de retorno denominada "cul de sac", das ruas sem saída, de acesso aos lotes somente será permitida em quadras de até 180,00 m (cento e oitenta metros) de comprimento, e terá diâmetro de no mínimo 20,00 m (vinte metros) de leito carroçável, exceto nas vias de parcelamentos industriais e logísticos, que deverá ter diâmetro mínimo de 34,00 m (trinta e quatro metros).

Parágrafo único. Os trechos de rua sem saída, com no máximo 30,00m (trinta metros), que dão acesso a no máximo 2 lotes, estão dispensados da implantação de praça de retorno denominada "cul de sac", sendo que deverão ser prolongadas quando as áreas adjacentes forem loteadas.

Art. 31. Nos fundos de vales é obrigatória a reserva de faixas de terreno "non aedificandi" que tenham, no mínimo, as dimensões fixadas nos incisos II e III do artigo 12 da Lei Complementar nº 057/03, (Plano Viário do Município de Franca), podendo ter maiores dimensões a critério do Poder Executivo Municipal, para preservação ou reposição de matas ciliares, prevenção de eventual inundação e implantação de sistemas de parques lineares de lazer e cultura em cumprimento ao disposto no inciso II do artigo 13 da Lei Complementar nº 050/03.

Art. 32. Para efeito de aplicação do disposto nos artigos 12 a 16 desta lei, são adotadas as seguintes definições:

- I - área verde é o espaço livre de uso público, arborizado e/ou coberto por vegetação natural, reservada a cumprir funções ecológicas e paisagísticas, destinada a atividades de contemplação, repouso, recreativas, de lazer e esportivas, em que se permite a instalação de mobiliário de apoio a estas atividades, tais como quiosques, bancos, iluminações, guaritas de segurança, quadras esportivas e similares, limitada a impermeabilização decorrente da implantação dos referidos equipamentos a 30% (trinta por cento) de sua área total;
- II - sistema de Lazer é o espaço livre de uso público, destinado prioritariamente a atividades de contemplação, repouso, recreativas, de lazer e esportivas, em que se permite a instalação de mobiliário de apoio a estas atividades, tais como quiosques, bancos, iluminações, guaritas de segurança, quadras esportivas, estacionamentos, lixeiras, playground, academias, pista de caminhada e similares, interagindo com a vegetação natural e/ou paisagística, limitada a impermeabilização decorrente da implantação dos referidos equipamentos a 30% (trinta por cento) de sua área total;



- III - área institucional destinada a equipamentos comunitários é a área de uso público com a finalidade de implantação de equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- IV - área institucional destinada a equipamentos urbanos é a área de uso público com a finalidade de implantação de equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, bacias de contenção, rede telefônica e gás canalizado.

Seção III DAS QUADRAS E DOS LOTES

Art. 33. É vedada a instituição de loteamento, desmembramento, desdobro ou quaisquer outras modificações, que resultem em lotes com área ou testada inferiores às seguintes limitações e dimensões mínimas:

§ 1º Para os novos loteamentos e desmembramentos habitacionais:

- a) área mínima do lote: 140 (cento e quarenta) metros quadrados;
- b) testada mínima: 7 (sete) metros lineares.

§ 2º Para os desdobros:

- a) testada mínima: 7m (sete) metros;
- b) corredor lateral obrigatório com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando resultar em terreno de fundos;
- c) área mínima: 140 (cento e quarenta) metros quadrados.

§3º Para os loteamentos, aprovados até a data de publicação desta Lei, serão observados os requisitos urbanísticos descritos no art. 99 da presente Lei.

§ 4º Todos os lotes deverão ter frente para via pública, e a relação entre frente e profundidade do lote não poderá ser superior a 8 (oito) vezes a testada.

§ 5º Nos casos de remembramento do terreno é permitido o desdobro de pequena faixa ou parte de um lote para ser incorporado a outro lote, devendo esta restrição ficar expressa e constar da escritura da transmissão.

§ 6º No caso a que se refere o parágrafo anterior, a aprovação do projeto só será permitida quando a parte restante do lote compreender uma porção que possa constituir lote de, no mínimo, 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) para os loteamentos aprovados até a publicação da alteração da presente lei, e de no mínimo, 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados) nos novos loteamentos.

§ 7º Fica permitido o desdobro sucessivo de terrenos, observado o disposto nas alíneas a,b,c, do § 2º e caput deste artigo.

Art. 34. O comprimento máximo das quadras será de 250 (duzentos e cinquenta) metros.



§ 1º A referência para verificação do comprimento da quadra será a linha divisória de fundo dos lotes localizada no meio da quadra.

§ 2º Será aceito uma variação de no máximo 5% (cinco por cento) no comprimento máximo da quadra.

Art. 35. Deverá ser previsto, no contrato de compra e venda dos lotes, a obrigatoriedade da execução de piso drenante ou reservado como área naturalmente permeável na porção de 6% (seis por cento) do lote, obedecendo os limites estabelecidos pela taxa de ocupação descrita no Código de Edificações.

Seção IV DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA URBANA

Art. 36. No loteamento para fins urbanos será obrigatória a execução, por parte do loteador, no mínimo, das seguintes obras e equipamentos urbanos:

- I - obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirões, lagoas, represas etc.;
- II - locação e abertura das vias públicas para circulação de veículos, de pedestres e ciclovias;
- III - terraplenagem, aterros, desaterros, drenagem e obras complementares;
- IV - demarcação de lotes, quadras, áreas públicas e logradouros com a colocação de marcos de concreto em todas as unidades parceladas;
- V - obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias pluviais, guias, sarjetas, canaletas e dissipadores de energia, conforme padrões técnicos e exigências fixadas pela Prefeitura Municipal;
- VI - construção do sistema público de esgoto sanitário, de sistema de tratamento e demais exigências específicas ao caso, de acordo com normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da concessionária local;
- VII - construção do sistema público de abastecimento de água potável, extensão de redes, adutoras, reservatórios e demais exigências específicas ao caso, de acordo com os padrões técnicos da ABNT e da concessionária local;
- VIII - colocação da rede de energia elétrica e iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento:
 - a) a localização do poste de energia elétrica deverá, obrigatoriamente, coincidir com a divisa do terreno, de modo a não prejudicar o projeto de construção no lote;
 - b) em caso de eventual necessidade de remoção do poste colocado em desacordo com a alínea "a", os serviços serão de responsabilidade da companhia fornecedora de energia elétrica do Município, sem nenhum ônus para o proprietário do lote;
 - c) em caso de descumprimento da alínea "a", a companhia fornecedora de energia elétrica do Município pagará multa de 150 (cento e cinquenta) UFMF.
- IX - guias, sarjetas e pavimentação das vias e vielas com (pedras poliédricas, paralelepípedos), asfalto ou outros materiais, conforme os padrões técnicos fixados pela Prefeitura Municipal através do órgão competente;



- X - obras e serviços destinados à adequação das áreas verdes e implantação da urbanização e tratamento paisagístico dos sistemas de lazer com execução dos equipamentos de apoio as atividades de lazer e esportivas, conforme os padrões técnicos fixados pela Prefeitura Municipal através do órgão competente;
- XI - arborização viária das calçadas, do canteiro central das avenidas envolvidas no loteamento, e das áreas verdes, conforme projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal de Franca através do órgão competente;
- XII - sinalização viária aérea e de solo e nomenclatura das vias e logradouros públicos, conforme os padrões técnicos fixados pela Prefeitura Municipal, através do órgão competente;
- XIII - arborização e recomposição florestal das áreas verdes e de preservação permanente;
- XIV - bacias de retenção (retenção de águas pluviais), como obra de prevenção a enchentes, nos termos do estudo hidrológico aprovado pelo Município. As bacias de retenção poderão coincidir com as áreas suscetíveis a alagamento;
- XV - as bacias de retenção, áreas verdes e APPs deverão ser fechadas, de modo a ser definido em Decreto Municipal;
- XVI - fechamento das áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos, bacias de retenção, áreas verdes e APPs, conforme os padrões técnicos fixados pela Prefeitura Municipal, através do órgão competente estabelecidos pelo Município;
- XVII - pavimentação das calçadas existentes em todas as testadas das áreas verdes, institucionais, sistemas de lazer e APPS, conforme os padrões técnicos fixados pela Prefeitura Municipal, através do órgão competente;
- XVIII - execução de ciclovias, conforme diretrizes e projetos aprovados pela Prefeitura Municipal, através do órgão competente, preferencialmente utilizando-se os canteiros centrais das avenidas;
- XIX - obras de transposição de corpos d'água para veículos e/ou pedestres.

§ 1º Os sistemas de abastecimento de águas e esgotos, e energia elétrica e iluminação pública deverão obedecer a outras exigências técnicas que forem feitas pelo concessionário ou órgão competente.

§ 2º As obras enumeradas neste artigo deverão ser executadas sob a responsabilidade do loteador, somente após a aprovação dos projetos e expedição de alvará específico, em obediência ao orçamento das obras de infraestrutura e cronograma físico-financeiro, proposto pelo loteador e aprovado pela Prefeitura, respeitados os seguintes prazos, contados sempre a partir do registro do parcelamento:

- I - até 180 (cento e oitenta) dias para a execução das obras e serviços elencados nos incisos I, II, III e IV;
- II - até 2 (dois) anos para a execução das obras elencadas no inciso VI, VII e XVIII;
- III - até 4 (quatro) anos para execução das obras elencadas nos incisos V, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI e XVII.



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



§ 3º Poderá ser emitido o ALVARÁ DE INÍCIO DE OBRA individualizado, observando-se os prazos estabelecidos no parágrafo anterior, contemplando autorização para execução de somente as obras permitidas para aquele período.

§ 4º Quando os projetos referentes as obras enumeradas neste artigo, estiverem todos aprovados até a publicação do decreto de aprovação do loteamento, o decreto autorizará o INÍCIO DE OBRA após a efetivação do registro imobiliário respectivo.

§ 5º Os prazos previstos no § 2º, são passíveis de prorrogação por, no máximo, igual período.

§ 6º Fica permitida a execução de empreendimento em duas ou mais etapas, desde que sejam identificadas as etapas nos projetos durante o processo de aprovação, e a execução de todas as etapas não exceda os prazos estabelecidos na presente lei.

§ 7º A Prefeitura, em garantia da execução das obras mencionadas neste artigo, exigirá caução, comprovando a efetiva constituição da garantia, observadas todas as formalidades legais aplicáveis e exigências contidas no procedimento administrativo, com vistas a assegurar a efetividade da garantia em favor do Município, optando por uma das seguintes modalidades:

- I - em dinheiro, depositado em instituição financeira devidamente credenciada no Banco Central, em conta corrigida e remunerada, no mínimo, com os percentuais da Caderneta de Poupança, vinculada à Prefeitura Municipal, no valor correspondente a 120% do valor orçado para as obras de infraestrutura;
- II - fiança bancária ou seguro-garantia de execução de obras, por instituição financeira, no valor correspondente a 135% (cento e trinta e cinco por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura, com prazo de validade até a expedição do Termo de Recebimento e Aceitação de Loteamento, relacionados aos equipamentos, serviços e obrigações previstas no decreto de aprovação, emitida por instituição financeira devidamente credenciada no Banco Central no caso de fiança bancária e empresa seguradora credenciada, controlada e fiscalizada pela SUSESP - Superintendência de Seguros Privados, no caso de seguro garantia;
- III - hipoteca de primeiro grau, somente sobre imóveis localizados no Município de Franca, regular e devidamente avaliados por profissional habilitado da Prefeitura, no valor correspondente a 150% do valor orçado para as obras de infraestrutura;
- IV - em lotes, na proporção mínima de 40% (quarenta por cento) dos lotes do empreendimento.

§ 8º Será admitida à liberação parcial da garantia, a cada obra recebida, mantendo-se a relação percentual entre a garantia e o orçamento previsto no parágrafo 2º deste artigo.

§ 9º Não será permitida a liberação parcial da garantia, em razão da execução parcial da obra, ou seja, antes da emissão do TERMO DE VERIFICAÇÃO E RECEBIMENTO DE OBRA – TVO.



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



§ 10. Nos empreendimentos aprovados para execução das obras em duas ou mais etapas, os TERMOS DE VERIFICAÇÃO E RECEBIMENTO DE OBRAS – TVO, quando da conclusão das obras de infraestrutura, serão emitidos individualmente para cada etapa, não sendo permitida a liberação parcial da garantia, em razão da execução parcial de obra em cada etapa.

§ 11. Decorrido o prazo estabelecido para a execução das obras, se estas não estiverem concluídas, a Administração Municipal executará a garantia recebida, pelo valor das obras, equipamentos públicos e obrigações exigidos e não concluídos, acrescido de multa de 20% (vinte por cento), fazendo-as concluir dentro de cronograma específico.

§ 12. A execução da garantia deverá ser solicitada à Procuradoria Geral do Município, sob pena de responsabilidade funcional do servidor responsável pela fiscalização do parcelamento ou de quem, por culpa ou dolo, deixar de tomar ou protelar as medidas necessárias à execução.

§ 13. Caberá ao empreendedor e/ou loteador a manutenção de todas as obras e do sistema viário e da trafegabilidade das vias, até a conclusão de todas as obras de infraestrutura previstas no plano urbanístico e decreto de aprovação, cessando a sua responsabilidade somente após a emissão do TERMO DE VERIFICAÇÃO E RECEBIMENTO DE OBRA - TVO.

§ 14. As obras de nomenclatura das vias e logradouros públicos deverão ser implantadas após a publicação de lei nomeando as vias do loteamento, seguindo os padrões estabelecidos pela Prefeitura Municipal, sendo que até a conclusão das obras deverá ser mantida caução para esta finalidade, sendo que tal obra não impedirá a emissão da autorização de construção nos lotes mencionada no artigo 37.

§ 15. Na implantação do loteamento, havendo a emissão da Licença de Operação pela Cetesb, não haverá necessidade de se manter caução para conclusão e cumprimento do TCRA – Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental, visto a já existência da garantia junto a Cetesb para esta finalizada, sendo que o cumprimento do TCRA não impedirá a emissão da autorização de construção nos lotes mencionada no artigo 37.

§ 16. O empreendedor deverá transferir, obrigatoriamente, sem quaisquer ônus ao Município e através de escritura pública de doação, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, todas as benfeitorias e obras realizadas, previstas neste artigo.

§ 17. Nos casos de desmembramento de lotes, será exigida do empreendedor, a execução de todas as obras não existentes nas vias lindeiras ao projeto e o atendimento das demais exigências deste artigo.

Seção V - DAS EDIFICAÇÕES EM LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

Art. 37. Os lotes resultantes de parcelamento do solo somente poderão receber edificações após a execução de no mínimo as obras de infraestrutura constantes dos itens I a IX, XII, XIV, XVII e XVIII (quando compor acesso único ao loteamento), e dos serviços, providência e apresentação da documentação especificados no decreto de aprovação.



§ 1º Tratando-se de empreendimentos na modalidade de condomínio e conjunto habitacional, as edificações poderão ser executadas de forma concomitante com as obras e serviços do loteamento/desmembremento, desde que estejam concluídos:

- I - os serviços e obras de locação e abertura de vias públicas;
- II - a demarcação de quadras, lotes e áreas públicas e terraplenagem;
- III - os acessos às vias públicas.

§ 2º Em se tratando de habitação ou ocupação que contenha mais de uma construção, o "habite-se" ou "carta de ocupação" será concedido para cada uma delas, se puderem ser habitadas ou ocupados de maneira independente, desde que garantidas as condições de segurança do local.

§ 3º Consideram-se condições de habitabilidade e ocupação a conclusão e recebimento de no mínimo as obras de infraestrutura constantes dos itens I a IX, XII, XIV, XVII e XVIII (quando compor acesso único ao loteamento), e dos serviços, apresentar os documentos especificados no decreto de aprovação, em relação à construção ou que tenham interferência na obra em que se requer o "habite-se".

Art. 38. Esta seção se aplica aos condomínios naquilo que couber.

TÍTULO IV

DA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO NAS UNIDADES DE RISCO POTENCIAL DE EROSÃO IV E V

Art. 39. Para parcelamento do solo nas Unidades de Risco Potencial de Erosão IV e V, segundo classificação constante do artigo 16-F da Lei Complementar Municipal 050, de 17 de janeiro de 2003, poderão ser exigidos pelo Grupo Técnico de Análise (GTA), além da documentação regular, eventuais suplementações julgadas necessárias, caso a caso, desde as diretrizes.

TÍTULO V

DO PARCELAMENTO DO SOLO EM ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

Art. 40. Nas Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS serão incentivadas as implantações de loteamentos de interesse social destinados a assegurar moradia à população de baixa renda e de comprovada vulnerabilidade social.

Art. 41. Os requisitos urbanísticos para os empreendimentos implantados nas Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS serão fixados por legislação específica.

Art. 42. Nos loteamentos para habitação de interesse social, somente serão admitidos lotes onde a diferença entre a cota de terreno natural do fundo do lote e a cota do eixo da via seja, no máximo, de 1,5 m (um metro e meio).



TÍTULO VI DO LOTEAMENTO PARA FINS INDUSTRIAIS E LOGÍSTICOS

Art. 43. Somente poderão ser aprovados loteamentos para fins industriais nas Áreas Especiais Preferencialmente Industriais.

Parágrafo único. Os lotes industriais deverão ter as seguintes características, sem prejuízo das demais exigências urbanísticas:

- a) área mínima de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), no caso de pequenas indústrias;
- b) área mínima de 1.000,00 m² (mil metros quadrados), no caso de médias indústrias;
- c) área mínima de 7.000,00 m² (sete mil metros quadrados), no caso de grandes indústrias;
- d) frente mínima de 15,00 m (quinze metros).

Art. 44. Nos planos de parcelamento para fins industriais e logísticos deverá ser prevista reserva de faixa arborizada com espécies nativas heterogêneas de médio e grande porte, localizada em torno do loteamento, com largura mínima de 15 (quinze) metros, podendo ser computada como área verde ou fazer parte dos recuos dos lotes.

Art. 45. O comprimento máximo das quadras será de 500 (quinhentos) metros lineares, desde que justificado tecnicamente.

Art. 46. Nas áreas objeto de projeto de loteamento industrial e logístico admite-se a formação de bolsões de acesso controlado para uso industrial, que incluam vias de circulação e outras áreas de uso comum constantes do plano de parcelamento do terreno, desde que atendidas as seguintes exigências:

- a) as vias de interesse local e de pedestres poderão ter seu uso concedido, o mesmo não ocorrendo com as demais vias de circulação;
- b) até 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes poderão se situar dentro do bolsão de acesso controlado, como áreas verdes de uso comum concedidas, destinando-se ao uso público, o restante das áreas verdes e a totalidade das áreas institucionais deverão se localizar externamente aos bolsões;
- c) deverão ser respeitados os requisitos constantes dos artigos 49 a 58 da presente lei.

Art. 47. Nos loteamentos industriais será facultativa a implantação de usos comerciais e de serviços, mas não será permitido uso residencial.

Art. 48. A aprovação de qualquer loteamento para fins industriais, como empreendimento de grande impacto, fica sujeita à apreciação e aprovação pelo Grupo Técnico de Análise - GTA.



TÍTULO VII DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 49. Para os fins desta lei, conceitua-se Loteamento de Acesso Controlado como sendo o caracterizado pelo uso exclusivo de lotes residenciais unifamiliares, pela adoção de acessos privativos e de muros delimitadores, ou outro sistema de vedação admitido pela autoridade municipal, que se separem da malha viária urbana, sendo-lhe permitido controlar a entrada de pessoas, a critério da administração.

§ 1º Somente poderão ser autorizados de controle os loteamentos que tiverem a sua aprovação de conformidade com as diretrizes desta Lei e, no que couber, à legislação federal, estadual e municipal.

§ 2º Os loteamentos existentes no município, poderão ser objeto de concepção e autorização de controle, desde que se enquadrem na presente lei e tenham a sua transformação aprovada pela Prefeitura Municipal, através dos órgãos competentes e específica autorização legislativa.

§ 3º Para os fins e efeitos deste artigo, o requerimento para aprovação deverá constar que o loteamento será executado na modalidade de acesso controlado, devendo os requerentes prestarem compromisso de que irão cumprir todas as obrigações contantes desta lei para que a restrição de acesso se torne efetiva.

Art. 50. Todas as áreas livres e as vias de circulação definidas por ocasião da aprovação do loteamento, compreendidas no perímetro interno, poderão ser objeto de concessão de uso, por tempo indeterminado que, passível de revogação, a qualquer tempo, a juízo da Administração Municipal ou houver necessidade devidamente comprovada, sem implicar em ressarcimento, na forma da lei municipal, observadas as normas de caráter geral expedidas pela União e pelo Estado.

§ 1º A localização do percentual de área verde, sistema de lazer, área institucional destinada a equipamentos urbanos poderá se situar interna ou externamente aos fechamentos, e a área institucional para equipamentos comunitários deverá se localizar externa aos fechamentos, sendo que será definida por ocasião da emissão das diretrizes urbanísticas e dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal, atendidas as normas dos órgãos ambientais pertinentes.

§ 2º A concessão de uso especial das áreas públicas, incluindo áreas verdes, sistemas de lazer, vias internas de circulação e outras deverá ser submetida a específica audiência pública e autorização legislativa.



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



§ 3º A concessão de uso prevista no parágrafo anterior, somente será admitida, quando os loteadores obtiverem a sua aprovação pela Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração das áreas internas, com a explícita definição dessa responsabilidade no instrumento de constituição.

§ 4º A concessão de uso a que se refere este artigo atenderá às normas estabelecidas pela União e pelo Estado, no que couber, observará o disposto na legislação municipal e dependerá de autorização legislativa própria.

§ 5º Somente poderão ser objeto de fechamento as vias públicas que não obstruam o sistema viário estrutural, nem criem obstáculos ao trânsito.

Art. 51. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata o art. 50, nos seguintes termos:

- I - a aprovação do loteamento será formalizada por decreto do Poder Executivo e a concessão de uso de áreas verdes e/ou públicas mediante autorização legislativa;
- II - a outorga da concessão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- III - na lei de outorga da concessão de uso deverão constar os encargos relativos à manutenção e a conservação dos bens públicos em causa;
- IV - as áreas destinadas para equipamentos comunitários serão definidas por ocasião da aprovação do projeto de loteamento e poderão ser mantidas e conservadas sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, através de legislação própria, até que a Prefeitura Municipal exerça plenamente sua função de uso público;
- V - as edificações de sede de clube, sanitários, vestiários, piscinas e demais edificações de uso comum deverão ser construídos em áreas particulares, ficando vedado o uso das áreas públicas para tal fim;
- VI - as edificações de portaria ou guarita, devem ser executadas em lote particular com fim específico, sendo que por ocasião da revogação da autorização de fechamento do loteamento, este lote, no caso de encontrar-se isolado por sistema viário, passará a integrar o domínio do município;
- VII áreas consideradas como de preservação permanente definida por legislação, terão sua utilização condicionada à aprovação dos órgãos competentes;
- VIII a associação dos proprietários de loteamentos de acesso controlado, onde houver forma de recurso natural dentro do perímetro fechado do empreendimento, fica obrigada a apresentar, anualmente, à Unidade Municipal de Planejamento e/ou Meio Ambiente, diagnóstico ambiental acerca das áreas de preservação permanente e áreas verdes, obrigatoriedade que será inscrita nos instrumentos de concessão de uso para fechamento de loteamento e nos alvarás expedidos para sua implantação.

Art. 52. Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar:

- I - serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;
- II - limpeza das vias públicas;
- III - prevenção de sinistros, por meio de placas sinalizadoras em locais de risco;
- IV - manutenção das vias públicas;



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



- V - outros serviços que se fizerem necessários;
- VI - garantia de ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela fiscalização, segurança e bem-estar da população;
- VII - garantia de ação livre e desimpedida das concessionárias de serviços públicos, na execução de serviços de operação e manutenção desses equipamentos urbanos.

Art. 53. A Associação dos Proprietários, fica obrigada a afixar, em lugar visível, nos acessos ao loteamento de acesso controlado, placas com dizeres de denominação do loteamento, número e data da lei que dispõe sobre a concessão de uso e razão social da Associação com o número do CNPJ e/ou Inscrição Municipal.

Art. 54. A aprovação dos loteamentos de acesso controlado fica condicionada à apreciação, pela Prefeitura Municipal, das minutas dos estatutos, do regimento interno ou de qualquer outro conjunto de normas que contenha o modo de administração e todas as construções deverão passar pela aprovação do órgão municipal competente.

Art. 55. As despesas decorrentes do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária, em virtude de sua implantação, serão de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 56. Para efeitos tributários, nos loteamentos de acesso controlado, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado, competindo ao respectivo titular recolher os impostos, taxas, contribuições de melhoria e outras, relativas ao seu imóvel e, quando for o caso, relativo à fração ideal correspondente.

Parágrafo único. A Associação dos Proprietários será considerada contribuinte do Imposto Sobre Serviço, com responsabilidade tributária pelo recolhimento das respectivas taxas.

Art. 57. Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação dos serviços de sua responsabilidade e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal assumi-las-á, determinando o seguinte:

- I - perda do caráter e condição de loteamento de acesso controlado;
- II - pagamento de multa correspondente a 01 (uma) UFMF por m² (metro quadrado) de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento de acesso controlado.

Parágrafo único. Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários e deverão ser executados nos prazos determinados pela Prefeitura Municipal.

Art. 58. Quando da descaracterização do loteamento de acesso controlado, com abertura ao uso público ou exploração comercial das áreas objeto da concessão de uso, elas passarão a reintegrar normalmente o sistema de áreas públicas do município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus para a municipalidade, sendo, da Associação dos Proprietários, a responsabilidade pela retirada do sistema de vedação e demais encargos ou obras.



Parágrafo único. Se por razões urbanísticas, for necessário a Prefeitura Municipal intervir nas áreas públicas sobre as quais incide a concessão de uso, segundo esta lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 59. As restrições impostas aos loteamentos de acesso controlado são as seguintes:

I - Número máximo de lotes:

- a) lotes de 200 m² a 250 m², permitido até 600 (seiscentas) unidades;
- b) lotes a partir de 250 m², limitado a 400 (quatrocentas) unidades;

II - número mínimo de lotes: 20 (vinte unidades);

III - área mínima dos lotes: 200 m²;

IV - taxa de ocupação máxima para edificações de 70%;

V - coeficiente de permeabilidade do lote: mínimo de 20%;

VI - testada mínima dos lotes: 10,00 m (dez metros);

VII - profundidade mínima dos lotes: 20,00 (vinte metros);

VIII - em um único projeto loteamento poderão existir uma ou várias regiões destinadas ao fechamento, todavia, individualmente, cada uma delas deverá obedecer a todas as restrições impostas no presente artigo;

IX - as áreas públicas deverão ser previstas na mesma proporção estabelecida no artigo 12 desta lei;

X - Construções Residenciais Unifamiliares com no máximo 02 (dois) pavimentos, ou gabarito máximo de 7,00m, nos lotes com destinação exclusivamente residencial unifamiliar, excetuando-se a cobertura e a partir do nível médio da testada do lote;

XI - Nas áreas internas, poderão ser destinados lotes para uso divergente do residencial, compatíveis com os usos permitidos para a Zona Residencial, estabelecidos pela legislação Municipal, na proporção máxima de 10% do número total de lotes;

XII - Não serão permitidas residências multifamiliares nas áreas internas no loteamento;

XIII - O projeto urbanístico poderá prever um sistema de contenção de águas pluviais, caixas secas, cisternas secas ou outro sistema regulador das águas pluviais, como também sistema que permita a reutilização desta água, comprovando-se a eficiência do sistema proposto, através de estudo específico, elaborado por profissional habilitado.

Art. 60. A área de fechamento do loteamento de acesso controlado será definida pela Prefeitura Municipal, através do GTA, com a aprovação final da Secretaria de Urbanismo e Habitação, ou outra que vier a substituí-la, levando-se em conta questões viárias, ambientais e urbanísticas devidamente demonstradas.

§ 1º No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser indicada, expressamente, a intenção de implantação da modalidade de loteamento fechado.

§ 2º As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno externo às áreas fechadas.



§ 3º Em caso de indeferimento do pedido, a Prefeitura Municipal deverá apresentar as razões técnicas de interesse urbanístico, coletivo, da preservação ambiental e outras, devidamente fundamentadas.

TÍTULO VIII DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Art. 61. O Condomínio edilício é constituído por edificações destinadas ao uso residencial, comercial ou de prestação de serviço, agrupadas horizontal ou verticalmente, ocupando um lote, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto, a ser aprovado nos termos da legislação pertinente.

§ 1º Para efeito de aplicação da referida Lei, os Condomínios edilícios foram classificados em três tipos:

- I - condomínio Edifício Horizontal: com edificações unifamiliares (terreiras, assobradadas, geminadas, sobrepostas ou agrupadas), comerciais, ou de prestação de serviços, isoladas entre si, onde há vias de circulação interna para se chegar às unidades;
- II - condomínio Edifício Vertical - Tipo I: são os condomínios de uma ou mais torres, ou blocos, de edificações multifamiliares, conjunto de salas de comércio, ou de prestação de serviços, com até 200 unidades;
- III - condomínio Edifício Vertical - Tipo II: são os condomínios de uma ou mais torres, ou blocos, de edificações multifamiliares, conjunto de salas de comércio, ou de prestação de serviços, com mais de 200 unidades.

IV -

§ 2º – O Condomínio edilício quando implementado em área não submetida previamente à urbanização, nos termos da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979, portanto, sem prévia destinação de área institucional e lazer, atenderá aos seguintes requisitos:

- a) Não será exigida a destinação de áreas públicas para glebas com metragem igual ou inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), exceto se foi objeto de desmembramento sucessivo, situação em que o condomínio será enquadrado nas hipóteses subsequentes;
- b) nas glebas com metragem de terreno superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), será destinado, para fins institucionais de implantação de equipamentos comunitários, 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento como medida de transformação urbanística estrutural, nos termos do art. 32, § 1º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, devendo o empreendedor apresentar, junto com o projeto, o respectivo termo de compromisso;
- c) Faculta-se, para empreendimentos com gleba entre 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) e 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados), a conversão da obrigação imposta na alínea anterior em compensação mediante conversão das medidas de transformação urbanística estrutural em depósito em pecúnia para o Fundo Municipal de Habitação, cujo



valor corresponderá à avaliação de 5% (cinco por cento) das áreas que seriam destinadas para fins institucionais.

§ 3º Incide para os condomínios com glebas de metragem superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) ou com mais de 50 unidades, a outorga onerosa do direito de construir acima do coeficiente básico de aproveitamento, cujos cálculos e pagamento deverão ser realizados nos termos desta lei.

§ 4º. É aplicável aos condomínios, o disposto no art. 23 desta lei e seus parágrafos naquilo que for compatível.

§ 5º O valor decorrente da outorga onerosa do direito de construir acima do coeficiente básico de aproveitamento, será definido pela fórmula:

$$V.O = \{N^{\circ} - [(A/L) \times 3]\} \times 2 \text{ UFMF}$$

V.O = Valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir

A = área do lote onde será implantado o empreendimento.

L = metragem quadrada fixa de lote para efeito de cálculo 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

Nº = número total de habitantes do empreendimento, conforme o arredondamento do parâmetro estabelecido pelo último censo do IBGE 3 (três) habitantes/unidade habitacional).

UFMF = Unidade Fiscal do Município de Franca a ser paga por habitante, fixada em 2 (duas) UFMF's/habitante.

§ 6º Os valores arrecadados pela conversão em pecúnia e outorga onerosa do direito de construir serão depositados no Fundo Municipal de Habitação.

§ 7º O Condomínio edilício deverá conter, no mínimo, 03 (três) unidades, sendo que o número máximo está condicionado à taxa de ocupação do terreno, cujo valor máximo não poderá ultrapassar 80% (oitenta por cento).

§ 8º A área de terreno deverá ter frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 14,00 m (quatorze metros).

§ 9º No quadrilátero central, formado pelas Avenidas Dr. Hélio Palermo, Ismael Alonso Y Alonso, Champagnat e Major Nicácio a construção de condomínios observará os seguintes requisitos:

- I. Não será admitida a construção de condomínios em áreas que façam frente para ruas com leito carroçável inferior a 5,00m (cinco metros);
- II. Para áreas com frente para ruas que tenham leito carroçável entre 5,00m (cinco metros) a 8,49m (oito metros e quarenta e nove centímetros), será possível a construção de condomínios com até 04 (quatro) unidades;



- III. Para áreas que façam frente para vias com leito carroçável igual ou superior a 8,50m (oito metros e cinquenta centímetro) será possível a implantação de condomínios, desde que respeitadas as demais normas a eles aplicáveis.

§ 10. Nas ruas com largura superior a 10,00 m (dez metros) e inferior a 14,00 m (quatorze metros) será permitida a construção de condomínio desde que nos empreendimentos acima de 4 (quatro) unidades habitacionais, haja recuo frontal de 5,00 m (cinco metros) do alinhamento do terreno, a fim de que seja possível a criação de bolsões de estacionamentos por toda extensão da fachada do empreendimento, excetuando-se o espaço destinado à entrada e saída de veículos e pedestres do empreendimento. Para tanto:

- I - será permitida apenas uma entrada e saída de veículos com dimensão máxima de 9,00 m (nove metros) e apenas uma entrada e saída de pedestre;
- II - o espaço destinado aos bolsões de estacionamento deverá ser desdobrado e destinado à municipalidade como sistema viário, como medida de transformação urbanística estrutural, nos termos do art.32, §1º. da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, devendo o empreendedor apresentar, junto com o projeto, o respectivo termo de compromisso;
- III - deverá ser executada a sinalização viária a fim de que seja possibilitada a fácil identificação do recuo como bolsão de estacionamento;
- IV - em toda via, será permitido, além dos bolsões, o estacionamento de veículos apenas em um dos lados da via;
- V - os bolsões serão de uso público, vedado, terminantemente, o uso particular e exclusivo pelos moradores do condomínio;
- VI - a calçada deverá ser construída junto ao alinhamento da área do condomínio obedecendo aos parâmetros estabelecidos pela Lei Complementar 057/2007 (Plano Viário Municipal), atendendo às normas de acessibilidade, conforme a NBR 9050/2015.

§ 11. A implantação do condomínio não poderá interromper e impedir a continuidade, prolongamento e interligação do sistema viário estrutural do seu entorno, devendo as vias internas do condomínio se articular com o sistema viário oficial dando continuidade e livre acesso às vias oficiais do seu entorno.

§ 12. Poderá ser permitida a implantação de condomínio interrompendo a continuidade de prolongamento de vias classificadas como locais nos termos do Código de Trânsito Brasileiro, Lei Federal nº 9.503, de 23 de setembro de 1977, mediante a apresentação de estudos técnicos e Relatório de Impacto de Trânsito, que deverão ser analisados e aprovados pelo GTA - Grupo Técnico de Análises.

§ 13. As vias internas de interesse local, de pedestres e as áreas verdes internas são consideradas bens de condomínio do conjunto.

§ 14. Nos empreendimentos com mais de 50 vagas de estacionamento, o portão de acesso de veículos deverá ser implantado de forma recuada a fim de proporcionar bolsão para espera de veículos que acessam o empreendimento fora da via pública.



§ 15. Nos condomínios edifícios com destinação residencial, deverá ser prevista e reservada uma vaga para estacionamento de veículos por unidade habitacional, podendo ela estar situada na própria unidade ou em bolsão de estacionamento, desde que, este não seja o de uso público destinado à municipalidade.

§ 16. Nos condomínios edifícios com destinação divergente a residencial, deverão ser previstas vagas de estacionamento conforme a destinação das construções de acordo com exigências constantes na Lei Complementar Municipal nº 371, de 08 de dezembro de 2021 (Código de Obras e Edificações do Município de Franca), ou outra que vier substituí-la.

§ 17. No entorno das edificações, torres, ou blocos, havendo vias sem saídas que excedam 45,00 m (quarenta e cinco metros) de comprimento, deverá ser previsto dispositivo retorno em conformidade com os modelos indicados na Instrução Técnica nº 05/2019 do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, ou outra que vier a substituí-la. Tal exigência não se aplica a vias localizadas dentro das edificações e no térreo quando este estiver sobre o subsolo.

§ 18. Os condomínios serão aprovados mediante a publicação de decreto de aprovação, acompanhado do alvará de obras, onde constarão todas as obrigações e obras internas e externas que deverão ser realizadas em necessidade de implantação do empreendimento.

§ 19. Os empreendimentos com até 16 unidades e aqueles sem necessidade de destinação de área institucional e pagamento da outorga onerosa do direito de construir, ficam dispensados da aprovação por meio de decreto, exceto quando tratar-se de empreendimento a ser construído em fases.

§ 20. Os empreendimentos dispensados da análise obrigatória pelo GRAPROHAB, conforme parâmetros estabelecidos pelo órgão estadual, serão analisados em processo único de aprovação, já os empreendimentos submetidos obrigatoriamente a análise do GRAPROHAB, serão analisados através de processo de aprovação prévia e definitiva.

§ 21. Os empreendimentos com mais de 16 unidades antes da abertura do processo de aprovação, deverão requerer a emissão de diretrizes urbanísticas municipais.

§ 22. Fica dispensada a apresentação do estudo geológico-geotécnico nos condomínios a serem implantados em lotes resultantes de parcelamento de solo anteriores, ou quando não estiverem localizados em áreas inseridas nas classes IV e/ou V do mapa de risco à erosão do IPT.

§ 23. Fica dispensada a apresentação do RAP – Relatório Ambiental Preliminar nos condomínios a serem implantados em lotes resultantes de parcelamento de solo anteriores, ou quando não apresentando grupo de espécie arbórea e/ou espécie isolada, em observância ao disposto nos artigos nºs 50, 51, 52 e 53 da Lei Complementar nº 09, de 26 de novembro de 1996 (Código de Meio Ambiente do Município de Franca).



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



§ 24. As documentações obrigatórias para cada etapa dos processos de aprovação de condomínios, bem como os prazos de análise, serão estabelecidas por meio de decreto municipal.

§ 25. Deverá ser prevista, nas áreas de uso comum, a execução de piso drenante ou reservado como área naturalmente permeável a porção de 6% (seis por cento) da área de terreno do condomínio. Tal exigência poderá ser dispensada desde que seja implantado reservatório de contenção de águas de chuva. O dimensionamento do reservatório deverá considerar toda a área impermeabilizada do lote e o cálculo deve estar de acordo com a Lei Estadual nº 12.526/2007. As áreas permeáveis não poderão coincidir com áreas de piso sob as vagas de garagem.

§ 26. Deverá ser executada a acessibilidade em todas as áreas comuns dos condomínios atendo toda a legislação e normas pertinentes em especial a NBR 9050.

§ 27. Todas as edificações deverão respeitar os afastamentos e recuos constantes na Lei Complementar Municipal nº 371, de 08 de dezembro de 2021 (Código de Obras e Edificações do Município de Franca), ou outra que vier a substituí-la.

§ 28. Poderá haver condomínios de uso misto entre os usos residencial e comercial, desde as unidades sejam isoladas e com acessos independentes.

§ 29. Havendo condomínio constituídos de unidades horizontais e verticais deverá ser obedecidas as exigências mais restritivas de cada caso previstas nesta lei.

§ 30. Especificamente para enquadramento aos parâmetros contidos no Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de janeiro de 1978, em especial no seu capítulo V, do título III, no que diz respeito ao dimensionamento dos ambientes internos nos empreendimentos multifamiliares, considera-se de interesse social, as unidades habitacionais com área construída igual ou inferior a 60m².

§ 31. Os dormitórios de todas as unidades habitacionais deverão possuir pé direito mínimo de 2,70 m. Os demais ambientes das unidades habitacionais deverão possuir pé direito mínimo de 2,50m. As garagens poderão possuir pé direito mínimo de 2,30m.

§ 32. Em todos os condomínios deverá ser prevista a implantação de reservatório de contenção para retenção das águas de chuva, dimensionado, no mínimo, nos parâmetros estabelecidos pela Lei Estadual nº 12.526, de 02 de janeiro de 2007, sendo que o lançamento deverá ocorrer no córrego mais próximo.

§ 33. Para o lançamento das águas pluviais poderá ser utilizadas redes públicas existentes desde que comprovada sua suficiência ou a realização de obras de reforço para receber o acréscimo de vazão gerada.

Art. 62. O projeto do Condomínio Edifício deverá prever as seguintes obras obrigatórias:



- I - arborização e tratamento das áreas de lazer e de uso comum não ocupadas pelas edificações;
- II - sistema de captação de águas pluviais composto por redes, reservatório de contenção e dispositivos de destinação e dissipação das águas pluviais, atendidos os parâmetros técnicos estabelecidos pelas normas municipais e diretrizes específicas fornecidas por órgão Municipal competente;
- III - sistema de distribuição de água potável interligada no sistema público;
- IV - sistema de coleta de águas servidas e esgotamento sanitário interligado no sistema público;
- V - pavimentação das vias internas, atendidas as diretrizes fornecidas por órgão Municipal Competente;
- VI - sistema de prevenção e combate a incêndios, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;
- VII - sistema de energia elétrica as unidades e áreas de uso comum, bem como iluminação das áreas de uso comum;
- VIII - sinalização viária aérea e de solo conforme os padrões técnicos fixados pela Prefeitura Municipal, através do órgão competente.
- IX - acessibilidade nas áreas de uso comum;

- X - execução de pavimentação nas calçadas externas ao empreendimento no padrão estabelecido no plano viário, obedecendo a legislação e normas de acessibilidade, em especial a NBR 9050;
- XI - - Se necessário, o condomínio deverá arcar com o prolongamento das redes de infraestrutura para atender o empreendimento e melhorias nas vias de acesso.

Art.63. Para as edificações condominiais neste município será obrigatória a cobrança individualizada do consumo hídrico por unidade imobiliária, a qual se dará através da instalação do equipamento necessário para a medição apropriada.

Seção I

Do Condomínio Edifício Horizontal:

Art. 64. O Condomínio Edifício Horizontal, além das regras gerais constantes do artigo 61, deverá obedecer às seguintes normativas:

§ 1º As quadras internas não poderão ter comprimento superior a 250,00 m (duzentos e cinquenta metros), podendo a continuidade das quadras ser interrompida pela implantação de área verde ou sistema de lazer com passagem para pedestres.

§ 2º As calçadas de circulação interna de pedestres deverão ter largura mínima de 2,00 m (dois metros), com previsão de acesso para deficientes físicos e obedecer aos requisitos de acessibilidade previstos em legislação e normas vigente, em especial a NBR 9050.



§ 3º Os alinhamentos das vias nos cruzamentos, deverão ser concordados por um arco de raio mínimo, igual a 3,00 m (três metros). Nos condomínios a partir de 50 unidades deverá ser mantido o raio mínimo de 5,00 metros (cinco metros)

§ 4º As áreas individuais de cada unidade habitacional deverão possuir testada mínima de 7,00 m (sete metros).

§ 5º As vias principais, internas ao empreendimento, que dão acesso e saída direto ao sistema viário público, deverão possuir leito carroçável de no mínimo 7,00m (sete metros), e as demais vias, consideradas como vias secundárias, de acesso aos bolsões de estacionamento, deverão possuir leito carroçável de no mínimo 6,00m (seis metros) de largura.

§ 6º Não será permitido o estacionamento de veículos nos leitos carroçáveis das vias do empreendimento, exceto se for acrescida a largura de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) por faixa de estacionamento, sendo possível a implantação de no máximo 2 faixa de estacionamento, uma de cada lado, por leito carroçável.

§ 7º No projeto do condomínio deverão ser previstas áreas de uso comum destinadas à guarita, portaria, zeladoria, lixeira e depósito.

§ 8º Nos condomínios com uso residencial, deverá ser previsto Sistema de Lazer que possua área mínima de 10% (dez por cento) da área total do terreno. A área definida como Sistema de Lazer deverá estar localizada em área de uso comum.

§ 9º A aprovação de projetos de ampliação e/ou regularização das unidades poderá ser realizada através de processos individualizados.

§ 10. Na aprovação de projetos de ampliação e/ou regularização das unidades, dentro das frações ideais de terreno de propriedades exclusivas, deverão ser respeitados os parâmetros arquitetônicos e urbanísticos definidos no Código de Edificações, ou outra lei que venha a substituir.

Seção II

Do Condomínio Edifício Vertical - Tipo I:

Art. 65. O Condomínio Edifício Vertical - Tipo I, além das regras gerais constantes do artigo 61, deverá obedecer às seguintes normativas:

§ 1º Nos condomínios exclusivamente residenciais, as vias principais, internas ao empreendimento, que dão acesso e saída direto ao sistema viário público, bem como as vias localizadas no entorno da torre, ou bloco, deverão possuir leito carroçável de no mínimo 6,00m (seis metros), e as demais vias, consideradas como vias secundárias, internas a edificação, de acesso aos bolsões de estacionamento, deverão possuir leito carroçável de no mínimo 5,00m (cinco metros) de largura.



§ 2º Nos condomínios não residenciais, ou de uso mistos, todas as vias internas ao empreendimento deverão possuir leito carroçável de no mínimo 6,00m (seis metros).

§ 3º Nas vias localizadas no entorno da torre, ou bloco, os cruzamentos de vias deverão ser concordados por um arco de raio mínimo, igual a 3,00 m (três metros). Tal exigência não se aplica a vias localizadas dentro das edificações e no térreo quando este estiver sobre o subsolo.

§ 4º Os passeios de circulação de pedestres, localizados fora das construções, deverão ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), com previsão de acesso para deficientes físicos e obedecer aos requisitos de acessibilidade previstos em legislação e normas vigente, em especial a NBR 9050.

§ 5º Nos condomínios com uso residencial, acima de 50 unidades habitacionais, deverá ser previsto Sistema de Lazer que possua área mínima de 10% (dez por cento) da área total do terreno. A área definida como Sistema de Lazer deverá estar localizada em área de uso comum.

§ 6º Quando as edificações tiverem de 3 (três) a 4 (quatro) pavimentos, até 12 (doze) metros de altura, será necessário a previsão de espaço para a instalação de elevador, já para edificações que tenham de 5 (cinco) a 8 (oito) pavimentos, até 24 (vinte e quatro) metros de altura, será obrigatória a instalação de um elevador, acima de 8 (oito) pavimentos, ou seja, 24 (vinte e quatro) metros de altura será obrigatório a instalação de dois elevadores.

Seção III

Do Condomínio Edifício Vertical - Tipo II:

Art. 66. O Condomínio Edifício Vertical - Tipo II, além das regras gerais constantes do artigo 61, deverá obedecer às seguintes normativas:

§ 1º As quadras internas não poderão ter comprimento superior a 250,00 m (duzentos e cinquenta metros), podendo a continuidade das quadras ser interrompida pela implantação de área verde ou sistema de lazer com passagem para pedestres.

§ 2º Os passeios de circulação de pedestres, localizados fora das construções deverão ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), com previsão de acesso para deficientes físicos e obedecer aos requisitos de acessibilidade previstos em legislação e normas vigente, em especial a NBR 9050.

§ 3º Os alinhamentos das vias nos cruzamentos, deverão ser concordados por um arco de raio mínimo, igual a 5,00 m (cinco metros). Tal exigência não se aplica a vias localizadas dentro das edificações e no térreo quando este estiver sobre o subsolo.



§ 4º As vias principais, internas ao empreendimento, que dão acesso e saída direto ao sistema viário público, deverão possuir leito carroçável de no mínimo 7,00m (sete metros), e as demais vias, consideradas como vias secundárias, de acesso aos bolsões de estacionamento, deverão possuir leito carroçável de no mínimo 6,00m (seis metros) de largura.

§ 5º No projeto do condomínio deverão ser previstas áreas de uso comum destinadas à guarita, portaria, zeladoria e depósito.

§ 6º Nos condomínios com uso residencial, deverá ser previsto Sistema de Lazer que possua área mínima de 10% (dez por cento) da área total do terreno. À área definida como Sistema de Lazer deverá estar localizada em área de uso comum.

§ 7º Quando as edificações tiverem de 3 (três) a 4 (quatro) pavimentos, até 12 (doze) metros de altura, será necessário a previsão de espaço para a instalação de elevador, já para edificações que tenham de 5 (cinco) a 8 (oito) pavimentos, até 24 (vinte e quatro) metros de altura, será obrigatória a instalação de um elevador, acima de 8 (oito) pavimentos, ou seja, 24 (vinte e quatro) metros de altura será obrigatório a instalação de dois elevadores.

TÍTULO IX DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 67. O Condomínio de lotes, instituído pelo artigo 1.358-A do Código Civil de 2002, e pelo artigo 58 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, é constituído por frações ideais de terreno de propriedades exclusivas, destinadas à edificação para fins residenciais, unifamiliares, e frações de terreno de áreas internas, vias de circulação e demais espaços de propriedade comum dos condôminos.

§ 1º O Condomínio edilício, por conter unidades isoladas entre si, de propriedade exclusiva, conforme previsto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, é considerado uma modalidade de desmembramento, submetida ao cumprimento do disposto na Lei Federal nº 6.766/79, constituindo obrigação do empreendedor:

a) Nas áreas com metragem de terreno superior a 10.00,00 m² (dez mil metros quadrados), onde não tenha ocorrido destinação prévia de área institucional quando da realização do parcelamento do solo, destinar 5% (cinco por cento) do total da área objeto do projeto para fins institucionais de implantação de equipamentos comunitários, nos termos desta lei.

§ 2º A localização das áreas institucionais deverá ser definida pela Prefeitura Municipal, através do órgão competente, podendo ser aplicado os regramentos do Artigo 20 da presente lei, para destinação e compensação das áreas institucionais.

§ 3º A área de terreno deverá ter frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 14,00 m (quatorze metros).



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



§ 4º No quadrilátero central formado pelas Avenidas Dr. Hélio Palermo, Ismael Alonso Y Alonso, Champagnat e Major Nicácio, será permitida a construção de Condomínios residenciais, desde que o leito carroçável da via, apresente largura igual ou superior a 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), independentemente da largura da rua, sem necessidade de execução de bolsão.

§ 5º Nas ruas com largura superior a 10,00 m (dez metros) e inferior a 14,00 m (quatorze metros) será permitida a construção de condomínio desde que nos empreendimentos acima de 4 (quatro) unidades habitacionais, haja recuo frontal de 5,00 m (cinco metros) do alinhamento do terreno, a fim de que seja possível a criação de bolsões de estacionamentos por toda extensão da fachada do empreendimento, excetuando-se o espaço destinado à entrada e saída de veículos e pedestres do empreendimento. Para tanto:

- I - será permitida apenas uma entrada e saída de veículos com dimensão máxima de 9,00 m (nove metros) e apenas uma entrada e saída de pedestre;
- II - o espaço destinado aos bolsões de estacionamento deverá ser desdobrado e destinado à municipalidade como sistema viário, nos termos do art. 11 da Lei Federal nº 6.766/79;
- III - deverá ser executada a sinalização viária a fim de que seja possibilitada a fácil identificação do recuo como bolsão de estacionamento;
- IV - em toda via, será permitido, além dos bolsões, o estacionamento de veículos apenas em um dos lados da via;
- V - os bolsões serão de uso público, vedado, terminantemente, o uso particular e exclusivo pelos moradores do condomínio;
- VI - a calçada deverá ser construída junto ao alinhamento da área do condomínio obedecendo aos parâmetros estabelecidos pela Lei Complementar 057/2007 (Plano Viário Municipal), atendendo às normas de acessibilidade, conforme a NBR 9050/2015.

§ 6º A implantação do condomínio não poderá interromper e impedir a continuidade, prolongamento e interligação do sistema viário do seu entorno, devendo o sistema viário interno do condomínio se articular com o sistema viário oficial dando continuidade e livre acesso às vias oficiais do seu entorno.

§ 7º As vias internas de interesse local, de pedestres, os sistemas de lazer e as áreas verdes internas são consideradas bens de condomínio do conjunto.

§ 8º As quadras internas não poderão ter comprimento superior a 250,00 m (duzentos e cinquenta metros), podendo a continuidade das quadras ser interrompida pela implantação de área verde ou sistema de lazer com passagem para pedestres.

§ 9º As calçadas de circulação interna de pedestres deverão ter largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), com previsão de acesso para deficientes físicos e obedecer aos requisitos de acessibilidade previstos em legislação e normas vigente, em especial a NBR 9050.

§ 10. As vias principais, internas ao empreendimento, que dão acesso e saída direto ao sistema viário público, deverão possuir leito carroçável de no mínimo 9,00m (nove metros), e



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



as demais vias, consideradas como vias secundárias, de acesso aos bolsões de estacionamento, deverão possuir leito carroçável de no mínimo 8,00m (oito metros) de largura.

§ 11. Os alinhamentos das vias nos cruzamentos, deverão ser concordados por um arco de raio mínimo, igual a 9,00 m (nove metros).

§ 12. Prever acesso de veículos de serviços públicos ao empreendimento;

§ 13. Havendo vias sem saídas que excedam 45,00 m (quarenta e cinco metros) de comprimento, deverá ser previsto dispositivo retorno em conformidade com os modelos indicados na Instrução Técnica nº 05/2019 do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, ou outra que vier a substituí-la. Tal exigência não se aplica a vias localizadas dentro das edificações, torres, blocos, subsolos ou sobressolos.

§ 14. No projeto do condomínio deverão ser previstas áreas de uso comum destinadas à guarita, portaria, zeladoria, lixeira e depósito.

§ 15. Nos condomínios de lotes, deverá ser prevista uma área mínima de 10% (dez por cento) da área total do terreno como sistema de lazer, localizada em área de uso comum.

§ 16. As áreas destinadas como sistema de lazer não poderão coincidir com área de reserva legal, de preservação permanente ou faixas "non aedificandi".

§ 17. As áreas destinadas como sistema de lazer deverão ter, no mínimo, a conformação de um raio de 10 (dez) metros em pelo menos 70% (setenta por cento) de suas áreas.

§ 18. As áreas destinadas como sistema de lazer poderão receber construções e equipamentos para apoio as atividades de lazer a serem desenvolvidas nos locais.

§ 19. Deverá ser prevista, nas áreas de uso comum, a execução de piso drenante ou reservado como área naturalmente permeável a porção de 6% (seis por cento) da área de terreno do condomínio.

§ 20. As Áreas de Preservação Permanente poderão se localizar internas as áreas do condomínio, ou transferidas ao Município, quando possuírem acesso externo.

§ 21. As Áreas de Preservação Permanente internas, terão sua utilização condicionada à aprovação dos órgãos competentes.

§ 22. Os proprietários, onde houver forma de recurso natural dentro do condomínio, ficam obrigados a apresentar, anualmente, à Unidade Municipal de Planejamento e/ou Meio Ambiente, diagnóstico ambiental acerca das áreas de preservação permanente e áreas verdes, obrigatoriedade que será inscrita nas matrículas dos imóveis.



§ 23. As Áreas de Preservação Permanente deverão receber a recomposição florestal conforme exigência dos órgãos ambientais.

§ 24. Deverá ser executada a acessibilidade em todas as áreas comuns dos condomínios atendo toda a legislação e normas pertinentes em especial a NBR 9050.

§ 25. O Condomínio de Lotes, deverá obedecer às seguintes restrições:

- I - número máximo de unidades: 200 (duzentas unidades);
- II - número mínimo de unidades: 20 (vinte unidades);
- III - área mínima das frações ideais exclusivas: 200 m²;
- IV - testada mínima das frações ideais exclusivas: 10,00 m (dez metros);
- V - profundidade mínima das frações ideais exclusivas: 20,00 (vinte metros);
- VI - taxa de ocupação máxima para edificações dentro das frações ideais exclusivas de 70%;
- VII - coeficiente de permeabilidade das frações ideais exclusivas: mínimo de 10%;
- VIII - construções Residenciais Unifamiliares com no máximo 02 (dois) pavimentos nas frações ideais exclusivas;
- IX - todas as edificações deverão respeitar os afastamentos e recuos constantes na Lei Complementar Municipal nº 371, de 08 de dezembro de 2021 (Código de Obras e Edificações do Município de Franca), ou outra que vier a substituí-la.

§ 26. A aprovação de projetos de construção, ampliação e/ou regularização das unidades poderá ser realizada através de processos individualizados.

Art. 68. Aprovado o projeto de implantação do Condomínio, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.

§ 1º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§ 2º O empreendedor somente poderá negociar sobre os as frações ideais exclusivas integrantes do condomínio após ter realizado o competente registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis, onde deverá anexar a minuta da futura convenção de condomínio que regerá o condomínio de lotes urbanos.

§ 3º No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas leis federais vigentes.

§ 4º Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura e construções, deverá ser solicitado ao Município seu recebimento e emissão do TERMO DE VERIFICAÇÃO E RECEBIMENTO DE OBRA - TVO do Empreendimento, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o instrumento de instituição de condomínio de lotes urbanos, regimento interno e convenção do condomínio para o competente registro.



Art. 69. O projeto do Condomínio de Lotes deverá prever em sua área interna e nas vias de acesso, a execução das obras de infraestrutura constantes do artigo 36 da presente lei.

§ 1º O prazo para execução das obras de infraestrutura será de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, contados a partir do registro no Cartório

§ 2º As frações ideais exclusivas somente poderão receber construções após a conclusão e recebimento de todas as obras de infraestrutura do condomínio, com a emissão do TERMO DE VERIFICAÇÃO E RECEBIMENTO DE OBRA - TVO.

TÍTULO X

DO PARCELAMENTO DESTINADO A NÚCLEOS URBANÍSTICOS RESIDENCIAIS DE RECREIO EM AELTC: ÁREA ESPECIAL DESTINADA AO LAZER E DE INTERESSE TURÍSTICO E CULTURAL

Art. 70. Para os fins desta lei consideram-se Núcleos Residenciais de Recreio os planos de parcelamento destinados à implantação de habitações unifamiliares, com a finalidade de lazer e recreio.

Art. 71. Nos planos de parcelamento para fins de núcleos residenciais de recreio, da área total do terreno objeto do plano, deverão ser destinados:

- a) o máximo de 15% da gleba para o Sistema Viário;
- b) o mínimo de 15% para Áreas Verdes;
- c) o mínimo de 25% para Áreas Verdes, quando localizado na bacia do Rio Canoas;
- d) 2/3 do percentual exigido para Áreas Verdes serão localizados pela Prefeitura em um só perímetro e a localização do restante da área verde, exigida por lei, ficará a cargo do loteador e só será computada como Área Verde quando, em qualquer ponto da área, puder ser inscrito um círculo de raio mínimo de 20m;
- e) 5% (cinco por cento) para área institucional destinada a equipamentos comunitários;
- f) deverá ser destinado no mínimo 35% de áreas públicas (áreas verdes, sistema viário e área institucional destinada a equipamentos comunitários), sendo que na bacia do Rio Canoas o mínimo será de 45%.

Art. 72. Nos planos de parcelamento para fins de núcleos residenciais de recreio o lote mínimo deverá ter 2.500 m², com frente mínima de 20m, exceto nas áreas consideradas de proteção de mananciais, onde cada lote deve ter, no mínimo, 5.000m².

Art. 73. As edificações deverão obedecer às seguintes disposições:

- a) recuo de frente mínimo: 10m;
- b) recuo lateral mínimo: 5m de ambos os lados;
- c) recuo de fundo mínimo: 10m;
- d) taxa de ocupação máxima: 40%;
- e) gabarito máximo: 7m;
- f) taxa de permeabilidade mínima: 40%.



Art. 74. A regularização do parcelamento de chácaras de recreio poderá ser feita, observando se os ditames desta lei ou de legislação própria e específica.

TÍTULO XI DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O DESMEMBRAMENTO

Art. 75. Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos, sendo requisitos mínimos obrigatórios para o desmembramento de gleba:

- I - o uso, gabarito, densidade populacional, área de solo natural, recuos e outras limitações urbanísticas aplicáveis, fixadas nesta lei;
- II - constituição de todos os lotes com frente para a via ou logradouro públicos.

§ 1º Os pedidos de desmembramento que contenham até 10.000,00 m² estarão isentos do cumprimento ao disposto no art. 12 desta Lei.

§ 2º Nas áreas entre 10.000,01 m² a 62.500,00 m², o pedido de desmembramento com a finalidade de uso e ocupação residencial unifamiliar, superior a 06 (seis) lotes, deverá observar o art. 12 desta Lei no que se refere à destinação de áreas públicas verdes e institucionais.

§ 3º Para o uso e ocupação residencial multifamiliar, é obrigatória a observância do art. 12 desta Lei, quanto à destinação de áreas públicas verdes e institucionais, para o pedido de desmembramento superior 10.000,00 m².

§ 4º Os pedidos de desmembramento de terrenos não poderão obstruir a abertura de ruas existentes ou projetadas e deverão observar, conjuntamente, os seguintes critérios:

- I - área máxima de 62.500,00 m² (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados);
- II - área mínima de 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados) para cada terreno desmembrado;
- III - testada mínima de 7,00 (sete metros);
- IV - relação entre testada e profundidade do lote não poderá ser superior a oito (8) vezes a testada, quando o lote for irregular, adotar o maior comprimento da profundidade;
- V - cumprimento das diretrizes estabelecidas conforme artigo 82 desta Lei;
- VI - comprovação da propriedade da área mediante apresentação de certidão de matrícula do cartório de registro de imóveis pertinente, devidamente atualizada.

§ 5º Nos casos de remembramento de terreno, é permitido o desmembramento de pequena faixa ou parte de um lote para ser incorporado a outro lote, devendo esta restrição ficar expressa e constar da escritura de transmissão.



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



§ 6º No caso a que se refere o parágrafo anterior, a aprovação do projeto só será permitida quando a parte do lote compreender uma porção que possa constituir lote de, no mínimo 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados).

§ 7º De todo e qualquer projeto de desmembramento ou remembramento de lotes, deverá constar:

- I - indicação das alterações;
- II - locação das edificações porventura existentes nos lotes;
- III - levantamento das infraestruturas existentes, com previsão de atendimento da situação proposta.

Art. 76. Está isento de destinação de áreas públicas os desmembramentos que tiverem finalidade diversa de:

- I - residencial unifamiliar;
- II - residencial multifamiliar.

Art. 77. Os desmembramentos poderão adotar a forma mista em relação à finalidade de uso e ocupação, situação em que os percentuais do art. 12 desta Lei, referente à destinação de áreas públicas verdes e institucionais, incidirão apenas sobre as áreas com finalidades de uso residencial unifamiliar ou multifamiliar.

§ 1º Os percentuais do art. 12, incidentes sobre as áreas com finalidades de uso residencial unifamiliar ou multifamiliar observarão os parâmetros estabelecidos no art. 75 e seus parágrafos, todos desta Lei.

§ 2º A soma das áreas institucionais e verdes, calculadas em até 3.000,00 m² nos desmembramentos, poderão ser convertidas em pecúnia pelo valor correspondente ao da avaliação.

§ 3º Os valores arrecadados pela conversão em pecúnia da área institucional, na forma prevista no parágrafo anterior, serão depositados no Fundo Municipal de Habitação.

§ 4º Os valores arrecadados pela conversão em pecúnia da área verde, na forma prevista no § 1º, será depositado no Fundo Municipal do Meio Ambiente.

Art. 78. Fica permitido o desmembramento sucessivo de terrenos, observadas as seguintes condições:

- I - a destinação de áreas públicas, quando exigidos por esta Lei,
- II - isenção de destinação de áreas públicas, quando os desmembramentos e/ou loteamentos anteriores observaram os limites do art. 12 desta Lei;
- III - complemento dos percentuais da destinação de áreas públicas, quando os desmembramentos e/ou loteamentos anteriores deixaram de observar os limites do art. 12 desta Lei.



Art. 79. Não será permitido o procedimento de desmembramento para áreas superiores a 62.500 m², as quais deverão, obrigatoriamente, serem submetidas ao parcelamento do solo na modalidade de loteamento.

CAPÍTULO I DO DESDOBRO OU REAGRUPAMENTO DE LOTE

Art. 80. Para desdobro ou reagrupamento de lotes, dos quais resultem novos lotes, serão observados os preceitos desta lei, especialmente o artigo 33.

TÍTULO XII DA REGULARIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DO DESMEMBRAMENTO

Art. 81. A Prefeitura notificará os responsáveis para a regularização do loteamento ou desmembramento não autorizados ou executados sem observâncias das determinações constantes do ato administrativo de aprovação, para evitar lesão aos padrões municipais de desenvolvimento urbano e na defesa dos adquirentes de lotes, sem prejuízo da aplicação das penalidades administrativas, civis e criminais ao loteador e a quem quer que tenha contribuído para a prática das irregularidades ou delas tenha se beneficiado nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º A regularização a que se refere este artigo alcançará também o loteamento irregular iniciado ou efetuado antes do início da vigência desta lei ou da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979

§ 2º A regularização de loteamentos clandestinos e/ou irregulares será realizado nos termos da legislação específica.

§ 3º Os casos de regularização de loteamentos que não se enquadrarem na legislação específica, deverão obedecer a todos os requisitos constantes desta lei.

TÍTULO XIII DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

DA APROVAÇÃO E DAS DIRETRIZES DO LOTEAMENTO E DO DESMEMBRAMENTO

Art. 82. Em qualquer caso de parcelamento do solo ou remembramento de lote será indispensável a aprovação pela Prefeitura, mediante a apresentação dos documentos necessários para análise dos órgãos técnicos, sendo que a relação deles é instruída por decreto do Executivo.

§ 1º. Para os requerimentos e análises, o requerente deve recolher as taxas correspondentes, previstas em legislação específica.



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



§ 2º. O autor do projeto e o responsável técnico da obra são responsáveis pela observância das demais exigências desta lei e demais normas aplicáveis, bem como pelo atendimento das exigências das empresas concessionárias de serviços públicos.

Art. 83. O parcelamento de solo poderá ser realizado através de Plano Integrado de Parcelamento, contemplando a análise, aprovação e implantação de condomínios e loteamentos (ou desmembramentos) em uma mesma matrícula de forma simultânea, sendo que deverão ser atendidas todas as exigências desta lei para cada modalidade, e a aprovação será realizada em ato único, configurando empreendimento único, com o prazo de execução das obras também único, não superior ao estabelecido na presente lei.

Parágrafo único. A documentação necessária para análise dos órgãos técnicos, bem como os procedimentos adotados durante o processo de aprovação, serão instruídos por decreto do Executivo.

Art. 84. O Poder Executivo Municipal fixará as diretrizes urbanísticas para elaboração do projeto do solo e infraestrutura, drenagem de águas pluviais, pavimentação e complementares, a serem executadas pelo empreendedor, em um único documento, em atendimento a pedido deste, mediante requerimento por ele assinado.

§ 1º As diretrizes terão validade de 24 meses e deverão ser revalidadas para o processo de aprovação definitiva se o empreendimento não houver adquirido certificado de aprovação do Grapohab até o final do prazo.

§2º O Poder Executivo Municipal indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II - o traçado básico do sistema viário principal;
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V - a zona ou zonas de uso e ocupação predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;
- VI - especificações sobre a drenagem de águas pluviais, necessidade de implantação de Bacia de Contenção, materiais permitidos para as galerias, parâmetros máximos e mínimos das declividades e dos trechos;
- VII - exigências e permissões para a elaboração dos projetos de pavimentação e sinalização viária;
- VIII - diretrizes do órgão municipal de meio ambiente considerando inclusive as orientações para paisagismo e arborização do sistema viário e sistemas de lazer.



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



Art. 85. Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos e necessitarem de esclarecimentos ou de complementação da documentação, devem ser objeto de notificação ao interessado.

§ 1º O prazo para formalização das correções é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da primeira notificação. Não havendo manifestação da parte interessada, o processo seguirá para arquivamento.

§ 2º Quando apresentada nova documentação e verificado que não foram integralmente atendidas as pendências apontadas na primeira notificação, e havendo interesse na continuidade do processo, os interessados deverão apresentar correções em um prazo de 30 (trinta) dias, a contar da segunda notificação.

§ 3º Não atendidas as pendências apontadas na segunda notificação, o processo seguirá para arquivamento.

§ 4º Havendo o arquivamento do processo, os interessados poderão solicitar, dentro de um período de 60 (sessenta) dias, a contar do arquivamento, mediante o pagamento da taxa mínima de aprovação, o desarquivamento, apresentando toda a documentação solicitada da última notificação. Transcorrido o prazo fixado e não havendo manifestação, o processo será considerado extinto.

§ 5º Os processos julgados extintos não são passíveis de desarquivamento, devendo o interessado ingressar com novo pedido, se de seu interesse.

§ 6º Os processos julgados extintos serão encaminhados para verificação se houve início de obras sem a devida autorização. Constatada a ocorrência, será realizada à lavratura do embargo cautelar, caso a obra tenha sido iniciada sem a devida autorização.

§ 7º Após o desarquivamento, não atendidas as pendências apontadas na última notificação, o processo retornará para arquivamento automaticamente.

§ 8º Quando houver pendência de documentação expedida por órgãos públicos, o prazo ficará suspenso, desde que apresentada cópia do protocolo de solicitação do documento.

Art. 86. A Prefeitura Municipal constituirá o GTA - Grupo Técnico de Análise, através de portaria, composto de equipe multidisciplinar da estrutura administrativa, que será responsável pela análise dos projetos de parcelamento e aplicação da presente lei.

§ 1º Caberão aos interessados no parcelamento do solo a responsabilidade pelos estudos e projetos necessários à prevenção e correção de problemas ambientais, erosivos e urbanísticos, cujos responsáveis técnicos deverão emitir as respectivas anotações de responsabilidade técnica;

§ 2º Caberão aos órgãos técnicos do Município de Franca, no âmbito de suas atribuições, como também ao GTA, a homologação ou não dos estudos e projetos apresentados, como também:



- I - exigir informações e/ou estudos e projetos complementares;
- II - expedir orientações técnicas visando à prevenção e correção dos problemas ambientais, erosivos e urbanísticos;
- III - expedir resoluções normativas acerca das interpretações técnicas que devem ser aplicadas aos processos administrativos de parcelamento do solo.

TÍTULO XIV DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES

Art. 87. A fiscalização do cumprimento desta lei será efetuada pelo Poder Executivo.

Art. 88. Os infratores das disposições desta lei ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

- I - advertência;
- II - multa diária pelo cometimento de infração;
- III - nova incidência da multa, caso o infrator persista na prática da infração;
- IV - embargo de parcelamento, obra ou edificação iniciada sem aprovação da autoridade competente ou em desacordo com os termos do projeto aprovado ou as disposições da legislação vigente;
- V - demolição de obra ou construção que contrarie os preceitos desta lei;
- VI - apreensão do material, das máquinas e equipamentos usados para cometimento da infração;
- VII - perda de isenções e outros incentivos tributários concedidos pelo Poder Público Municipal;
- VIII - Cassação do Alvará de Licença para construir, quando não obedecido o projeto aprovado.

§ 1º As penalidades indicadas neste artigo poderão ser aplicadas, simultânea e cumulativamente, e sem prévia advertência.

§ 2º As multas terão seu valor duplicado em caso de reincidência.

§ 3º As multas estão fixadas no ANEXO II desta Lei.

Art. 89. Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza qualquer que tenha sido o local onde tenha se verificado a infração anterior.

Art. 90. Responderá, solidariamente, pela infração o proprietário ou possuidor da área de terreno no qual tenha sido praticada ou, também, quem, por si ou preposto, por qualquer modo, venha cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar, inclusive o profissional responsável pelo projeto ou execução das obras.

Art. 91. Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta lei, o infrator ou o responsável responderá por perdas e danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados por sua atividade.



Art. 92. Os débitos provenientes do descumprimento da presente lei serão inscritos na dívida ativa e executados judicialmente.

Art. 93. É assegurado ao infrator ou responsável o exercício administrativo do direito de defesa de acordo com procedimento fixado pelo Poder Executivo.

Art. 94. As multas previstas no ANEXO II desta Lei serão reajustadas anualmente, com o mesmo índice utilizado para o reajuste dos tributos municipais.

TÍTULO XV

DAS TAXAS DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 95. Fica instituída a Taxa de Parcelamento do Solo no âmbito do Município de Franca incidente sobre o exercício do Poder de Polícia Administrativa nos procedimentos de loteamento, desmembramento e condomínio de lotes.

Parágrafo único. A Taxa de Parcelamento do Solo tem como fato gerador o exercício do Poder de Polícia Administrativa incidente em decorrência de análises técnicas, expedição de diretrizes, licenças, autorizações e aprovações realizadas nos procedimentos de parcelamento do solo.

CAPÍTULO I DO SUJEITO PASSIVO

Art. 96. É sujeito passivo da Taxa de Parcelamento do Solo aquele que vier a requerer quaisquer das hipóteses de incidência previstas para os procedimentos de parcelamento do solo.

CAPÍTULO II DA BASE DE CÁLCULO

Art. 97 É devida a Taxa de Parcelamento do Solo nas seguintes hipóteses e valores:

- I - pedido de diretrizes: 10 UFMF (Unidade Fiscal do Município de Franca) por diretriz expedida ou renovada;
- II - pedido de aprovação prévia: 50 UFMF (Unidade Fiscal do Município de Franca);
- III - pedido de aprovação projeto complementares: 10 UFMF (Unidade Fiscal do Município de Franca) por projeto;
- IV - pedido de aprovação definitiva: 2 UFMF/1.000 m² de área parcelada;
- V - pedido de Desarquivamento:



- a) processos de Loteamentos: 10 UFMF;
- b) processos de Desmembramentos: 5 UFMF;
- c) processos de Condomínios de Lotes: 5 UFMF;
- d) processos de Condomínio Edifício Horizontal: 5 UFMF;
- e) processos de Condomínio Edifício Vertical I: 4 UFMF;
- f) processos de Condomínio Edifício Vertical II: 5 UFMF;

Parágrafo único. O comprovante do recolhimento da Taxa de Parcelamento do Solo deve ser apresentado juntamente com o pedido respectivo.

TÍTULO XVI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 98. Os pedidos de aprovação de loteamento e desmembramento, que já possuem diretrizes urbanísticas emitidas até a data de publicação desta Lei, ficam submetidos às regras do momento em que a diretriz foi emitida.

Parágrafo único. Será permitida apenas uma revalidação das diretrizes emitidas, dentro do seu prazo de vigência, após perdida a validade da diretriz sem que haja aprovação do empreendimento imobiliário, ou julgado extinto o processo, seja qual for o motivo, aplicar-se-á esta lei.

Art. 99. Para os desdobros, em loteamentos aprovados até a data de publicação desta lei, serão observados os seguintes requisitos urbanísticos:

- I - testada mínima: 5m (cinco) metros;
- II - corredor lateral obrigatório com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando resultar em terreno de fundos;
- III - de lotes de no mínimo 160 m² (cento e sessenta metros quadrados) até 249,99m² (duzentos e quarenta e nove e noventa e nove metros quadrados) somente haverá aprovação quando o respectivo loteamento tiver sido aprovado até 31 de dezembro de 2000 e possuir ao menos uma edificação de uso residencial;
- IV - previstos na alínea "c", a área dos lotes deverá ser exatamente igual e, também, respeitadas as alíneas "a" e "b", todas deste parágrafo;
- V - os lotes com área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), somente poderão ser desdobrados se o resultado do desdobro, de cada lote, possuir área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art. 100. Os parcelamentos de solo aprovados com a característica especial de loteamentos de acesso controlado, independentemente da região do Município em que se localizam, somente para efeito da legislação tributária, ficam enquadrados e integrados à Zona Fiscal 5-A.

Art. 101. Os projetos de parcelamento do solo que, até 31 de outubro de 2008, obtiveram aprovação técnica e urbanística da Secretaria de Planejamento Urbano, como de acesso controlado, com fundamento nas Leis Municipais n.ºs [6.701](#), de 30 de outubro de 2006 e [6.908](#), de 27 de agosto de 2007, ficam ratificados e mantidos na forma e condição daquela aprovação, enquanto vigente a referida legislação.



Art. 102. Fica alterado o Título da Seção IV, da Lei Complementar Municipal nº 50, de 17 de janeiro de 2003, acrescentadas as subseções I e I, alterados os artigos 10; 11; 12; 13; 14; 15 e 16; caput, parágrafos e incisos e acrescentados os artigos 16-A; 16-B; 16-C; 16-D; 16-E; 16-F; 16-G, caput, parágrafos e incisos, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

Seção IV

DA OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO

Subseção I – Das Macrozonas e áreas especiais

Art. 10. Para ordenação da ocupação, o território do Município fica subdividido em macrozonas, áreas especiais de ocupação do solo e unidades de risco potencial de erosão, definidas em função das condições geomorfológicas, ambientais e de infraestrutura, discriminadas e demarcadas no Mapa 1, como segue:

- I - Macrozona Urbana:
 - a) Sub-Macrozona de Ocupação Preferencial;
 - b) Sub-Macrozona de Ocupação Restrita;
 - c) Sub-Macrozona de Expansão Urbana.
- II - Macrozona Rural;
- III - Macrozona do Rio Canoas;
- IV - Áreas Especiais de Ocupação do Solo;
- V - Unidades de Risco Potencial de Erosão.

Art. 11. A Macrozona urbana consiste nas áreas que se apresentam com uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços, assim incluídas no perímetro urbano definido nesta lei, que se constitui pela linha divisória entre as Macrozonas Urbana e Rural, assim como a linha divisória entre a área urbana e de expansão urbana, como também aquelas loteadas como NÚCLEOS URBANÍSTICOS RESIDENCIAIS DE RECREIO.

§ 1º Integram a Macrozona Urbana, as Sub-Macrozonas de Ocupação Preferencial, Ocupação Restrita e de Expansão Urbana.

§ 2º O perímetro urbano será alterado por lei ou mediante a aprovação de novos loteamentos.

Art. 12. A Sub-Macrozona de Ocupação Preferencial é constituída por áreas com condições geomorfológicas e ambientais propícias para urbanização, dotadas de infraestrutura, no mínimo atendidas



pelas redes de água potável, esgotamento sanitário e energia elétrica.

Art. 13. A Sub-Macrozona de Ocupação Restrita é constituída por:

- I - áreas com condições geomorfológicas e ambientais propícias para urbanização não dotadas de infraestrutura
- II - áreas com condições físicas adversas, abrangendo áreas erodidas, em processo de erosão ou suscetíveis a erosão;
- III - áreas impróprias para urbanização, constituídas por: planícies aluvionares (várzeas); margens de rios, córregos, lagoas, reservatórios artificiais e nascentes; áreas recobertas com vegetação natural remanescente; demais áreas de preservação permanente que ocorram no Município, de acordo com a Lei Federal 12.651, de 25 de maio de 2012 e com o Código do Meio Ambiente do Município de Franca;
- IV - áreas sujeitas à preservação ambiental, constituídas pelas áreas abaixo e pelas situações definidas no Código do Meio Ambiente do Município de Franca:
 - a) faixas de terreno com, no mínimo, 30 (trinta) metros das margens dos córregos e cursos d'água que atravessam a área urbana do município, e,
 - b) as áreas de terreno com vegetação nativa existentes no território municipal localizadas no Mapa 4 da Lei Complementar nº 050/2003.

Parágrafo único. Os requerimentos de parcelamento de solo, desde o seu primeiro protocolo e os demais, com pedidos de diretrizes posteriores, serão preservados com base nas metragens e condições anteriores à publicação desta Lei Complementar.

Art. 14. A Sub-Macrozona de Expansão Urbana é aquela que, pelas condições geomorfológicas e ambientais são propícias para urbanização, por necessidade de crescimento da cidade.

Parágrafo Único - Nos terrenos a parcelar, se um mínimo de 2/3 de seu total estiver situado na Macrozona Urbana, será permitido o parcelamento do restante.

Art. 15. Os limites da Macrozona de Ocupação Restrita, referidos no artigo 13 desta Lei Complementar poderão ser alterados por lei proposta pelo Poder Executivo, devendo passar a constituir Sub-Macrozona de Ocupação Preferencial aquela que tenha sido dotada de infraestrutura.



Art. 16. A Macrozona Rural é destinada prioritariamente a atividades de exploração vegetal, agrícola, pecuária, agroindústria, de reflorestamento e de mineração.

§ 1º O Poder Executivo poderá aprovar, dentro das macrozonas de ocupação rural, respeitada a legislação ambiental, as AELTC: Áreas Especiais destinadas ao Lazer e de Interesse Turístico e Cultural, e as AEDE: Áreas Especiais destinadas ao Desenvolvimento Econômico.

§ 2º As AELTC: Áreas Especiais destinadas ao Lazer e de Interesse Turístico e Cultural aprovadas para fins de loteamento como NÚCLEOS URBANÍSTICOS RESIDENCIAIS DE RECREIO terão sua ocupação do solo modificada para Macrozona Urbana;

§ 3º As AEDE: Áreas especiais destinadas ao Desenvolvimento Econômico, aprovadas para implantação de empreendimentos, terão sua ocupação do solo modificada para Macrozona Urbana;

Art 16-A. Macrozona do Rio Canoas é aquela definida pela Bacia Hidrográfica do Rio Canoas no Município de Franca.

§ 1º - A Macrozona do Rio Canoas se subdivide nas seguintes áreas de proteção e ocupação especial:

- a) Áreas de Restrição à Ocupação – ARO:
 - 1. Faixa de Cuestas – FC;
 - 2. Áreas de Proteção Permanente – APP;
 - 3. Zona de Amortecimento – ZA;
 - 4. Remanescentes Florestais – RF.
- b) Áreas de Recuperação Ambiental – ARA:
 - 1. Aterros – AT;
 - 2. Estações de Tratamento de Esgoto – ETE;
 - 3. Incongruências em APP – IAPP.
- c) Áreas de Ocupação Dirigida – AOD:
 - 1. Área Urbana Consolidada – AUC;
 - 2. Baixa Densidade Nível 1 – BD1;
 - 3. Baixa Densidade Nível 2 – BD2;
 - 4. Baixa Densidade Nível 3 – BD3;
 - 5. Área Urbana Sustentável Fase 1 – AUS1;
 - 6. Área Urbana Sustentável Fase 2 – AUS2.

§ 2º As áreas descritas no parágrafo anterior, compoem o Anexo IV e o Mapa 2 desta lei.



§ 3º O regramento para proteção e ocupação especial será disciplinado em lei específica.

Art. 16-B. Nas macrozonas é obrigatória a execução, por parte do loteador, da recomposição e a preservação de matas ciliares para proteção dos corpos d'água correntes ou dormentes, bem como a proteção do solo para impedir e corrigir a erosão do solo, inclusive nos casos de obras de terraplenagem;

Art. 16-C. Áreas Especiais de Ocupação do Solo são porções do território do município que, por características urbanísticas existentes ou previstas, estão sujeitas a condições específicas de parcelamento e/ou uso e/ou ocupação do solo, além daqueles incidentes nas macrozonas em que se encontrem localizadas.

Art. 16-D. Ficam instituídas as seguintes Áreas Especiais de Ocupação do Solo: (Anexos III e Mapa 3):

I - AEPGI - Área Especial para Programas de Gestão Integrada, nos termos da Seção VI, do Capítulo III, cujos requisitos urbanísticos serão estabelecidos através de projetos específicos, a serem desenvolvidos sob a coordenação da Prefeitura Municipal, através do órgão competente e mediante autorização legislativa;

II - AEIS - Área Especial de Interesse Social - área desocupada, propícia para o uso residencial e incentivo à produção de moradia para a faixa de baixa renda, cujos limites e descrição perimétrica estão definidos e descritos, respectivamente, no ANEXO I-C e/ou em outras áreas definidas e fixadas em lei específica;

III - AEPI - Área Especial Preferencialmente Industrial e Logística - área destinada preferencialmente aos usos industrial e logística, se incentivando a implantação de indústrias, comércios e serviços, podendo ter outros usos mediante justificativas técnicas e potencial de ocupação do local, com os seus limites e descrição perimétrica definidos e descritos, respectivamente, nos ANEXOS I-E a I-G e requisitos urbanísticos estabelecidos nos artigos 43 a 48 da lei de parcelamento de solo;

IV - AERU: Área Especial de Residências Unifamiliares - área composta por bairro ou conjunto de bairros exclusivamente residenciais, com os seus limites, descrição perimétrica e requisitos urbanísticos definidos, descritos e previstos, respectivamente, no ANEXO I-H e da lei de parcelamento de solo;

V - AELTC: Área Especial destinada ao Lazer e de Interesse Turístico e Cultural são aquelas públicas ou privadas:



- a) de interesse ambiental, paisagístico, necessárias à preservação do ambiente;
- b) destinadas a atividades de recreio, esportivas, de lazer, do setor hoteleiro, de restaurantes e de turismo rural e ambiental;
- c) Núcleos Urbanísticos Residenciais de Recreio.

VI AEDE – Área Especial destinada ao Desenvolvimento Econômico são aquelas públicas ou privadas:

- a) De interesse ao desenvolvimento econômico, com facilidade de acesso as rodovias e estradas municipais e estaduais, privilegiando o escoamento de bens e produtos, além de serviços de apoio a transportes;
- b) Destinadas a atividades logísticas e industriais, bem como atividades comerciais de apoio a transportes, em consonância com as legislações ambientais;

Subseção II – Das Unidades de Risco

Art. 16-E Unidades de Risco Potencial de Erosão são porções do território do município definidas em função do comportamento dos terrenos frente ao desenvolvimento de processos erosivos e suas formas de degradação.

Art. 16-F Fica instituída a seguinte classificação de Unidades de Risco Potencial de Erosão para as quais são exigidos procedimentos especiais para parcelamento e/ou uso e /ou ocupação do solo.

I - Unidade de Risco: **Potencial Muito Baixo de Erosão:**

Classe I - áreas não recomendáveis à expansão urbana, exceto para parques e lazer.

II - Unidade de Risco: **Potencial Baixo de Erosão:**

Classe II - áreas favoráveis à ocupação com exceção dos fundos de vale.

III - Unidade de Risco: **Potencial Médio de Erosão:**

Classe IIIA - áreas mais favoráveis à ocupação; Classe IIIB - áreas favoráveis à ocupação;

Classe IIIC - áreas consolidadas que exigem medidas de manutenção.

IV - Unidade de Risco: **Potencial Alto de Erosão:**

Classe IVA - áreas favoráveis à ocupação urbana Classe IVB - áreas com restrições à ocupação urbana

Classe IVC - áreas consolidadas com infraestrutura deficiente ou falta de manutenção

V - Unidade de Risco Potencial: **Muito Alto de Erosão:**



Classe VA - áreas com restrições à ocupação Classe VB - áreas não recomendáveis à ocupação

Parágrafo único. Os limites territoriais das Unidades de Risco Potencial de Erosão estão em conformidade com o "Parecer Técnico nº 7.149 do IPT - Subsídios Técnicos para um plano de controle preventivo e corretivo de erosão para a área urbana do Município de Franca-SP/1998", constante do Mapa 4.

Art. 16-G. Deverá ser reservada uma faixa de domínio de 48,00 m (quarenta e oito metros), para futura abertura de avenidas perimetrais nas rodovias:

- I - Tancredo Neves;
- II - João Traficante;
- III - Franca / Ribeirão Corrente - via fundão.

Parágrafo único. A administração municipal providenciará estudos e planejamento para a implantação de um contorno viário para o município, definindo e reservando áreas para futura desapropriação, se necessário, para que não sejam utilizadas de forma a impedir ou inviabilizar a obra viária, observada a exigência de audiências públicas.

Art. 103. Fica acrescentado o art. 233-A à Lei Municipal 2.047, de 7 de janeiro de 1972, Código de Posturas do Município de Franca, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

Art. 233-A. Quando de interesse coletivo dos moradores em determinada região, será permitido, mediante prévia autorização da Administração Municipal, o uso de calçadas e passeios públicos para a colocação de guaritas de segurança, desde que obedecidas às seguintes condições:

- I - Não seja bloqueada, obstruída ou dificultado o livre trânsito de pedestres, em especial das pessoas portadoras de deficiências, nem prejudicada a visibilidade de motoristas na confluência de vias;
- II - Seja reservada uma faixa livre, correspondente a 50% (cinquenta por cento) da largura da calçada, para seguro trânsito de pedestres, nunca inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), implantada a partir do alinhamento da edificação.

§ 1º A solicitação de permissão de uso para utilização de calçada ou passeio público deverá estar acompanhada de "croquis" com sua localização, indicando a área a ser ocupada, a largura do passeio e o cumprimento das condições previstas neste artigo.



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



§ 2º A permissão de uso para utilização da calçada ou passeio público será concedida a título precário e sem direito de ressarcimento ao permissionário em caso de sua revogação ou cassação.

Art. 104. Acrescentam-se os ANEXOS I-C; I-D; I-E; à Lei Complementar Municipal nº 50, de 17 de janeiro de 2003, os quais passam a vigorar com a redação dada pelo ANEXO III desta lei.

Art. 105. Os mapas 1 e 3 constante da Lei Complementar Municipal nº 50, de 17 de janeiro de 2003, os quais passam a vigorar com o Mapa 1 desta lei.

Art. 106. O mapa 5 constante da Lei Complementar Municipal nº 50, de 17 de janeiro de 2003, o qual passa a vigorar com o Mapa 3 desta lei.

Art. 107. A Lei Complementar Municipal nº 100, de 26 de abril de 2006, e a Lei Municipal nº 4.240, de 11 de dezembro de 1992, permanecerá vigente até edição de lei específica que disciplinará a ocupação da Macrozona do Rio Canoas.

Art. 108. O Poder Executivo deverá expedir os atos administrativos que se fizerem necessários à perfeita e integral consecução desta Lei Complementar.

Art. 109. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições que lhe são contrárias, especialmente a Lei Complementar Municipal 137, de 18 de dezembro de 2008.

Franca, 24 de setembro 2024.

WALMIR DE SOUSA DELLA MOTTA
Presidente

LURDINHA GRANZOTTE
Vice-presidente

KAKÁ
1º Secretário

LINDSAY CARDOSO
2ª Secretária
ANEXO I

GLOSSÁRIO



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



1. **Alinhamento do Lote** - É a linha divisória entre o lote e o logradouro público.
2. **Área de Preservação Permanente (APP)** - área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
3. **Arruamento** - É a abertura de qualquer via destinada à circulação;
4. **Área rural** – área situada além dos limites do perímetro urbano do município;
5. **Área urbana** – área situada dentro dos limites do perímetro urbano do município;
6. **Construção** - É o ato de edificar uma obra nova qualquer;
7. **Declividade** - É a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;
8. **Divisa** - É a linha divisória legal que separa lotes vizinhos e logradouro público;
9. **Edificação** - É a obra coberta destinada a abrigar qualquer atividade humana ou qualquer instalação, equipamento ou material;
10. **Empreendimento** - ocupação do solo urbano por meio de parcelamento do solo, por meio da implantação de lotes, unidades habitacionais, comerciais, industriais, de serviços que gerem impactos por ocasião de sua implantação;
11. **Empreendedor** - proprietário do imóvel e/ou responsável pela implantação do empreendimento ou o promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário ou parceiro, desde que seu proprietário expresse no instrumento de alienação, sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário ou parceiro, em caso de extinção do contrato devidamente registrado;
12. **Estacionamento** - É o local destinado à guarda de veículos, podendo ser coberto ou não;
13. **Gleba** - É a porção de terra que ainda não foi objeto de um parcelamento de solo;
14. **Guia** - É o elemento de separação entre o passeio público e o leito carroçável;
15. **Perímetro Urbano** - Linha de contorno que delimita a área urbana da área rural;
16. **Termo de Recebimento e Aceitação de Loteamento** - Documento que certifica o recebimento definitivo do empreendimento urbano e que as obras de Infraestrutura e Obrigações do empreendedor foram cumpridas.



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



17. **TERMO DE VERIFICAÇÃO E RECEBIMENTO DE OBRA - TVO** - É o documento expedido pela Prefeitura que reconhece a conclusão de obra de infraestrutura, fazendo oficialmente o seu recebimento.
18. **Logradouro Público** - É toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum pela população
19. **Lote Urbano** - É toda parcela de território resultante de parcelamento do solo para fins urbanos e registrado com lote edificável.
20. **Obra** - É a realização de trabalho em imóvel, desde seu início até a sua conclusão, cujo o resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.
21. **Passeio ou calçada** - É a parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres, sempre mais alto que a rua.
22. **Quadra** - É a porção de terreno resultante de parcelamento de solo, delimitada por vias oficiais de circulação, constituída de um ou mais lotes.
23. **Sistema Viário** - Compreende a rede de infraestrutura de vias existentes e projetadas, quer sejam municipais, estaduais e federais, e que se constitui na planta oficial do Município.
24. **Testada do Lote** - É a linha do perímetro do lote dada pelo alinhamento com o logradouro público.
25. **GTA - Grupo Técnico de Análise** - Grupo composto por membros das diversas áreas da administração municipal, como: planejamento, urbanismo, habitação, trânsito, drenagem, pavimentação, meio ambiente, saúde, assuntos jurídicos etc.



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



ANEXO II DAS MULTAS

INFRAÇÃO	BASE DE CÁLCULO	QUANT. (un) UFMF	REINCIDÊNCIA
1 – Pelo início de obras e execução de parcelamento do solo de forma clandestina, sem aprovação, em desrespeito as leis municipais, estaduais e federais	Qualquer tipo de obra ou infraestrutura	105	Dobra valor
2 – Pela execução de obras de infraestrutura, não vinculadas a parcelamento de solo, sem aprovação do município	Qualquer tipo de obra ou infraestrutura	105	
3 – Pelo início de obras de parcelamento de solo irregularmente, sem as devidas autorizações	M² de área total	0,10	
4 – Pelo anúncio de venda de lotes ou unidades habitacionais/comerciais, sem que estejam regularmente registrados no cartório, sem prejuízo das demais sanções legais	Por unidade	07	
5 – Pela apresentação de documentos falsos ou inidôneos na aprovação do projeto de parcelamento do solo, sem prejuízos das demais sanções legais.		178	
6 – Pelo desrespeito ao Embargo nos casos em que é exigido Alvará de Aprovação e Execução, ou pelo desvirtuamento da Licença concedida, em caso de execução de:			Replicada mensalmente
I -Movimento de Terra (Área de trabalho)	M²	0,02	
II - alinhamento e nivelamento	M linear	0,03	
III – Obras de infraestrutura (galerias, águas, esgoto, etc)	M linear	0,03	
7 – Infrações as demais disposições desta lei		18	



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



ANEXO III

ANEXO I – C: LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL nº 50, de 17 de janeiro de 2003

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 - AEIS1

Pt.	coordenada X m.	Coordenada Y m.	Caminhamento			Distância m.	ângulo grau/min./seg	Direção
1	245.587,339	7.730.410,534	1	Ao	2	170,01	14°56'39"	SE
2	245.631,182	7.730.246,271	2	Ao	3	137,12	05°40'15"	SE
3	245.644,731	7.730.109,820	3	Ao	4	345,04	01°45'02"	SE
4	245.655,271	7.729.764,941	4	Ao	5	77,73	08°46'43"	SE
5	245.667,133	7.729.688,124	5	Ao	6	271,49	26°41'13"	SE
6	245.789,063	7.729.445,557	6	Ao	7	131,45	23°35'41"	SE
7	245.841,677	7.729.325,097	7	Ao	8	96,69	80°59'19"	NE
8	245.937,176	7.729.340,242	8	Ao	9	140,65	79°06'36"	NE
9	246.075,292	7.729.366,815	9	Ao	10	93,16	84°05'46"	SE
10	246.167,954	7.729.357,232	10	Ao	11	221,12	87°18'05"	NE
11	246.388,834	7.729.367,643	11	Ao	12	286,36	86°16'25"	NE
12	246.674,586	7.729.386,253	12	Ao	13	84,99	12°32'19"	NE
13	246.693,036	7.729.469,212	13	Ao	14	346,17	83°17'22"	NE
14	247.036,835	7.729.509,662	14	Ao	15	143,27	44°02'39"	NE

Rua da Câmara, 01, Parque das Águas, Franca-SP, CEP: 14401-306

Telefone: (16) 3713-1555 – DDG: 0800 940 1555 – E-mail: camara@franca.sp.leg.br



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



15	247.136,44 0	7.729.612,64 7	15	Ao	16	235,25	62°52`57"	NE
16	247.345,83 2	7.729.719,87 8	16	Ao	17	841,50	06°24`52"	NW
17	247.251,81 7	7.730.556,11 4	17	Ao	18	373,44	38°25`43"	NE
18	247.483,92 8	7.730.848,66 4	18	Ao	19	104,70	72°14`50"	NW
19	247.384,21 0	7.730.880,59 0	19	Ao	20	146,46	44°43`16"	NW
20	247.181,88 9	7.731.094,84 6	20	Ao	21	48,10	37°21`49"	NW
21	247.152,70 2	7.731.133,07 2	21	Ao	22	316,19	66°34`16"	NW
22	246.862,57 7	7.731.258,79 4	22	Ao	23	98,95	71°10`43"	NW
23	246.768,92 3	7.731.290,71 6	23	Ao	24	80,95	43°15`26"	SW
24	246.713,44 9	7.731.231,76 0	24	Ao	25	65,84	38°44`00"	SW
25	246.672,25 3	7.731.180,40 1	25	Ao	26	30,82	24°55`03"	SW
26	246.659,26 6	7.731.152,44 6	26	Ao	27	38,87	42°28`10"	SW
27	246.633,01 9	7.731.123,77 2	27	Ao	28	204,47	63°38`12"	SW
28	246.449,81 5	7.731.032,97 5	28	Ao	29	62,02	72°31`20"	SW
29	246.390,65 8	7.731.014,34 8	29	Ao	30	432,01	19°41`14"	SE
30	246.536,19 6	7.730.607,58 7	30	Ao	31	92,98	23°06`22"	SW
31	246.499,70 8	7.730.522,07 0	31	Ao	32	81,59	10°11`37"	SW
32	246.485,26 9	7.730.441,77 1	32	Ao	33	73,87	40°18`04"	SW

Rua da Câmara, 01, Parque das Águas, Franca-SP, CEP: 14401-306

Telefone: (16) 3713-1555 – **DDG:** 0800 940 1555 – **E-mail:** camara@franca.sp.leg.br



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



33	246.437,48 7	7.730.385,43 1	33	Ao	34	167,54	28°54`53"	SW
34	246.356,48 2	7.730.238,77 9	34	Ao	35	190,33	15°11`32"	SW
35	246.306,60 4	7.730.055,09 8	35	Ao	36	191,75	18°57`44"	SW
36	246.244,29 5	7.729.873,75 2	36	Ao	37	204,42	15°20`09"	SW
37	246.190,23 0	7.729.676,60 8	37	Ao	38	758,07	17°20`52"	NW
38	245.964,19 6	7.730.400,19 2	38	Ao	01	377,00	88°25`41"	NW

ANEXO I – D: LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL nº 50, de 17 de janeiro de 2003

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2 - AEIS2

P t.	coordenad a X m.	Coordenada Y m.	Caminhament o			distânci a m.	ângulo grau/min./se g	Direç ão	
1	243.648,94 6	7.728.686,62 1	0 1	A o	0 2	185,93	84°26`47"	SE	
2	243.834,00 3	7.728.668,62 7	0 2	A o	0 3	231,14	81°41`36"	SE	
3	244.062,72 1	7.728.635,23 3	0 3	A o	0 4	176,37	80°09`49"	NE	
4	244.236,49 9	7.728.665,36 4	0 4	A o	0 5	138,69	03°32`18"	SW	
5	244.227,93 9	7.728.526,93 8	0 5	A o	0 6	190,84	22°18`45"	SE	
6	244.300,39 2	7.728.350,39 0	0 6	A o	0 7	199,04	33°46`36"	SE	
7	244.411,05 1	7.728.184,94 4	0 7	A o	0 8	498,59	09°16`03"	SW	
8	244.330,75 7	7.727.692,86 2	0 8	A o	0 9	402,38	49°49`20"	SW	
9	244.023,31 7	7.727.433,26 0	0 9	A o	1 0	450,99	07°00`44"	SE	
10	244.078,37 6	7.726.985,64 3	1 0	A o	1 1	94,58	67°07`26"	SW	



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



1 1	243.991,23 7	7.726.948,87 7	1 1	A o	1 2	88,96	70°45`39"	SW
1 2	243.907,24 4	7.726.919,56 3	1 2	A o	1 3	118,43	63°26`06"	SW
1 3	243.801,32 0	7.726.866,60 1	1 3	A o	1 4	42,71	77°33`28"	SW
1 4	243.759,61 5	7.726.857,39 9	1 4	A o	1 5	173,59	38°47`42"	NW
1 5	243.650,85 2	7.726.992,69 7	1 5	A o	1 6	69,70	33°42`00"	NW
1 6	243.612,18 1	7.727.050,68 2	1 6	A o	1 7	82,65	38°30`23"	NW
1 7	243.560,72 0	7.727.115,36 2	1 7	A o	1 8	45,91	50°03`57"	NE
1 8	243.595,92 2	7.727.144,83 2	1 8	A o	1 9	493,97	35°58`46"	NE
1 9	243.886,12 8	7.727.544,56 7	1 9	A o	2 0	308,50	46°53`15"	NW
2 0	243.660,92 1	7.727.755,40 3	2 0	A o	0 1	931,29	00°44`12"	NW

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2 - AEIS2 RESIDENCIAL COPACABANA

8 7	244.330,75 7	7.727.692,862	08	Ao	8A	513,79	40°30`49"	NE
8A 2	244.664,53 2	7.728.083,476	8A	Ao	8B	258,59	47°53`62"	SE
8B 1	244.854,34 1	7.727.907,852	8B	Ao	8C	62,07	26°08`51"	SW
8C	244826.987	7.727.852,133	8C	Ao	08	521,16	72°12`19"	SW

ANEXO I – E: LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL nº 50, de 17 de janeiro de 2003

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DA ÁREA ESPECIAL PREFERENCIALMENTE INDUSTRIAL E LOGÍSTICA 1 - AEPI1

P t .	coordenada X	Coordenada Y	Caminhamen to			distân cia	ângulo	Direç ão
	m.	m.				m.	grau/min./seg	
1 4	242892,90 4	7727420,34 3	1	Ao	2	145,4	29°45`50"	SE



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



2	243014,76 1	7.727.341,0 18	2	Ao	3	1055	57°55`47”	SE
3	243271,51 1	7.726.317,7 34	3	Ao	4	92,56	73°42`05”	SE
4	243.363,66 7	7.726.326,3 85	4	Ao	5	236,3	55°49`54”	SE
5	243.580,14	7.726.421,1 2	5	Ao	6	58,01	74°20`51”	NE
6	243.636,00	7.726.436,7 7	6	Ao	7	53,12	76°35`26”	SE
7	243.687,67	7.726.424,4 5	7	Ao	8	132,2 8	25°47`40”	SW
8	243.630,11	7.726.305,3 5	8	Ao	9	687,6 7	73°18`07”	SW
9	242.971,44	7.726.107,7 6	9	Ao	1	1314, 93	02°00`00”	NW

ANEXO I – F: LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL nº 50, de 17 de janeiro de 2003

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DA ÁREA ESPECIAL PREFERENCIALMENTE INDUSTRIAL E LOGÍSTICA 2 - AEPI2

Pt.	coordenada X m.	Coordenada Y m.	Caminhamento	distância m.	ângulo Direção grau/min./seg
01	245.448,385	7.726.533,237	01 Ao 02	194,06	81°14`53” SE
02	245.640,189	7.726.503,709	02 Ao 03	76,49	77°45`49” NE
03	245.714,941	7.726.519,921	03 Ao 04	56,31	21°33`11” NW
04	245.694,253	7.726.572,297	04 ao 05	106,73	10°02`58” NE
05	245.712,877	7.726.677,391	05 ao 06	274,68	64°15`53” NE
06	245.960,311	7.726.796,661	06 ao 07	77,00	29°17`04” SE
07	245.997,976	7.726.729,499	07 ao 08	76,81	68°11`28” SE
08	246.069,287	7.726.700,964	08 ao 09	476,37	55°32`06” SE
09	246.579,838	7.726.348,941	09 ao 10	67,07	55°24`40” NE
10	246.635,054	7.726.387,017	10 ao 11	150,92	46°54`41” SE
11	246.745,274	7.726.283,916	11 ao 12	816,41	71°19`05” SW
12	245.971,880	7.726.022,407	12 ao 13	87,19	76°54`05” SW
13	245.886,958	7.726.002,648	13 ao 14	212,36	73°27`51” SW
14	245.683,378	7.725.942,207	14 ao 15	446,03	22°42`22” NW
15	245.511,208	7.726.353,671	15 ao 16	136,00	39°32`29” NW
16	245.424,627	7.726.458,549	16 ao 01	78,38	17°38`45” NE



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



ANEXO I – G: LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL nº 50, de 17 de janeiro de 2003

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DA ÁREA ESPECIAL PREFERENCIALMENTE INDUSTRIAL E LOGÍSTICA 3 - AEPI3

Pt.	coordenada X m.	Coordenada Y m.	Caminhamento	distância m.	ângulo Direção grau/min./seg
01	243.083,736	7.726.049,681	01 ao 02	648,26	10°25'33" SW
02	242.966,425	7.725.412,123	02 ao 03	598,94	74°45'46" SE
03	243.544,314	7.725.254,712	03 ao 04	1.274,38	48°47'37" SE
04	244.503,084	7.724.415,186	04 ao 05	264,25	63°27'48" SE
05	244.739,493	7.724.297,128	05 ao 06	469,28	72°05'34" SE
06	245.186,043	7.724.152,835	06 ao 07	224,94	86°25'50" SE
07	245.410,543	7.724.138,830	07 ao 08	84,28	48°19'00" NE
08	245.473,485	7.724.194,876	08 ao 09	727,48	08°09'14" NE
09	245.576,664	7.724.915,001	09 ao 10	62,53	82°14'23" SW
10	245.514,710	7.724.906,558	10 ao 11	168,91	89°19'36" SW
11	245.345,814	7.724.904,573	11 ao 12	100,91	83°27'13" NW
12	245.245,564	7.724.916,078	12 ao 13	168,92	74°26'21" NW
13	245.082,837	7.724.961,392	13 ao 14	148,89	67°25'37" NW
14	244.945,356	7.725.018,544	14 ao 15	117,77	59°04'53" NW
15	244.844,321	7.725.079,057	15 ao 16	935,62	47°45'21" NW
16	244.151,695	7.725.708,068	16 ao 17	230,52	54°12'14" NW
17	243.964,719	7.725.842,901	17 ao 18	199,44	60°40'33" NW
18	243.785,499	7.725.943,084	18 ao 19	125,11	68°57'28" NW
19	243.674,060	7.725.985,501	19 ao 20	198,64	76°57'31" NW
20	243.482,933	7.726.029,250	20 ao 21	219,77	82°06'24" NW
21	243.257,902	7.726.060,165	21 ao 01	179,45	86°32'29" SW



ANEXO I – H: LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL nº 50, de 17 de janeiro de 2003

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DA ÁREA ESPECIAL DE RESIDENCIAS UNIFAMILIARES - AERU

Pt.	coordenada X m.	Coordenada Y m.	Caminhamento	distância m.	ângulo Direção grau/min./seg
01	249.702,466	7.722.777,190	01 ao 02	141,99	41°07'21" NE
02	249.797,252	7.722.882,915	02 ao 03	275,45	29°47'38" NE
03	249.934,117	7.723.121,955	03 ao 04	89,78	41°22'19" NE
04	249.993,460	7.723.189,332	04 ao 05	250,90	87°21'52" NE
05	250.244,093	7.723.200,870	05 ao 06	390,08	64°23'49" SE
06	250.595,874	7.723.032,302	06 ao 07	436,70	79°25'03" SW
07	250.166,603	7.722.952,102	07 ao 08	411,95	11°36'57" NE
08	250.083,660	7.722.548,593	08 ao 09	552,53	65°26'19" NW
09	250.586,197	7.722.318,924	09 ao 10	657,70	26°08'11" NE
10	250.875,919	7.722.909,373	10 ao 11	204,28	44°32'48" NE
11	251.019,213	7.723.054,967	11 ao 12	302,98	41°28'42" SE
12	251.210,758	7.722.827,420	12 ao 13	606,44	27°52'02" SE
13	251.494,222	7.722.291,309	13 ao 14	324,78	55°09'21" SW
14	251.227,674	7.722.105,749	14 ao 15	363,83	53°50'22" SW
15	244.844,321	7.721.079,057	15 ao 16	230,05	66°21'04" SW
16	250.723,200	7.721.798,790	16 ao 17	551,00	67°51'32" SW
17	250.212,835	7.721.591,125	17 ao 01	1291,21	23°16'57" NW



ANEXO IV

Áreas de proteção e ocupação especiais da Macrozona do Rio Canoas

Definição das áreas de proteção e ocupação especial	Características	Subgrupos
Áreas de Restrição à Ocupação – ARO	Áreas de especial interesse para a preservação, conservação e recuperação dos recursos naturais, visando à proteção dos mananciais.	1. Faixa de Cuestas (FC): Referem-se as áreas que contornam as linhas de maior declividade, formadas em boa parte por encostas escarpadas. 2. Áreas de Proteção Permanente (APP): Áreas de Proteção Permanente no entorno dos cursos/corpos d'água e nascentes. 3. Zona de Amortecimento (ZA): Extensão das APPs, corresponde as áreas de APP que excedem os valores da APP de 30 metros prevista no código florestal até a distância de 50 metros, buscando garantir a integridade dos recursos hídricos e recuperação dos cursos d'água. 4. Remanescentes Florestais (RF): Referem-se a áreas com vegetação nativa ou restaurada.
Áreas de Recuperação Ambiental - ARA	Áreas com ocorrências espacialmente identificadas, com usos e/ou ocupações que comprometem a quantidade e/ou qualidade dos recursos hídricos, que necessita de intervenções de caráter corretivo e, uma vez recuperada, de reenquadramento como ARO ou AOD, conforme suas características específicas.	1. Aterros (AT): Áreas com aterros ativos ou desativados, que necessitam de recuperação ambiental e acompanhamento. 2. ETEs (ETE): Estações/lagoas de tratamento de esgoto previstas para serem descomissionadas, cujas áreas terão que ser recuperadas. 3. Incongruências em APP (IAPP): Áreas relacionadas com ausência de APPs ou em situação de degradação que devem ser recuperadas.
Áreas de Ocupação Dirigida - AOD	Áreas de interesse para a consolidação ou implementação de usos rurais e urbanos, desde que atendidos os requisitos que garantam a manutenção das	1. Área Urbana Consolidada (AUC): Áreas que já apresentam ocupação urbana e seus entornos imediatos;



	condições ambientais necessárias à produção de água em quantidade e qualidade para o abastecimento das populações atuais e futuras.	2. Baixa Densidade Nível 1 (BD1): Áreas determinadas com base nos limiares obtidos na análise multicritério, menor grau de restrição do Programa de Gestão Integrada da Bacia do Rio Canoas em Franca ; 3. Baixa Densidade Nível 2 (BD2): Áreas determinadas com base nos limiares obtidos na análise multicritério, grau de restrição intermediário do Programa de Gestão Integrada da Bacia do Rio Canoas em Franca; 4. Baixa Densidade Nível 3 (BD3): Áreas determinadas com base nos limiares obtidos na análise multicritério, grau de restrição alto do Programa de Gestão Integrada da Bacia do Rio Canoas em Franca; 5. Área Urbana Sustentável Fase 1 (AUS1): Áreas com potencial de expansão controlada, definidas com base na análise multicritério e na avaliação dos vetores de crescimento potencial determinados com o modelo de custo do Programa de Gestão Integrada da Bacia do Rio Canoas em Franca; 6. Área Urbana Sustentável Fase 2 (AUS2): Áreas com potencial de expansão após a AUS1 e conforme atendimento de requisitos, definidas com base na análise multicritério e na avaliação dos vetores de crescimento potencial determinados com o modelo de custo do Programa de Gestão Integrada da Bacia do Rio Canoas em Franca.
--	--	--



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

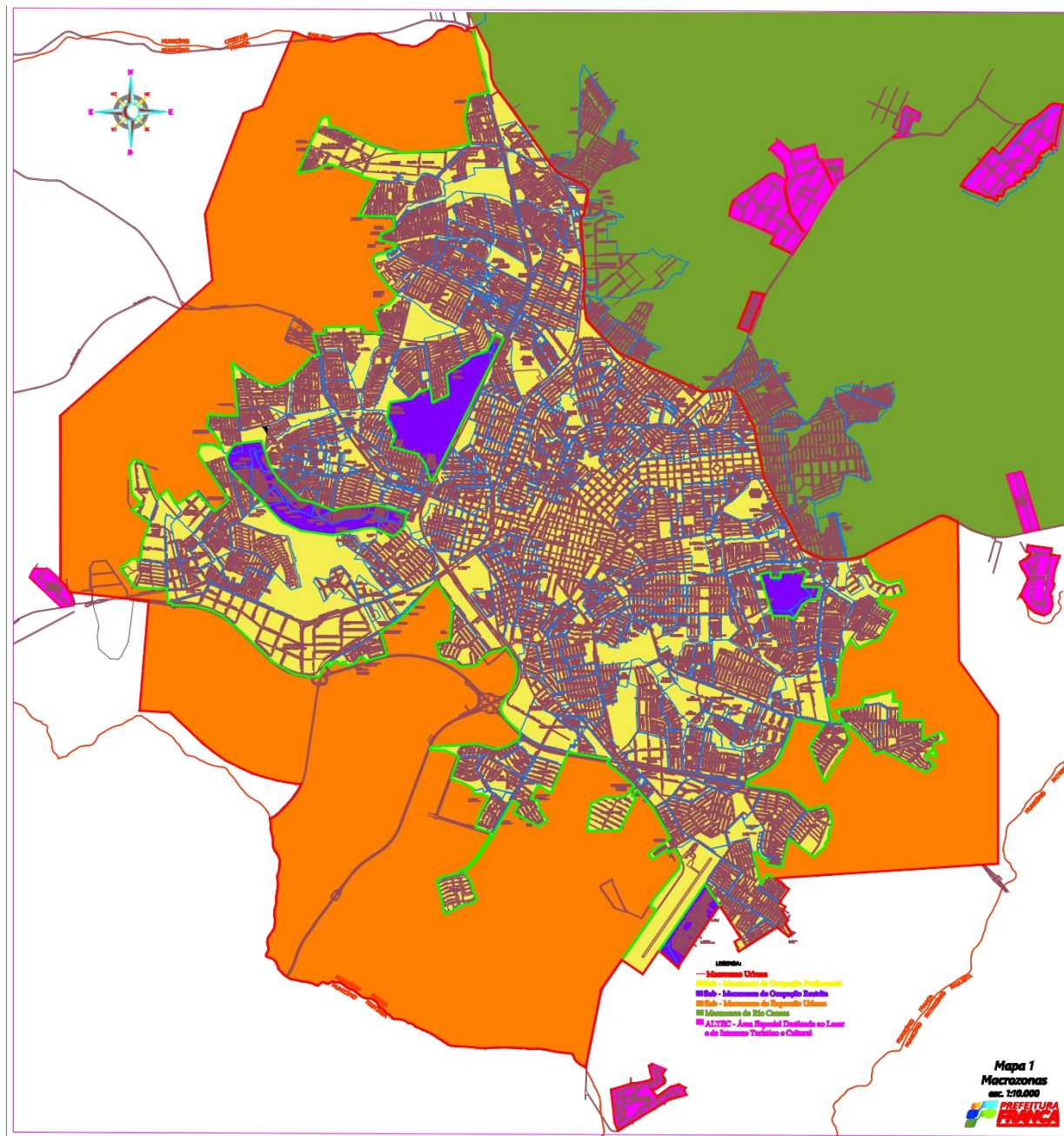
ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br



ANEXO IV

Mapa 1

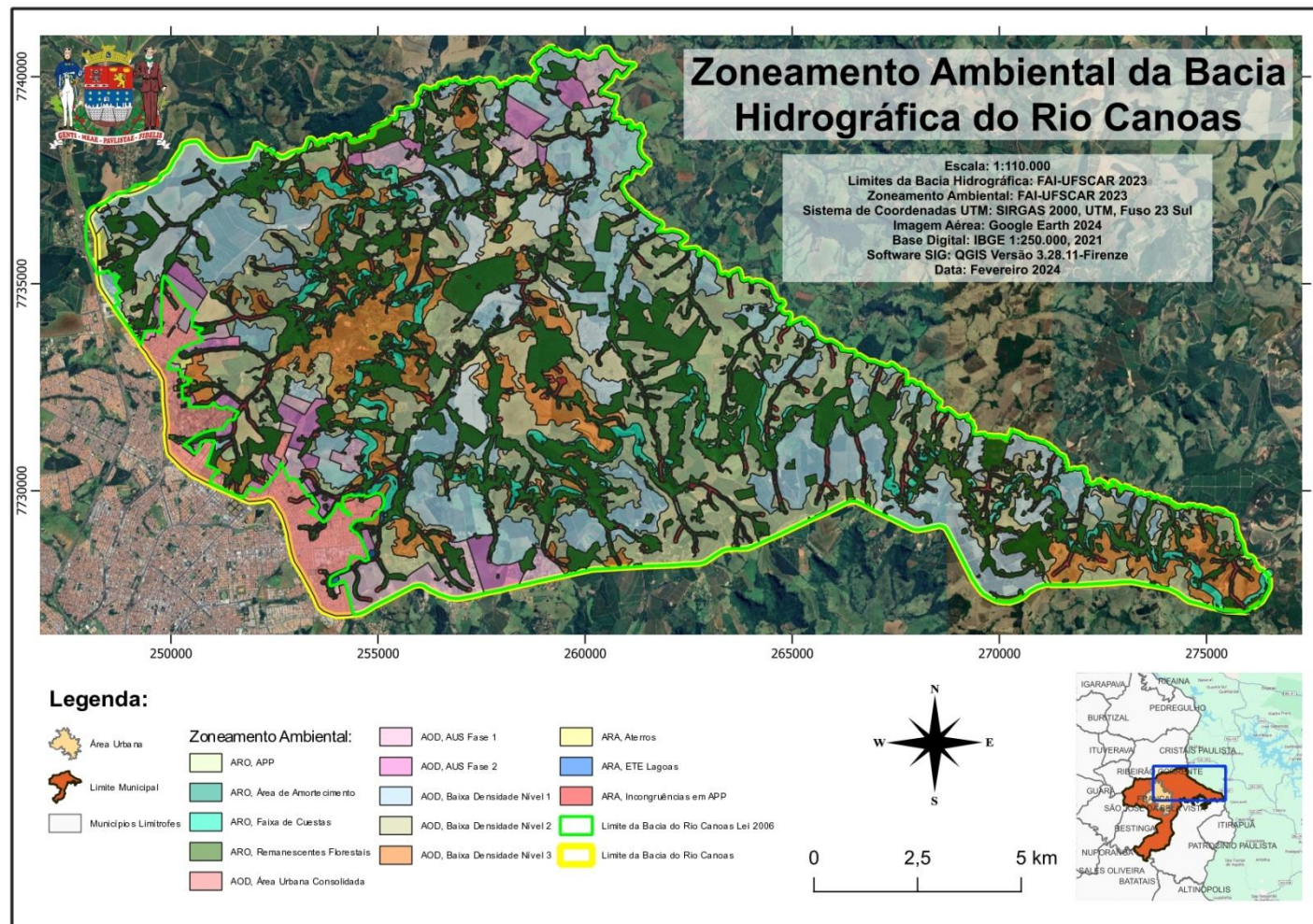




CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br





CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

franca.sp.leg.br

