

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

MINUTAS PARA
LEGISLAÇÃO BÁSICA



MUNICÍPIO DE PATY DO ALFERES - RJ



LÍDER
ENGENHARIA &
GESTÃO DE CIDADES

www.liderengenharia.eng.br
administrativo@liderengenharia.eng.br



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PATY DO ALFERES - RJ

MINUTAS DE LEI

LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES - LTDA

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATY DO ALFERES – RJ

EURICO PINHEIRO BERNARDES NETO
PREFEITO MUNICIPAL



EMPRESA DE PLANEJAMENTO CONTRATADA



LÍDER
ENGENHARIA &
GESTÃO DE CIDADES

LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES - LTDA
CNPJ: 23.146.943/0001-22
Avenida Antônio Diederichsen, nº 400 – sala 301, 302 e 310.
CEP 14020-250 – Ribeirão Preto/SP
www.liderengenharia.eng.br



EQUIPE TÉCNICA

Robson Ricardo Resende

Engenheiro Sanitarista e Ambiental
CREA – SC 99639-2

Osmani Vicente Jr.

Arquiteto e Urbanista
CAU A23196-7
Especialista em Gestão Ambiental para
Municípios

Juliano Mauricio da Silva

Engenheiro Civil
CREA/PR 117165-D

Roney Felipe Moratto

Geógrafo
CREA /PR 149.021/D

Carmen Cecília Marques Minardi

Economista
CORECON SP 36677

Daniel Ferreira de Castro Furtado

Engenheiro Sanitarista e Ambiental
CREA/SC 118987-6

Lara Ricardo da Silva Pereira

Arquiteta e Urbanista
CAU: 177264-3

Paula Evaristo dos Reis de Barros

Advogada
OAB/MG 107.935

Carolina Bavia Ferruccio Bandolin

Assistente Social
CRESS/PR 10.952

Lucas Augusto F. Bortoluci

Arquiteto e Urbanista
CAU/SP 256028-3

Isabella Fernandes de Souza Tsuji

Arquiteta e Urbanista
CAU/SP 249264-4

Guilherme Nogueira

Engenheiro Ambiental

Juliano Yamada Rovigati

Geólogo
CREA/PR 109.137/D

Daniel Mazzini Ferreira Vianna

Arquiteto e Urbanista
CAU 89.230-0

Willian de Melo Machado

Analista de Sistemas

Paulo Guilherme Fuchs

Administrador
CRA/SC 21705



EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

Gilvacir Vidal Draia

Secretário de Planejamento e Gestão
Matrícula nº 1383/02

Pedro Paulo Torres de Andrade

Chefe de Gabinete
Matrícula nº 1379/02

Maria Cristina da Rocha Santos

Secretária da Fazenda
Matrícula nº 1378/02

Paula Rezende Figueiras

Secretária de Administração
Matrícula nº 1260/02

André Dantas Martins

Secretário de Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia
Matrícula nº 1134/01

Paulo Cesar de Carvalho Filho

Assessor de Administração Tributária
Matrícula nº 1261/02



COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO

Representantes governamentais:

Daphne Waiandt de Almeida Iglesias Ribeiro
Matrícula nº 1509/02
Diretora de Planejamento, Controle e Acompanhamento

Thiago Vannier Peralta
Matrícula nº 1253/02
Secretário de Governo

Nilton Pimentel Leite
Matrícula nº 1280/02
Assessor Executivo de Governo

Márcio Alexandre Carvalho Werneck
Matrícula nº 1514/02
Assessor Executivo de Turismo

Arthur Marques Fernandes Lisboa
Matrícula nº 1268/02
Administrador Distrital.

Representantes da sociedade civil:

Gerceli Feitosa Barros
Thais Leal Pires
Daniel Freitas dos Santos
Daniel César Silva da Costa
Daniela Rosa da Silva



LEI COMPLEMENTAR Nº...../....., DE DE DE

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo do Município de Paty do Alferes/RJ e dá outras providências.

O Poder Legislativo de Paty do Alferes, Estado do Rio de Janeiro, aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Dependerão de prévia licença expedida pelo Executivo Municipal, mesmo quando situados na zona rural, o parcelamento do solo:

- I. Para fins de urbanização;
- II. Para a formação de sítios de recreio;
- III. Para a formação de núcleos residenciais, mesmo que mantidos sob a forma de condomínio;
- IV. Para a criação de áreas comerciais, institucionais e de lazer;
- V. Para a criação de áreas industriais, de núcleos de distritos industriais;
- VI. Para a exploração de minerais;
- VII. Para áreas onde existam florestas que sirvam para uma das seguintes finalidades:
 - a) conservar o regime das águas e proteger mananciais;
 - b) evitar a erosão das terras pela ação dos agentes naturais;
 - c) assegurar condições de salubridade pública;
 - d) proteger sítios que, por sua beleza, mereçam ser conservados.
- VIII. Para outros fins que não dependam de autorização exclusiva da União ou do Estado.

Art. 2º. O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobro de lote, reloteamento e remanejamento.



§ 1º. Considera-se loteamento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de vias de circulação ou prolongamento de logradouros públicos, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, 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.

§ 3º. O desdobro será aplicado para áreas que já pertencerem a um loteamento devidamente aprovado pelos órgãos públicos, visto que nestes locais já foram reservadas áreas ao município.

§ 4º. Considera-se reloteamento a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de edificação de qualquer natureza, com abertura, prolongamento, ou modificação das vias existentes, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

§ 5º. Considera-se remanejamento, a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de qualquer natureza, sem abertura, prolongamento ou modificação das vias existentes.

Art. 3º. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;



- IV. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V. Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA

CAPÍTULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

- Art. 4º.** Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:
- I. As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvando-se, no mínimo, o disposto nos parágrafos 2º e 3º deste artigo;
 - II. Projetar os loteamentos em coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator);
 - III. Respeitar as faixas de preservação e *non aedificandi* como segue:
 - a) nos cursos d'água: faixa de proteção respeitando os limites estabelecidos para as áreas de preservação permanente dispostas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, o Código Florestal, Leis Estaduais nº 650/1983 e 1.130/1987 e Portaria Serla nº 324/2003, ou outras Leis Federal e Estadual que vier a substituí-las;
 - b) em nascentes e olhos d'água: 50,00 m (cinquenta metros) de faixa de preservação margeando o olho d'água ou raio de proteção de 50,00 m (cinquenta metros) para nascentes pontuais;
 - c) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, com até 20 ha (vinte hectares) de área de superfície: 50,00 m (cinquenta metros) de faixa de proteção;
 - d) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, com mais de 20 ha (vinte hectares) de área de superfície: 100,00 m (cem metros) de faixa de proteção;



- e) ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, das ferrovias, áreas de preservação permanente, e dutos: prever faixa *non aedificandi*, de 15,00 m (quinze metros) de largura, salvo maiores exigências de legislação específica;

§ 1º. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, não podendo ter largura inferior a 15,00 m (quinze) metros.

§ 2º. A porcentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, sendo, no mínimo, 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público e 5% (cinco por cento) para equipamento urbano e comunitário e 20% (vinte por cento) para sistema de circulação.

§ 3º. Se a porcentagem destinada para o sistema de circulação não atingir 20% (vinte por cento), a complementação deverá ser feita nas áreas de equipamentos urbanos e comunitários e/ou espaços livres de uso público.

§ 4º. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, que deverão ser implantados nas áreas para equipamento público e comunitários.

§ 5º. Consideram-se urbanos, os equipamentos públicos de infraestrutura, de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, redes telefônicas, de gás canalizado e outros de interesse público.

§ 6º. Consideram-se espaços livres de uso públicos o sistema de áreas verdes, sendo dividido em áreas de lazer contemplativo ou recreativo e áreas de proteção ambiental obrigatória conforme estabelecido pela legislação municipal, estadual e federal pertinente.



§ 7º. A localização das áreas de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público deverão atender às seguintes disposições:

- I. Serem circundadas por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lotes;
- II. 60% (sessenta por cento) do percentual exigido para a área equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público será localizado pela prefeitura em um só perímetro;
- III. A menor testada da área junto à via pública deverá ter no mínimo 20,00m (vinte metros);
- IV. A localização do restante da área exigida para área equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, poderá ficar a cargo do loteador e só será computada como área de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, quando em qualquer ponto da mesma puder ser inscrito um círculo de raio de 10,00 m (dez) metros.

§ 8º. As áreas definidas nos incisos I e III do caput deste artigo passarão ao domínio do Município, sem ônus para este.

Art. 5º. O Poder Executivo poderá complementarmente exigir em cada loteamento, reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

CAPÍTULO II

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer ao Executivo Municipal a definição de diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres de uso público e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I. As divisas da gleba a ser loteada;
- II. As curvas de nível à distância adequada, de metro em metro;
- III. A localização de áreas de reserva legal e outras áreas de preservação ecológica, minas d'água, nascentes, áreas brejosas, olhos d'água, cursos



d'água, lagos e lagoas naturais ou artificiais junto de indicação da área de superfície dos mesmos, fragmentos de vegetação nativa, bosques e matas;

- IV. A indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V. O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI. As características, as dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- VII. Bosques, monumentos, árvores frondosas e bens ou locais tombados como patrimônio histórico, cultural ou arqueológico;
- VIII. Construções existentes;
- IX. Os serviços públicos ou de utilidade pública existentes no local.

Art. 7º. O Executivo municipal indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

- 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 municipal;
- III. A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- IV. A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;
- V. Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo loteador;
- VI. As disposições aplicáveis da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, findo o qual deverá passar por nova análise.



Art. 8º. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto deverá conter desenhos georreferenciados em coordenadas UTM, memorial descrito, relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira e projetos urbanos, que será apresentado ao Executivo Municipal acompanhado de título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1º. Os desenhos, em escala horizontal de 1:2000 e vertical de 1:200, em 04 (quatro) vias impressas e 1 (uma) digital georreferenciada em coordenadas UTM, contendo, pelo menos:

- I. Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II. O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III. A dimensões lineares e angulação do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV. Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V. A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI. A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VII. Afastamentos exigidos, devidamente cotados;
- VIII. Indicação das servidões e restrições especiais que estejam gravando o imóvel;
- IX. Outros documentos que possam ser julgados necessários.

§ 2º. O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I. A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III. A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;



- IV. A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;
- V. A enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador.

§ 3º. O relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira deverá conter, pelo menos:

- I. A demonstração da viabilidade econômico-financeira da implantação do loteamento, com a previsão de comercialização dos lotes e de edificação dos mesmos;
- II. A demonstração da viabilidade técnica, econômica e financeira dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador, com estimativas dos respectivos custos e prazos de execução.

§ 4º. Todos os desenhos mencionados no § 1º deverão ser entregues em cópia por meio digital, em extensão DWG ou DXF, georreferenciada em coordenadas UTM.

CAPÍTULO III DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Art. 9º. O loteador deverá executar nos loteamentos, sem ônus para o Poder Executivo municipal, as seguintes obras e serviços, que passarão a fazer parte do patrimônio do município:

- I. A abertura das vias de comunicação e das áreas de recreação;
- II. A colocação dos marcos de alinhamento, de nivelamento e dos lotes, que serão de concreto e localizados nos ângulos e curvas das vias projetadas e nas divisas dos lotes;
- III. A colocação de guias e sarjetas;
- IV. A rede de escoamento de águas pluviais;
- V. A rede de coleta de esgoto, tratamento e disposição final das águas servidas e a ligação do coletor tronco da rede interna do loteamento até o emissário, quando for o caso;



- VI. A rede de abastecimento de água, inclusive da fonte de abastecimento quando for o caso, e as ligações da rede interna do loteamento com a adutora existente;
- VII. Pavimentação das vias públicas;
- VIII. Arborização das áreas verdes, praças e vias de comunicação;
- IX. Nivelamento e calçamento dos passeios das áreas públicas;
- X. Rede elétrica e de iluminação pública;
- XI. Proteção do solo superficial;
- XII. Obras de terraplanagem, de drenagem e muros de arrimo;
- XIII. Placas indicativas de nome de vias.

§ 1º. Na ausência da rede coletiva de esgoto sanitário, de que trata o inciso V, deverá ser implantado o sistema individual de esgotamento e o proprietário deverá apresentar no projeto o local de implantação de cada fossa e exigir dos moradores a correta construção.

§ 2º. O projeto de loteamento não poderá prejudicar o escoamento de água, na respectiva bacia hidrográfica.

§ 3º. Os projetos das obras referidas neste artigo serão previamente submetidos à apreciação e aprovação do órgão responsável do Poder Executivo municipal, com observância das normas por esta adotadas.

§ 4º. Por ocasião da apresentação do projeto definitivo de parcelamento do solo, deverá o mesmo ser acompanhado do cronograma físico financeiro em barras, por períodos mensais, sendo uma para cada obra a ser executada, de conformidade com os incisos do artigo 9º.

§ 5º. As obras de pavimentação das vias públicas deverão obedecer no mínimo, as seguintes normas técnicas:

- I. Regularização e compactação do subleito à 95% (noventa e cinco por cento) de Proctor Normal;



- II. Execução de base com brita graduada com 0,10 m (dez centímetros) de espessura, devidamente compactada;
- III. Imprimadura impermeabilizante (CM-30);
- IV. Imprimadura ligante betuminosa;
- V. Capa asfáltica com CBUQ, com espessura mínima de 0,03 m (três centímetros) para tráfego leve, aumentando-se gradativamente essa espessura para tráfego pesado, conforme normas técnicas.

§ 6º. O projeto de guias e sarjetas obedecerá aos padrões e normas do órgão competente do Executivo Municipal e será à base de concreto, com resistência mínima de FCK 15MPa (quinze megapascal), obedecendo as seguintes especificações:

- I. As medidas mínimas úteis, para a sarjeta, deverão ser de 0,25 m (vinte e cinco centímetros), de largura e espessura de 0,10 m (dez centímetros);
- II. A guia deverá ter medidas úteis, de 0,15 m (quinze centímetros) de altura, e 0,10 m (dez centímetros) de largura;
- III. As guias e sarjetas deverão ter preparo em máquina extrusora.

§ 7º. Os projetos referidos no caput deverão obedecer às normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) aplicáveis a cada caso.

§ 8º. A execução da rede elétrica e iluminação pública, deverá obedecer às normas da concessionária de energia elétrica do Estado do Rio de Janeiro, devendo os respectivos projetos serem previamente aprovados pela mesma e assinados por profissional da área de engenharia competente.

§ 9º. O projeto de escoamento de águas pluviais deverá conter, pelo menos:

- I. O dimensionamento das tubulações e sua declividade deverão estar dentro das normas técnicas, respeitando a velocidade máxima e mínima de escoamento;
- II. A localização dos poços de visita, caixas mortas, bocas de lobo e chaminés;



- III. A especificação dos serviços a executar, observadas as normas técnicas estabelecidas pelo órgão competente do Poder Executivo municipal;
- IV. A indicação do local de lançamento e a forma de prevenção dos efeitos deletérios e, quando as diretrizes exigirem, proceder a retificação, reafeiçoamento ou canalização de águas correntes, que receberão esses lançamentos, obedecidas as normas e padrões do poder executivo, com as devidas autorizações dos órgãos pertinentes externos ao município;
- V. Dissipadores de energia nos locais a receberem as águas pluviais, oriundas do empreendimento.

§ 10º. O projeto completo dos sistemas de coleta, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários e sua respectiva rede, obedecerá aos padrões e normas do órgão competente do Poder Executivo municipal e da concessionária do serviço de água e esgoto a quem cabe o visto de aprovação.

§ 11º. O projeto completo do sistema de alimentação e de distribuição de água potável e respectiva rede obedecerá aos padrões e normas da concessionária do serviço de água e esgoto, a quem cabe o visto de aprovação, instruído com Termo de Vistoria de Hidrantes expedido pelo Corpo de Bombeiros.

§ 12º. Os hidrantes de coluna serão instalados com observância dos seguintes requisitos:

- I. terão rede de diâmetro mínimo de 150mm (cento e cinquenta milímetros);
- II. vazão mínima de 2.000L/min (dois mil litros por minuto);
- III. terão, cada um, raio para ação máxima de 300m (trezentos metros), e suficiência para atender a toda a área do loteamento.

§ 13º. Nos casos de loteamentos com mais de 200 (duzentos) lotes, o loteador deverá executar a suas custas projeto paisagístico nos locais destinados às praças, incluindo playground infantil e, no mínimo, 10 (dez) tipos de aparelho de ginástica ou mais, o qual deverá ser aprovado pelo município.



Art. 10. Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos de parcelamento do solo.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 11. Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao Executivo Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I. A identificação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II. A indicação do tipo de uso predominante no local;
- III. A indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 12. Aplica-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística exigida para o loteamento, em especial a dos artigos 6º e 34.

Parágrafo único. A área mínima reservada a equipamentos urbanos e comunitários será de 10% (dez por cento) da gleba desmembrada, quando esta pertencer a uma gleba total maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e o número de partes resultantes for superior a 10 (dez).

CAPÍTULO V DO DESDOBRO DE LOTE

Art. 13. Só serão permitidos desdobro de lotes urbanos desde que oriundos de projetos de loteamento os quais já reservaram as áreas de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público para aprovação de desdobro de lote, o interessado apresentará requerimento ao Executivo Municipal, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel na qual se indique:

- I. Situação do lote em relação à quadra e a sua distância à esquina mais próxima;
- II. A indicação das construções existentes no lote;
- III. A divisão pretendida;



- IV. A área mínima do lote após o desdobro não poderá ser inferior a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00m (doze metros).

Parágrafo único. Todos os desenhos mencionados no caput deverão ser entregues em cópia por meio digital, em extensão DWG ou DXF, georreferenciada em coordenadas UTM.

Art. 14. Aplica-se ao desdobro de lote, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as dos artigos 6º e 34.

CAPÍTULO VI DO PROJETO DE RELOTEAMENTO OU REMANEJAMENTO

Art. 15. Para a aprovação do projeto de reloteamento ou remanejamento, o interessado apresentará ao Poder Executivo municipal, acompanhado de título de propriedade do imóvel e planta do mesmo, os seguintes documentos:

- I. Indicação das vias existentes;
- II. Indicação do uso predominante no local;
- III. Indicação das construções existentes;
- IV. Indicação da divisão existente e das faixas *non edificandi*, bem como as servidões existentes;
- V. Indicação da nova divisão pretendida, incluindo o novo traçado das vias públicas, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo único. Todos os desenhos mencionados no caput deverão ser entregues em cópia por meio digital, em extensão DWG ou DXF, georreferenciada em coordenadas UTM.

Art. 16. Aplica-se ao reloteamento ou remanejamento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as dos artigo 9º.



Art. 17. O reloteamento ou remanejamento poderá ser compulsório, nos termos do artigo 44 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, mediante Decreto do Poder Executivo municipal.

§ 1º. Cabe ao Poder Executivo Municipal, no caso de reloteamento ou remanejamento compulsório, delimitar o parâmetro e elaborar o projeto de reloteamento ou remanejamento o qual incluirá todas as propriedades públicas e particulares, as vias de comunicação, as áreas livres e os equipamentos urbanos e comunitários da área.

§ 2º. Os ônus e os benefícios do reloteamento ou remanejamento compulsório serão distribuídos equitativamente entre os proprietários envolvidos no projeto.

§ 3º. No caso de incorporação ou venda de lotes, os antigos proprietários terão preferência na aquisição de novas unidades.

CAPITULO VII

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO FECHADO

Art. 18. Os loteadores deverão solicitar diretrizes, nos termos do artigo 6º, para execução de projeto de loteamento fechado, observando ainda as seguintes condições:

- I. Ser enquadrado, no total ou em sua maioria, como zona residencial 1, zona residencial 2 ou zona de expansão urbana;
- II. Ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos;
- III. A área do loteamento fechado, não poderá ser superior a 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados);
- IV. Cada face lateral dos perímetros do loteamento fechado não deverá ultrapassar 400 m (quatrocentos metros) lineares; sendo que, após essa distância, para implantação de um novo empreendimento, terá que haver via pública seccionando os empreendimentos, podendo essa via pública



conter lotes com frente para a mesma, desde que a profundidade do lote não ultrapasse 30,00 m (trinta metros);

- V. A manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionários, com exceção das redes de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e coleta de lixo;
- VI. A concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura, registro e baixa dos respectivos instrumentos em cartório;
- VII. Os agentes públicos terão livre acesso à área interna do loteamento, quando no exercício de suas funções;
- VIII. Submeter previamente à aprovação do Executivo Municipal todos os projetos de equipamentos urbanos definidos no artigo 9º desta lei complementar.

§ 1º. O controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso aos pedestres ou aos condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados e cadastrados.

§ 2º. Os empreendimentos que se enquadrarem na modalidade do caput deverão utilizar faixas vegetadas como medidas de redução de impacto urbano negativo (fachadas ativas), causadas pelo isolamento do empreendimento por muros, poderão ser computadas para compor os 30% (trinta por cento) da área dos espaços livres de uso público exigidos, até o limite de 10 % (dez por cento) do total.

Art. 19. Após aprovação do loteamento, será concedida concessão de direito real de uso das vias de circulação e áreas públicas à associação formada pelos proprietários dos imóveis ali existentes ou, provisoriamente, ao empreendedor do loteamento.

Art. 20. Deverão constar do contrato-padrão de vendas, cláusulas que façam pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, enquanto durar o



regime de loteamento fechado, as obrigações referidas nos incisos V e VI do artigo 18 e de sua participação da associação referida no artigo 21.

Art. 21. Os proprietários dos imóveis deverão formar associação, legalmente constituída.

Parágrafo único. A participação dessa associação é compulsória.

Art. 22. Aplicam-se aos projetos de loteamento fechado as normas relativas a loteamentos comuns, em especial as disposições do artigo 9º.

Art. 23. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta Lei Complementar e suas alterações posteriores ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Art. 24. Os loteamentos comuns poderão pleitear sua classificação como loteamento fechado, desde que atendam as disposições estabelecidas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO VIII

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 25. Os projetos de parcelamento do solo serão julgados pelo Poder Executivo Municipal dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data em que forem completados todos os documentos exigidos por esta Lei Complementar.



Parágrafo único. Os projetos a que se refere este artigo serão recebidos pelo Poder Executivo após prévia aprovação pela concessionária de energia elétrica, pela concessionária do serviço de água e esgoto e demais órgãos competentes ou os que vierem a substituí-los.

Art. 26. Os projetos a que se refere o artigo anterior deverão ser previamente aprovados pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural, Conselho Municipal do Meio Ambiente e CMPC (Conselho do Patrimônio Cultural do Estado do Rio de Janeiro), e outros órgãos competentes, se necessário, quando:

- I. Localizados em área de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;
- II. Quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Art. 27. Após o exame dos documentos apresentados, em cumprimento ao disposto no artigo 8º e, tendo sido considerados satisfatórios, o empreendedor será comunicado do fato e notificado a assinar Termo de Compromisso, com o qual se obriga a executar, sob as suas expensas, as obras exigidas dentre aquelas descritas no artigo 9º e especificá-las em cronograma que será aprovado pelo órgão competente do Executivo Municipal, com prazo máximo de dois anos para sua execução, contados a partir da data do Decreto de aprovação.

§ 1º. De posse do termo referido no *caput*, o Poder Executivo Municipal expedirá Alvará de Licença de Construção para o empreendedor dar andamento às mesmas.

§ 2º. É facultado ao empreendedor oferecer garantias de execução das obras de infraestrutura do loteamento, isolada ou cumulativamente e que estão especificadas no artigo 9º.

§ 3º. A expedição do alvará de licença para vendas de lotes só será expedida mediante atendimento em uma das seguintes condições:



- I. Mediante hipoteca de lotes do loteamento ou de outros imóveis de propriedade do empreendedor localizados nas áreas urbanas de Paty do Alferes;
- II. Com caução ou fiança bancária;
- III. Com retenção por parte de Instituições Financeiras de valores relativos aos créditos hipotecários habitacionais, quando incidentes na totalidade dos lotes do empreendimento;
- IV. Após atendido uma das condições estabelecidas nos incisos I a III do parágrafo 3º deste artigo, desde que executadas todas as obras constantes dos incisos V, VI e X do artigo 9º.

§ 4º. O valor da garantia oferecida deverá ser superior, no mínimo, em 15% (quinze por cento), do valor estimado das obras objeto da garantia, ficando o empreendedor obrigado a suplementá-la, a qualquer tempo, caso seja declarada insuficiente.

§ 5º. Os objetos da garantia serão liberados proporcionalmente ao valor de cada obra integralmente executada.

§ 7º. Os objetos da garantia só serão liberados integralmente após recolhimento e homologação do total do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) devido pelos serviços prestados, inclusive na infraestrutura do loteamento.

Art. 28. O parcelamento será aprovado em uma das seguintes situações:

- I. Ao término de todas as obras referidas no artigo 9º;
- II. Após prestadas as garantias permitidas nos termos do parágrafo 2º e 3º, do artigo anterior.

§ 1º. Para as obras concluídas deverá ser requerido ao Poder Executivo Municipal o Termo de Recebimento.

§ 2º. Após vistoriadas as obras e estando as mesmas em conformidade com o projeto, será elaborado Termo de Recebimento pelos órgãos competentes do Executivo Municipal.



§ 3º. Satisfeitas as exigências dos incisos I e II deste artigo, será expedido Alvará de Licença para vendas dos lotes, exceto dos que forem dados em hipoteca.

Art. 29. O Executivo Municipal poderá recusar a proposta inicial de projeto de loteamento ainda que seja para evitar excessiva oferta de lotes e consequente investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços.

Art. 30. Aprovado o projeto de parcelamento, deverá o mesmo ser submetido ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data dessa aprovação.

§ 1º. Após o registro imobiliário deverá o empreendedor apresentar cópia do mesmo ao Poder Executivo.

§ 2º. Vencido o prazo, com ou sem execução das obras, a aprovação fica automaticamente cancelada.

§ 3º. Feito o registro imobiliário, passam a integrar o domínio do Município as áreas públicas constantes do projeto do parcelamento.

Art. 31. O Executivo Municipal não se responsabiliza por eventuais diferenças de medidas dos lotes ou quadras, que venham a ser encontradas posteriormente à aprovação final do projeto.

CAPÍTULO IX

DOS REQUISITOS PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS CLANDESTINOS

Art. 32. Consideram-se clandestinos todos os parcelamentos do solo não aprovados pelo Poder Executivo Municipal e que se enquadrarem nos dispostos pela Lei Municipal nº 2.702/2020.



Parágrafo único. A regularização de parcelamentos e ocupações irregulares deve atender ao que regulamenta a Lei do Plano Diretor Municipal e a Lei Municipal nº 2.702/2020, que dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 33. A denominação dos loteamentos e arruamentos obedecerão às seguintes normas:

- I. Vila: quando a área for inferior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);
- II. Jardim: quando a área for de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) a 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados);
- III. Parque: quando a área for superior a 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados) e até 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados);
- IV. Bairro: quando a área for superior a 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados).

Parágrafo único. Não poderão ser adotadas denominações já existentes.

Art. 34. As dimensões mínimas dos lotes obedecerão aos valores mínimos estabelecidos pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Para o caso em que o loteamento se enquadrar em mais de uma zona urbana, deverá prevalecer os dispostos para a zona mais restritiva, conforme orientações do órgão competente do Executivo Municipal.

Art. 35. As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba objeto do parcelamento nas seguintes condições:

- I. Quando seu prolongamento estiver na estrutura viária do Plano Diretor Municipal;



- II. Quando os lotes da quadra localizada na divisa da rua a ser prolongada, não tiverem a frente voltada para a referida via.

Parágrafo único. As vias locais sem saída (*cul de sac*) serão permitidas, desde que:

- I. Providas de praça de retorno, com leito carroçável com diâmetro mínimo de 12,00 m (doze metros);
- II. Seu comprimento, incluída a praça de retorno, não exceda a 15 (quinze) vezes a sua largura.

Art. 36. Os projetos de parcelamento do solo não poderão prejudicar as áreas de florestas ou arborizadas.

Art. 37. As vias de comunicação obedecerão às dimensões determinadas pela Lei de Sistema Viário.

Art. 38. Nos cruzamentos de vias públicas os alinhamentos dos lotes deverão ser concordados por um arco de círculo, com raio de 9,00 m (nove metros).

§ 1º. As guias e sarjetas deverão ser concordadas por um arco de círculo, com raio de 6,00 m (seis metros).

§ 2º. Nos cruzamentos esconso, os raios das guias, sarjetas e lotes, poderão ser alterados a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal.

Art. 39. Nos projetos de parcelamento do solo, as vias e logradouros públicos serão denominados conforme diretrizes do órgão competente do Poder Executivo municipal.

Art. 40. As quadras dos loteamentos, terão comprimento linear máximo de 200,00 m (duzentos metros).

Parágrafo único. Nos loteamentos fechados, as quadras internas que sejam lindeiras às divisas do loteamento, poderão ter comprimento linear maior que 200,00



m (duzentos metros) lineares somente se existirem interferências externas, adjacentes ao perímetro do mesmo e que inviabilize o cumprimento do disposto no Caput deste artigo.

Art. 41. É vedada a construção de vielas.

TÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL

CAPÍTULO I DOS SÍTIOS DE RECREIO

Art. 42. Será permitido o parcelamento, através de desmembramento ou de loteamento, do solo na zona rural para formação de sítios de recreio, desde que os lotes tenham área não inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), não sendo permitido a subdivisão em áreas inferiores a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 1º. O parcelamento sob a forma de desmembramento para formação de sítios de recreio, somente será aprovado se existir pelo menos os seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I. Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II. Abastecimento de água;
- III. Sistema de esgotamento sanitários;
- IV. Acesso à energia elétrica;
- V. Rede de iluminação pública, com ou sem colocação, de postes para distribuição domiciliar; e
- VI. Escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de 3,00 km (três quilômetros) do terreno considerado.

§ 2º. O parcelamento sob a forma de desmembramento para formação de sítios de recreio, deverá obedecer ao disposto no artigo 11 e parágrafo único do artigo 12.



§ 3º. Para os projetos de parcelamento de solo na zona rural para formação de sítios de recreio, que estiverem de acordo com as exigências da Lei do Plano Diretor Municipal e da Lei Federal nº 6.766/79, o Poder Executivo municipal emitirá certidão com a finalidade de se obter o “nada a opor” do INCRA, (Art. 53 da Lei Federal nº 6.766/79 e normatizada através da Instrução 17-b – INCRA).

§ 4º. Somente após a apresentação da certidão de “nada a opor” do INCRA é que o projeto poderá ser definitivamente aprovado pelo Executivo Municipal.

§ 5º. As áreas rurais que tiverem os projetos de formação de sítios de recreio aprovados serão classificadas como Zona Urbana, de Expansão Urbana ou de Urbanização Específica, conforme o art. 3º da Lei nº 6.766/79, de acordo com sua localização geográfica.

§ 6º. Deverá ser apresentado pelo empreendedor, projeto de recuperação das áreas de preservação dispostas na Lei Federal nº 12.651/2012 – Código Florestal.

Art. 43. Os loteamentos para formação de sítios de recreio obedecerão aos seguintes requisitos:

- I. As ruas terão largura mínima de 15,00 m (quinze metros);
- II. As construções terão afastamento frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros);
- III. A taxa de ocupação máxima será de 25% (vinte e cinco por cento);
- IV. Destinação de 15% (quinze por cento) da área total para o Município, a qual deverá ser destinada a área de lazer e/ou institucional ficando a cargo do órgão competentes do Executivo Municipal determinar a melhor utilização.

Art. 44. Os loteamentos destinados à formação de sítios de recreio observarão as normas exigidas no artigo 9º.



Art. 45. O pedido de aprovação de projeto para a formação de sítios de recreio será apresentado ao Executivo Municipal acompanhado de título de propriedade do imóvel e instruído com os seguintes documentos:

- I. Memorial descritivo, compreendendo:
 - a) denominação do imóvel;
 - b) denominação do loteamento;
 - c) localização quanto às vias oficiais do município;
 - d) posição em relação aos confrontantes;
 - e) vias de acesso.
- II. Caracterização dos objetivos do projeto, compreendendo:
 - a) descrição do loteamento, quanto aos objetivos sociais;
 - b) especificações técnicas legais que serão atendidas.
- III. Projeto do loteamento, apresentando em 05 (cinco) vias, desenhos em escala de 1:5.000 ou 1:2.000, contendo, pelo menos:
 - a) as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes conforme escritura;
 - b) a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - c) as vias internas;
 - d) as áreas destinadas ao município;
 - e) as áreas de reserva florestal;
 - f) legenda completa, especificando número de lotes, área dos lotes, áreas das vias internas, área do sistema de recreio, área de uso institucional, área destinada ao município, área de reserva florestal e outras componentes do projeto.
- IV. Nos casos de parcelamento através de desmembramento para formação de Sítios de Recreio, o mesmo deverá seguir o que determina o artigo 11 e 12 desta lei e será aprovado se existirem os seguintes melhoramentos públicos:
 - a) pavimentação asfáltica;
 - b) abastecimento de água;
 - c) rede de iluminação pública;
 - d) sistema de esgoto sanitário;



- V. Deverá constar na matrícula de cada sítio ou chácara de recreio, as cláusulas que façam pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, que não será permitido o desmembramento do imóvel sob nenhuma hipótese em áreas inferiores a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e seu uso e finalidade serão apenas para recreação, lazer e moradia.

Art. 46. A aprovação do projeto será efetivada após a assinatura, pelo loteador, do Termo de Compromisso com o qual se obrigará a executar, às suas expensas, nos prazos previstos em cronograma aceito pelo Executivo Municipal, com a duração máxima de 02 (dois) anos, as obras e melhoramentos constantes dos incisos I a XIII do artigo 9º.

Art. 47. Aplica-se ao parcelamento para sítios de recreio, o disposto nos artigos 4º, 6º ao 20 e 25 ao 32.

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS COMERCIAIS, INSTITUCIONAIS E DE LAZER

Art. 48. Será admitido o parcelamento do solo rural para a criação das áreas comerciais, institucionais de um ou mais dos seguintes objetivos:

- I. Postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares;
- II. Lojas, armazéns, restaurantes e similares;
- III. Silos, depósitos e similares;
- IV. Colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação e similares;
- V. Centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;
- VI. Postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;
- VII. Igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios e similares;
- VIII. Conventos, mosteiros ou similares;
- IX. Áreas de recreação pública, cinemas ao ar livre e similares;



- X. Distritos industriais, desde que inseridas em áreas demarcadas como Zona Industrial e Zona de Expansão Industrial.
- XI. Outros usos não especificados de interesse público.

Art. 49. A superfície mínima das áreas destinadas aos usos previstos no artigo anterior seguirá o seguinte:

- I. Área mínima de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 30,00 m (trinta metros) desde que aprovados como condomínios fechados, não podendo as edificações ocuparem mais do que 25% (vinte e cinco por cento) da mesma.
- II. Área mínima de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) em áreas localizadas fora do perímetro urbano, não podendo as edificações ocuparem mais do que 25% (vinte e cinco por cento) das mesmas.

Parágrafo único. Ficam isentos das condições previsto no caput os distritos industriais inseridos nas Zonas Industrial e de Expansão Industrial, onde deverão obedecer aos dispostos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 50. O pedido de aprovação do parcelamento do solo rural para a formação de áreas com as destinações previstas no artigo 49 será feito por meio de requerimento instruído com os seguintes elementos:

- I. Título de propriedade do imóvel;
- II. As divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes;
- III. A localização da área objeto do parcelamento, com as dimensões cotadas e posição em relação às vias de acesso;
- IV. A especificação do uso a que se destina a área.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS DE USO INDUSTRIAL

Art. 51. Será admitido o parcelamento do solo para a formação de áreas de uso industrial, de núcleos industriais, ou de distritos industriais e para a localização de estabelecimentos industriais cujo processo seja complementar das atividades do



meio rural em que se situam ou nas áreas compreendidas pelas Zonas Industrial e de Expansão Industrial.

Parágrafo único. Não serão autorizados a formação de distritos ou núcleos industriais fora das áreas demarcadas como Zonas Industrial e de Expansão Industrial.

Art. 52. A superfície mínima para os lotes de uso industriais na zona rural será de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), não podendo as construções ocupar mais do que 50% (cinquenta por cento) da área do mesmo.

Parágrafo único. Para os lotes presentes nas Zonas Industrial e de Expansão Industrial deverá ser observado os dispostos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 53. As vias de comunicação ou de acesso dos loteamentos industriais não poderão ter largura inferior a 13,50 m (treze metros e cinquenta centímetros) e as construções serão obrigadas a manter um afastamento mínimo de 10,00 m (dez metros) dos alinhamentos.

Art. 54. A área mínima reservada para espaços de uso dominial será de 10% (dez por cento) contornadas por vias de comunicação.

Art. 55. Os loteamentos destinados a uso industrial serão dotados de obras e melhoramentos que constarão, no mínimo, de:

- I. Movimento da terra, inclusive nas áreas destinadas ao sistema de recreio e uso institucional;
- II. Abertura de vias, de comunicação e acesso;
- III. Consolidação das vias de comunicação e de acesso, com pedregulhamento e proteção das mesmas contra erosão provocada pelas águas pluviais, segundo projeto aprovado pela prefeitura;
- IV. Tratamento paisagístico das que constituem o sistema de recreio, inclusive com o plantio de árvores;



- V. Aprovação dos projetos nos órgãos competentes, para fins de obtenção das licenças necessárias ao funcionamento;
- VI. Aplica-se ao parcelamento do solo na zona rural, para a formação de áreas de uso industrial, os requisitos constantes dos capítulos I ao III, exigidos para loteamento, especialmente as obras de infraestrutura, constantes do artigo 9º.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS PARA EXTRAÇÃO DE MINERAIS

Art. 56. As áreas para a exploração de pedreiras, argileiras, extração de pedregulhos, areia e outros minerais, deverão ser aprovadas pelo Executivo Municipal mediante requerimento do interessado, acompanhado do título de propriedade do imóvel, na forma estabelecida nas alíneas “a”, “c”, “d”, “e” do inciso I do artigo 46, obedecido o disposto no artigo 58.

Parágrafo único. O Executivo Municipal poderá determinar, a qualquer tempo, a execução de obras e serviços ou adoção de medidas consideradas necessárias ao saneamento da área ou a proteção de pessoas, logradouros públicos, rio e propriedades vizinhas.

Art. 57. As áreas para extração de minerais somente deverão submeter à apreciação do Executivo Municipal, mediante plano de recuperação das áreas degradadas pela atividade, segundo disposição da legislação estadual e federal vigentes.

Art. 58. Os pedidos de aprovação de projetos para a utilização de áreas para extração de minerais serão apresentados ao Poder Executivo Municipal, conforme disposto no artigo 57.

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS ONDE EXISTAM FLORESTAS, MATAS OU BOSQUES



Art. 59. O projeto do parcelamento do solo, nas áreas a que se refere esse capítulo, deverá assegurar a preservação permanente dos revestimentos vegetais naturais, não sendo permitido o abate de nenhuma árvore sem prévia licença do Executivo Municipal ou outro órgão ambiental competente.

§ 1º. Qualquer árvore ou grupo de árvores situado em imóvel público ou particular, poderá ser declarado imune ao corte.

§ 2º. Toda atividade a ser implantada sobre o solo demarcado com alguma Área Especial prevista na Lei do Plano Diretor Municipal ou qualquer Unidade de Conservação que venha ser criada após esta Lei Complementar deverá seguir os dispostos nos Planos de Manejo e outros regramentos específicos.

TITULO IV

DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIO

Art. 60. Considera-se núcleo residencial em condomínio, o conjunto de lotes destinados à edificação de residências, com ou sem lotes destinados ao uso comercial, lazer e outros, e dispendo de áreas de uso privativo e de áreas livres para o sistema de recreio, circulação e implantação de equipamentos comunitários e urbanos, todas de uso comum.

Art. 61. A aprovação de projetos de parcelamento para núcleos residenciais em condomínio obedecerá:

- I. As normas estabelecidas nos artigos 4º ao 20, e 25 ao 32, quando situados em zona urbana;
- II. As normas estabelecidas nos artigos 42 a 48, quando situados na zona rural.

Art. 62. As áreas destinadas ao sistema de recreio, de circulação e para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários constituirão coisa inalienável e indivisível, de domínio de todos os proprietários do núcleo residencial, enquanto for mantido o condomínio.



Parágrafo único. Desfeito o condomínio, as áreas que se refere o caput, passarão para o domínio público.

Art. 63. A administração do núcleo residencial em condomínio, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de abastecimento de água, coleta de esgotos, iluminação pública, telefone, coleta e disposição final do lixo, vigilância interna e portaria, caberá a um dos proprietários ou a terceiro, eleito por maioria, enquanto for mantido o condomínio.

Art. 64. Os proprietários do núcleo residencial em condomínio, contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaisquer impostos ou taxas, pagando-as por meio de lançamento como se tratassem de unidades autônomas.

Parágrafo único. As unidades autônomas de que trata este artigo serão inscritas no Cadastro Imobiliário do Executivo Municipal, na forma estabelecida pelo Código Tributário para os imóveis comuns.

CAPÍTULO I DO CONDOMÍNIO FECHADO

Art. 65. Entende-se por Condomínio Fechado o conjunto de unidades habitacionais unifamiliares e autônomas, dispostas horizontalmente em um único lote, fechado com muro, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) de altura, sendo identificado pelas seguintes características:

- I. É o objeto de venda ou aluguel de edificação autônoma à qual estão integradas áreas de terreno;
- II. O objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal do terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;
- III. As vias de circulação, praças e demais espaços coletivos internos, cobertos ou descobertos, são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão sua fração ideal nestes logradouros comuns;



- IV. O perímetro do condomínio é fechado e o acesso à mesma está sujeito à fiscalização dos condôminos;
- V. O registro do condomínio junto ao cartório de imóveis segue os trâmites previstos na Lei Federal n.º 4.591/1964;
- VI. O número de unidades habitacionais unifamiliares autônomas é no mínimo de 02 (duas).

§ 1º. São obrigatórias, a elaboração de projeto e a execução – pelo proprietário do Condomínio Fechado – dos equipamentos de infraestrutura citados no artigo 9º.

§ 2º. O proprietário da Condomínio Fechado, ou os condôminos, arcarão com o consumo de energia elétrica da iluminação pública do referido empreendimento.

Art. 66. Entende-se por área de uso privativo no Condomínio Fechado a parcela de terreno sobre a qual é edificada a unidade habitacional unifamiliar autônoma.

Art. 67. Entende-se por unidade habitacional unifamiliar autônoma no Condomínio Fechado a moradia com as seguintes características:

- I. Compartimentos específicos mínimos: sala, dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço, deverão suas áreas mínimas atender o Código de Obras e o Código de Saúde do Estado do Rio de Janeiro;
- II. A unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser térrea ou assobradada;
- III. O recuo de frente do conjunto de unidade habitacional unifamiliar autônoma, em relação ao alinhamento predial do condomínio, deverá ser no mínimo de 5,00 m (cinco metros);
- IV. A unidade habitacional unifamiliar autônoma ocupará o máximo de 70% (setenta por cento) da área específica do terreno de seu uso privativo, incluídos eventuais abrigos cobertos para veículos;
- V. O abrigo para veículos poderá ser edificado no recuo frontal dos conjuntos de unidade habitacional unifamiliar, mas não poderá ultrapassar 50%



(cinquenta por cento) da área de terreno do referido recuo pertencente à unidade habitacional unifamiliar;

- VI. As unidades habitacionais, deverão obrigatoriamente possuir vagas para estacionamento de veículos, em quantidade mínima igual ao número das mesmas;
- VII. A unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser construída de forma conjugada até no máximo 8 (oito) unidades, desde que as paredes divisórias das mesmas, não sejam comuns;
- VIII. Os conjuntos dessas unidades, denominadas em série, terão afastamentos laterais mínimos de 4,00 m (quatro metros) entre si e de 2,00 m (dois metros) em relação a qualquer outra edificação e divisas do terreno.

Art. 68. O projeto urbanístico do Condomínio Fechado considerará os seguintes parâmetros:

- I. Para áreas de 7.000 m² (sete mil metros quadrados) a 10.000 m² (dez mil metros quadrados):
 - a) a área mínima do terreno de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma, será de 200 m² (duzentos metros quadrados), tendo no mínimo 10,00 m (dez metros) de testada;
 - b) Para o terreno privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma com área de 200 m² (duzentos metros quadrados), a área de construção mínima será de 70 m² (setenta metros quadrados).
- II. Para áreas de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados):
 - a) a área mínima do terreno de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma será de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), tendo no mínimo 10,00 m (dez metros) de testada;
 - b) para o terreno privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma com área de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), a área de construção mínima será de 100 m² (cem metros quadrados).



- III. Área mínima para circulação de veículos e pedestres será no mínimo de 12% (doze por cento) da área total do terreno do empreendimento;
- IV. Área mínima para lazer e serviço coberta e ou descoberta: 15% (quinze por cento) da área total do terreno do empreendimento, e deverá ser em um só todo, circundada por vias públicas, e a mesma, só será computada como área de lazer quando em qualquer ponto da mesma, puder ser inscrito um círculo com raio de 10,00 m (dez metros);
- V. A área de lazer e serviço não poderá situar-se na frente da área de uso privativo da unidade habitacional;
- VI. Largura mínima da via principal igual a: faixa de rolamento de 7,00 m (sete metros) e passeios de 2,00 m (dois metros); e para a via secundária igual a: faixa de rolamento de 6,00 m (seis metros) e passeios de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

§ 1º. As vias sem saída deverão ser providas de *cul de sac*, com raio mínimo de 12,00 m (doze metros);

§ 2º. A definição de via principal e secundária será elaborada pela Secretaria Municipal de Planejamento, segundo critério técnico;

- I. A faixa de acomodação e estacionamento de veículos deverá ser fora da via pública, podendo ser junto ao portão de acesso do empreendimento; a qual deverá apresentar área mínima de 12,50 m² (doze metros quadrados e meio), sendo 2,50 m (dois metros e meio) de largura por 5 m (cinco metros) de profundidade, com vagas separadas para veículos motorizados de duas rodas; podendo ser coberta ou não;
- II. Prover os empreendimentos com bolsão para carga e descarga de lixo domiciliar, fora da via pública, adjacente a área coberta, fechada ou não, destinada a depósito de lixo, tendo como base de cálculo 20 L (vinte litros) por unidade habitacional unifamiliar autônoma;
- III. O acesso entre a via pública e a entrada do empreendimento deverá contar com dispositivos de acomodação do fluxo de veículos de forma a garantir o livre trânsito na via pública.



§ 3º. Entende-se como área de circulação de pedestre a área específica com piso adequado ao percurso dentro do lote do empreendimento, a qual interliga a unidade habitacional unifamiliar autônoma às áreas de interesse internas aos lotes e à via pública;

§ 4º. A implantação dos Condomínios Fechados, não poderá resultar em área total superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), nem tampouco em dimensão linear superior a 180,00 m (cento e oitenta metros), caso em que será obrigatória a previsão de vias públicas nos seus limites, conforme diretriz do órgão de planejamento;

§ 5º As divisas da parte fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico, respeitando-se distância mínima de 2,00 m (dois metros), além do passeio público.

Art. 69. É obrigatória a reserva 5% (cinco por cento) da área total do terreno objeto do empreendimento, a qual deverá ser localizada na porção externa, com frente para a via pública, a ser doado ao Município como bem dominial.

Parágrafo único. Não se completando 35% (trinta e cinco por cento) de área reservada para sistema de circulação, espaços livres de uso público, equipamentos urbano e comunitário, a parte faltante deverá ser incorporada nas áreas de espaços livres de uso público, equipamentos urbano e comunitário.

Art. 70. As obras pra construção das unidades habitacionais unifamiliares só poderão ser iniciadas após a aprovação do projeto e da expedição do respectivo Alvará de Licença de Construção pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, o qual também dependerá de prévia aprovação do projeto urbanístico do Condomínio Fechado, pelo setor competente.

TITULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Art. 71. Para aprovação de qualquer dos projetos urbanísticos relacionados nesta Lei é obrigatório a apresentação de cópia, em meio digital, em extensão DWG ou DXF, com georreferenciamento em UTM, de todos os desenhos técnicos do projeto.

Art. 72. Os casos omissos na presente Lei Complementar, serão estudados e julgados pelo órgão competente aplicando-se Leis, Decretos e Regulamentos Especiais.

Art. 73. Ficam revogadas a Lei 75/2006 e todas as leis e decretos de alteração da referida lei.

Paty do Alferes, _____ de _____ de 20_____.