



LEI N.º 1.293 DE 07 DE OUTUBRO DE 2013.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e Rural no Município de Saquarema.

A **PREFEITA DO MUNICÍPIO DE SAQUAREMA**, Estado do Rio de Janeiro. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte LEI:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei de Parcelamento do Solo Urbano e Rural é parte integrante da política municipal de desenvolvimento urbano e está em consonância com a Lei do Plano Diretor Estratégico – Participativo do Município de Saquarema, Lei nº. 848 de 10 de outubro de 2006.

§1º Para efeitos desta Lei o Plano Diretor Estratégico – Participativo do Município de Saquarema será denominado apenas Plano Diretor;

§2º Esta Lei de Parcelamento Urbano e Rural do Município de Saquarema daqui em diante será denominada apenas de Lei de Parcelamento.

Art. 2º Para efeitos de aplicação desta Lei ficam definidas as seguintes expressões:

- I – Acesso: é a face do imóvel, lote ou gleba, confrontante com o logradouro público, dotado de infraestrutura;
- II – Alinhamento: é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;
- III – Área Urbana: parcela do território contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos conforme definido no Plano Diretor;
- IV – Áreas Institucionais: são áreas dos loteamentos destinadas ao uso institucional público;
- V – Áreas Verdes e de Lazer: são áreas dos loteamentos com restrição de uso onde a prioridade é a manutenção e restauração florestal, mantendo-se com finalidade de preservação e uso de lazer;
- VI – Ciclofaixa: faixa de circulação exclusiva de bicicletas, incorporada às vias urbanas e demarcada através de sinalização horizontal e vertical;
- VII – Ciclovia: pista destinada à circulação de bicicletas, separadas fisicamente do tráfego comum;
- VIII – Condomínio Urbanístico: é a divisão de imóvel urbano em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;



IX - Condomínio Urbanístico Vertical: é a implantação de mais de uma torre de edifícios com mais de três pavimentos, sendo térreo mais dois pavimentos, no mínimo, compostos de múltiplas unidades habitacionais em um único lote ou gleba, de modo a criar ruas, praças, áreas de estacionamento e áreas de lazer, em condomínio;

X - Condomínio Urbanístico Horizontal: é a implantação de múltiplas unidades habitacionais de no máximo dois pavimentos, geminadas 2 (duas) a 2 (duas) unidades, de modo a criar ruas, praças, áreas de estacionamento e áreas de lazer, em condomínio;

XI – Desmembramento: é a subdivisão de lote ou gleba em lotes destinados à 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;

XII – Ecoponto: área de transbordo para materiais volumosos, recicláveis, podas vegetais e inservíveis;

XIII – Edifício condominial: a implantação de uma única torre de edifício com mais de três pavimentos, sendo térreo mais dois no mínimo, em um único terreno ou gleba;

XIV – Eixo da via: é a linha que passa equidistante aos alinhamentos;

XV – Englobamento: é a união de lotes ou glebas;

XVI – Equipamentos Comunitários: são as instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XVII – Equipamentos Urbanos: são as instalações de infraestrutura urbana tais como: equipamentos de abastecimento de água; serviços de esgoto e coleta de água; instalações de energia elétrica; coleta de águas pluviais; rede telefônica; transporte; mobiliário urbano e outros de interesse público;

XVIII – Faixa de Rolamento: é a faixa destinada ao tráfego de veículos no leito carroçável;

XIX - Faixa de domínio: é a extensão de terra que compõe uma via, formada pelo leito carroçável, pelas faixas destinadas à circulação de pedestres e pelas remanescentes da área como via pública;

XX – Gleba: área de terra que não foi objeto de loteamento ou de desmembramento;

XXI – Infraestrutura Básica: são os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, conforme Lei Federal nº. 9.785/99 de 29/01/1999;

XXII – Imóvel: área definida que pode ser tanto rural como urbana; são bens individuados e caracterizados, distintos dos demais, possuindo aspectos próprios e peculiares, sejam eles físicos (localização, área, limites e confrontações, condições da vegetação, entre outros) ou jurídicos (matrícula, registro, transcrição no Registro Imobiliário, entre outros);

XXIII – Lote: área resultante de loteamento ou desmembramento, com acesso por pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, dotado de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal para a zona em que se situe;



XXIV – Loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos; modificações ou ampliações das vias já existentes;

XXV – Parcelamento do Solo: nome genérico à divisão em lotes podendo ser: loteamentos; desmembramentos ou fracionamentos;

XXVI – Passagem de pedestres: é a que se destina ao uso exclusivo de pedestres;

XXVII – Profundidade do lote: é a distância entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto extremo do lote em relação ao alinhamento;

XXVIII – Quadra: é a área resultante de loteamento, constituída por agrupamento de lotes, delimitada por vias de circulação de veículos e podendo ter como limites as divisas desse mesmo loteamento;

XXIX – Recuo: é a distância medida em projeção horizontal entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:

a) os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em Lei;

b) os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos;

c) no caso de lotes irregulares, os recuos serão definidos em normas expedidas pelo Poder Executivo Municipal.

XXX - Sistema de Lazer: são áreas destinadas ao uso público podendo incorporar áreas verdes, praças, áreas permeáveis, esporte, pomares e áreas de vegetação exótica;

XXXI – Sistema Viário: são áreas públicas destinadas à circulação de veículos e pedestres, com finalidade de ordenamento do crescimento e ordenamento da cidade, bem como de comunicação entre os diferentes bairros e logradouros;

XXXII – Testada do lote: extensão da área lindeira e ou confrontante à via de circulação, sendo que em lotes de esquina a frente será considerada a menor dimensão;

XXXIII – Via arterial: via com largura mínima de 33,00m (trinta e três metros) caracterizada por poucas intersecções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito entre bairros e regiões da cidade;

XXXIV – Via coletora: via com largura mínima de 21,00m (vinte e um metros), que tem como função coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais e expressas, garantindo o acesso aos bairros;

XXXV – Via local: vias com largura mínima de 15,00m (quinze metros) que visa dar acesso aos lotes;

XXXVI – Via expressa: via caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem intersecção em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;



XXXVII – Vilas Residenciais: é uma variante do Condomínio Urbanístico consistindo na implantação de múltiplas unidades habitacionais isoladas, agrupadas ou geminadas, de no máximo dois pavimentos, dispostas de modo a formar ruas, praças internas e espaços de uso comum;

XXXVIII – Zona ou faixa não edificante: zonas onde é proibida qualquer tipo de edificação, definida em legislação federal, estadual ou municipal a fim de preservar recursos hídricos ou de vegetação, por serem áreas sujeitas à inundações ou às restrições dos órgãos de proteção ao patrimônio histórico ou ambiental, por exemplo;

XXXIX – Zona Rural: é todo o território não compreendido pelos perímetros urbanos, destinado à exploração agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativista;

XL – Zonas Urbanas: são porções do território que subdividem as áreas compreendidas pelos perímetros urbanos da sede do município, das sedes distritais e das áreas urbanas isoladas;

§1º. Fica adotada a terminologia utilizada pelo Plano Diretor no que se refere às Áreas Verdes e Institucionais;

§2º São adotadas ainda para os efeitos desta Lei as seguintes siglas e definições:

I - Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo - SMOU;

II - Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA;

CAPÍTULO II DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º O parcelamento do solo urbano caracteriza-se por loteamento e desmembramento de lotes, definidos pelo Plano Diretor, sujeitos à aprovação do Município, devendo atender aos seguintes princípios:

I - a função socioambiental da propriedade e da cidade;

II - a função social da propriedade urbana;

III - o respeito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e à ordem urbanística;

IV - a urbanização compulsória;

V - a ocupação prioritária e o adensamento dos vazios urbanos;

VI - a capacidade de suporte da infraestrutura já existente;

Parágrafo único. Os princípios definidos nesta Lei obedecem às diretrizes contidas no Art. 14 e demais dispositivos legais do Plano Diretor.

Art. 4º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural, destinando-se apenas à exploração agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativista.



§1º Não será permitido em área rural parcelamento resultante em área inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), correspondendo ao módulo rural;

§2º O Parcelamento Rural obedecerá à legislação federal, cabendo ao interessado solicitar aos órgãos oficiais da União a manifestação e anuência sobre a possibilidade de parcelamento na área.

Art. 5º A área situada na zona rural que não for destinada às atividades descritas no *caput* do Art. 4º será considerada como área urbana para fins de tributação, prevendo-se:

I - o repasse do ônus decorrente de obras de infraestrutura, acessibilidade e melhorias ao proprietário;

II - a correta tributação observando-se as diretrizes dispostas no Código Tributário Municipal, Lei Complementar nº. 01 de 11 de dezembro de 1998.

Art. 6º Nenhum parcelamento do solo urbano será permitido em:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública e lixo urbano, sem que sejam previamente saneados;

III - terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - áreas de preservação ambiental ou naquelas áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - áreas onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VII - Áreas onde houver proibição em virtude de leis de proteção ao meio ambiente, ao patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

Art. 7º Todo parcelamento do solo para fins urbanos do Município de Saquarema deverá observar, além dos requisitos urbanísticos gerais previstos nas Legislações Federal e Estadual, os específicos previstos na presente Lei, na Lei de Zoneamento e no Plano Diretor do Município.

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Seção I Dos Novos Loteamentos

Art. 8º Conforme estabelecido nas Leis Federais nº. 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano) e 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e no Plano Diretor, os novos loteamentos deverão reservar os seguintes percentuais para usos específicos:



I - 7% (sete por cento) da área líquida urbanizável para uso institucional destinado a equipamentos comunitários;

II - 5% (cinco por cento) da área líquida urbanizável para implantação de áreas recreacionais, praças, áreas verdes ou outros espaços livres;

Parágrafo único. A critério do Poder Executivo Municipal, o loteador poderá cumprir a exigência constante no Inciso I deste artigo com outro terreno de sua propriedade, de igual valor de mercado.

Art. 9º Para os novos loteamentos serão observados os seguintes requisitos urbanísticos:

I – a área mínima dos lotes atenderá aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento;

II – os lotes não poderão ser confrontantes com as Áreas de Proteção Ambiental - APA e com as Áreas de Preservação Permanente - APP, com faixas não edificantes de qualquer espécie e com sistemas de áreas verdes e de lazer, devendo ser separados dos mesmos pelo sistema viário;

III - as vias públicas dos novos loteamentos deverão articular-se com o sistema viário existente e inserir-se no sistema viário projetado, dando continuidade às vias e a ampliação da hierarquia viária;

IV - as vias públicas deverão harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público às áreas de uso comum do povo e as áreas privadas;

V - a área destinada ao uso institucional deverá ser plenamente edificável, contínua e não deverá ter declividade superior a 15% (quinze por cento), sendo que a municipalidade através de seus órgãos competentes poderá solicitar alteração do local proposto pelo empreendedor, a fim de contemplar as reais necessidades do município;

VI - nos novos loteamentos, as vias deverão ter largura mínima de 14,00m (quatorze metros), sendo que o passeio público deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros) de cada lado da via, observada a hierarquia viária;

VII - nos novos loteamentos, as calçadas, a serem implantadas pelos futuros proprietários deverão manter 1/3 (um terço) de área permeável, devendo o loteador promover o plantio de árvores conforme projeto de arborização urbana de acordo com as diretrizes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

VIII – os passeios públicos deverão ser implantados pelos futuros proprietários com material drenante e nas vias locais destinar 1/3 de sua largura, como área não edificante para a implantação de mobiliários urbanos, devendo preservar no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) para passagem livre de pedestres;

IX – os loteamentos com área superior a 12 (doze) hectares ou que disponham de mais de 300 (trezentos) lotes, deverão reservar e implantar um Ecoponto destinado à colocação dos resíduos sólidos urbanos diferenciados da coleta domiciliar, a ser regulamentado pelo Município;

X – Plano de Arborização Urbana.



Parágrafo único. As testadas dos lotes localizados nas esquinas e cruzamentos deverão dispor de no mínimo 10,00m (dez) metros, sendo vedado o desmembramento de lote, nestes locais, que resulte em testada inferior.

Art. 10. As áreas mínimas dos lotes serão determinadas em relação à zona em que estão localizadas, de acordo com a Lei de Zoneamento.

Art. 11. Nas planícies aluviais, várzeas e áreas de preservação permanente, não serão permitidos parcelamentos de qualquer espécie.

Art. 12. Será exigida a implantação pelo loteador da seguinte infraestrutura básica nos novos loteamentos:

I - abertura das vias de circulação;

II - demarcação de quadras e lotes;

III - guias e sarjetas;

IV - rede de coleta de águas pluviais;

V - pavimentação das vias de circulação utilizando materiais definidos pela SMOU, dentre os quais:

a) massa asfáltica;

b) paralelepípedos;

c) blocos de intertravados ou bloquetes;

d) concreto armado.

VI - arborização, segundo orientação constante em ato da SEMMA;

VII - construção de caixas d'água (quando exigido pela concessionária local);

VIII - pavimentação das calçadas do entorno das áreas verdes e institucionais.

§1º. Os materiais a que se refere o Inciso V deste artigo deverão seguir as normas de execução e responsabilidade técnica quanto à sua durabilidade;

§2º Nos loteamentos com área superior a 12 (doze) hectares ou que disponham de mais de 300 (trezentos) lotes, deverá ser observado o previsto no Inciso X do Art. 9º desta Lei;

Seção II Das Áreas Verdes e Institucionais

Art. 13. A localização das áreas verdes, de sistemas de lazer e de áreas institucionais será determinada pelo Município, entre as de menor declividade, plenamente edificáveis e contínuas, bem



como de maior proximidade com o centro do loteamento e fora das Áreas de Preservação Permanente - APP.

§1º A área destinada ao uso institucional deverá ser plenamente edificável e contínua e não deverá ter declividade superior a 15%;

§2º No caso de a gleba a ser loteada conter Área de Preservação Permanente – APP nos termos da legislação federal, o percentual correspondente não entrará no cálculo das áreas públicas;

§3º Em caso excepcional, e com parecer favorável da SMOU, poderá haver descontinuidade nas áreas verdes previstas no Inciso II do Art. 8º desta Lei, do montante que ultrapassar os 10.000m² (dez mil metros quadrados).

§4º As áreas definidas em projetos de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originais alterados, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de:

I - loteamentos em que as áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social, destinados à população de baixa renda;

II - equipamentos públicos implantados com uso diverso da destinação, fim e objetivos originariamente previstos quando da aprovação do loteamento;

III - imóveis ocupados por organizações religiosas para suas atividades finalísticas, anteriores à vigência do Plano Diretor;

§5º As exceções contempladas nos Incisos I e II, do §4º deste artigo serão admitidas desde que a situação das áreas objeto de regularização esteja consolidada em data anterior à vigência do Plano Diretor, e mediante a realização de compensação, que se dará com a disponibilização de outras áreas livres ou que, comprovadamente junto à SMOU, contenham equipamentos públicos já implantados nas proximidades das áreas objeto da compensação.

§6º A compensação de que trata o §5º deste artigo poderá ser dispensada, por ato fundamentado da SMOU, desde que nas proximidades da área pública cuja destinação será alterada existam outras áreas públicas que atendam as necessidades da população.

§7º A exceção contemplada no Inciso III do §4º deste artigo será permitida desde que, a situação das áreas públicas, objeto de alteração da destinação, esteja consolidada antes da vigência do Plano Diretor, e mediante a devida compensação ao Poder Executivo Municipal, conforme diretrizes estabelecidas em lei municipal específica.

§8º As áreas citadas no §4º deste artigo poderão ser desafetadas para utilização da União ou do Estado, desde que não sejam alteradas a suas respectivas finalidades;

Art. 14. As áreas não edificantes não poderão integrar as áreas institucionais ou as áreas verdes.



Seção III Do Sistema Viário e Mobilidade Urbana

Art. 15. As vias públicas e quadras devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado devendo haver continuidade das vias, mantendo ou ampliando a hierarquia e a largura das vias e devendo ser orientadas pelas condições topográficas a serem definidas em lei especial de Expansão do Sistema Viário.

§1º Nos novos loteamentos as vias deverão ter largura mínima de 14,00m (quatorze metros) e as calçadas largura mínima de 3,00m (três metros);

§2º Fica proibida a existência de vielas nos novos loteamentos;

§3º O loteador fica obrigado a projetar, aprovar e executar sistemas estruturais de infiltração, retenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 16. A articulação do sistema viário deverá seguir os seguintes critérios:

I - Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 10,00m (dez metros);

II - Nos cruzamentos irregulares poderá haver alteração de concordância a critério do órgão competente do Município.

Art. 17. As dimensões do leito e do passeio das vias de circulação devem ajustar-se à natureza, ao tipo de uso e à densidade de ocupação das áreas servidas, a juízo do Município. Essas dimensões devem corresponder a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres de acordo com o seguinte:

I - para cada fila de veículo estacionados paralelos ao meio fio: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - para cada fila de veículos em movimento (pequena velocidade): 3,00m (três metros);

III - para cada fila de veículos em movimento (grande velocidade ou transporte coletivo): 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

IV- para cada fila de pedestres: 0,75m (setenta e cinco centímetros).

Parágrafo único. As dimensões das vias deverão respeitar os seguintes limites:

I - vias principais: pista de rolamento mínimo: 8,00m (oito metros) e passeio: 3,00m (três metros) de cada lado, no mínimo;

II - vias secundárias ou de acesso: pista de rolamento mínimo: 6,00m (seis metros) e passeio: 3,00m (três metros) de cada lado no mínimo;

III - vias de pedestres para uso exclusivo de pedestres: largura de 3,00m (três metros);



IV - vias de impasse: a extensão destas vias, excluída a praça de retorno, não deverá exceder de 100,00m (cem metros);

V - bolsão de retorno: o leito das praças de retorno das vias de impasse deverá ter diâmetro mínimo de 18,00m (dezoito metros).

Art. 18. As declividades máximas das vias de circulação devem ser as seguintes:

I- nas vias principais- de 6% (seis por cento);

II- nas vias secundárias- de 10% (dez por cento).

CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS TÉCNICOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I Dos Loteamentos

Art. 19. A elaboração do projeto será precedida de fixação de diretrizes por parte do Município através de Certificado de Informações, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário do terreno ou gleba ou procurador legalmente constituído com poderes especiais para tal pretensão;

II - croquis do terreno a ser loteado, com a denominação, situação, limites, área e todos os demais elementos que identifiquem e caracterizem perfeitamente o imóvel;

III – Licença Municipal Prévia – LMP (ambiental) e, se necessário, licença previa expedida pelos demais órgãos ambientais competentes;

IV - título de propriedade com certidão atualizada fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

V- comprovação da quitação dos tributos incidentes, em especial da taxa pelo expediente de comparecimento ao local do loteamento por um técnico para examinar a situação do terreno e emitir o respectivo parecer.

§1º A SMOU, considerando satisfatórios os documentos descritos no *caput* deste artigo, fornecerá ao interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis as informações necessárias através do Certificado de Informações – CI;

§2º O Certificado de Informações – CI conterà as exigências formuladas de acordo com as características do terreno, observado o previsto nesta Lei e demais dispositivos da legislação concernente;

§3º O interessado deverá desenvolver o projeto no prazo de 120 (cento e vinte) dias úteis. Findo este prazo o Certificado de Informações - CI perde a validade.

Art. 20. O interessado deverá observar obrigatoriamente o contido no Certificado de Informações - CI na elaboração do projeto.



§1º O projeto deve ser apresentado em 4 (quatro) vias, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, cujos desenhos conterão pelo menos:

I - planta de situação da gleba a ser loteada, na escala de até 1:10.000, em 4 (quatro) vias, sendo uma obrigatoriamente em papel vegetal;

II - planta de gleba a ser loteada, em 4 (quatro) vias, na escala 1:1.000, assinada pelo proprietário e por profissional habilitado, indicando:

- a) divisas de propriedade perfeitamente definidas;
- b) divisas municipais ou distritais que cortem a gleba;
- c) construções existentes;
- d) curvas de nível de 5,00m em 5,00m (cinco em cinco metros);
- e) legalização dos cursos d'água, lagoas, áreas alagadiças e áreas sujeitas a inundações;
- f) vias de circulação contíguas à área;
- g) bosques, árvores frondosas e bens tombados;
- h) delimitação das áreas resultantes de cortes, escavações ou aterros;
- i) delimitação das áreas com acelerado processo de erosão;
- j) delimitação dos trechos de encostas com declividade igual e superior a 35% (trinta e cinco por cento);

III - projeto de terraplanagem e arruamentos incluindo:

a) planta com dimensões lineares e angulares dos traçados, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;

b) perfis longitudinais de todas as vias de circulação e praças onde serão indicadas as inclinações por escrito nas seguintes escalas: horizontais, 1:1.000 e vertical 1:100;

c) planta com indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que devem ser de concreto ou pedra, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas, bem como indicação de meio fio e pavimentação de vias e praças;

IV - projeto de pavimentação e drenagem de águas pluviais;

V - projeto de arborização e paisagismo das vias de circulação e praças;

VI - licença ambiental expedida pelo órgão competente;



§2º Os projetos de redes de águas pluviais, esgotamento sanitário e abastecimento de água potável devem obter prévia aprovação da Concessionária de Águas e Esgotos;

§3º Nos projetos de loteamentos destinados a sítios de recreio, as vias poderão ser revestidas por saibro, devidamente compactado;

§4º 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 de 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 - Parecer da Concessionária de Energia Elétrica quanto à possibilidade de fornecimento;

Art. 21. O projeto de loteamento e os desenhos descritos no §1º, do Art. 20, deverá ser entregue também em mídia CD ou DVD, para arquivo digital do Município.

Art. 22. Nos projetos de loteamento serão observadas obrigatoriamente as previsões do Art. 8º desta Lei.

Art. 23. Nos projetos de loteamento que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, será solicitado parecer ao Departamento Nacional de Estradas e Rodagens - DNER e Departamento Estadual de Estradas de Rodagens - DER.

Art. 24. Aprovado o projeto de loteamento pelo Município, o loteador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis. Findo este prazo, sem que o registro tenha sido efetivado, a aprovação perderá a validade.

§1º A venda dos lotes pelo loteador somente poderá ocorrer após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

§2º No ato de registro o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, a titularidade das vias de circulação indicadas no projeto de loteamento, das áreas verdes e das demais áreas necessárias à recreação e aos equipamentos urbanos e comunitários, em conformidade com o Art. 8º desta Lei;

§3º Após a efetivação do registro a que se refere o §1º, e para fins de atualização do Cadastro Imobiliário Municipal, o loteador deverá encaminhar o projeto ao órgão fazendário competente do Município, acompanhado das informações seguintes:

I - valor de aquisição;

II - localização dos lotes nos logradouros e quadras;



III - área total de loteamento;

IV - áreas cedidas ao Patrimônio Municipal;

V - áreas compromissadas;

VI - áreas alienadas.

§4º Os loteamentos existentes, que não foram aprovados e oficializados pelo Município antes da vigência desta Lei, poderão ser regularizados através de requerimento do loteador proprietário.

Art. 25. No ato do registro do projeto de loteamento aprovado, o loteador caucionará ao Município, mediante escritura pública, uma área indicada por esta, correspondendo a 30% (trinta por cento) da área útil do loteamento, como garantia da execução em prazo fixado das obras mencionadas no Inciso I do Art. 28 desta Lei.

§1º Findo o prazo fixado, sem que as obras deferidas tenham sido executadas, o loteador perderá em favor do Município a área caucionada.

§2º O Município pode substituir o loteador para, por conta e risco deste, fazer executar as obras que não tenham sido por ele executadas no prazo fixado.

§3º A despesa com as obras que venham a ser executadas pelo Município, por inércia do loteador, será paga através do produto de alienação da área caucionada referida neste artigo. Se o valor desta for insuficiente ao ressarcimento dos gastos com a execução dessas obras e não se verificar o pagamento voluntário da diferença em prazo fixado pelo Município, proceder-se-á à cobrança judicial em face do loteador, na forma da Lei.

Art. 26. A pavimentação de todos os logradouros pertencentes ao loteamento aprovado obedecerá aos critérios descritos no Art. 12 desta Lei.

Art. 27. O Município somente assumirá a manutenção e limpeza dos logradouros após a conclusão das obras do loteamento.

Art. 28. Para aprovação pelo Município dos projetos referidos no §1º do Art. 20 desta Lei o loteador terá de assinar Termo de Compromisso, obrigando-se a:

I- executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo Município, todas as obras constantes no projeto de loteamento aprovado;

II- facilitar a fiscalização permanente, pelo Município, da execução das obras e serviços;

III- mencionar nos compromissos de compra e venda de lotes e nas escrituras a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas e aprovadas as obras previstas no Inciso I deste artigo.

§1º As obras a que se refere o Inciso I deste artigo deverão ter início dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da aprovação do projeto de loteamento;

§2º O não cumprimento pelo loteador do prazo estipulado no §1º implicará na perda da validade da respectiva aprovação do projeto de loteamento, salvo se o requerente provar perante o Município,



nos 15 (quinze) dias seguintes ao término daquele prazo, que a inobservância ocorreu por força maior, sendo então estabelecido novo prazo pelo Município para o início das obras;

§3º A execução das obras poderá ser feita por fases segundo prioridades estabelecidas pelo Município, sem prejuízo do prazo fixado para a conclusão das referidas obras;

§4º Exemplos do Termo de Compromisso referido neste artigo ficarão à disposição dos adquirentes de lotes na sede da Prefeitura Municipal;

§5º O prazo para conclusão das obras referidas no Inciso I deste artigo não poderá ser superior a 2 (dois) anos, contados à partir de seu início.

Art. 29. Tendo o loteador realizado todas as obras e serviços exigidos, o Município, a requerimento do loteador, e após a vistoria pelo Órgão Municipal competente, liberará a área caucionada, mediante expedição do Termo de Liberação de Caução.

Seção II

Dos Desmembramentos e Remembramentos

Art. 30. A elaboração do projeto de desmembramento ou remembramento será precedida pela fixação de diretrizes por parte do Município a pedido do interessado.

§1º Qualquer fracionamento acima de dois lotes é considerado desmembramento;

§2º Os desmembramentos ou remembramentos realizados antes da vigência desta Lei, que não tenham sido aprovados ou oficializados pelo Município, poderão ser requeridos pelo interessado.

Art. 31. Os desmembramentos de glebas na zona urbana, com área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) deverão conter destinação de áreas verdes e institucionais conforme o disposto nesta Lei, salvo quando a área for resultante de parcelamento aprovado ou estiver situado em parcelamento de solo para fins industriais, regulamentado por lei específica.

Art. 32. Os lotes resultantes de desmembramento devem ter frente para logradouros já existentes.

Art. 33. O desmembramento ou remembramento de lotes ou glebas em lotes deverá ser submetido à aprovação do Município pelo interessado, instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário ou procurador legalmente constituído com poderes para tal pretensão;

II – escritura pública e certidão atualizada;

III - 4 (quatro) vias do projeto de desmembramento ou remembramento, indicando a situação atual e a situação final, com assinatura do proprietário ou procurador e pelo profissional responsável, acompanha de:

a) informações sobre eventuais construções existentes no lote, com indicação da situação, área construída e ocupada, conforme averbação no Cartório de Registro de Imóveis;

b) as dimensões mínimas dos lotes resultantes de desmembramento ou remembramento, observado o contido nesta Lei e na Lei de Zoneamento;

Telem



Art. 34. Ficam proibidos desmembramento ou remembramento em áreas alagadiças ou de preservação permanente.

Art. 35. No desmembramento não se admitirá lotes com testadas inferiores ao previsto nesta Lei e na Lei de Zoneamento.

Art. 36. Aplica-se ao desmembramento e remembramento, no que couber, as disposições da Seção I.

Seção III

Do Parcelamento e Uso Do Solo para Fins Industriais

Art. 37. O parcelamento do solo nas glebas para fins industriais terá como lote mínimo a área de 4.000m² (quatro metros quadrados) com testada mínima de 50,00m (cinquenta metros), onde serão admitidos, além do parcelamento padrão, casos específicos de condomínios industriais.

§1º Aos parcelamentos do solo para fins industriais aplicam-se as mesmas exigências de encaminhamento para aprovação e de infraestrutura dos loteamentos em geral, conforme expressos nesta Lei;

§2º No caso da instituição de Condomínio Industrial a regulamentação se dará por lei específica.

Seção IV

Do Parcelamento Urbano de Interesse Social

Art. 38. Entendem-se como parcelamento urbano de interesse social aqueles vinculados à política municipal de habitação através do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, destinados à população de baixa renda, implantados por agentes públicos ou entidades privadas, em conformidade com o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento.

Art. 39. As dimensões mínimas dos lotes de interesse social serão as seguintes:

I - Área mínima de 160m² (cento e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 8m (oito metros);

II - Os lotes localizados em trechos de vias com declividade superior a 15% e nas esquinas deverão apresentar testada mínima de 10,00m (dez metros), sendo vedado seu desmembramento.

Art. 40. Na implantação de parcelamentos com fins de interesse social, o poder público deverá viabilizar mecanismos para o fornecimento de projetos devidamente aprovados sob a responsabilidade de profissional habilitado para a edificação de moradia econômica de até 60 (sessenta) metros quadrados.

CAPÍTULO V DOS CONDOMÍNIOS

Seção I

Do Condomínio Urbanístico Horizontal

Art. 41. Os procedimentos administrativos e as condições gerais para a aprovação de projeto de Condomínio Horizontal são equivalentes aos descritos na presente Lei para o projeto de loteamento, respeitadas as peculiaridades enumeradas nos artigos desta Seção.



Art. 42. O Condomínio Horizontal fechado e contínuo não poderá ter área inferior àquelas estabelecidas no Quadro II, do ANEXO.

§1º Para condomínio horizontal com área de até 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) aplicam-se os parâmetros para utilização dos lotes estabelecidos nos Quadros II e III do ANEXO;

§2º Para condomínio horizontal com área superior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) e até 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) aplicam-se os parâmetros para utilização dos lotes estabelecidos nos Quadros II e III do ANEXO, a exceção do coeficiente que será de 450 (quatrocentos e cinquenta) para todos os distritos;

§3º Para condomínio horizontal com área superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) e até 100.000,00m² (cem mil metros quadrados) aplicam-se os parâmetros para utilização dos lotes estabelecidos nos Quadros II e III do ANEXO, a exceção do coeficiente que será de 750 (setecentos e cinquenta) para todos os distritos;

§4º Para condomínio horizontal com área superior a 100.000,00m² (cem mil metros quadrados) aplicam-se os parâmetros para utilização dos lotes estabelecidos nos Quadros II e III do ANEXO, a exceção do coeficiente que será de 1.000 (um mil) para todos os distritos;

§5º Os coeficientes de que tratam o Quadro II do ANEXO e os §§ 2º, 3º e 4º deste artigo serão aplicados sobre a área total do terreno.

Art. 43. O projeto para Condomínio Horizontal deve satisfazer as exigências contidas na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no Código Civil e na Lei de Zoneamento, observando-se o seguinte:

I - deve ser convertido o número fracionado para o subsequente inteiro, quando a parte fracionada do quociente for igual ou superior a 0,1 (zero vírgula um);

II - serão consideradas para efeito de cálculo da taxa de ocupação além das áreas construídas, aquelas que não receberem elementos construtivos, mas que se caracterizem como de uso privativo;

III - as unidades unifamiliares deverão obedecer aos seguintes afastamentos mínimos:

a) entre unidades sem abertura de vãos 3,00m (três metros);

b) entre unidades com abertura de vãos 5,00m (cinco metros);

c) fundos para terreno lindeiro 1,50m (um metro e cinquenta);

d) fundos para unidade do mesmo do condomínio 6,00m (seis metros);

e) frontal de cada unidade para as vias de circulação 2,00m (dois metros);

IV - o gabarito máximo permitido para cada unidade será de 2 (dois) pavimentos e a taxa máxima de ocupação será de 40%, respeitados os limites das zonas em que se localizem, conforme Quadro II, do ANEXO;



V - as unidades residenciais unifamiliares deverão ter pelo menos as áreas mínimas de construção estabelecidas no Quadro II, do ANEXO;

VI - será permitido balanço no segundo pavimento com vão máximo de 40% (quarenta por cento) do afastamento frontal;

VII - deverá ser prevista garagem coberta para cada unidade residencial unifamiliar, com área mínima de 15,00m² (quinze metros quadrados);

VIII - deverá ser reservada área livre para lazer dos condôminos, as porcentagens mínimas estabelecidas no Quadro II do ANEXO, da área total fechada, excluída desse percentual as vias de circulação.

IX - a área para lazer a que se refere o Inciso VIII deste artigo deverá estar em local reservado de forma a não violar a privacidade dos condôminos;

X - será permitida a geminação das unidades unifamiliares no máximo duas a duas, para condomínio implantado em área de até 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), desde que a parede divisória entre as unidades seja de uma vez 0,25m (vinte e cinco centímetros);

XI - prever a execução de vias de circulação interna, esgotamento e tratamento sanitário, abastecimento de energia elétrica, iluminação pública e portaria de acesso, além dos demais projetos mencionados no Art. 20;

XII- as vias internas de circulação deverão ser ladeadas por passeios, cujas caixas e larguras deverão obedecer às dimensões mínimas estabelecidas no Quadro III, do ANEXO;

§1º O sistema de tratamento de esgoto sanitário a ser adotado pelo condomínio dependerá de prévia análise técnica e aprovação do órgão competente Município, que verificará as características do empreendimento, localização, natureza do solo e demais requisitos necessários à proteção da saúde pública e ambiental;

§2º Em área com existência comprovada de vegetação nativa, deverá ser obrigatoriamente preservada no mínimo 30% (trinta por cento) da cobertura vegetal, devendo ainda promover a integração das espécies nativas ao projeto paisagístico do condomínio;

§3º Exclui-se do percentual a que se refere o §2º:

a) as áreas destinadas ao lazer dos condôminos, prevista no inciso VIII;

b) as áreas que de qualquer forma já estejam protegidas por Lei.

§4º Os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, não sendo admitida a construção destes como divisórios internos;

§5º Poderão ser utilizadas cercas vivas como elementos limitadores entre as unidades;

§6º Aprovado o projeto de condomínio horizontal, não serão permitidos novos fracionamentos nem alterações do projeto e da destinação original das unidades fracionadas.

Art. 44. O condomínio horizontal não poderá prejudicar o acesso público às praias, as margens dos cursos d'água e dos lagos naturais, não podendo murá-las ou cerca-las para uso privativo, devendo ser respeitada a legislação imposta pelo Instituto Estadual do Ambiente - INEA.



§1º Para efeito do previsto no caput deste artigo, também se considera:

I - lago, a lagoa e a laguna;

II - cursos d'água, os córregos, os rios e canais.

§2º Entre dois ou mais condomínios horizontais vizinhos será exigido a abertura de uma via de circulação, para atender o sistema viário municipal, em conformidade com a presente Lei;

§3º É vedada a constituição de condomínio horizontal, em áreas contíguas oriundas de desmembramento registrado há menos de cinco anos, em que a soma das áreas exceda a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados).

Seção II Das Vilas

Art. 45. São permitidas vilas, observadas as seguintes condições:

I - a vila terá uma via interior;

II - a fração ideal correspondente a cada unidade residencial corresponderá à área do lote mínimo da zona em que a vila se situar;

III- cada edificação poderá ter no máximo duas unidades superpostas, obedecido ao disposto no Quadros I do ANEXO;

IV- os afastamentos mínimos laterais e de fundos, bem como os prismas de iluminação terão dimensões de:

a) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para as edificações com até 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros) de altura;

b) 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para as edificações com altura acima de 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros) e igual ou inferior a 11m (onze metros);

V - na via interior não será exigido passeio e a largura atenderá ao disposto no seguinte quadro:

Largura da Via Interior

Número de unidades servidas pela via interior	Largura da via interior (metro)
Até 3 unidades	3,00
De 4 até 12 unidades	4,00
Acima de 12 unidades	6,00

VI - a via interior terá início no alinhamento do logradouro e não poderá exceder a 80m (oitenta metros);

VII - cada unidade terá acesso por área comum, garantindo-se um mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura;



VIII - cada edificação poderá distar no máximo 30m (trinta metros) do acesso de veículos, seja da via interna ou do logradouro público;

IX - a área de estacionamento poderá ser centralizada ou distribuída em áreas destinadas a atender uma ou mais edificações, cujas vagas deverão estar demarcadas no projeto;

X - são permitidas edificações constituídas apenas por dependências de uso comum e exclusivas dos grupamentos, obedecidas as seguintes condições:

a) as dependências somente poderão destinar-se a recreação, creche e administração;

b) as dependências serão incluídas na Área Total Construída (ATC).

XI - na vila será admitida loja desde que esta tenha acesso direto pelo logradouro público;

XII - serão permitidos elementos construtivos divisórios (muros e muretas) que limitem áreas suscetíveis de utilização comum do grupamento, formando lotes autônomos, apenas quando constituam limites de prismas de ventilação e iluminação, vedado seu prolongamento até as vias de acesso.

Seção III

Das Construções de Duas Unidades Residenciais no Mesmo Lote

Art. 46. A construção de duas unidades residenciais no mesmo lote será permitida, desde que observadas às condições seguintes:

I - a construção de duas unidades residenciais no mesmo lote não poderá ocorrer na Vila prevista na Seção II e no Condomínio Urbanístico Horizontal previsto na Seção I;

II - as unidades a serem construídas deverão atender os parâmetros estabelecidos no Quadro IV, do ANEXO;

III - as unidades deverão estar de acordo com o Código de Obras e Edificações;

IV - as unidades deverão estar dispostas em apenas 1 (um) lote, cuja metragem mínima é a estabelecida no Quadro IV do ANEXO;

V - não será autorizada a construção de duas unidades residenciais no mesmo lote, quando verificada pela SMOU um desmembramento em infração ao previsto na Seção I, desta Lei.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 47. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a estabelecer critérios para a regularização de urbanização de assentamentos e parcelamento irregulares do solo referentes às Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS.

Art. 48. O número de vias de cópias de plantas constantes da documentação nesta Lei poderá ser alterado por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 49. A presente Lei se aplica imediatamente aos processos de aprovação de loteamentos, desmembramentos ou remembramentos, em tramitação nos órgãos competentes do Município.



Art. 50. O Poder Executivo Municipal regulamentará a presente Lei no que entender necessário.

Art. 51. Integra a presente Lei o ANEXO – Quadro I, II, III, e IV.

Art. 52. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, expressamente a Lei nº. 20 de 31 de maio de 1979 (Lei de Parcelamento do Solo no Município de Saquarema) e suas alterações posteriores, em especial a Lei nº. 662 de 17 de dezembro de 2002 e a Lei nº. 726 de 28 de maio de 2004.

Saquarema, 07 de outubro de 2013.

FRANCIANE MOTTA

Prefeita



Estado do Rio de Janeiro
Município de Saquarema

ANEXO I

QUADRO I

Parâmetros para utilização dos lotes em vila:

ÁREA		LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	Tx Ocupação	PAV. ¹⁰	N DE UNIDADES MAXIMAS APROXIMADAS	
DISTRITOS	1º	ZC;ZR-1; ZR-2	450	15	50%	2	4
		ZR-4;ZR-6	450	15	50%	2	4
	2º	TODAS	450	15	50%	2	4
	3º	ZR-9	360	12	50%	2	4
		DEMAIS ZONAS	450	15	50%	2	4

QUADRO II

Parâmetros para utilização dos lotes em condomínio horizontal:

ÁREA		LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	Tx Ocupação	PAV. ¹⁰	Nº MAXIMAS DE UNIDADES	PORCENTAGEM MÍNIMA LAZER	
DISTRITOS	1º	ZC;ZR-1; ZR-2	900	15	40%	2	4	10%
		ZR-3; ZR-4;ZR-6; ECS-1	900	20	30%	2	4	15%
	2º	TODAS	900	15	40%	2	5	10%
	3º	ZR-9	700	20	40%	2	4	10%
		DEMAIS ZONAS	900	20	40%	2	4	10%

Obs: Lotes com área acima do permitido neste quadro até 15.000m², obedecerão os parâmetros de taxa de ocupação nas respectivas zonas determinadas.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Saquarema

QUADRO III

Parâmetros para a implantação das vias internas:

SITUAÇÃO EXTENSÃO	ENTRE UNIDADES		LATERAL	
	Caixa (m)	Passeio (m)	Caixa (m)	Passeio (m)
≤ 30 m	4,50	---	4,50	---
> 30 m	6,00	1,00	6,00	1,00

Convenções:

≤ : menor ou igual

> : maior que

QUADRO IV

Parâmetros para utilização de 02 unidades no mesmo lote:

ÁREA		LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	Tx Ocupação	PAV. ¹⁰	N DE UNIDADES MAXIMAS APROXIMADAS	
DISTRITOS	1º	ZC;ZR-1; ZR-2	450	15	50%	1	2
		ZR-4;ZR-6	450	15	50%	1	2
	2º	TODAS	450	15	50%	1	2
	3º	ZR-9	360	12	50%	1	2
		DEMAIS ZONAS	450	15	50%	1	2