

Dispõe sobre o parcelamento e a ocupação do solo urbano do Município de Rio das Flores, Estado do Rio de Janeiro e dá outras providências.

A MESA DA CÂMARA MUNICIPAL DE RIO DAS FLORES.

Fazemos saber que a Câmara Municipal de Rio das Flores aprovou a seguinte LEI:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos e a ocupação das áreas urbanas já parceladas dependerão sempre de aprovação da Prefeitura Municipal, obedecido o disposto nesta Lei e na legislação federal e estadual pertinente.

Art. 2º - Para efeitos desta Lei, considera-se parcelamento do solo a divisão de uma área de terreno em porções autônomas sob a forma de loteamento e desmembramento.

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

§ 2º - O desmembramento procede-se segundo duas modalidades:

I - Desmembramento de gleba é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário, existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento ou ampliação dos já existentes.

II - Desmembramento de lote ou desdobro é a subdivisão de lote em duas ou mais unidades

desde que não se abram novas vias ou outros logradouros, nem se prolonguem ou modifiquem os existentes.

Art. 3º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos de áreas contidas em perímetros urbanos definidos por lei municipal.

§ Único - Quando a gleba estiver ainda cadastrada no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA a Prefeitura só aprovará o parcelamento da mesma após anuência de mudança de uso concedida por este órgão.

Art. 4º - Todo projeto de loteamento e desmembramento deverá ser assinado pelo proprietário e por profissional licenciado pela Prefeitura Municipal e devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

Art. 5º - Os projetos de remembramento deverão obedecer o disposto no Capítulo IV, Seção IV, além de outras disposições presente Lei.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO MUNICIPAL
SEÇÃO I
DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 6º - Para efeito desta Lei e sem prejuízo da divisão em distritos, fica o território do Município de Rio das Flores dividido nas seguintes áreas:

- I - Área Urbana;
- II - Área Rural.

Art. 7º - Áreas urbanas são as parcelas do território municipal contidas nos limites dos perímetros urbanos, assim delimitados em lei específica, compreendendo zona urbana e zona de expansão urbana.

§ 1º - Zona urbana é toda área já parcelada contida no perímetro urbano, ainda que não esteja totalmente ocupada.



por edificações contínuas.

§ 2º - Zona de expansão urbana é toda área contida no perímetro urbano que ainda não tenha sofrido nenhum processo de parcelamento para fins urbanos.

Art. 8º - Área rural é todo o território municipal excluídas as áreas urbanas.

Art. 9º - Fica a área urbana do distrito de Rio das Flores dividida nas seguintes zonas:

I - Zona Residencial (ZR)

II - Zona de Sítios Urbanas (ZSU)

III - Zona de Preservação Permanente (ZPP)

Art. 10º - A planta de zoneamento da área urbana de Rio das Flores é parte integrante deste Lei.

SEÇÃO II

DA CARACTERIZAÇÃO DAS ZONAS

Art. 11 - Fica a Zona Residencial subdividida em:

I. Setor I que compreende a área delimitada pela linha que inicia no entrocamento da estrada para Formoso com a RJ-145, seguindo por esta rodovia na direção de Manoel Duarte até encontrar o limite do perímetro urbano, continuando por esta até encontrar a estrada para a Fazenda Sto. Inácio, por esta retornando até o ponto inicial.

II. Setor II que compreende a área delimitada pela linha que inicia no ponto de encontro da RJ-145 com o limite Sul do perímetro urbano seguindo por este no sentido anti-horário, englobando todo o núcleo da cidade, até encontrar a cota de 600m (seiscentos metros), seguindo por esta até a linha distante 250m (duzentos e cinquenta metros) acima da Rua Santa Tereza, continuando por ela até a RJ-145 por esta rodovia até o ponto inicial.

III. Eixo Central que é formado pelas ruas Getúlio Vargas, Coronel Eurico de Castro, Desembargador Aniceto Medeiros Correa, Doutor Leoni Ramos e Praça Coronel Suzena.

- Art. 12** - Os parâmetros para fins de parcelamento e ocupação do solo nos Setores I e II da Zona Residencial são os seguintes:
- I - Lote mínimo: 240,00 m² (duzentos e quarenta metros quadrados);
 - II - Testada mínima: 10,00m (dez metros);
 - III - Gabarito máximo: 2 (dois) pavimentos;
 - IV - Taxa de Ocupação máxima: 60% (sessenta por cento);
 - V - Afastamentos:
 - a) frontal: 3,00 m (três metros);
 - b) laterais: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros)
 - c) de fundos: não exigido.
- Art. 13** - Os parâmetros para fins de parcelamento e ocupação do solo no Eixo Central são os seguintes:
- I - Lote mínimo: 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados);
 - II - Testada mínima: 9,00 m (nove metros);
 - III - Gabarito máximo: 3 (três) pavimentos;
 - IV - Taxa de ocupação máxima: liberada para o primeiro pavimento e 70% (setenta por cento) para os demais;
 - V - Afastamentos:
 - a) frontal: não exigido;
 - b) laterais: não exigido para o primeiro pavimento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para os demais;
 - c) de fundos: não exigido.
- Art. 14** - Fica estabelecida como Zona de Sítios Urbanos (ZSU) aquela que compreende a área delimitada pela linha que inicia a estrada da Fazenda da Derrubada, num ponto a 100,00m (cem metros) de seu entrocamento com a RJ-145, deste ponto segue paralelamente à citada rodovia, na direção sul até encontrar o limite do perímetro urbano, seguindo por esta direção oeste e norte até a estrada da Fazenda Santo Inácio, acompanhando-a até a RJ-145, subindo por esta nação de Manoel Duarte até o limite do perímetro urbano, por este até a cota de 600,00m (seiscentos metros), de



-do por esta até o limite com o Setor II da Zona Residencial até encontrar o ponto inicial, exetutando-se as áreas situadas acima da cota de 600m (seiscentos metros).

Art. 15 - Os parâmetros para fins de parcelamento e ocupação do solo na ZSU são os seguintes:

I - Lote mínimo: 2.000,00m² (dois mil metros quadrados)

II - Testada mínima: 20,00 m (vinte metros);

III - Gabarito máximo: 1 (um) pavimento;

IV - Taxa de ocupação:máxima: 20% (vinte por cento);

V - Afastamentos:

a) frontal: 5,00m (cinco metros);

b) laterais e de fundos: não exigido;

Art. 16 - Ficam estabelecidas como Zona de Preservação Permanente (ZPP), todas as áreas incluídas nos limites do perímetro urbano de Rio das Flores, situadas acima da cota de 600 (seiscentos metros).

Art. 17 - Na ZPP fica proibido qualquer tipo de parcelamento ou ocupação do solo, assim como qualquer alteração da cobertura vegetal natural, destinada a preservar os mananciais de água e evitar a erosão de terras.

CAPÍTULO III

DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS
PARA O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS
URBANOS.

SEÇÃO I

DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 18 - Não será permitido parcelar:

I - Terrenos alagadiços e sujeitos à inundações, antes seu aterro ou de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos a saúde pública, sem que sejam previamente saneados

III - Terrenos cujas condições geológicas não propiciem



-dificações.

IV - Terrenos com declividade superior a 30% (trinta cento);

Art. 19 - Conforme o disposto no art. 13 da Lei Federal nº6.766 de dezembro de 1979, o Estado deverá ser consultado para concessão de anuência prévia sempre que os projetos de loteamento do solo envolvam áreas de interesse especial, áreas limítrofes do município ou quando o loteamento abranger área superior a 1 milhão de metros quadrados.

Art. 20 - Caberá ao loteador a execução das seguintes obras:

I - abertura, terraplanagem e ensaibramento das vias de circulação e praças;

II - colocação de meio-fio;

III - demarcação de lotes, quadras e logradouros com respectivos marcos de nivelamento e alinhamento;

IV - rede de esgoto sanitário e água pluvial.

Art. 21 - Ao longo dos rios e das faixas de domínio público das rodovias estaduais e federais será obrigatório a reserva de faixa "non aedificandi" de 15,00m (quinze metros) de cada lado.

SEÇÃO II

DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E QUADRAS

Art. 22 - A abertura de qualquer via ou logradouro público depende da aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 23 - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias públicas adjacentes implantadas ou projetadas.

Art. 24 - As dimensões da pista de rolamento e do passeio devem obedecer às seguintes especificações:

I - Vias principais:

a) largura mínima da pista de rolamento - 10,00m (dez metros);

b) largura mínima do passeio - 2,00m (dois metros).

II - Vias secundárias:



a) largura mínima da pista de rolamento - 7,00m (sete metros);

b) largura mínima do passeio - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único - A rampa máxima das vias será de 10% (dez por cento).

Art. 25 - Será permitida via sem saída desde que provida de praça de retorno na sua extremidade.

Parágrafo Único - A conformação das praças de retorno a que se refere este artigo deverá permitir a inscrição de um círculo de no mínimo 18,00m (dezoito metros) de diâmetro.

Art. 26 - Nas vias de circulação cujos leitos não estejam no mesmo nível dos terrenos marginais, a Prefeitura Municipal poderá exigir a execução de taludes ou muros de arrimo, conforme o caso, às expensas do loteador.

Art. 27 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 400, (quatrocentos metros).

CAPÍTULO IV

DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

SEÇÃO I

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 28 - Antes da elaboração definitiva do projeto de parcelamento o interessado deverá consultar previamente a Prefeitura Municipal, para orientação quanto ao sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos comunitários, apresentando para este fim requerimento e duas vias da planta do imóvel na escala de 1:1000, contendo:

I - as divisas da gleba a ser parcelada;

II - a localização de cursos d'água e construções existentes;

III - as curvas de nível de 1,00 (um) em 1,00m (um metro);

IV - a indicação do arruamento contíguo a todo perímetro da área a ser parcelada;

V - a indicação das áreas com declividade superior a 30%



(trinta por cento).

Art. 29 - A Prefeitura, após exame das informações contidas na p
apresentada, indicará:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas que c
o sistema viário básico da cidade e do município, rela
das com o parcelamento pretendido e a serem respeitadas

II - a localização aproximada dos terrenos destinados
quipamento urbanos e comunitários, das áreas livres de
público;

III - as faixas não edificáveis ao longo dos cursos d'
e rodovias.

Parágrafo Único - As diretrizes expedidas vigorarão po
prazo máximo de 2 (dois) anos.

SEÇÃO II

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 30 - No projeto de loteamento 35% (trinta e cinco por cento)
área total da gleba será destinada a áreas públicas, s
15% (quinze por cento) no mínimo para equipamentos comu
rios e áreas livres e o restante para sistema vi-ário
pamentos urbanos.

Art. 31 - Atendendo o artigo anterior, o loteador elaborará o pr
definitivo em 5 (cinco) vias e submeterá a Prefeitura
pal acompanhado de requerimento, de título de propried
certidão de ônus reais, todos relativos ao imóvel.

Art. 32 - O projeto de loteamento constará de:

I - planta do loteamento na escala de 1:1000 contendo:

a) as vias de circulação do loteamento e suas respecti
gações a estrutura viária urbana;

b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectiv
mensões e numeração;

c) a destinação das áreas compreendidas na propriedade

d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com r
cordas, arcos e pontos de tangência dos ângulos centra



e) os perfis longitudinais e transversais de todas as de circulação e praças;

f) a indicação dos marcos de nivelamento e alinhamento lizados nos ângulos de curvas e vias projetadas.

II - memorial descritivo e justificativo do projeto com do;

a) descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação do zoneamento proposto para a área;

b) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio Município;

c) especificação dos materiais a serem empregados nas vias de circulação.

Art. 33 - Deverão ainda ser apresentados os projetos relativos às obras ao encargo do loteador relacionadas no artigo 19 da presente Lei, acompanhado do respectivo cronograma de execução com duração máxima de 2 (dois) anos.

SEÇÃO III

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 34 - Para aprovação de projetos de desmembramento de gleba, interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais, planta do imóvel a ser desmembrado em 4 (quatro) vias na escala 1:1000 contendo indicação:

I - das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - da divisão de lotes pretendida;

III - das áreas destinadas a equipamento comunitários e áreas livres, num percentual nunca inferior a 15% (quinze por cento) do total da área a ser desmembrada.

Art. 35 - Para aprovação de projetos de desmembramento de lotes e subdivisão, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado do título de propriedade e planta do imóvel em 4 (quatro) vias na escala 1:250 contendo as indicações:

I - das vias existentes contíguas ao lote;



II - da divisão de lotes pretendida com as respectivas mensões e áreas;

III - da numeração dos lotes vizinhos e da quadra onde localiza o lote a ser desmembrado.

Art. 36 - Os lotes resultantes de desmembramento não poderão ter reas e testadas inferiores às estabelecidas nos artigos II, 12 e 14 da presente Lei.

Parágrafo Único - Será permitido o projeto de desmembramento de lote ou desdobro que resulte em lote (s) de fundo de que o (s) mesmo (s) tenha (m) acesso por uma servidão de 3,00m (três) metros de largura no mínimo.

SEÇÃO IV

DO REMEMBRAMENTO

Art. 37 - Considera-se remembramento a função de dois ou mais lotes resultantes de parcelamento urbano para formação de apenas um imóvel.

Art. 38 - Para execução de remembramento o interessado apresentar Prefeitura Municipal acompanhado dos títulos de propriedade dos imóveis a serem lembrados e de uma planta em 4 (quatro) vias na escala 1:250 contendo:

I - lotes com respectivas dimensões e áreas;

II - vias contíguas aos lotes;

III - numeração dos lotes vizinhos;

IV - numeração da quadra onde se localizam os lotes a serem lembrados.

SEÇÃO V

DA APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS

Art. 39 - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias a partir da data da entrada do projeto para se pronunciar sobre o à sua aprovação.

Art. 40 - No ato de aprovação do loteamento, o loteador assinará o termo de Compromisso no qual se obrigará a executar as obras



-xigidas no art. 19 da presente Lei conforme cronograma apresentado.

Art. 41 - Aprovado o projeto de parcelamento pela Prefeitura Municipal, o proprietário terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao Registro Imobiliário sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo Único - O procedimento administrativo para registro do projeto e execução de contratos de compra e venda de lotes deverá obedecer ao disposto nos capítulos VI e VII da Lei Federal nº6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 42 - No ato do registro do projeto de loteamento ou desmembramento, o proprietário transferirá ao Município, mediante escritura pública, e sem qualquer ônus ou encargos para o Município, a propriedade das vias, espaços livres e equipamentos urbanos.

CAPÍTULO V

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 43 - As infrações à presente Lei acarretam, sem prejuízo das sanções penais, cíveis e administrativas previstas na Lei Federal nº6.766 de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes sanções:

I - embargo das obras e multa de 5 (cinco) a 10 (dez) vezes a Unidade de Referência do Município (UR), a critério da Prefeitura, segundo a gravidade da transgressão, quando for iniciada obra de parcelamento do solo para fins urbanos, sem a devida aprovação;

II - embargo das obras e multa de 1 (uma) a 5 (cinco) vezes a Unidade de Referência do Município (UR), a critério da Prefeitura segundo a gravidade da transgressão, quando for respeitado o projeto aprovado.

Art. 44 - O pagamento das multas não exclui a aplicação de outras sanções previstas na Lei Federal nº6.766 -, nem sana a infração ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras.



CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45 - Os parcelamentos já aprovados, mas não iniciados até a publicação desta Lei serão submetidos a um processo de revisão da aprovação, segundo os padrões físico-urbanísticos fixados pelo presente diploma legal.

Art. 46 - Os parcelamentos que estejam em situação irregular quanto à aprovação dos respectivos projetos até a data da publicação da presente Lei, porém que estejam registrados no Cadastro Imobiliário Municipal, poderão ser regularizados pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo Único - Deverá ser exigido ao loteador que faça as adaptações às exigências da presente Lei, para que o parcelamento seja regularizado.

Art. 47 - Quaisquer alterações e cancelamentos parciais em projetos de parcelamento já aprovados, deverão ser notificados ao responsável da Prefeitura Municipal, que poderá, conforme o caso, exigir o detalhamento para exame e nova aprovação.

Art. 48 - Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar projetos especiais e outras alternativas habitacionais, organizados e executados por órgão de administração direta ou indireta do Município, Estado ou União, cooperativas e associações, designados como agentes promotores de programas habitacionais de interesse social.

§ 1º - Representam programas habitacionais de interesse social os projetos destinados à urbanização de áreas e à subsequente implantação de conjuntos habitacionais para população de baixa renda.

§ 2º - A aprovação de que trata o "caput" do artigo poderá ser efetuada ainda que os projetos não atendam aos requisitos mínimos exigidos nesta Lei, obedecendo-se entretanto às dimensões mínimas de lote estabelecidas na Lei Federal nº 6.766 de 19/12/79.

**-ções:**

I - AFASTAMENTO - distância entre a construção e as divisas do lote em que está localizada; os afastamentos podem ser de frente, laterais ou de fundos;

II - ALINHAMENTO - linha projetada e locada, ou indicada pela Prefeitura Municipal para marcar o limite entre o lote e o logradouro público;

III - ALVARÁ - licença administrativa para realização de qualquer obra particular ou exercício de uma atividade;

IV - ÁREA LIVRE - toda a parte da superfície do Município destinada a recreação pública, tal como jardins, praças, parques e lagos;

V - DECLIVIDADE - inclinação do lote;

VI - DIVISA - linha limítrofe de um lote ou terreno;

VII - EMBARGO - paralização das obras em decorrência de terminações administrativas e judiciais;

VIII - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - equipamento de educação, cultura, saúde e lazer;

IX - EQUIPAMENTO URBANO - equipamento de abastecimento de água, serviços de esgotos sanitários, coleta de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública e rede telefônica;

X - FAIXA "NON AEDIFICANDI" - faixa cuja largura e extensão são determinadas por lei, na qual nada se permite construir ou edificar;

XI - GABARITO - número de pavimentos de uma edificação;

XII - GLEBA - toda porção de terra, sem qualquer determinação de medida, que se constitui em propriedade rústica;

XIII - LOGRADOURO PÚBLICO - parte da superfície do Município destinada ao trânsito ou uso público, oficialmente conhecida por uma designação própria.

XIV - LOTE - parcela autônoma resultante de loteamento ou desmembramento, cuja testada é adjacente a logradouro público reconhecido;

XV - MEIO-FIO - fiada de pedra ou concreto que separa e



- nível, o passeio e o pavimento de ruas ou estradas;
- XVI - MURO DE ARRIMO - muro destinado a suportar os esforços do terreno;
- XVII - NIVELAMENTO - determinação de cotas ou altitudes pontas ou linhas traçadas no terreno;
- XVIII - PARCELAMENTO DO SOLO - divisão de uma área do terreno em porções autônomas sob a forma de loteamento ou membramento;
- XIX - QUADRA - área do terreno delimitada por vias de circulação, subdividida ou não em lotes;
- XX - TALUDE - inclinação máxima de um terreno, compatível com a sua estabilidade;
- XXI - TAXA DE OCUPAÇÃO - relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote;
- XXII - TESTADA - comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento;
- XXIII - VIA PRINCIPAL - aquela que canaliza maior fluxo de tráfego com escoamento mais rápido, possuindo geralmente maior dimensão;
- XXIV - VIA SECUNDÁRIA - via de penetração que suporta menor fluxo de tráfego.

Art. 50 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ressalvadas as disposições em contrário.

GABINETE DA PRESIDÊNCIA em 27 de janeiro de 1983.

Waldec Ávila
WALDEC ÁVILA - 2º Secretário

João Bosco Furtado da Silva
JOÃO BOSCO FURTADO DA SILVA - 1º Secretário

Devanir Bastos
DEVANIR BASTOS - Vice-Presidente

Sebastião Fraga
SEBASTIÃO FRAGA - Presidente

