LEI Nº 202/96

EMENTA: Regula o Parcelamento e Uso de Solo para fins urbanos no Município de Rio das Ostras, e dá outras providências.

A Prefeita do Município de Rio das Ostras, Estado do Rio de Janeiro, no uso de sua atribuição legal insita no art.69-IV da Lei Orgânica Municipal, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1° - O parcelamento do solo do Município de Rio das Ostras, em área urbana, de expansão urbana e rural, rege-se por esta Lei e pela Lei de Zoneamento, sem prejuízo das normas estaduais e federais pertinentes.

I - As disposições desta Lei aplicam-se, no que couber, aos parcelamentos destinados à formação de sítios de recreio, sem prejuízo das normas estabelecidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

II - As disposições desta Lei aplicam-se também, no que couber, aos casos de remembramento de lotes, bem como ao simples arruamento, mesmo que deste ato não decorra o parcelamento para a venda de lotes.

Art. 2° - Para os efeitos desta Lei, considera-se parcelamento do solo a divisão da terra em unidades juridicamente independentes.

Art. 3° - O parcelamento do solo poderá ser feito através de loteamento e de desmembramento.

Art. 4° - Considera-se loteamento urbano ou para fins urbanos , a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou outros logradouros, prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

Art. 5° - Não se considera loteamento, mas simples desmembramento, a subdivisão de imóvel em lotes para edificação, desde que seja aproveitado o sistema viário oficial existente, e não se abram novas vias de circulação ou outros logradouros, nem se prolonguem ou modifiquem os existentes, respeitando as Leis de zoneamento.

Parágrafo Único - Considera-se também como desmembramento, a subdivisão de imóvel feita em inventários decorrentes de herança, doação ou efetuada para extinção de comunhão de bens, desde que não se abram novas vias ou outros logradouros nem se prolonguem ou modifiquem os existentes, respeitando as leis de zoneamento.

Art. 6° - Considera-se loteador a pessoa física ou jurídica que sendo proprietária de um imóvel , pratique os atos definidos nos artigos 5° e 6°.

Parágrafo Único - Considera-se também loteador a pessoa física ou jurídica que, em nome ou com autorização do proprietário do imóvel, pratique os mesmos atos.

Art. 7° - Para efeitos desta Lei, o loteador é o principal responsável pela execução do projeto de parcelamento, respondendo civil e penalmente, na forma da legislação vigente , pela sua inexecução ou pela sua execução em desacordo com as normas legais.

Art. 8° - As obrigações assumidas pelo loteador perante a Prefeitura Municipal estendem-se, na forma da legislação civil, aos adquirentes de lotes, a seus sucessores, ou a quem quer que, a qualquer título, se utilize do solo loteado.

I - O loteador não pode transferir a terceiros as obrigações assumidas com a execução das obras referidas no inciso I do artigo 27 desta Lei;

II - Para os fins previstos neste artigo, o loteador, os adquirentes de lotes e seus sucessores, farão sempre constar de seus contratos de alienação, a obrigatoriedade de respeito as restrições e posições a que está sujeito o loteamento, sob pena de responsabilidade.

Art. 9° - O projeto de parcelamento do solo poderá ser modificado, quanto aos lotes não comprometidos ou definitivamente adquiridos, se a Prefeitura Municipal aprovar a modificação. A planta e o memorial assim aprovados deverão ser depositados em cartório do registro de imóveis para nova inscrição.

Art. 10 - Os projetos de abertura de logradouros de iniciativa particular deverão ser organizados de maneira a não atingirem, nem comprometerem propriedades de terceiros.

Parágrafo Único - O loteador será responsabilizado por eventuais danos ocasionados à propriedade de terceiros pela execução de projetos referidos neste artigo.

Art. 11 - Só podem ser aprovados projetos de loteamentos e permitida abertura de logradouros em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, desde que sejam previamente executadas, sem ônus para Prefeitura Municipal, as obras de drenagem ou aterros necessários a critério do órgão municipal competente.

Art. 12 - Os cursos de água e lagoas não podem ser afetados ou alterados em suas margens, sem prévio consentimento dos órgãos federais ou estaduais, sob cuja jurisdição se encontrem, e da Prefeitura Municipal, respeitadas as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 13 - A Prefeitura Municipal pode determinar a realização de obras complementares em projeto de parcelamento, visando compatibilizá-los com a natureza circundante.

Art. 14 - O proprietário de imóvel rural interessado em loteá-lo para fins urbanos ou formação de sítios de recreio, deverá submeter o respectivo projeto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária-INCRA, antes de sua aprovação pela Prefeitura Municipal.

Art. 15 - Embora satisfazendo as exigências da presente Lei e da Lei de Zoneamento, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:

I - os objetivos e as diretrizes do Plano de Desenvolvimento Físico e Territorial do Município de Rio das Ostras, estabelecendo em Lei;

II - as diretrizes do desenvolvimento regional, definidas em planos oficiais em vigor;

III - a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e de patrimônio cultural do Município;

IV - evitar excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimento subtilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

CAPÍTULO II
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

SEÇÃO I
DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 16 - Toda proposta de loteamento para fins urbanos no Município deverá ser submetida à Prefeitura Municipal para consulta prévia, contendo os seguintes elementos:

I - Planta de situação da gleba a ser loteada em 3 (três) vias sendo uma obrigatoriamente em papel vegetal, na escala de até 1:10.000, contendo a orientação magnética;

II - Planta de gleba a ser loteada , em 3 (três) vias ,sendo uma obrigatoriamente em papel vegetal , na escala de 1:500 ou 1:1000, a critério da Prefeitura Municipal e conforme as dimensões da gleba , contendo:

a) assinatura do proprietário e do profissional habilitado;
b) divisas de propriedade perfeitamente definidas ;
c) divisas municipais que cortem a gleba;
d) construções existentes;
e) curvas de nível de 1 (um) metro;
f) localização dos cursos de água, lagoas, áreas alagadiças e áreas sujeitas à inundações;
g) vias de circulação contíguas à área;

h) florestas, bosques, árvores frondosas e bens tombados;
i) delimitação das áreas com taludes resultantes de cortes, escavações ou aterros;
j) delimitação das áreas com acelerado processo de erosão;
l) delimitação dos trechos de encostas com declividade igual ou superior a 35% (trinta e cinco por cento).

III - título de propriedade ou equivalente;

IV- parecer da concessionária de abastecimento de água e esgoto.

Parágrafo 1°- No caso de impossibilidade de atendimento pela concessionária de abastecimento de água e esgoto ou Prefeitura Municipal de quaisquer dos serviços referidos no inciso IV deste artigo, o loteador deverá propor solução alternativa que será apreciada pelas autoridades competente.

Parágrafo 2° - A aceitação de proposta de loteamento apresentada na consulta prévia não implica em aprovação do projeto de loteamento.

Art. 17 - Caso a proposta de loteamento esteja em conformidade com a legislação em vigor, a Prefeitura Municipal formalizará sua aceitação, indicando nas plantas apresentadas:

I - as vias de circulação que comporão a estrutura viária básica na gleba a ser loteada bem como suas dimensões mínimas;

II - a localização exata das áreas a serem destinadas a recreação pública, situadas de forma a preservar os recursos naturais e paisagísticos ou de natureza histórica, artística ou arqueológica;

III - a localização exata das áreas que reverterão ao Patrimônio Municipal.

Parágrafo 1° - A Prefeitura Municipal devolverá uma das vias das plantas ao loteador para que este se oriente na elaboração do projeto de loteamento.

Parágrafo 2° - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da solicitação da Consulta Prévia, para cumprir o disposto neste artigo. No caso de a Prefeitura não se pronunciar neste prazo, caberá ao loteador fazer as indicações previstas nos incisos I , II e III deste artigo.

SEÇÃO II
DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 18 - No projeto de loteamento, 10% (dez por cento) da área útil do loteamento deverá ser destinada à Prefeitura Municipal para instalação de equipamentos urbanos e comunitários ou outros usos públicos, a critério da Prefeitura Municipal.

Parágrafo 1° - As áreas destinadas a vias de circulação e respectivas faixas de domínio e reserva de áreas verdes, não estão incluídas neste percentual.

Parágrafo 2° - Quando o projeto de loteamento envolver áreas de preservação e de proteção, estabelecidas na Lei de Zoneamento, as áreas destinadas à Prefeitura Municipal deverão ser contíguas às referidas áreas de preservação e de proteção.

Parágrafo 3° - Em cada loteamento, haverá um percentual de áreas verdes a ser determinado pela Prefeitura Municipal, sendo que o mesmo não poderá ser inferior a 6% (seis por cento) da área útil do loteamento.

Art. 19 - Atendendo às indicações dos artigos anteriores, o loteador deverá organizar o projeto definitivo em 5 (cinco) vias e submetê-lo à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão negativa da fazenda federal, estadual e autarquias.

Parágrafo 1°- O projeto deverá ser assinado pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia- CREA, licenciado pela Prefeitura Municipal e quites com os tributos municipais.

Parágrafo 2° - O projeto deverá constar de:

I - planta na escala de até 1:1000, indicando:

a) serviços de infra-estrutura existentes no local e adjacências;
b) sistema viário do loteamento, conforme exigência desta Lei e suas respectivas ligações com estrutura viária urbana;
c) subdivisão de quadras em lotes, com respectivas dimensões e numeração;
d) recuos exigidos devidamente cotados;
e) anteprojeto dos perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
f) indicação de áreas destinadas a doação à Prefeitura Municipal , conforme estabelecido no art. 1° da presente Lei e das áreas a serem caucionadas , conforme art. 25;
g) localização das áreas verdes, situadas de forma a preservar os recursos naturais paisagísticos ou de natureza histórica, artística ou arqueológica e de acordo com a Lei de Zoneamento;
h) indicação e localização de fossas/filtros/sumidouros de acordo com o estabelecido no Código de Obras;
i) relação descritiva da destinação das áreas e respectivas somas totais.
j) galerias de águas pluviais;
l) arbonização das vias de circulação e praças.

II - memorial descritivo e justificativa do projeto , contendo:

a) denominação, área, limites, situação e outras características do imóvel ou imóveis;
b) relação cronológica dos títulos de domínio, desde 30 (trinta) anos, com indicação da natureza e data das transcrições ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;
c) prazos previstos para implantação das diversas fases do loteamento.

Parágrafo 3° - Em todos os desenhos deverão ser obedecidas as convenções gráficas determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas -ABNT.

Art. 20 - O projeto de loteamento, depois de atendidas as exigências do artigo anterior, deverá ser entregue à Prefeitura Municipal que, conforme o caso, solicitará parecer das autoridades competentes, inclusive das autoridades sanitárias e militares, esta quando a área for próxima a área de segurança ou terreno de marinha.

Parágrafo 1° - Nos projetos de loteamento que envolvam cursos de água e lagoas, poderá ser solicitado parecer à Superintendência Estadual de Rios e Lagoas - SERLA e a Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente - FEEMA, e/ou órgãos que venham a ser criados para esta fim.

Parágrafo 2° - Nos projetos de loteamento que interfiram ou que tenham ligações com a rede rodoviária oficial, será solicitado parecer ao Departamento Nacional de Estradas de Rodagem - DNER ou Departamento de Estradas de Rodagem -DER.

Parágrafo 3° - Nos projetos de loteamentos que envolvam terrenos com cobertura florestal, poderá ser solicitado parecer do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal - IBDF.

Parágrafo 4° - Nos projetos de loteamento que envolvam terrenos da Marinha, será exigido do loteador comprovante de nada a opor a construção às Delegacias Regionais do Serviço de Patrimônio da União -SPU.

Parágrafo 5° - Caso os órgãos consultados neste artigo não se manifestem dentro do prazo fixado no artigo 22 desta Lei, será o projeto aprovado, de acordo com esta Lei e a Lei de Zoneamento.

Art. 21 - A Prefeitura Municipal, conforme o parágrafo 2 do art.1° do Decreto Federal número 3.079 de 15/08/1938, terá o prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de entrada do projeto de loteamento para se pronunciar quanto ao projeto apresentado , caso contrário este deverá ser considerado aprovado.

Parágrafo Único - Se a aprovação do projeto de loteamento depender de outras exigências a serem cumpridas pelo loteador, a Prefeitura Municipal as formulará ao loteador , dentro do prazo previsto no *"caput"* deste artigo. Neste caso, aquele prazo será acrescido do tempo necessário ao cumprimento das exigências.

Art. 22 - Aprovado o projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal, o loteador terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no registro de Imóveis, sob pena de caducidade de aprovação.

Parágrafo 1° - Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

Parágrafo 2° - Após a efetivação do registro a que se refere o parágrafo anterior e para fins de atualização do Cadastro Imobiliário Municipal, o loteador deverá encaminhar o projeto de loteamento aprovado ao órgão fazendário municipal, acompanhado de informação sobre o valor de aquisição, a respectiva localização dos lotes nos logradouros e quadras, bem como a área total do loteamento, as áreas cedidas ao Patrimônio Municipal, as áreas compromissadas e as áreas alienadas.

Parágrafo 3° - Os responsáveis por loteamentos ficam obrigados a fornecer, no mês de janeiro e julho de cada ano, ao Órgão Fazendário competente da Prefeitura Municipal, relação de lotes que, no ano anterior, tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador e o endereço, os números da quadra e do lote e o valor do contrato de venda afim de ser feita anotação no Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 23 - No ato de registro do projeto de loteamento aprovado no Registro de Imóveis o loteador deverá transferir ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para o loteador, propriedade das vias de circulação indicadas no projeto de loteamento e das demais áreas.

Art. 24 - No ato de registro do projeto de loteamento aprovado o loteador caucionará à Prefeitura Municipal mediante escritura pública, e sem qualquer ônus ou encargos para esta, uma área indicada por esta, correspondente a 30 % (trinta por cento) da área útil do loteamento, como garantia de execução em prazo não superior a 2 (dois) anos, das obras mencionadas nos incisos do artigo 25.

Parágrafo 1° - A área caucionada não poderá incluir os terrenos doados à Prefeitura Municipal em conformidade com o artigo 18.

Parágrafo 2° - Findo o prazo fixado, o loteamento perderá em favor do Município a área aucionada, caso não tenha executado as obras referidas.

Parágrafo 3° - A Prefeitura Municipal pode substituir-se ao loteador, para por conta e risco deste, fazer executar as obras que não tenham sido por ele efetuadas, nos prazo fixados.

Parágrafo 4° - A despesa com as obras que venham a ser executadas pela Prefeitura Municipal deverá ser paga através do produto de alienação da área caucionada referida neste artigo. Se esta for insuficiente e não se verificar o pagamento voluntário da diferença em prazo fixado pela, Prefeitura Municipal, proceder-se-á à cobrança judicial na forma da lei.

Parágrafo 5° - A área caucionada à Prefeitura deverá estar na planta do loteamento.

Art. 25 - Após aprovação do projeto de loteamento, o loteador deverá apresentar no prazo máximo de 60 (sessenta) dias fixados pela Prefeitura Municipal, os seguintes projetos de execução:

I - projeto de terraplanagem e arruamento, incluindo:

- planta com dimensões lineares e angulares dos traçados, raios, cordas, arcos pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- perfis longitudinais de todas as vias de circulação e praças;
- planta com indicação de meio-fio e dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto ou pedra localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas.

II - projeto de rede de águas pluviais;

III - projeto de esgotamento sanitário;

IV - projeto de rede elétrica.

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

VI - projeto de pavimentação das vias.

Parágrafo 1° - As plantas deverão estar na escala de 1:1000 e os perfis na escala 1:100.

Parágrafo 2° - Os projetos da rede de águas pluviais, de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável deverão obter prévia aprovação do órgão competente.

Parágrafo 3° - Todos os projetos deverão ser acompanhados de memorial descritivo , contendo as especificações dos materiais a serem empregados.

Parágrafo 4° - Nos projetos de loteamentos destinados a sítios de recreio, as vias deverão ser revestidas por saibro, devidamente compactado.

Parágrafo 5° - Dos perfis longitudinais de que trata o inciso I do presente artigo, deverão constar, por escrito, as inclinações dos trechos das vias de circulação.

Art. 26 - No ato de aprovação dos projetos referidos no art. 25 pela Prefeitura Municipal, o loteador assinará Termo de Compromisso, no qual se obrigará a:

I - executar, à própria custa, os projetos enumerados no art. 25 em prazo não superior 2 (dois) anos , contados a partir do início das obras;

II - facilitar a fiscalização permanente, pela Prefeitura Municipal, da execução das obras;

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.

Parágrafo 1° - As obras a que se refere o inciso I deste artigo deverão ter inicio dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data da aprovação do projeto de loteamento , findo o qual ficará ele sujeito a uma diária equivalente a 50% da UFIMRO's.

Parágrafo 2° - Ficarão à disposição dos adquirentes dos lotes, na sede da Prefeitura Municipal, exemplares do termo de compromisso previstos neste artigo.

Art. 27 - A execução das obras relativas aos projetos mencionados no art. 25 desta lei deverá obedecer ao seguinte:

I - o meio-fio deverá ser em granito, gneiss ou concreto, conforme normas da ABTN.

II - o abastecimento de água potável deverá ser feito através de rede distribuidora ligada à rede municipal, desde que esta passe a uma distância máxima de 500,00m (quinhentos metros) do loteamento. Se não existir rede municipal dentro desta distância, o loteador ficará obrigado a apresentar solução alternativa para o abastecimento de água no loteamento, de acordo com o previsto no Código de Obras;

III - a arborização dos logradouros deverá ser com árvores espaçadas, no máximo, de 24,00m (vinte e quatro metros), obedecendo as divisas dos lotes.

Art. 28 - Nas áreas não abastecidas pela rede municipal, as redes de distribuição de água que venham a ser construídas por iniciativa particular, deverão ter as extremidades contidas em caixas de inspeção e prontas para conexão à rede municipal no momento oportuno.

Art. 29 - As ligações entre as redes municipais de abastecimento de água potável e as construídas em loteamento de água potável e as construídas em loteamentos, são de responsabilidade dos interessados e deverão seguir as prescrições da concessionárias de abastecimento de água e serem por ela aprovadas.

Art. 30 - Tendo o loteador realizado todas as obras exigidas, a Prefeitura Municipal, a requerimento do loteador, e após vistoria pelo órgão municipal competente, liberará a área caucionada, mediante expedição de auto de vistoria e alvará de aprovação.

Parágrafo Único - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta final do loteamento em papel vegetal, na escala de 1:1000, que será considerada, para todos os efeitos, a planta definitiva do loteamento.

Art. 31 - Findo o prazo fixado e não tendo sido executadas as obras previstas, efetuar-se-á a cobrança imediata dos impostos devidos, ao qual poderão ser acrescentadas outras sanções, mediante decreto regulamentador.

SEÇÃO III
DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 32 - Aplica-se ao projeto de desmembramento, no que couber, o disposto nesta Lei para aprovação do projeto de loteamento, respeitadas as peculiaridades enumeradas nos artigos desta Seção.

Art. 33 - Em qualquer caso de desmembramento ou remembramento, o interessado deverá apresentar à Prefeitura Municipal a planta de situação do lote ou lotes a serem desmembrados ou remembrados.

Parágrafo Único - As plantas a que se refere o *"caput"* do artigo, poderão ser desenhadas nas escalas de 1:100 ou de 1:200.

Art. 34 - Os lotes resultantes de desmembramento não poderão ter área e testadas inferiores às estabelecidas na Lei de Zoneamento e devem ter frente no logradouro já existentes.

Parágrafo Único - No caso de lote isolado cuja testada não comporte o desmembramento em dois, de acordo com as testadas mínimas estabelecidas na Lei de Zoneamento, será exigido que pelo menos uma testada respeite o mínimo exigido e que o acesso do lote dos fundos, resultante do desmembramento, seja feito através de um corredor de 3,00 m(três metros) de largura, no mínimo.

Art. 35 - Os lotes resultantes de desmembramento deverão ter frente para logradouros já existentes.

Art. 36 - Os lotes de terrenos com entrada por uma servidão, não poderão ser desmembrados em novos lotes utilizando a mesma servidão.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

SEÇÃO I
DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 37 - Fica proibida a abertura de vias de circulação no município sem prévia autorização da Prefeitura Municipal.

Art. 38 - Nos projetos de arruamento, o traçado das novas vias deverá comprovar sua perfeita adequação à trama viária existente, além da obediência ao capítulo II desta Lei, no que couber.

Art. 39 - Na abertura das vias de circulação, fica o loteador obrigado a executar o escoamento das águas pluviais, assim como a preparação do leito da rua com revestimento primário.

Art. 40 - As dimensões dom leito e do passeio das vias de circulação deverão obedecer às seguintes disposições:

Parágrafo Único - As dimensões das vias deverão respeitar os seguintes limites:

I - vias principais: pistas de rolamento mínima 12,00m (doze metros), passeio 3,00m (três metros) de cada lado no mínimo;

II - vias secundárias ou de acesso: pista de rolamento mínima 9,00m (nove metros); passeio 2,00m (dois metros) de cada lado no mínimo;

III - vias terciárias ou locais: pista de rolamento mínima 6,00m (seis metros) ; passeio 2,00m (dois metros) de cada lado no mínimo;

IV - passagem, para uso exclusivo de pedestres : largura mínima de 3,00m (três metros);

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

VI - bolsão de retorno: o leito das praças de retorno das vias de impasse deverá ter diâmetro mínimo de 12,00m (doze metros), só nas vias terciárias.

Art. 41 - Nos parcelamento que envolverem divisas municipais ou distritais, será obrigatória a abertura de via principal acompanhando o traçado das mesmas.

Parágrafo Único - Por motivos topográficos ou outros, a critério da Prefeitura Municipal , a divisa que se trata este artigo poderá ser delimitada por faixa não edificável em largura igual aquela exigida para as vias principais .

Art. 42 - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ter largura menor a esta, ainda que pela função e característica possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 43 - Nos cruzamentos de vias públicas, as esquinas deverão ser traçadas por um arco de circunferência de raio mínimo igual a 9,00m (nove metros).

Art. 44 - Nas vias de circulação cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais só serão permitidos taludes com declividade máxima de 45% (quarenta e cinco por cento) e altura máxima de 3,00m (três metros).

Parágrafo Único - Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, executados às expensas dos loteadores.

Art. 45 - As declividades máximas das vias de circulação deverão ser as seguintes:

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

II - nas vias secundárias e locais : 10% (dez por cento).

Parágrafo Único - A juízo e a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal, poderão ser admitidas vias secundárias ou de acesso com declividade de até 15% (quinze por cento) em trechos não superiores a 100,00m (cem metros) quando forem necessárias para interligar, a malha viária, áreas acidentadas passíveis de serem urbanizadas.

Art. 46 - Ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, oleodutos e aquedutos e demais serviços públicos, deverá ser respeitada a legislação superior vigente.

Art. 47 - Nos loteamentos situados ao longo das rodovias estaduais e federais, deverá ser prevista via de acesso, paralela com 9,00m (nove metros) de pista de rolamento, contados a partir da faixa de domínio da rodovia.

Art. 48 - Na área urbana, enquanto os leitos das vias de circulação e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura Municipal na forma desta Lei, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial com relação à área das referidas vias de circulação e logradouros, como terrenos não edificados.

Art. 49 - A Prefeitura Municipal somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

SEÇÃO II
DO APROVEITAMENTO DO TERRENO

Art. 50 - A área mínima, a testada mínima, a taxa de ocupação dos lotes, os afastamentos e os gabaritos deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento e no Código de Obras.

Art. 51 - Nos loteamentos situados em área rural e destinados à formação de sitio de recreio, a área dos lotes não poderá ser inferior a 5.000m2 (cinco mil metros quadrados), nem superior à área do módulo estabelecido pelo INCRA.

Art. 52 - O comprimento das quadras nos projetos de parcelamento não poderá ser superior a 300,00m (trezentos metros).

Parágrafo 1° - As quadras de mais de 200,00m (duzentos metros) de comprimento deverão ter passagens para pedestres, espaçadas de 100,00m (cem metros) no máximo, com largura mínima de 3,00m (três metros).

Parágrafo 2° - As passagens a que se refere o parágrafo anterior deverão observar os seguintes requisitos:

I - não servirem de acesso a nenhum lote;

II - serem providas de dispositivos adequados ao escoamento de águas pluviais;

III - serem providas de escadarias quando tiverem rampas superiores a 12% (doze por cento);

IV - serem incluídas no projeto de iluminação pública .

Art. 53 - Para aproveitamento dos terrenos em lotes e novos arruamentos , deverão ser observados os seguintes parâmetos:

I - não serão permitidos, mesmo para arremate de loteamento , lotes com áreas e testadas menores que as previstas na Lei de Zoneamento;

II - não serão aprovados lotes cuja forma não permita a inscrição de um círculo com 12,00m (doze metros) de diâmetro, tangenciando a linha de testada.

SEÇÃO III
DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 54 - O condomínio horizontal, fechado e contínuo não pode ter área inferior a 500,00m2 (quinhentos metros quadrados).

Art. 55 - Para aproveitamento dos terrenos em lotes e novos arrumamentos, deverão ser observados os seguintes parâmetros:

I - não serão permitidos, mesmo para arremate de loteamento, lotes com áreas e testadas menores que as previstas na Lei de Zoneamento;

II - não serão aprovados lotes cuja forma não permita a inscrição de um círculo com 12,0m (doze metros) de diâmetro, tangenciado a linha de testada.

Art. 56 - O condomínio horizontal não pode prejudicar o acesso público às praias , não podendo murá-las ou cercá-las para uso privativo, tampouco pode ser prejudicado o acesso público a rios e lagos naturais.

Art. 57 - Os projetos de condomínio horizontal estão isentos das exigências relativas à transferência ao Município da propriedade das vias de circulação.

CAPÍTULO IV
DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA

Art. 58 - São considerados impróprios para loteamento ou desmembramento os terrenos:

I - erodidos ou em processo de erosão;

II - situados ao longo dos rios ou de outro qualquer curso de água , em faixa marginal com largura mínima de:

a) de 5,00m (cinco metros) para rios de menos de 10,00m (dez metros) de largura;

b) igual à metade da largura dos cursos de água que meçam de 10,00 (dez) a 200,00m (duzentos metros).

III - situados ao redor das lagoas, reservatórios d'água naturais ou artificiais;

IV - que contenham nascentes, mesmos os chamados *"olhos d'água"* seja qual for a situação topográfica;

V - situados no topo dos morros, montes, montanhas e serras;

VI - situado nas encostas ou partes destas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus) ;

VII - que contenham vegetação fixadora de dunas ou estabilizadora de mangues;

VIII - situados nas faixas de proteção das rodovias e ferrovias;

IX - correspondentes a sítios de valor cientifico, histórico ou paisagistico.

Art. 59 - O Projeto para condomínio horizontal deverá satisfazer às seguintes exigências, alem daquelas contidas na Lei Federal nº 4.591, de 16/02/64:

I - o quociente da área do condomínio horizontal pelo número de unidades residenciais unifamiliares não pode ser inferior à área mínima de lotes estabelecida na Lei de Zoneamento para a zona onde ele se situa;

II - a taxa de ocupação deverá ser de máxima 30% (trinta por cento) da área total do condomíno horizontal, de acordo com a Lei de Zoneamento;

III - rezervas de áreas livres, para uso dos condomínios, deverá corresponder a 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total fechada do condomío horizontal, excluída desse percntual as vias de circulação interna;

IV - previsão de execução de infra-estrutura viária, rede elétrica e de iluminação e portaria de acesso, além dos projetos mencionados no artigo 25;

Art. 60 - A supressão total ou parcial de florestas de preservação permanente só será admitida com prévia autorização do Poder Executivo Federal, quando for necessária a execução de obras, planos, atividades ou projetos de atividade pública ou de interesse social.

Art. 61 - Nas construções em vilas as unidades só poderão ser germinadas duas a duas. Será obrigatória a previsão de área para estacionamento de autos coberto ou descoberto, uma vaga no mínimo para cada unidade.

Art. 62 - Não é permitida a derrubada de florestas, situadas em áreas de inclinação entre 25° (vinte e cinco graus) e 45° (quarenta e cinco graus), só sendo nelas tolerada a extração de toros, quando em regime de utilização racional , que vise a rendimentos permanentes (art.10 da Lei Federal n° 4.771 de 15/05/65 - Código Florestal).

Art. 63- As florestas de domínio privado , que não sejam e preservação permanente, são consideradas imunes ao corte no limite de 20% (vinte por cento) da cobertura arbórea da propriedade.

Art. 64 - Só podem ser arruadas as áreas cujo loteamento não prejudique reservas florestais de preservação permanente e árvores que, por motivo de localização, raridade, beleza ou condições de porta-sementes, sejam declaradas imunes ao corte, mediante ato do Poder Público.

Art. 65 - Quando um projeto de parcelamento envolver sítios de valor histórico, arquitetônico, arqueológico e paisagistico, serão tomadas medidas para sua defesa, devendo a Prefeitura Municipal, como condição para aprovação do projeto, determinar que seja assegurada a plena servidão pública sobre esses sítios.

CAPÍTULO V
DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES OU JURIDICAMENTE INEXISTENTES

Art. 66 - Os parcelamentos efetuados sem aprovação da Prefeitura Municipal, terão prazo de 90 (noventa) dias para adaptar o projeto às exigências desta Lei, sob pena de interdição e demolição judicial das obras executadas.

Art. 67 - Não caberá a Prefeitura Municipal, qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

Art. 68 - As infrações a presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e à aplicação de multas.

Parágrafo 1° - As multas a que se refere este artigo variarão de 3 (três) a 10 (dez) UFIMRO's (Unidade Fiscal do Município de Rio das Ostras), conforme a gravidade da infração e segundo tabela estabelecida no regulamento desta Lei pela Prefeitura Municipal:

a) 5 (cinco) a 10 (dez) UFIMRO's por iniciar ou executar obras de qualquer tipo sem a necessária licença ou em desacordo com o projeto aprovado ou qualquer dispositivo do Código de Obras;

b) 3 (três) a 5 (cinco) UFIMRO's pelo não cumprimento de intimação em virtude de vistoria ou determinações inações fixadas no laudo de vistoria.

Parágrafo 2° - Em caso de reincidência , as multas serão contadas em dobro.

Parágrafo 3° - O pagamento da multas não exclui a aplicação de outras sanções previstas, nem sana a infração ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com o projeto aprovado.

Art. 69 - A reincidência específica da infração acarretará para o profissional responsável pela execução da obra, pena de suspensão de sua licença para construir no município por prazo de 2 (dois) anos, o que deverá ser informado ao Conselho Regional de Engenharia , Arquitetura e Agronomia-CREA.

Art. 70 - As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas em dívida ativa.

Art. 71 - Será multado quem estorvar ou impedir a ação das autoridades competentes, em exercício legítimo de suas funções, ou procurar burlar diligências por eles efetuadas.

Art. 72 - Os projetos de loteamentos aprovados que não tenham sido efetivados no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de publicação desta Lei perderão a validade, podendo o loteador apresentar novo projeto, em conformidade com esta Lei e a Lei de Zoneamento.

Art. 73 - A aplicação das penas desta Lei não exclui a responsabilidade civil ou criminal a que possa o infrator estar sujeito, devendo as autoridades municipais encaminhar ação civil ou penal até 30 (trinta) dias depois da imposição definitiva das penas administrativas contidas nesta Lei.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 74 - Os casos omissos deste código serão apreciados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 75 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Lei.

Gabinete da Prefeita, 25 de outubro de 1996.

Prefeitura Municipal de
Rio das Ostras
Terezza Visconte Glanazzi
Prefeita

Livro ata Pág. 184 V à 190 V.

PUBLICAÇÃO
Publicado no 455
JORNAL Ecos das Ostras
na Data 30/10 à 01/11 / 96
na Página caderno Oficial ou 02 à 06
FERNANDA VISCONTE CELÉM
Chefe de Gabinete

Errata

PUBLICAÇÃO
Publicado no 462
JORNAL Ecos das Ostras
na Data 23 à 26 / 11 / 96
na Página 08
FERNANDA VISCONTE CELÉM
Chefe de Gabinete

Errata

PUBLICAÇÃO
Publicado no 463
JORNAL Ecos das Ostras
na Data 27 à 29 / 11 / 96
na Página 08
FERNANDA VISCONTE CELÉM
Chefe de Gabinete