

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

“ALTERA A LEI 428/91, DANDO NOVA REDAÇÃO, ZONEAMENTO, USO, PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE SÃO FIDÉLIS-RJ”

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS APROVOU, E EU, PREFEITO, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º - Para efeito da presente Lei, adotam-se as seguintes definições:

- I. AFASTAMENTO** - distância entre a construção e as divisas do lote em que está localizada; os afastamentos podem ser em relação ao alinhamento, divisas laterais ou de fundo.
- II. ALINHAMENTO** - é a linha projetada e locada ou indicada pela prefeitura para marcar o limite entre o lote e o logradouro público.
- III.ÁREA CONSTRUÍDA** - é a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação.
- IV.ÁREA OCUPADA** - é a projeção, em plano horizontal, da área construída situada acima do nível do solo.
- V. ÁREA "NON EDIFICANDI "** - é a área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar.
- VI.ÁREA DE RECREAÇÃO** - é a parte da superfície destinada à recreação pública, tal como, jardins, parques, praças e lagos.
- VII.ÁREA URBANA** - é a área cujo perímetro está definido em Lei específica e cuja ocupação se faz, em geral, de forma contínua e intensa.
- VIII.ÁREA DE EXPANSÃO URBANA** - é o espaço contínuo ou não à área urbana, com pouca ou nenhuma ocupação e onde já exista ou se queira induzir ocupação que possa, no futuro, transformar-se em urbana.
- IX.ÁREA RURAL** - é a área do Município, excluídas as áreas urbanas e de expansão urbana, onde são desenvolvidas predominantemente atividades rurais.
- X. ÁREA ÚTIL DE LOTEAMENTO** - área do loteamento, excluídas as áreas destinadas à recreação, à equipamentos urbanos e comunitários e às vias de circulação.
- XI.ARRUAMENTO** é o ato das arruas, isto é, abrir ruas dando-lhes alinhamento e benfeitorias.
- XII.CAIXA DE ROLAMENTO** - é cada uma das caixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.
- XIII.CAUÇÃO** - valor ou bens depositados ou aceitos como garantia de um contrato ou para tornar efetiva a responsabilidade de um encargo.
- XIV.COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO** - é a relação entre a área total construída e a área do lote.
- XV.CONDOMÍNIO HORIZONTAL** - denomina-se condomínio horizontal a todo

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

XVI.EDÍCULA	- conjunto residencial formado por economias unifamiliares de até dois pavimentos, localizado em gleba fechada e dotada de infra-estrutura e serviços comuns, sob administração privada eleita pelos condôminos.
XVII.EDIFICAÇÃO	- pequena construção, tipo barracão, nos fundos do terreno, com telhado tipo meia-água.
XVIII.EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO	- é a construção destinada a abrigar qualquer atividade.
XIX.EMBARGO	- equipamento destinado à educação, cultura, saúde, lazer e esporte.
XX.ESTRUTURA VIÁRIA	- ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.
XXI.GLEBA	- conjunto de vias que possibilitam as interligações, constituindo um sistema de canalização de tráfego.
XXII.GREIDE	- é toda porção de terra, sem qualquer determinação de medida, que se constitui em propriedade rústica.
XXIII.LOGRADOURO PÚBLICO	- série de cotas que caracterizam o perfil de uma estrada de rodagem ou de uma rua e dão as altitudes de seus diversos trechos.
XXIV.LOTE	- é toda parte da superfície do Município destinada a circulação pública de veículos e pedestres, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação.
XXV.MEIO-FIO	- parcela autônoma de um loteamento ou desmembramento cuja testada é adjacente a logradouro público reconhecido.
XXVI.MEMÓRIA OU MEMORIAL	- arremate entre o plano do passeio e o da pista de rolamento de um logradouro.
XXVII.PARCELAMENTO	- descrição completa dos serviços a serem executados em uma obra, inclusive com as especificações.
XXVIII.PAVIMENTO	- é a divisão da gleba em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria.
XXIX.PILOTIS	- piso de uma edificação no qual se possa construir, ou não, compartimentos ou pilotis, excetuados subsolo e sobreloja.
XXX.PLANTA DE SITUAÇÃO	- espaço livre sob a edificação resultante do emprego de pilares.
XXXI.QUADRA OU QUARTEIRÃO	- planta que localiza a propriedade em relação às propriedades vizinhas e às principais vias públicas de acesso, indicando os principais acidentes geográficos e a orientação.
XXXII.REMEMBRAMENTO	- área limitada por três ou mais logradouros adjacentes, subdivididas ou não em lotes.
XXXIII.SÍTIO DE RECREIO	- é o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores.
	- lote para fins não rurais, localizado em área declarada em ato público federal, estadual ou municipal competente como zona turística, climática, paisagística, de instância hidromineral ou balneária. A área do lote, neste caso, não

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

XXXIV.TAXA DE OCUPAÇÃO

XXXV.TESTADA DO LOTE

XXXVI.USO

XXXVII.VIA DE IMPASSE ("CUL-DE-SAC")

XXXVIII.VIA LOCAL

XXXIX.VIA PRINCIPAL

XL.VIA DISTRIBUIDORA OU COLETORA

XLI.ZONA

XLII.ZONEAMENTO

poderá ser inferior a 5.000,00 m², nem superior a do módulo rural previsto para o Município.

- percentual da área do terreno que pode ser ocupada pela edificação ou edificações.

- divisa do lote que coincide com o alinhamento.

- atividade ou finalidade para a qual um lote ou uma edificação é destinada.

- é uma via sem saída, que se desenvolve sem ser cortada por outras transversais e que possui um elemento em seu final que permite o retorno de veículos.

- é a via que suporta menores fluxos de tráfego da malha viária. Geralmente possui dimensão de menor porte e tráfego mais lento.

- é a via que canaliza maior fluxo de tráfego, possuindo maior dimensão e escoamento de tráfego mais rápido, dentre as demais vias.

- é a via de penetração e/ou de ligação entre a via principal e as vias locais.

- parcela do território definida por Lei, compreendendo lotes cujas dimensões e utilização estão sujeitas a normas específicas, visando a sua adequação e uso predominante.

- é a divisão do território em zonas de uso predominante para as quais se determina tipos e intensidade de uso do solo.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º - Esta Lei restabelece normas de uso e ocupação do solo do Município, bem como as intensidades de sua utilização.

Art. 3º - Em cada zona haverá normas específicas de ocupação e aproveitamento do solo, e os usos e diferentes atividades serão classificadas como permitidos, permissíveis ou proibidos.

Art. 4º - A edificação em um lote nas diferentes zonas deverá obedecer os parâmetros estabelecidos nesta Lei e indicados no QUADRO I.

Art. 5º - As normas desta Lei não substituem nem isentam de obediência às normas sobre edificações (CÓDIGO DE OBRAS), que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, isolamento e circulação interna para todos os tipos de edificações, independentes das zonas em que são construídas, assim como às normas federais e estaduais pertinentes.

Art. 6º - Os proprietários de lotes existentes, cuja área e testadas sejam inferiores aos mínimos estabelecidos para sua zona, poderão neles construir ou estabelecer atividades desde que satisfaçam as demais exigências desta Lei.

CAPÍTULO III ZONEAMENTO MUNICIPAL SEÇÃO I Da divisão do Território

Art. 7º - Para efeito da aplicação desta Lei, sem prejuízo da divisão distrital, fica o território municipal dividido nas seguintes áreas:

I. ÁREA URBANA (AU)

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

II. ÁREA DE EXPANSÃO URBANA (AEU)

III. ÁREA RURAL (AR)

§ 1º. - Entende-se como ÁREA URBANA, aquelas que contenham edificações contínuas, loteamentos aprovados e espaços adjacentes, descritas por Lei municipal.

§ 2º. - Entende-se por ÁREA DE EXPANSÃO URBANA o espaço contíguo ou não à área urbana, com pouca ou nenhuma ocupação e onde já exista ou queira se induzir ocupação de modo a atender, no futuro, a expansão das áreas urbanas.

§ 3º. - Entende-se por ÁREA RURAL o restante do solo do Município, não destinado a fins urbanos, onde são desenvolvidas predominantemente atividades rurais.

Art. 8º - As ÁREAS URBANAS e ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA do Município encontram-se delimitadas nas plantas de zoneamento e uso do solo e descritas em anexo, ambos integrantes à presente Lei.

Art. 9º - As ÁREAS URBANAS do Município, conforme plantas de zoneamento, quadros de uso do solo e descrições integrantes desta Lei, ficam divididas nas seguintes zonas de uso, ocupação e parcelamento:

I. ZONA COMERCIAL (ZC)

II. ZONA RESIDENCIAL (ZR)

III. SETORES ESPECIAIS (SE)

IV. EIXOS DE COMÉRCIO E SERVIÇO (ECS)

Art. 10 - As ZONAS COMERCIAIS subdividem-se em:

I. ZONA COMERCIAL 1 (ZC-1)

Art. 11 - As ZONAS RESIDENCIAIS subdividem-se em:

I. ZONA RESIDENCIAL UM (ZR1)

II. ZONA RESIDENCIAL DOIS (ZR2)

III. ZONA RESIDENCIAL TRÊS (ZR3)

Art. 12 - Os SETORES ESPECIAIS subdividem-se em:

I. SETOR ESPECIAL 1 (SE-1) - espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos à preservação ou controle específico, tais como: áreas de preservação paisagística, de proteção de mananciais, bosques, matas naturais, reservas florestais e minerais, monumentos históricos e áreas de valor estratégico para segurança pública.

II. SETOR ESPECIAL 2 (SE-2) - espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos a controle e destinados a grandes usos institucionais, tais como: parques, praças, hospitais, centro cívico, estádios, terminais, aterros sanitários, cemitérios, áreas de lazer, clubes e escolas em geral.

SEÇÃO II

Da Classificação dos Usos e Atividades

Art. 13 - Os usos e atividades em cada zona serão classificados como permitidos, permissíveis e proibido, de acordo com o estabelecido nesta Lei e nos QUADROS I e II.

§ 1º - Entende-se como uso **permitido** o uso predominante e que caracteriza basicamente a zona correspondente.

§ 2º - Entende-se como uso **permissível** aquele que não oferecerá prejuízo para as características da zona correspondente, sendo tolerado desde que atenda às necessidades locais, preserve o conforto e tranquilidade da população podendo ter, ainda, sua implantação definida por outras normas baixadas pela Prefeitura Municipal.

§ 3º - Entende-se como uso **proibido** aquele que não é compatível com a zona correspondente, e não terá licença para ali estabelecer-se, sendo tolerado desde que tenha existência regular anterior à publicação desta Lei.

Art. 14 - Para efeito desta Lei e licença para implantação, os usos e atividades podem ser enquadrados em:

I. PERIGOSOS

- os que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidação, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que eventualmente possam pôr em perigo pessoas ou

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

II. INCÔMODOS

propriedades circunvizinhas.

- os que possam produzir ruídos, trepidação, gases, poeiras e exalação que venha a perturbar a vizinhança.

III. NOCIVOS

- os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde, ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera ou os mananciais e cursos d'água.

Art. 15 - Poderá ser mantido o uso das atuais edificações desde que licenciadas pelo Município até a data da vigência desta Lei, vetando-se os acréscimos que contrariem as disposições estabelecidas nesta Lei e respectivos regulamentos.

Parágrafo Único - serão respeitados os alvarás de construção já expedidos desde que a construção esteja em andamento ou se inicie no prazo de 30 dias, contados da vigência desta Lei.

SEÇÃO III

Das Categorias dos Usos e Atividades

Art. 16 - As categorias de uso e atividades, para efeito da presente Lei, são:

- I. RESIDENCIAL
- II. COMERCIAL E SERVIÇOS
- III. INDUSTRIAL
- IV. MISTO
- V. SAÚDE
- VI. EDUCAÇÃO E CULTURA
- VII. OUTROS USOS

Art. 17 - O uso RESIDENCIAL compreende:

I. RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR

- uso residencial em edificações destinadas à habitação correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

II. RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL

- uso residencial em edificações destinadas à habitação correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontalmente.

III. RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR VERTICAL

- uso residencial em edificações destinadas à habitação correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas verticalmente.

Art. 18 - O uso COMERCIAL E DE SERVIÇOS abrange:

I. COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS

- atividades de comércio e serviços destinados a atender às necessidades cotidianas e imediatas, assim como: comercialização de produtos alimentícios, de uso pessoal e doméstico, farmácia e, ainda, lavanderia, barbeiro, salão de beleza, alfaiate, sapateiro; com área construída até 50,00².

II. COMÉRCIO E SERVIÇOS DE BAIRRO

- atividades de comércio e serviços ligadas ao consumo e atendimento à população do bairro, ou seja, à comercialização de produtos alimentícios, artigos de uso pessoal ou de uso doméstico, assim como: armarinho, bares, lanchonetes, serviços de manutenção,

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

III.COMÉRCIO E SERVIÇOS PRINCIPAIS

escritórios, consultórios, agências, etc., com área construída de até 200,00 m² ; postos de abastecimento de veículos, casas de ferragem e casas de material de construção, devendo - estes últimos - ocupar terreno de, no mínimo, 720,00 m².

- atividades de comércio e serviços definidas nas categorias "comércio e serviços locais" e "comércio e serviços de bairro", além das atividades de comércio relacionadas ou não com o uso residencial ou de serviços de qualquer natureza, sem limitação de área construída.

IV.COMÉRCIO E SERVIÇOS DE TURISMO

- atividades de comércio e serviços relacionados com o turismo, tais como: hotéis, pensões, restaurantes, clubes, boates, balneários e campings, sem limite de área construída.

Art. 19 - O uso INDUSTRIAL abrange:

I. INDÚSTRIA URBANA DE PEQUENO PORTE

- manufaturas com área construída de até 100,00 m², podendo ainda serem enquadradas como incômodas, nocivas ou perigosas.

II. INDÚSTRIA URBANA DE MÉDIO PORTE

- indústrias e manufaturas que sejam instaladas em área de até 2.000,00 m², incluídas as partes do terreno destinadas a estacionamento de veículos, carga e descarga, depósitos ao ar livre de mercadorias, matérias-primas e produtos semi-acabados, podendo ainda serem enquadradas como incômodas, nocivas ou perigosas.

III.INDÚSTRIA DE GRANDE PORTE

- atividades industriais que implicam em fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação, instaladas em edificações sem limite de área construída.

Art. 20 - O uso MISTO compreende edificações de um mesmo lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontal ou verticalmente, onde se desenvolvem atividades múltiplas, assim como: residências e comércio, comércio e indústria e demais combinações.

1. - Quando no uso misto houver ocorrência de uso residencial junto ao comercial e/ou serviços, deve-se observar os padrões relativos à categoria de uso "comercial e de serviços", descritos no Art. 18 desta Lei.

2 - Quando no uso misto houver ocorrência de uso industrial, deve-se observar os padrões relativos à categoria de uso "industrial", descritos no Art. 19 desta Lei.

3 - Quando no uso misto houver ocorrência do uso residencial, as partes comuns da área destinada ao referido uso deverão ser isoladas e com acesso independente das demais.

Art. 21 - Os usos e atividades relacionados à SAÚDE compreendem aquelas destinadas ao atendimento coletivo, abrangendo:

I. SAÚDE LOCAL

- estabelecimentos ou instalações com área construída até 200,00 m², assim como: casa de saúde, ambulatório, clínica, laboratório e pronto-socorro.

II. SAÚDE PRINCIPAL

- estabelecimentos e instalações definidas na categoria "saúde local" além de hospitais gerais e especializados, sem limite de área construída.

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

Art. 22 - Os usos e atividades relacionados à EDUCAÇÃO E CULTURA compreendem estabelecimentos ou instalações destinadas a atendimento coletivo como escolas, bibliotecas, associações culturais, exposições de arte e atividades congêneres, sem limite de área construída.

Art. 23 - Os OUTROS USOS compreendem aqueles relacionados a:

I. RECREAÇÃO E LAZER

- estabelecimentos, espaços ou instalações destinadas à recreação e lazer, de atendimento coletivo como: parque, clube social e esportivo, cinema, circo, teatro, boliche, centros esportivos, estádios e congêneres, sem limite de área construída.

II. CULTO

- estabelecimentos destinados à prática de cultos religiosos, como: igrejas, templos, sinagogas, centros espíritas; sem limite de área construída.

III. PÚBLICO E

ADMINISTRATIVO

- estabelecimentos destinados a atividades administrativas e de prestação de serviços públicos em geral, sem limite de área construída.

Art. 24 - Qualquer atividade que venha a se instalar no Município e possa ser causadora de poluição, seja industrial, comercial, recreativa ou outras, de acordo com o Art. 8º do Decreto Lei nº 134 de 16/06/1975, ficam obrigadas a, sob pena de responsabilidade:

I. Submeterem à aprovação da Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente - FEEMA, anteriormente à sua construção ou implantação, os projetos, planos e dados característicos relacionados à poluição ambiental;

II. Obterem prévia autorização da Comissão Estadual de Controle Ambiental - CECA para operação ou funcionamento de suas instalações ou atividades que, real ou potencialmente, se relacione à poluição ambiental.

Art. 25 - As atividades industriais classificadas nesta Lei com "INDÚSTRIAS URBANAS DE MÉDIO PORTE" e "INDÚSTRIAS DE GRANDE PORTE" que quiserem se implantar no Município devem, necessariamente, ter seus planos e projetos aprovados pela FEEMA.

Art. 26 - Aprovado o pedido de instalação pelos órgãos estaduais, a Prefeitura Municipal indicará a adequação da instalação industrial à área sugerida pelo interessado, de acordo com as determinações da presente Lei.

CAPÍTULO IV Das Áreas Urbanas

Art. 27 - As zonas a que se referem as seções constantes neste capítulo são aquelas cujas delimitações gráficas constam nas pranchas de nºs 01 e 02 e cujos perímetros encontram-se descritos no ANEXO 1, ambos integrantes da presente Lei.

Parágrafo Único - Ficam também estabelecidas como ZONAS RESIDENCIAIS 3 (ZR-3), aquelas compreendidas nos perímetros urbanos das sedes de distritos do Município, ou seja, as localidades de:

IPUCA (2º DISTRITO),
PUREZA (3º DISTRITO),
COLÔNIA (4º DISTRITO),
CAMBIASCA (5º DISTRITO) e
todas as localidades de São Fidélis.

SEÇÃO I Da Zona Comercial - ZC

Art. 28 - Os usos nas ZONA COMERCIAL, ZC, para fins de licença de obras e atividades, enquadram-se em:

I. PERMITIDOS - todas as categorias de uso residencial, comercial e serviços, além daqueles

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

relacionados à educação, cultura, saúde, recreação, culto público e administração geral.

II. PERMISSÍVEIS

- uso industrial desde que não sejam nocivos ou perigosos.

III. PROIBIDOS

- usos nocivos ou perigosos.

Art. 29 - Na ZONA COMERCIAL, a ocupação dos lotes por usos permitidos obedecerá aos seguintes parâmetros:

a) TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO

a.1 uso comercial, serviços, misto e residencial multifamiliar vertical 90% (oitenta por cento).

a.2 Demais usos 70% (sessenta por cento).

b) COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

b.1 Uso comercial, serviços, misto e residencial multifamiliar vertical 5,0 (cinco vírgula zero).

b.2 Demais usos 2,0 (dois vírgula zero).

c) **ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO** 8(oito) pavimentos.

d) AFASTAMENTO DO ALINHAMENTO:

d.1 Uso comercial, serviços, misto e residencial multifamiliar, quando este no pavimento térreo, for usado para garagens, portarias e afins Isento.

d.2 Demais usos 3,0m (três metros).

e) **AFASTAMENTO LATERAL** Isento para empenas fechadas.

f) AFASTAMENTO DE FUNDOS

f.1 Uso residencial unifamiliar Isento para empenas fechadas até dois pavimentos.

f.2 Demais usos 2,0m (dois metros).

Art. 30 - Na ZONA COMERCIAL (ZC), os usos permissíveis, além de atender às condições de uso e ocupação definidas no Art. 29, terão seus afastamentos frontal, laterais e de fundos, obrigatoriamente majorados para o mínimo de 3,00 metros.

Art. 31 - A área mínima dos lotes na Zona Comercial(ZC), exigidas nos processos de parcelamento, será de 180,00 m²(cento e oitenta metros quadrados), com testada mínima de 6,00 metros.

Parágrafo Único - Poderá ser subdividido lotes com áreas menores, desde que seja para remembramento de lotes contíguos para constituição de lotes maiores, desde que o da área restante desta divisão não conflite com o determinado pelo **Artigo 30**.

SEÇÃO II

Da Zona Residencial Um (ZR-1)

Art. 32 - Os usos na ZONA RESIDENCIAL UM (ZR-1), para fins de licenciamento de obras e atividades, enquadram-se em:

I. PERMITIDOS

-residencial unifamiliar e multifamiliar, comércio e serviços locais, saúde local, misto, educação, cultura, culto público e administração geral.

II. PERMISSÍVEIS

-comércio e serviços de turismo.

III. PROIBIDOS

-comércio e serviços de bairro e principal, indústrias e usos incômodos, nocivos ou perigosos.

Art. 33 - A ocupação do lote por uso permitido, na ZR-1, deve obedecer aos seguintes parâmetros:

a) TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO

a.1 Uso comercial, serviços, mistos e residencial multifamiliar vertical 80% (oitenta por cento).

a.2 Demais usos 60% (sessenta por cento).

b) COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

- | | | |
|-----|---|---|
| b.1 | Uso comercial, serviços, misto e residencial multifamiliar vertical | 3.0 (três vírgula zero). |
| b.2 | Demais usos | 2,0(dois vírgula zero). |
| c) | ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO | 4(quatro) pavimentos. |
| d) | AFASTAMENTO DO ALINHAMENTO | 3,0m (três metros). |
| e) | AFASTAMENTO LATERAL | mínimo de 1,5m (hum vírgula cinco metros). |
| f) | AFASTAMENTO DOS FUNDOS | isento para empenas fechadas até dois pavimentos. |

Art. 34 - A área mínima dos lotes na ZR-1, nos processos de parcelamento, será de 360,00 m²(trezentos e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 12,00m(doze metros).

Parágrafo Único - Poderá ser subdividido lotes com áreas menores, desde que seja para remembramento de lotes contíguos para constituição de lotes maiores, desde que a área restante desta divisão não conflite com o determinado pelo **Artigo 34**.

SEÇÃO III Da Zona Residencial Dois (ZR-2)

Art. 35 - Os usos na ZONA RESIDENCIAL DOIS (ZR-2), para fins de licenciamento de obras e atividades, enquadram-se em:

- | | |
|-------------------------|--|
| I. PERMITIDOS | - residencial uni e multifamiliar, comércio e serviços locais, mistos, saúde local, educação, cultura, recreação, culto público e administração geral. |
| II. PERMISSÍVEIS | - comércio e serviços de bairro e principal, indústrias urbanas de pequeno e médio porte. |
| III. PROIBIDOS | - indústrias de grande porte e usos nocivos ou incômodos. |

Art. 36 - A ocupação do lote na ZR-2, deve obedecer aos seguintes parâmetros:

- | | | |
|-----------|---|---|
| a) | TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO | |
| a.1 | Comércio, serviços, misto e residencial multifamiliar vertical | 80%(oitenta por cento). |
| a.2 | Demais usos | 60%(sessenta por cento). |
| b) | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | 4,0(quatro vírgula zero). |
| c) | ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO | 6(seis) pavimentos. |
| d) | AFASTAMENTO DO ALINHAMENTO | 2,00 metros. |
| d.1 | Uso comercial, serviços, misto e residencial multifamiliar vertical, quando este tiver seu uso destinado à garagens, portarias e afins. | Isento. |
| d.2 | Demais usos | 3,0m (três metros). |
| e) | AFASTAMENTO LATERAL | Isento para empenas fechadas. |
| f) | AFASTAMENTO DOS FUNDOS | Isento para empenas fechadas até dois pavimentos. |

Art. 37 - Os usos permissíveis na ZR-2, devem manter afastamentos laterais e de fundos de no mínimo 2,50m(dois vírgula cinquenta metros), além de obedecer todas as alíneas do art. 35.

Art. 38 - A área mínima do lote na ZR-2, exigida nos processos de parcelamento, será de 250,00 m²(duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que ele seja servido por rede pública de abastecimento de água potável.

Parágrafo Único - Poderá ser subdividido com áreas menores, desde que seja para remembramento de lotes contíguos para constituição de lotes maiores, desde que o da área restante desta divisão não conflite com o determinado pelo **ART. 37**.

SEÇÃO IV Da Zona Residencial Três (ZR-3)

Art. 39 - Os usos na ZR-3, para fins de licenciamento de obras e atividades, enquadram-se em:

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

- I. PERMITIDOS** - residencial, comércio e serviços de bairro, indústria de pequeno porte, saúde local, educação, cultura, recreação, culto público e administração geral e misto.
- II. PERMISSÍVEIS** - saúde principal, comércio e serviços local, indústria urbana de médio porte, indústria de grande porte, desde que não seja nociva ou perigosa.
- III. PROIBIDOS** - usos nocivos ou perigosos.

Art. 40 - A ocupação do lote por uso permitido, na ZR-3, deve obedecer aos seguintes parâmetros:

- | | | |
|-----|--|-------------------------------|
| a) | TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO | 80%(oitenta por cento). |
| b) | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | 2,0(dois vírgula zero). |
| c) | ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO | 3(três) pavimentos. |
| d) | AFASTAMENTO DO ALINHAMENTO | |
| d.1 | Comércio, serviços, misto e residencial multifamiliar vertical, quando este tiver o pavimento térreo, destinado ao uso de garagens, portarias e afins. | Isento. |
| d.2 | Demais usos | 3,0m(três metros). |
| e) | AFASTAMENTO LATERAL | Isento para empenas fechadas. |
| f) | AFASTAMENTO DOS FUNDOS | Isento para empenas fechadas. |

Art. 41 - Os usos permissíveis na ZR-3, devem manter afastamento laterais de 1,5m(hum metro e cinquenta centímetros) e de fundos, 3,0m(três metros), além de atender todas as outras alíneas do artigo 38.

Art. 42 - Somente se permitirá a construção de vilas de residências geminadas quando a área de lote for servida de rede de abastecimento de água potável.

Art. 43 - A área mínima do lote na ZR-3, exigida nos processos de parcelamento, será de 180,00 m²(cento e oitenta metros quadrados), com testada mínima de 6,00 m(seis metros).

Parágrafo Único - Poderá ser subdividido lotes com áreas menores, desde que seja remembramento de lotes contíguos para constituição de lotes maiores, desde que o da área restante desta divisão não conflite com o determinado pelo **ART. 42**.

SEÇÃO V **Do Setor Especial (SE)**

Art. 44- Considera-se SETOR ESPECIAL (SE), os espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos à preservação ou controle específico, tais como: áreas de mananciais, bosques, matas naturais, reservas florestais, monumentos históricos, áreas de valor estratégico para a segurança pública e áreas destinadas a implantações específicas de interesse público, tais como, hortos florestais, estádios e instalações esportivas do poder público, universidades, parques e reservas municipais ou equivalentes.

Art. 45 - Os SETORES ESPECIAIS (SE), são aqueles cujas delimitações gráficas constam na prancha n^o.03 e cujos perímetros encontram-se definidos no ANEXO I, integrante desta Lei, abrangendo espaços destinados a:

- I. Abrigar exemplares da fauna ou flora da região ameaçados de extinção;
- II. Proteger sítios de beleza paisagística natural;
- III. Formar faixas de proteção entre zonas de utilização e ocupação diversa, assim como reservar espaços verdes entre áreas densamente ocupadas;
- IV. Formar faixas de proteção ao longo dos rios, lagoas e outros cursos d'água;
- V. Reservar áreas à implantação específica de projeto e/ou instituições de interesse público.

Parágrafo Único - Além daqueles delimitados nas plantas de zoneamento e uso do solo, também serão considerados SETORES ESPECIAIS as margens de lagoas, rios e outros cursos d'água em faixa mínima de 15,00 m ou pela aplicação dos parâmetros de parcelamento do Município indicados nesta Lei ou aplicação Código Florestal - Lei n^o. 4.171 de 15 set. 65.

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

Art. 46 - Nos SETORES ESPECIAIS ficará vedada a edificação ou qualquer obra que de alguma forma possa comprometer a função que lhe é atribuída ou provocar a destruição do revestimento florístico que possuam, bem como a beleza e o pitoresco da paisagem que realçam.

§ 1º. - O uso existente pode ser conservado, mas não será permitido novas edificações ou ampliação das existentes em desacordo com a função que lhe é atribuída.

§ 2º. - Nos Setores Especiais é vedado cortar, derrubar ou retirar qualquer espécime que constitua a sua flora natural, ressalvado comprovada situação de risco que comprometa a segurança pública.

SEÇÃO VI Dos Eixos de Comércio e Serviço (ECS)

Art. 47 - Os eixos de comércio e serviços são logradouros destinados a instalação predominante de atividades de comércio e serviços urbanos voltados para o atendimento das zonas em que se encontram inseridos. Os ECS são aqueles cujas demarcações encontram-se na prancha 02 e definidos no anexo I.

Art. 48 - Os usos dos ECS, para fins de licença de obras e atividades, enquadram-se em:

- I. PERMITIDOS** - todas as categorias dos usos residencial, comercial e serviços, além daqueles relacionados à educação, saúde, cultura, turismo, recreação, cultos públicos e administração geral.
- II. PERMISSÍVEIS** - uso industrial, desde que não seja nocivo ou perigoso.
- III. PROIBIDOS** - usos nocivos ou perigosos.

Art. 49 - Nos ECS, ocupação dos lotes por usos permitidos obedecerá aos seguintes parâmetros:

- a) TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO**
- a.1 Uso comercial, serviços, misto e residencial multifamiliar vertical 90%(noventa por cento).
- a.2 Demais usos 70%(setenta por cento).
- b) COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO** 5,0(cinco vírgula zero).
- c) ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO** 8(oito) pavimentos.
- d) AFASTAMENTO DO ALINHAMENTO**
- d.1 Uso comercial, serviços, misto e residencial multifamiliar vertical, quando este tiver o pavimento térreo para uso de garagens, portarias e afins Isento.
- d.2 Demais usos 3,0m (três metros).
- e) AFASTAMENTO LATERAL** Isento para empenas fechadas.
- f) AFASTAMENTO DOS FUNDOS**
- f.1 Uso residencial unifamiliar Isento até dois pavimentos.
- f.2 Demais usos 2,0m (dois metros).

Art. 50 - Nos ECS, os usos permissíveis, além de atender às condições de uso e ocupação definidas no Art. 47, terão seus afastamentos laterais e de fundos obrigatoriamente majorados para 3,0m (três metros).

Art. 51 - Os lotes mínimos permitidos nos ECS são aqueles admitidos para as zonas urbanas em que se situem. No caso do ECS estabelecer divisão entre duas áreas urbanas (fronteira), em sua extensão exigir-se-á o lote admitido de maior área entre as zonas limítrofes.

CAPÍTULO V DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Art. 52 - As zonas a que se refere as seções constantes neste capítulo são aquelas cujas delimitações gráficas constam nas pranchas anexas e cujos perímetros estão descritos no ANEXO I, ambos integrantes da presente Lei.

SEÇÃO I

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

Da Zona de Expansão Urbana Um (ZEUs)

Art. 53 - Nas ZEUs a área mínima para o lote, exigida nos processos de parcelamento, será de 300,00m²(trezentos metros quadrados), com testada mínima de 10,00 m(dez metros).

Parágrafo Único - Na inexistência de rede de abastecimento de água potável, a área mínima do lote será de 360,00 m²(trezentos e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 12,00 m(doze metros).

Art. 54 - Os usos na ZEUs, para fins de licenciamento de obras e atividades, devem ser:

- I. PERMITIDOS** - Exceto indústria de grande porte, permite-se todos os demais usos.
- II. PERMISSÍVEIS** - Indústria de grande porte.
- III. PROIBIDOS** - Usos nocivos ou perigosos.

Art. 55 - A ocupação do lote por uso permitido, na ZEUs, deve obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) **TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO** 70%(setenta por cento).
- b) **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO** 2,0(dois vírgula zero).
- c) **ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO** 3(três) pavimentos.
- d) **AFASTAMENTO DO ALINHAMENTO** 3,0m (três metros).
- e) **AFASTAMENTO LATERAL** Isento para empenas fechadas.
- f) **AFASTAMENTO DOS FUNDOS** Isento para empenas fechadas.

Art. 56 - Os usos permissíveis na ZEUs, devem manter afastamentos laterais e de fundos em no mínimo de 3,00m(três metros), além de atender todas as outras alíneas do art. 54 desta Lei.

Capítulo VI Da Área Rural (AR)

Art. 57 - Na área rural do Município(AR), a Prefeitura Municipal somente aprovará projetos de parcelamento do solo para sítios de recreio que obedeçam à legislação municipal e às instruções vigentes do INCRA.

§ 1º - Os lotes mínimos desses sítios de recreio poderão variar de 5.000,00 m² ao tamanho do módulo rural definido para o Município.

§ 2º - A Prefeitura Municipal, baseando-se em leis federais, estaduais ou municipais poderá não aprovar projetos de parcelamento para sítios de recreio se estes contrariarem interesses públicos, mesmo que estejam localizados em zonas declaradas por ato público como turísticas, climáticas, paisagísticas ou estâncias hidrominerais.

Art. 58 - Na área rural (AR), os parâmetros de ocupação dos lotes serão livres para as edificações e instalações de uso agrícola ou rural.

Parágrafo Único - Em se tratando de sítios de recreio devem ser obedecidos os parâmetros de ocupação da ZEU-3.

Art. 59 - As edificações ao longo das estradas municipais, estaduais e federais devem ter afastamento mínimo de 10,00m, a contar dos limites externos da faixa de domínio prevista, sendo que nas estradas federais este afastamento pode ser fixado pelo DNER, porém nunca inferior ao aqui estabelecido.

Parágrafo Único - Quando não existirem condições de se demarcar os limites externos das faixas de domínio, o afastamento deve ser de 80,00m para as edificações situadas à margem das estradas federais e estaduais, e de 25,00m para as situadas à margem de estradas municipais, a contar do eixo da estrada.

CAPÍTULO VII DO PARCELAMENTO DO SOLO MUNICIPAL SEÇÃO I Das Disposições Gerais

Art. 60 - o ato de parcelamento é próprio do poder público e será autorizado pela Prefeitura Municipal quando e na forma que melhor satisfizer o interesse coletivo.

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

Art. 61 - São modalidades de parcelamento do solo:

- I. ARRUAMENTO
- II. LOTEAMENTO
- III. DESMEMBRAMENTO

Parágrafo Único - Os projetos de ocupação de gleba em condomínio horizontal e os remembramentos serão, para efeito desta Lei, considerados como parcelamento do solo.

Art. 62 - O arruamento é a divisão de gleba, por iniciativa do poder público, através de abertura de vias de circulação, dando-lhes alinhamento, greide e benfeitorias.

Art. 63 - O loteamento caracteriza-se por subdivisão da gleba que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Aumento do sistema viário oficial decorrente da abertura de novas vias de circulação, prolongamento ou ampliação das existentes.
- II. Criação de quadras ou lotes para fins urbanos.
- III. Criação de condições para assentamentos residenciais, industriais ou comerciais.
- IV. Observação de projetos urbanísticos normalmente aprovados pelo Poder Público.

Art. 64 - O desmembramento constitui a subdivisão de gleba ou lote com o aproveitamento do sistema viário, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos e sem o prolongamento ou modificação dos existentes.

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 públicos, nem se prolonguem ou modifiquem os existentes, sempre respeitadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Art. 65 - Considera-se loteador a pessoa física ou jurídica que, sendo proprietário de um imóvel, pratique os atos definidos nos Arts. 81, 83 e 84. Considera-se também loteador a pessoa física ou jurídica que, em nome ou com autorização dos proprietários do imóvel, pratique os mesmos atos.

Art. 66 - Só podem ser aprovados projetos de loteamento e permitida a abertura de logradouros em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, desde que sejam previamente executados, sem ônus para a Prefeitura Municipal, as obras de drenagem ou aterro necessárias, a critério de órgão fiscal do Município.

Parágrafo Único - As obras de drenagem e/ou aterro citadas no "caput" deste artigo, deverão ter parecer favorável da Superintendência Estadual de Rios e Lagos (SERLA).

SEÇÃO II

Da Aprovação e Da Documentação de Projetos de Parcelamento

Art. 67 - Todo projeto de loteamento para fins urbanos no Município deve ser submetido à Prefeitura Municipal para consulta prévia, contendo os seguintes elementos:

- I. Planta da gleba a ser loteada, em duas vias, na escala 1:1.000 ou 1:2.000, ou desenha por computador, e assinada pelo proprietário e indicando:
 - a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b) Localização dos cursos d'água, lagoas, áreas alagadiças e áreas sujeitas a inundações;
 - c) Arruamentos vizinhos a todo perímetro, com localização exata de todos os logradouros públicos, áreas de recreação e equipamentos comunitários até uma distância de 100,00 m das divisas a parcelar;
 - d) Proposta preliminar de arruamento, onde deve constar as larguras das vias e as dimensões das quadras, de acordo com o modelo de parcelamento adotado para a zona urbana onde se localize a gleba;
 - e) Os serviços de abastecimento d'água, esgotamento sanitário, escoamento de águas pluviais e abastecimento de energia elétrica, existentes no local ou até uma distância de 1.000,00 m;
 - f) Parecer da CEDAE quanto à possibilidade de abastecimento de água potável e coleta e destinação de esgotos, de acordo com o Decreto-Lei Estadual nº. 553, de 16 jan. 76. No caso de impossibilidade de atendimento pela CEDAE de quaisquer dos serviços citados, deve o loteador indicar solução alternativa, devendo submetê-los à CEDAE;
 - g) No caso de adoção do uso de fossas sépticas e poços individuais para abastecimento d'água, os lotes deverão ter as configurações mínimas para tal situação indicadas nesta Lei, para cada zona urbana.

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

Art. 68 - A Prefeitura Municipal disporá de um prazo de 60 dias a contar da apresentação da consulta prévia, para apresentar sua decisão quanto à proposta de parcelamento, indicando nas plantas recebidas:

I. Estar de acordo com a proposta preliminar de arruamento ou indicar o modelo de parcelamento que considere necessário ao projeto. Em situações específicas, poderá a Prefeitura Municipal optar por modelo de parcelamento diferente do adotado para a zona urbana em que situe a gleba, considerando as características da proposta de parcelamento apresentada.

II. Localização aproximada das áreas verdes, praças a serem destinadas à recreação pública e cedidas à Prefeitura Municipal num percentual nunca inferior a:

- a- 6,00% para glebas com área útil igual ou maior que 30.000 m²
- b- 5,00% para glebas com área útil maior que 10.000 m² e menor que 30.000 m²
- c- 3,00% para glebas com área útil inferior a 10.000 m²

III. Localização aproximada das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, que deverão ser cedidas à Prefeitura Municipal num percentual nunca inferior a:

- a- 9,00% para glebas com área útil igual ou maior a 30.000 m²
- b- 6,00% para glebas com área útil maior que 10.000 m² e menor que 30.000 m²
- c- 3,00% para glebas com área útil inferior a 10.000 m²

Art. 69 - A decisão da Prefeitura Municipal na aceitação, modificação ou rejeição da consulta prévia se baseará na adequação da proposta a:

- a) As diretrizes do zoneamento e uso do solo estabelecidas nesta Lei.
- b) As diretrizes do desenvolvimento regional definidos em planos oficiais em vigor.
- c) a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos do Município.
- d) Evitar excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimento, por parte do Poder Público, subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

§ 1º. - A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação do projeto de parcelamento.

§ 2º. - A aceitação da proposta de parcelamento, modificada ou não, pela Prefeitura Municipal, será válida por 180 dias, a partir da data da aceitação da consulta prévia.

SEÇÃO III Do Loteamento

Art. 70 - Havendo parecer favorável à proposta de loteamento apresentada na consulta prévia, o loteador poderá apresentar o projeto definitivo, contendo plantas e memorial descritivo e justificativo assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo profissional cadastrado na Prefeitura Municipal e devidamente habilitado pelo CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA - CREA - RJ, submetendo-o à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão negativa de impostos e ônus reais da gleba.

Parágrafo Único - Considera-se profissional habilitado a assumir as responsabilidades pelo projeto, aquele que cumprir as exigências para esse fim detalhadas no Código de Obras do Município e nas disposições do CREA - RJ.

Art. 71 - O conjunto de plantas que comporá o projeto definitivo de loteamento deverá ser apresentado em escala de 1:1.000, em cinco vias em cópia heliográfica ou similar, ou desenhada por computador com medidas indicadas, contendo:

- a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas, com suas metragens e indicação das propriedades vizinhas.
- b) Localização dos cursos d'água, lagoas, áreas alagadiças e áreas sujeitas a inundações.
- c) Localização das ferrovias, rodovias, linhas de transmissão de energia, adutoras ou qualquer outro tipo de instalação de serviço para condução de fluídos, tais como, gás natural, hidrocarboneto e/ou outras que porventura cortem a propriedade e suas respectivas faixas de domínio.
- d) Projeção cotada das curvas de nível de meio em meio metro.
- e) Áreas arborizadas e pontos de interesse paisagístico, áreas de preservação permanente de acordo com o Código Florestal.
- f) Construções existentes.

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

g) Sistema viário proposto, contendo dimensões lineares e angulares do projeto, assim como as declividades das vias que deverão se situar num máximo de 6,00% e num mínimo que possa permitir o perfil do terreno. Casos específicos de declividade maior que 6,00% poderão ser analisados pela Prefeitura Municipal em função da topografia local e em garantia da estabilidade das vias.

h) Projeto dos perfis transversais das vias de circulação, indicando as larguras dos passeios e das pistas de rolamento em escala de 1:20, ou desenhada por computador e com medidas indicadas, inclusive especificação do revestimento das caixas de rolamento das vias, conforme exigir o Modelo de Parcelamento da zona em que se situe o loteamento.

i) Subdivisão das quadras e lotes com suas respectivas numeração, dimensões e áreas.

j) Afastamentos frontais exigidos para rua ou zona urbana, devidamente cotados.

k) Afastamentos frontais exigidos para rua ou zona urbana, devidamente cotados.

l) Indicação de áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes e praças para recreação pública de acordo com o Art. 88 desta Lei.

m) Indicação das servidões e/ou restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações.

n) Projeto de arborização dos logradouros e praças, prevendo no mínimo o plantio de árvores de porte médio, espaçados no máximo 12,00 m uma das outras e plantadas com troncos de altura não inferior a 1,20 m.

o) Projeto de rede de abastecimento de energia e iluminação pública aprovado pela empresa concessionária.

p) Projeto da rede de escoamento de águas pluviais, inclusive detalhe das caixas coletoras.

§1º. - A planta geral do loteamento deverá conter dois quadros que indiquem, respectivamente:

a- Número total de lotes e quadras, áreas destinadas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, área destinada a áreas verdes e praças, área útil do loteamento, área destinada ao arruamento, outras áreas com restrição, caso existam, e respectivos percentuais.

b- Restrições exigidas para os lotes na zona urbana onde se localiza a gleba, de acordo com o zoneamento e o uso do solo estabelecido nesta Lei, assim como: taxa máxima de ocupação, coeficiente de aproveitamento e afastamentos mínimos exigidos.

§ 2º. - A planta geral do loteamento deverá conter ainda um quadro com os seguintes dizeres:

I - OS LOTES (OU QUADRAS) INDICADOS COM A MARCA "CP" CONSTANTES DESTA PLANTA, FICAM CAUCIONADOS À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS, DE FORMA QUE NÃO PODERÃO SER VENDIDOS ANTES DA ACEITAÇÃO PELA PREFEITURA DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA EXIGIDAS EM LEI. NÃO SERÁ PASSADA CERTIDÃO DOS LOTES (OU QUADRAS), NÃO SERÃO PROCESSADAS GUIAS DE TRANSMISSÃO DAS VENDAS DOS MESMOS, NEM SERÁ DADO O "ALVARÁ DE LICENÇA" DE CONSTRUÇÕES NESTES LOTES (OU QUADRAS), ANTES DA EXECUÇÃO E ACEITAÇÃO DEFINITIVA DAS OBRAS POR PARTE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS.

§ 3º. - A soma das áreas dos lotes ou quadras a serem vinculados ou caucionados à Prefeitura Municipal, na forma do parágrafo anterior, deve corresponder no mínimo a 30% da área útil do loteamento.

§ 4º. - As dimensões das pranchas de desenho com os elementos gráficos do projeto de loteamento deverão variar de um máximo de 0,30x0,40 m a 1,00x1,20 m, ou se desenhada por computador deverá ser solicitado padrão, exemplo tamanho A4.

§ 5º. - Após a aprovação, serão restituídas ao proprietário, com devidos "aprovos" ou "aprovados", três dos cinco conjuntos de cópias que foram entregues à Prefeitura Municipal. O loteador só poderá utilizar em divulgação do loteamento, cópias com registro de aprovação.

Art. 72 - O memorial descritivo a que se refere o Art. 90 deverá no mínimo conter:

a) Denominação, área, limites, situação e outras características do imóvel ou imóveis.

b) Relação cronológica dos títulos de domínio da propriedade, desde 20 anos passados, indicando a natureza e data de cada uma e o número e data das transcrições, atestados pelos cartórios a veracidade destas transcrições.

c) Prazos previstos para a implantação das diversas fases do loteamento - Cronograma.

d) Definição dos encargos que o loteador se propõe assumir com relação à infra-estrutura e equipamentos, além dos exigidos por lei.

e) Certidão negativa de débito do Imposto Territorial referente à gleba, fornecida pelo competente órgão municipal.

f) Prova de recolhimento da "Taxa de Vistoria" a ser arbitrada pela competente autoridade municipal em função da área do loteamento e da distância à sede do Município.

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

g) No caso de gleba sob hipoteca, autorização expressa, passada em cartório, do credor hipotecário para o parcelamento da área.

h) Atestado de liberação do imóvel para parcelamento urbano, fornecido pelo INCRA, quando o imóvel for rural ou tiver uso rural.

Art. 73 - Atendidas as exigências dos Arts. 90 a 92 a Prefeitura Municipal, conforme o caso, solicitará pareceres das autoridades competentes, inclusive sanitárias e militares, quanto à interferências e/ou restrições:

§ 1º. - Da Superintendência Estadual de Rios e Lagos - SERLA, quando o projeto envolver cursos d'água, lagoas, brejos ou áreas inundáveis.

§ 2º. - Dos Departamentos Nacional ou Estadual de Estradas de Rodagem - DNER ou DER, RJ, quando o projeto interfira ou tenha ligação com rede rodoviária oficial.

§ 3º. - Da Rede Ferroviária Federal - RFFSA, quando o projeto interfira ou tenha ligação com estrada de ferro.

§ 4º. - Do IBAMA, quando o projeto envolver áreas florestadas de qualquer natureza.

§ 5º. - Da CERJ caso o loteamento seja cortado por redes elétricas de alta tensão.

Art. 74 - A Prefeitura Municipal e as demais autoridades ouvidas, disporão de 90 dias para pronunciar-se após o recebimento oficial do projeto, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça às exigências legais definidas nos Arts. 90 a 92 e não prejudique o interesse público.

§ 1º. - No caso do projeto cair em exigência pela Prefeitura Municipal será sustada a contagem do prazo de 90 dias de que fala o "caput" deste artigo.

§ 2º. - O loteador terá um prazo de 30 dias para atender a qualquer pedido de esclarecimento ou apresentação de elementos elucidativos, formulado pela Prefeitura Municipal no curso de processo, podendo ser prorrogado por motivos justificados. O não atendimento do pedido referido dentro do prazo, concedida até uma prorrogação, implicará no arquivamento do processo por abandono, que somente será reaberto mediante renovação dos recolhimentos de emolumentos municipais relativos aos projetos de loteamento.

Art. 75 - A Prefeitura Municipal poderá, na análise do projeto para sua aprovação, recusar as áreas a serem doadas ou os lotes a serem caucionados e escolher outros, bem como exigir modificações que se façam necessárias.

Art. 76 - No ato do recebimento do projeto notificado como aprovado pela Prefeitura Municipal, o loteador assinará TERMO DE COMPROMISSO no qual se obrigará, quando do registro do loteamento no Cartório de Imóveis a:

a) Transferir mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das vias contidas no parcelamento em questão e das áreas destinadas à recreação pública e equipamentos urbanos e comunitários.

b) Caucionar ao Município, mediante escritura pública, um percentual mínimo de 30% da área útil do loteamento como garantia de execução das obras de infra-estrutura do loteamento.

c) Executar, à própria custa, sem prazo fixado em comum acordo com a Prefeitura Municipal, porém nunca superior a 3 anos, todas as obras exigidas constantes do projeto.

d) Facilitar a fiscalização permanente pela Prefeitura Municipal, da execução das obras e serviços.

§ 1º. - No caso de a área ou zona urbana onde se localizar o loteamento for devidamente atendida por equipamentos urbanos comunitários ou, por sua característica, não necessitar desses equipamentos, a Prefeitura Municipal poderá alienar ou permutar, total ou parcialmente, as áreas do loteamento destinadas a estes equipamentos.

§ 2º. - As áreas do loteamento destinadas a praças e áreas verdes não poderão, em qualquer hipótese, ser alienadas ou permutadas pela Municipalidade.

Art. 77 - Uma vez aprovado o projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal e assinado o Termo de Compromisso pelo loteador, este terá um prazo de 60 dias para proceder o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis e praticar os demais atos previstos no "caput" do Art. 96, sob pena de caducar a aprovação.

Art. 78 - No não cumprimento pelo loteador da execução de obras da infra-estrutura urbana compromissadas na aprovação do projeto, a Prefeitura Municipal poderá substituir-se ao loteador para, por conta e risco deste, executar as obras por ele não efetuadas dentro do prazo concedido. Nesta hipótese, a área caucionada referida nesta Lei, será alienada

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

pela Prefeitura Municipal para cobertura das despesas com as obras. Não sendo suficiente para cobertura das despesas a alienação da área caucionada, e não ocorrendo - de parte do loteador - o pagamento voluntário da diferença em prazo fixado pela Prefeitura Municipal, proceder-se-á a cobrança judicial na forma da Lei.

Art. 79 - Havendo o loteador executado todas as obras e serviços exigidos, 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 das obras realizadas, anexados a um TERMO DE LIBERAÇÃO DE CAUÇÃO emitido e firmado pelo Prefeito Municipal.

SEÇÃO IV

Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento

Art. 80 - O pedido de licença para desmembramento ou remembramento, será feito por requerimento, acompanhado dos seguintes documentos;

I. Título de propriedade, transcrito no Registro de Imóveis e averbado na Prefeitura Municipal, de área ou áreas a desmembrar ou remembrar.

II. Projeto do terreno a ser desmembrado ou remembrado, onde estejam claramente indicadas as divisões e adesões propostas, em três vias de cópias heliográficas ou similar, ou desenhadas por computador e com as medidas indicadas, assinadas por engenheiro conforme o código de obras e constando de:

- a) Planta de localização na escala de 1:500 ou 1:1.000
- b) Planta de terreno, na escala de 1:100; 1:200 ou 1:500, conforme o caso, com os limites perfeitamente definidos, cursos d'água que porventura atravessem a propriedade, logradouros de acesso e indicação das metragens das áreas.

Art. 81 - A Prefeitura Municipal, não autorizará - em nenhuma hipótese - o desmembramento de área de terreno que resulte em lote menor que o mínimo definido nesta Lei, para a zona urbana em que se situe a área que se pretenda desmembrar.

Nos casos de partilha por herança ou cancelamento de sociedades ou comunhão de bens, quando a divisão resultar em área menor que o lote mínimo exigido, a Prefeitura Municipal aceitará cadastrar a propriedade em condomínio por frações ideais.

Art. 82 - Somente após a averbação do(s) novo(s) lote(s) no Registro de Imóveis, a Prefeitura Municipal poderá conceder licença para construções ou edificações nos mesmos.

Art. 83 - Áreas maiores que 7.000 m², quando solicitado seu desmembramento, por qualquer motivo, os requerentes estarão sujeitos a:

- a) Quando a área for igual ou maior a 7.000 m² e menor que 15.000 m², transferir ao Município, mediante escritura pública, um terreno de área equivalente a 6,00% da área total desmembrada para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários.
- b) Quando a área for superior a 10.000 m², o percentual acima indicado fica aumentado para 10%.
- c) Os lotes resultantes de desmembramento devem ter frente para logradouro público já existente, ou ruas que por necessidade de prolongamento a Prefeitura/SEMOV solicite a permissão ao proprietário, e este se responsabilize pelas redes de água e esgoto e meio-fio quando do desmembramento

SEÇÃO V

Do Condomínio Horizontal

Art. 84 - Os procedimentos administrativos e as condições gerais para aprovação de projeto de condomínio horizontal são os mesmos descritos na presente Lei para projetos de loteamentos, respeitadas as seguintes peculiaridades:

- a) Condomínio horizontal fechado e contínuo, não poderá ter área total superior a 40.000 m².
- b) Projetos de condomínio horizontal, além de satisfazer a legislação federal concernente, deverá satisfazer às seguintes exigências:
 - b.1 - O quociente da área total do terreno pelo número de unidades residenciais unifamiliares não pode ser superior a 600,00 m².

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

b.2 - O condomínio horizontal fechado deve reservar áreas livres para uso comum dos condôminos num mínimo de 20% da área total fechada do condomínio, excluídas desse percentual as vias de circulação interna.

b.3 - Prever execução de infra-estrutura viária, escoamento de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação, sistema de abastecimento e rede distribuidora de água potável, além de portaria de acesso com guarita e 1 banheiro.

Art. 85 - Os condomínios horizontais estão isentos das exigências relativas à transferência ao Município da propriedade das vias de circulação e áreas verdes e de lazer.

Art. 86 - O condomínio horizontal não pode prejudicar o acesso público às margens de lagoas, rios, represas artificiais, zonas de interesse público, histórico ou paisagístico e, tampouco, a circulação viária local.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal se reserva o direito de exigir abertura e pavimentação de vias de circulação ao longo de todo o perímetro do condomínio horizontal ou parte dele, visando não prejudicar a circulação viária local.

SEÇÃO VI Das Vias de Circulação

Art. 87 - Fica proibida, a abertura de vias de circulação no Município sem prévia autorização da Prefeitura Municipal. Mesmo as vias de iniciativa dos poderes públicos Estadual e Federal deverão ser previamente acordadas com a Prefeitura Municipal na medida em que poderão interferir em planejamento urbano estabelecido.

Art. 88 - Nos projetos de parcelamento, o traçado das vias deverá atender ao indicado no QUADRO DE MODELOS DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS, anexo a esta Lei, que determina as características das vias a se adotar para cada modelo de parcelamento.

Art. 89 - As vias de circulação indicadas no quadro referido, o são por sua largura mínima para cada tipo de via definido. Estas larguras deverão conter em seus limites os seguintes elementos e dimensões:

a) VIAS PRINCIPAIS	- Largura mínima	19,00 m
	- Passeio mínimo	2,50 m
b) VIAS COLETORAS OU DISTRIBUIDORAS	- Largura mínima	12,00 m
	- Passeio mínimo	2,00 m
c) VIAS DE PENETRAÇÃO E CIRCULAÇÃO	- Largura mínima	10,00 m
	- Passeio mínimo	1,50 m
d) VIAS LOCAIS OU DE IMPASSE	- Largura mínima	8,00 m
	- Passeio mínimo	1,00 m
e) VIAS DE USO EXCLUSIVO DE PEDESTRES	- Largura mínima	2,00 m

Art. 90 - Os projetos de parcelamento, deverão interferir com as vias de circulação existentes somente nas seguintes condições:

a) O acesso e a via básica central de qualquer loteamento com área maior que 200.000,00 m², deverão ser constituídos no mínimo por vias coletoras e/ou distribuidoras.

b) A extensão máxima das vias locais e das vias de impasse será de 100,00 m, sob as seguintes limitações:

b.1 - Devem obrigatoriamente conectar-se com uma via de penetração ou circulação.

b.2 - Uma via local não pode cruzar ou dar prolongamento a qualquer via existente ou projetada pela Municipalidade.

b.3 - O número máximo de vias locais ou de impasse sucessivamente paralelas não pode ultrapassar de três.

b.4 - O leito das praças de retorno (“cul-de-sac”) das vias de impasse deverá ter diâmetro mínimo de 18,00 m.

Art. 91 - Ao longo dos cursos d'água naturais ou artificiais, será obrigatória a abertura de vias, obedecendo ao seguinte quadro:

LAGURA CURSO D'ÁGUA	LAGURA DA VIA PARA CADA LADO DA MARGEM
(m)	(m)

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

até 6,00 m
mais de 6,00 m

13,00 m
19,00 m

Art. 92 - As concordâncias de dois logradouros públicos será feita sempre por curva de raio mínimo igual a 5,00 m.

Art. 93 - As vias de pedestres que porventura se incluam em projeto de loteamento, não poderão servir de acesso a nenhum lote. Deverão ser providas de declividade e/ou dispositivos adequados ao escoamento de águas pluviais e ainda incluídas no projeto de iluminação pública do loteamento.

Art. 94 - Nos projetos de loteamento, os logradouros serão identificados pela combinação de duas letras seguidas de uma designação numérica, por exemplo: RUA AB-1; RUA AB-2; RUA AB-3; PRAÇA AB-10; etc.

Parágrafo Único - Se o loteador preferir ele poderá nomear as ruas com nomes de pessoas já falecidas, e quando da aprovação do loteamento a SEMOV solicitaria Prefeitura e a Câmara Municipal parecer favorável a estas denominações. Que será comunicado via ofício com resposta da Prefeitura e Câmara Municipal em um prazo máximo de 30 dias. Sendo que o silêncio será aceita como aprovada as denominações.

SEÇÃO VII Da Preservação Ambiental e Paisagística

Art. 95 - Nos setores especiais, considerados os limites de edificação e parcelamento definidos nesta Lei, quando possível o loteamento ou desmembramento, ter-se-á como zona de preservação ambiental.

§ 1º. - Ao longo dos rios ou de qualquer outro curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será de 5,00 m para rios de largura menor que 10,00 m.

§ 2º. - Ao longo dos rios ou de qualquer outro curso d'água, em faixa marginal igual à metade da largura dos cursos d'água que meçam entre 10,00 m e 200,00 m entre as margens.

§ 3º. - Em faixas de 100,00 m nos rios ou qualquer outro curso d'água cuja distância entre as margens seja maior que 200,00 m.

Art. 96 - Quando um projeto de parcelamento envolver sítios de valor histórico, arquitetônico, arqueológico e artístico que contenham alguma aspecto paisagístico especial, serão tomadas medidas em sua defesa, podendo a Prefeitura Municipal, como condição para a aprovação do projeto, determinar seja assegurada a perene servidão pública sobre esses sítios e promover a construção de mirantes, balaústres e qualquer outra obra que vise assegurar esta servidão.

Art. 97 - No entorno das lagoas e lagunas, a largura da faixa não edificável será de 25,00 m a partir de suas margens.

Art. 98 - Nas áreas urbanas do Município, cortada pelo Rio Paraíba do Sul, é considerada não edificável uma faixa de 25,00 m medidas externamente dos diques de proteção, podendo a Municipalidade promover sua urbanização para fins de recreio e lazer público.

SEÇÃO VIII Dos Modos de Parcelamento

Art. 99 - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de São Fidélis deverá ser feito de acordo com os modelos de parcelamento definidos no QUADRO III - MODELOS DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS, anexo a esta Lei, definidos em função da área e testada mínima dos lotes padrões, do comprimento das quadras, das variações do lote padrão permitido ou obrigatório.

Parágrafo Único - Quando o lote se situar em esquinas de logradouros, a testada mínima prevista no QUADRO III, não poderá em nenhuma hipótese ser inferior a 11,00 m.

Art. 100 - Os modelos de parcelamento são aplicáveis às diferentes zonas em que se dividem as áreas urbanas, distritos, vilas e áreas de ocupação urbana dos povoados, assim como zonas de ocupação turística e de lazer, em conformidade com esta Lei.

LEI Nº 615, DE 30 DE OUTUBRO DE 1996.

Parágrafo Único - A vinculação dos modelos de parcelamento para cada zona urbana ou de classificação está definida no QUADRO I, anexo desta Lei.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 101 - Os projetos de construção ou reforma bem como de loteamento ou desmembramento aprovados anteriormente a esta Lei e ainda não iniciados, terão prazo de 4 meses para serem iniciados, caso contrário caducará a licença expedida.

Parágrafo Único - Ocorrendo a caducidade da licença prevista no "caput" deste artigo, deverá ser apresentado novo projeto, obedecendo as normas previstas nesta Lei.

Art. 102 - Os projetos de parcelamento do solo e de edificações destinadas a programas social, remanejamento e de habitação popular, poderão receber tratamento específico por parte da Prefeitura Municipal que fixará para cada caso as exigências urbanísticas.

Art. 103 - Os lotes com áreas inferiores a 5.000,00 m² localizados na área rural, e integrantes de projetos de loteamentos aprovados anteriormente à vigência desta Lei, obedecerão para fins de desmembramento e edificações às especificações existentes para a ZEU-3.

Art. 104 - As exigências de área e testada mínima dos lotes constantes desta Lei não se aplicam aos parcelamentos aprovados pela Prefeitura Municipal até a vigência desta Lei.

Art. 105 - A Prefeitura Municipal considerará prioritárias para efeito de atendimento de serviços públicos e instalação de equipamentos as zonas: ZC-1, ZR-1, ZR-2, ZR-3.

Art. 106 - Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 107 - Revogam-se as disposições contrárias, em especial, a Lei nº 428, de 31 de dezembro de 1991.

Prefeitura Municipal de São Fidélis, Estado do Rio de Janeiro, Gabinete do Prefeito, aos trinta dias do mês de outubro de mil, novecentos e noventa e seis.

DR. JOSÉ MARCONDES TEIXEIRA DE ABREU
- PREFEITO MUNICIPAL -