



Prefeitura Municipal de Itaperuna

## Secretaria Municipal de Gabinete

Rua Izabel Vieira Martins, 131, Cidade Nova

Itaperuna - RJ CEP. 28.300.000 - Tel.: (22) 3822-2921

### LEI COMPLEMENTAR Nº 903 DE 30 DE JUNHO DE 2020

A **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPERUNA-RJ**, decreta e eu sanciono a seguinte

#### **LEI COMPLEMENTAR:**

Dispõe sobre o parcelamento de solo em núcleos de ocupação urbana e área de expansão urbana.

**Art. 1º.** Esta Lei Complementar estabelece as normas de parcelamento em núcleos de urbanos e área de expansão urbana, no Município de Itaperuna/RJ em consonância com o que dispõem a Lei Orgânica Municipal, o Plano Diretor Municipal, o §1º do artigo 182 da Constituição Federal, a Lei Federal nº 6766/1979, o Estatuto da Cidade, o Código de Obras, as normas ambientais e tributárias e legislações correlatas.

**Art. 2º.** Para efeitos desta lei complementar considera-se:

**I** - Núcleo urbano, assentamento humano, com uso e características de vilarejo ou vila, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

**II** - Área de expansão urbana, área localizada em raio de até 10 (dez) quilômetros do limite do perímetro urbano proposto na Lei Complementar n.º 879/2019.

**Art.3º.** É vedado o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural, devendo ser destinados à exploração agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativista.

**Parágrafo único.** Não será permitido em área rural parcelamento resultante em área inferior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), correspondendo ao módulo rural.

**Art. 4º.** O parcelamento do solo nos distritos ou em áreas de expansão urbana deverá satisfazer as mesmas exigências daqueles localizados em áreas urbanas.



Prefeitura Municipal de Itaperuna

## Secretaria Municipal de Gabinete

Rua Izabel Vieira Martins, 131, Cidade Nova

Itaperuna - RJ CEP. 28.300.000 - Tel.: (22) 3822-2921

### DOS SÍTIOS DE RECREIO

**Art. 5°.** Para efeitos desta Lei Complementar, sítio de recreio é o parcelamento do solo, exclusivo de área legalmente delimitada, definida como área de expansão urbana, destinado ao uso residencial ou recreativo, constituídas por áreas compreendidas entre 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e a fração mínima de Parcelamento previsto na legislação federal para registro de imóvel rural.

**Art. 6°.** Nos parcelamentos do solo destinados a sítios de recreio, o memorial descritivo do empreendimento registrado em cartório deverá constar a vedação a desdobramento e alteração do uso.

**Art. 7°.** As unidades, quando da aprovação dos projetos das futuras edificações, conste área permeável interna mínima de 50% (cinquenta por cento) em cada imóvel, em relação a área total construída, a qual deverá ser gravada na matrícula do mesmo.

**Art. 8°.** Fica estabelecido que para o parcelamento de solo destinado a sítio de recreio, as áreas destinadas a esta modalidade não poderão ser contíguas à sede do município de Itaperuna, ou fazer parte do perímetro urbano já consolidado.

**Parágrafo único** - Em caso de empreendimento anterior à data de publicação desta Lei, não se aplica o disposto no *caput* deste artigo.

**Art. 9°.** Fica expressamente proibida a alteração de loteamentos já implantados e/ou em implantação para a modalidade de parcelamento de solo prevista neste capítulo.

**Art. 10.** No empreendimento deverão ser reservadas áreas para uso comum correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área parcelada da gleba, destinado à área verde.

**Art. 11.** Nenhum projeto de sítio de recreação localizado em área do município poderá ter início sem prévia autorização.

**Art. 12.** Para solicitação de análise e aprovação da forma de parcelamento de solo que trata este capítulo, o proprietário ou empreendedor deverá apresentar o projeto ao órgão municipal competente com os seguintes documentos:



Prefeitura Municipal de Itaperuna

## **Secretaria Municipal de Gabinete**

Rua Izabel Vieira Martins, 131, Cidade Nova

Itaperuna - RJ CEP. 28.300.000 - Tel.: (22) 3822-2921

**I** - Requerimento acompanhado do respectivo projeto contendo:

**a)** nome e identificação do requerente por meio de cópias autenticadas do RG e CPF;

**b)** localização do imóvel.

**II** - Cópia autenticada do título de propriedade do imóvel registrado no cartório competente e certidão atualizada do registro do imóvel;

**III** - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do projeto de parcelamento do solo;

**IV** - Três vias do projeto de loteamento;

**V** - Memorial descritivo;

**VI** - Cronograma de implantação de infraestrutura básica, com duração máxima de 03 (três) anos, podendo ser prorrogado por mais 01 (um) ano, desde que a obra de infraestrutura básica esteja com no mínimo 60% (sessenta por cento) executada;

**VII** - Indicação de garantia para execução das obras de infraestrutura básica;

**VIII** - Licença ambiental.

**Art. 13.** Quanto às obras de infraestrutura para o parcelamento de solo na modalidade de que trata este capítulo, deverão atender aos seguintes requisitos mínimos:

**I** - Vias de circulação com meio-fio;

**II** - Energia elétrica, observando os seguintes critérios:

**a)** o proprietário da área deverá providenciar os equipamentos urbanos necessários ao provimento de energia elétrica, em localização estratégica, de forma a permitir que a iluminação urbana e domiciliar seja realizada posteriormente a partir desta instalação;

**b)** mesmo que as obrigações de instalação da rede de energia sejam compartilhadas, o projeto elétrico deverá ser apresentado



Prefeitura Municipal de Itaperuna

## **Secretaria Municipal de Gabinete**

Rua Izabel Vieira Martins, 131, Cidade Nova

Itaperuna - RJ CEP. 28.300.000 - Tel.: (22) 3822-2921

juntamente com os demais documentos exigidos no ato da aprovação do parcelamento de solo.

**III** - Abastecimento de água potável, observando os seguintes critérios:

**a)** o proprietário da área deverá providenciar apenas a instalação de estrutura única de abastecimento de água que atenda aos adquirentes em localização estratégica, de forma a permitir que a ligação domiciliar seja realizada posteriormente a partir desta instalação;

**b)** a instalação de equipamentos para a ligação da rede de fornecimento de água domiciliar ficará por conta dos adquirentes dos sítios recreativos, do ponto de instalação principal até o limite de sua unidade imobiliária;

**c)** mesmo que as obrigações de instalação da rede de fornecimento de água potável sejam compartilhadas, o projeto de abastecimento de água potável deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos exigidos no ato da aprovação do parcelamento que trata este capítulo.

**IV** - Recolhimento e destinação de esgoto sanitário, observando os seguintes critérios:

**a)** caso não haja instalação de rede de coleta e tratamento de esgoto nas proximidades da área do objeto do parcelamento, o proprietário deverá construir fossa ecológica em cada chácara ou sítio que serão comercializados;

**b)** havendo rede de coleta ou tratamento de esgoto nas proximidades, o proprietário da área deverá realizar as obras de infraestrutura do ponto existente da rede até os limites das áreas a serem comercializadas;

**c)** mesmo que as obrigações de infraestrutura de recolhimento e destinação de esgoto sanitário sejam de responsabilidade compartilhada, o projeto de sistema de esgoto deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos exigidos no ato da aprovação do parcelamento que trata este capítulo.



Prefeitura Municipal de Itaperuna

## **Secretaria Municipal de Gabinete**

Rua Izabel Vieira Martins, 131, Cidade Nova

Itaperuna - RJ CEP. 28.300.000 - Tel.: (22) 3822-2921

**V** - escoamentos de águas pluviais, observando os seguintes critérios:

**a)** devido a permeabilidade das áreas desta modalidade de parcelamento de solo, as obras de drenagem de águas pluviais poderão ser dispensadas desde que não ofereçam transtornos e/ou problemas nas vias municipais já existentes e seja implantado sistema de drenagem nas pistas de rolamento que previnam o desenvolvimento dos processos erosivos e garantam a trafegabilidade e segurança, mesmo nos períodos de chuva;

**b)** mesmo que as obrigações de infraestrutura de drenagem de águas pluviais possam ser dispensadas pelo poder público municipal, projeto de drenagem de águas pluviais deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos exigidos no ato da aprovação do parcelamento.

**Art. 14.** A coleta de resíduos sólidos será de exclusiva responsabilidade dos moradores ou proprietários.

**Art. 15.** Nos parcelamentos do solo destinados a chácaras ou sítios de recreio serão permitidas apenas edificações até 2 (dois) pavimentos.

**Art. 16.** Fica permitida a implantação de condomínio com controle de acessos para esta modalidade de empreendimento, tratada neste capítulo.

### **Do Projeto de Sítios Recreativos com Vistas à Aprovação**

**Art. 17.** O projeto de parcelamento que trata esta lei complementar, com vistas à aprovação junto aos órgãos competentes, deverá estar em conformidade com as diretrizes desta Lei, abrangendo pelo menos:

**I** - Três vias do mapa da gleba ou planta urbana a ser loteada na escala mínima de 1:1000 (um para mil), contendo:

- a)** divisão da gleba em áreas com respectivas dimensões e numeração;
- b)** sistemas de vias de circulação com respectiva localização e hierarquia;
- c)** localização de recursos naturais;



Prefeitura Municipal de Itaperuna

## **Secretaria Municipal de Gabinete**

Rua Izabel Vieira Martins, 131, Cidade Nova

Itaperuna - RJ CEP. 28.300.000 - Tel.: (22) 3822-2921

- d)** áreas verdes;
- e)** áreas não edificante;
- f)** equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou proximidades com respectivas distâncias da área a ser parcelada;
- g)** Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

### **II - Memorial Descritivo, detalhando:**

- a)** o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;
- b)** a descrição da gleba e respectivas áreas resultantes do fracionamento;
- c)** especificação das áreas, áreas verdes, áreas de lazer, áreas não edificantes, área a ser caucionada;
- d)** identificação das vias;
- e)** largura do leito trafegável;
- f)** largura do passeio;
- g)** tipo de revestimento das vias;
- h)** especificação da infraestrutura;
- i)** as áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do parcelamento;
- j)** confrontantes;
- k)** acessos principais;
- l)** recursos naturais e áreas verdes;
- m)** rede de distribuição de energia elétrica;
- n)** sistema de coleta e destinação de resíduos sólidos.



Prefeitura Municipal de Itaperuna

## **Secretaria Municipal de Gabinete**

Rua Izabel Vieira Martins, 131, Cidade Nova

Itaperuna - RJ CEP. 28.300.000 - Tel.: (22) 3822-2921

**III** - Planilha com a denominação de áreas;

**IV** - Planilha de custos da infraestrutura;

**V** - Projeto de rede de energia elétrica;

**VI** - Projeto de rede de abastecimento de água;

**VII** - Projeto do sistema de tratamento de esgoto;

**VIII** - Projeto de drenagem pluvial.

§ 1º - Os projetos deverão ser vistoriados por técnicos das Secretarias de Obras e Infraestrutura e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal, os quais emitirão laudo de vistoria contendo, no mínimo:

a) denominação do imóvel;

b) localização e distância do imóvel ao perímetro urbano da sede do Município;

c) área total do imóvel, área a ser parcelada e área remanescentes, se for o caso;

d) acidentes geográficos encontrados, como valos, córregos, rios, lagos, elevações e marcos antigos;

e) declividade predominante;

f) indicação de culturas existentes, dos campos, matas, capoeiras e áreas não aproveitáveis;

g) vias de acesso e de comunicação interna, já existentes e as que serão abertas;

h) áreas *non edificandi*;

i) construções existentes;

j) indicação de material para pavimentação das vias de comunicação;

k) Taxa de permeabilização;



Prefeitura Municipal de Itaperuna

## **Secretaria Municipal de Gabinete**

Rua Izabel Vieira Martins, 131, Cidade Nova

Itaperuna - RJ CEP. 28.300.000 - Tel.: (22) 3822-2921

**l)** Sistema de tratamento de esgotamento sanitário.

§ 2º - A aprovação final do projeto deverá ser por meio de alvará.

### **Disposições finais e transitórias**

**Art. 18.** Sobre a propriedade dos sítios de recreação incidirá o Imposto Predial e Territorial Urbano.

**Art. 19.** As taxas referentes ao parcelamento de solo observarão as disposições do Código Tributário Municipal.

**Art. 20.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando disposições em contrário.

Itaperuna, 30 de junho de 2020.

**MARCUS VINICIUS DE OLIVEIRA PINTO**  
**PREFEITO MUNICIPAL**