

LEI Nº 1121/2022

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE SOLO RURAL PARA FINS DE FORMAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO E, DA OUTRAS PROVIDENCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE NATIVIDADE-RJ, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

Art. 1º. Consideram-se loteamentos ou condomínios para fins de Sítio de Recreio, o parcelamento de gleba em grandes lotes destinados a recreação e/ou residência, localizadas na área rural, que perderam as condições de exploração econômica da terra (agrícola, pastoril ou extração de minerais).

§ 1º - Os loteamentos ou condomínios de sítio de recreio poderão ser aprovados nas áreas rurais, mediante autorização do INCRA, conforme competência legal, e a comprovação que a terra perdeu as condições descritas no caput deste artigo.

§ 2º - Os loteamentos ou condomínios de sítio de recreio deverão ter lotes com área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados de área) e frente mínima de 20m (vinte metros), não podendo em hipótese alguma ser objeto de desmembramento posterior a sua aprovação.

§ 3º - Toda a infraestrutura é de responsabilidade do empreendedor.

Parágrafo único. Não será permitido em área rural parcelamento resultante em área inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), correspondendo ao módulo rural.

Art.2º. 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.3º. As unidades, quando da aprovação dos projetos das futuras edificações, conste área permeável interna mínima de 70% (setenta por cento) em cada imóvel, em relação a área total construída, a qual deverá ser gravada na matrícula do mesmo.

Parágrafo único – Em caso de empreendimento anterior à data de publicação desta Lei, não se aplica o disposto nesta Lei.

Art. 4º. Fica expressamente proibida a alteração de loteamentos já implantados e/ou em implantação para a modalidade de parcelamento de solo prevista nesta Lei.

Art. 5º- No empreendimento deverão ser reservadas áreas para uso comum correspondente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área parcelada da gleba, destinado à área verde.

Art. 6º. Nenhum projeto de sítio de recreação localizado em área do município poderá ter início sem prévia autorização.

Art. 7º. Para solicitação de análise e aprovação da forma de parcelamento de solo que trata esta Lei, o proprietário ou empreendedor deverá apresentar o projeto ao órgão municipal competente com os seguintes documentos:

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.

IX – Documentação do INCRA de descaracterização de atividades econômicas de exploração da terra da gleba a ser parcelada.

Art. 8º. Quanto às obras de infraestrutura para o parcelamento de solo na modalidade de que trata esta Lei, deverão atender aos seguintes requisitos mínimos:

I – Vias de circulação com meio-fio, pavimentadas;

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

III – Abastecimento de água potável, observando as exigências dos órgãos competentes.

IV – Recolhimento e destinação de esgoto sanitário, observando os seguintes critérios e exigências dos órgãos competentes.

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. 9º. A coleta de resíduos sólidos será de exclusiva responsabilidade dos moradores ou proprietários.

Art. 10. Nos parcelamentos do solo destinados a chácaras ou sítios de recreio serão permitidas apenas edificações até 2 (dois) pavimentos.

Art.11. Fica permitida a implantação de condomínio com controle de acessos para esta modalidade de empreendimento.

Do Projeto de Sítios Recreativos com Vistas à Aprovação

Art.12. O projeto de parcelamento que trata esta lei, 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;
- d) áreas verdes;
- e) áreas não edificantes;
- 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) confrontantes;
- j) acessos principais;
- k) rede de distribuição de energia elétrica;
- l) sistema de coleta e destinação de resíduos sólidos.

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 dos Setores Responsáveis da Prefeitura Municipal, os quais emitirão laudo de vistoria.

§ 2º – A aprovação final do projeto deverá ser por meio de alvará e a emissão da Certidão.

§ 3º - As normas e requisitos desta Lei deverão estar em conformidade com a Lei Municipal 21/91 – Parcelamento do Solo.

Art. 13. As taxas referentes ao parcelamento de solo observarão as disposições do Código Tributário Municipal.

DA ALIENAÇÃO DOS SÍTIOS RECREIO

Art. 14. A alienação dos sítios recreio, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 15. O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, conforme o Artigo 8º, desta Lei.

Art. 16. O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chácara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio.

Art. 17. O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor.

Art. 18. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de sítio recreio responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 19. Os casos omissos na presente Lei serão analisados e julgados pelo órgão competente do Município, com base na legislação municipal, estadual e federal que rege a matéria.

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

Natividade-RJ, 28 de junho de 2022.

Severiano Antônio dos Santos Rezende

Prefeito Municipal