



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Saquarema

LEI Nº 528

Altera a Seção III, do Capítulo III, da Lei nº 20/79, de Parcelamento do Solo deste Município e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Saquarema, Estado do Rio de Janeiro. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente lei:

Art. 1º - A seção III, do Capítulo III, da Lei nº 20/79, de Parcelamento do Solo do Município de Saquarema, passa a ter a redação que lhe dá a presente lei, bem como fica criado o Anexo, composto pelos Quadros I e II relativos às alterações ora introduzidas.

SESSÃO III
DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Artigo 52 - Os procedimentos administrativos e as condições gerais para a aprovação de projeto de Condomínio Horizontal são equivalentes aos descritos na presente Lei para o projeto de loteamento, respeitadas as peculiaridades enumeradas nos artigos desta Seção.

Parágrafo único: Para fins desta lei, entende-se como Condomínio Horizontal o parcelamento do solo vinculado à edificação.

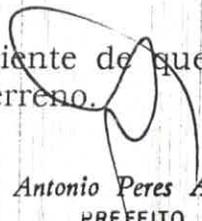
Artigo 53 - O Condomínio Horizontal fechado e contínuo não poderá ter área superior a 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados) e inferior àquelas estabelecidas no QUADRO I, do Anexo.

Parágrafo 1º - Para Condomínio Horizontal com área igual ou superior a 7.500 m² (sete mil e quinhentos metros quadrados) deverá ser reservada uma área externa aos limites do condomínio horizontal, correspondente a 10% (dez por cento) no mínimo, da área total projetada, que reverterá ao Patrimônio Municipal, por meio de escritura pública de doação registrada no Registro Geral de Imóveis e sem ônus ou encargos para o Município.

Parágrafo 2º - A Prefeitura Municipal poderá aceitar a seu critério, a doação de área em qualquer parte do Município, desde que a mesma tenha valor e área equivalentes ou maiores àquela mencionada no parágrafo anterior.

Parágrafo 3º - Para área superior ao que determina o caput, aplicar-se-ão as normas de loteamento.

Parágrafo 4º - Para os fins de direito, o coeficiente de que trata o quadro I do Anexo será utilizado sobre a área total do terreno.


Antonio Peres Alves
PREFEITO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Saquarema

Artigo 54 - O projeto para Condomínio Horizontal deve satisfazer as seguintes exigências, além daquelas contidas na Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64, no Código Civil e na Lei de Zoneamento:

Parágrafo 1º - O número de unidades unifamiliares poderá atingir o limite máximo determinado pela divisão da área do terreno pelo coeficiente de cada Zona, atribuído no QUADRO I, do Anexo, desde que atendidas todas as exigências contidas neste artigo.

I - Só será efetuada a aproximação do número fracionado para o subseqüente inteiro, quando a parte fracionada do quociente for igual ou superior a 0,1 (zero vírgula um).

II - Serão consideradas para efeito de cálculo da taxa de ocupação além das áreas construídas, aquelas que não receberem elementos construtivos, mas que se caracterizem como de uso privativo.

III - As unidades unifamiliares deverão obedecer aos seguintes afastamentos mínimos:

entre unidades sem abertura de vãos	3,00m
entre unidades com abertura de vãos	5,00m
fundos para terreno lindeiro	1,50m
fundos para unidade do mesmo do condomínio	6,00m
frontal de cada unidade para as vias de circulação	3,00m

IV - O gabarito máximo permitido para cada unidade será de 2 (dois) pavimentos e a taxa máxima de ocupação será de 30%, respeitados os limites das zonas em que se localizem, conforme QUADRO I, do Anexo.

V - As unidades residenciais unifamiliares deverão ter pelo menos as áreas mínimas de construção estabelecidas no QUADRO I, do Anexo.

VI - Será permitido balanço no segundo pavimento com vão máximo de 40% do afastamento frontal.

VII - Deverá ser prevista garagem coberta em cada unidade residencial unifamiliar, com largura mínima de 3,00m e área de 15,00 m².

VIII - Deverá ser reservada área livre, para lazer dos condôminos, correspondente a 15% (quinze por cento) no mínimo da área total fechada, excluída desse percentual as vias de circulação. Esta, deverá estar em local reservado de forma a não violar a privacidade dos condôminos.

Antonio Pejes Alves
PREFEITO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Saquarema

IX - Só será permitida a geminação das unidades unifamiliares no máximo duas a duas, desde que a parede divisória entre as unidades seja de uma vez (0,25m).

X - Prever a execução de vias de circulação interna, esgotamento e tratamento sanitário, abastecimento de energia elétrica, iluminação pública e portaria de acesso, além dos demais projetos mencionados no artigo 27.

XI - As vias internas de circulação deverão ser ladeadas por passeios, cujas caixas e larguras deverão obedecer as dimensões mínimas estabelecidas no QUADRO II, do Anexo.

Parágrafo 2º - O sistema de tratamento de esgoto sanitário a ser adotado pelo condomínio, dependerá de prévia análise técnica e aprovação do órgão competente da Prefeitura, que verificará as características do empreendimento, localização, natureza do solo e demais requisitos necessários à proteção da saúde pública e ambiental.

Parágrafo 3º - Em área com existência comprovada de vegetação nativa, deverá ser obrigatoriamente preservada no mínimo 30% (trinta por cento) da cobertura vegetal, devendo ainda promover a integração das espécies nativas ao projeto paisagístico do condomínio. Exclui-se deste percentual: a) as áreas destinadas ao lazer dos condôminos, prevista no inciso VIII; b) as áreas que de qualquer forma já estão protegidas por leis.

Parágrafo 4º - Os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, não sendo admitidos a construção destes como divisórios internos; podendo tão somente ser utilizadas cercas vivas como elementos limitadores entre as unidades.

Parágrafo 5º - Aprovado o projeto de condomínio horizontal, não serão permitidos novos fracionamentos nem alterações do projeto e da destinação original das unidades fracionadas.

Artigo 55 - O condomínio horizontal não poderá prejudicar o acesso público às praias, as margens dos cursos d'água e dos lagos naturais, não podendo murá-las ou cerca-las para uso privativo, devendo ser respeitada a legislação imposta pela SERLA.

Parágrafo 1º - Para efeito deste artigo, também se considera: lago, a lagoa e a laguna; cursos d'água, os córregos, os rios e canais.

Parágrafo 2º - Entre dois ou mais condomínios horizontais vizinhos será exigido a abertura de uma via de circulação, para atender o sistema viário municipal, em conformidade com a presente lei.

Antonio Peres Alves
PREFEITO



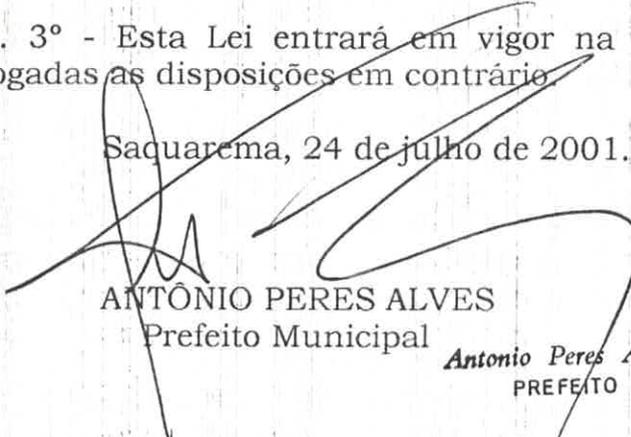
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Saquarema

Parágrafo 3º - É vedada a constituição de condomínio horizontal em áreas contíguas oriundas de desmembramento registrado há menos de cinco anos, em que a soma das áreas exceda o limite máximo estabelecido no art. 53.

Art. 2º - Fica o Poder Executivo autorizado, através da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano, a aprovar projeto de condomínio horizontal que esteja em desacordo com a legislação vigente, desde que tenha a área máxima de terreno de 15.000,00 m²; que o projeto tenha sido protocolado até o dia 30 de junho de 2001; que comprovadamente tenha iniciado as construções; e que pague todas as taxas até o décimo dia útil a contar da data da aprovação desta Lei.

Art. 3º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Saquarema, 24 de julho de 2001.


ANTÔNIO PERES ALVES
Prefeito Municipal

Antonio Peres Alves
PREFEITO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Saquarema

LEI Nº 528, de 24 de julho de 2001.

ANEXO

Lei nº 20/79 de Parcelamento do Solo

QUADRO I

Parâmetros para utilização dos lotes em condomínio horizontal:

ÁREA		LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE	Tx Ocupação	PAV. TO	01 DORM. (m ²)	02 DORM. (m ²)	
DISTRITOS	1º	ZR-1; ZR-2; ZRE-1	900	20	225	30%	2	60,00	75,00
		ZR-3; ZR-4; ZR-5; ZR-6; ECS e ZRE-2	1500	30	250	30%	2	60,00	75,00
	2º	TODAS	900	15	180	30%	2	50,00	60,00
	3º	ZEU-6	900	20	225	30%	2	50,00	60,00
		DEMAIS ZONAS	5000	50	250	30%	2	50,00	60,00

QUADRO II

Parâmetros para a implantação das vias internas:

SITUAÇÃO / EXTENSÃO	ENTRE UNIDADES		LATERAL	
	Caixa (m)	Passeio (m)	Caixa (m)	Passeio (m)
≤ 30 m	4,50	---	4,50	---
> 30 m	6,00	1,00	6,00	1,00

Convenções:

≤ : menor ou igual
> : maior que

Antônio Peres Alves
PREFEITO