



Rio Largo

**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO**

Av. Presidente Fernando Afonso Collor de Mello, S/nº, Conj. Bandeirantes
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3261-5430 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

MENSAGEM DE Nº 029, DE 11 DE OUTUBRO DE 2024.

RIO LARGO/AL, 11 DE OUTUBRO DE 2024.

À COLEDA CÂMARA DE VEREADORES DO MUNICÍPIO DE RIO LARGO/AL.

Excelentíssima Senhora Presidente da Câmara Municipal de Rio Largo,

Cumprimentando-a, informo que o Gabinete do Prefeito do Município de Rio Largo/AL, encaminha para apreciação dessa Casa Legislativa municipal o Projeto de Lei nº 029, que **“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE RIO LARGO, ESTADO DE ALAGOAS”**.

O Projeto de Lei de Parcelamento do Solo é parte integrante do Plano diretor. Essa regulamentação é essencial para garantir que o crescimento urbano ocorra de maneira ordenada, sustentável e segura, respeitando tanto as necessidades da população quanto os aspectos ambientais e econômicos da cidade.

O parcelamento do solo refere-se ao processo de divisão de grandes áreas de terra em lotes menores para fins de urbanização, definindo como essas áreas podem ser utilizadas para habitação, comércio, indústria ou uso público. Esse processo é regulamentado por normas que asseguram que novos loteamentos ou bairros sejam planejados de forma a garantir a infraestrutura necessária.

Entre as ferramentas mais importantes adotadas na legislação de parcelamento do solo estão o **loteamento** e o **desmembramento**. O **loteamento** refere-se à subdivisão de terrenos, acompanhada da abertura de novas vias públicas e a criação de novos quarteirões, sendo fundamental para a expansão de áreas urbanas. Já o **desmembramento** consiste na divisão de terrenos sem a criação de novas vias, aproveitando a infraestrutura existente, o que contribui para otimizar áreas já urbanizadas.

A aplicação dessas ferramentas visa assegurar que o parcelamento do solo seja feito com responsabilidade, prevenindo problemas comuns de expansão urbana desordenada, como o surgimento de ocupações irregulares, a falta de infraestrutura básica e a degradação ambiental. Além disso, essa legislação permite que o município planeje



Rio Largo

ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO

Av. Presidente Fernando Afonso Collor de Mello, S/nº, Conj. Bandeirantes
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3261-5430 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

seu desenvolvimento a longo prazo, de acordo com o Plano Diretor e outras políticas públicas, garantindo um crescimento equilibrado e sustentável.

Nesse sentido, o Gabinete do Prefeito do Município de Rio Largo/AL requer a tramitação e apreciação da presente matéria. São essas as motivações que ensejaram o envio do Projeto de Lei que, estou certo, será recepcionado por esta Casa Legislativa.

Aproveitamos o ensejo para reiterar, a V. Exa. e digníssimos pares, protestos de elevada estima e consideração.



GILBERTO GONÇALVES DA SILVA

Prefeito



Rio Largo

ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO
End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

PROJETO DE LEI N.º 029, DE 11 DE OUTUBRO DE 2024.

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Rio Largo, estado de Alagoas.

O PREFEITO MUNICIPAL DE RIO LARGO, DO ESTADO DE ALAGOAS, faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- Art. 1º.** O parcelamento do solo para fins urbanos será procedido na forma desta Lei, observadas as normas gerais constantes da legislação aplicável, em especial as leis federais n. 6.766/1979 (Parcelamento do Solo), n. 10.406/2022 (Código Civil) e n. 13.465/2017.
- § 1º Considera-se parcelamento do solo a divisão de um terreno ou gleba em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, para fins imobiliários.
- § 2º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos dentro do perímetro urbano, conforme definido no Plano Diretor Municipal de Rio Largo.
- § 3º Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), do Órgão Metropolitano, se houver, e da aprovação do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

- Art. 2º.** O parcelamento do solo deverá atender aos seguintes requisitos:
- I - Ter acesso a via pública oficial, ou que seja feita a ligação viária ao sistema viário oficial adjacente existente, adequado com a topografia local; e
 - II - Cumprir os parâmetros exigidos da modalidade, conforme previstos nesta Lei e na legislação federal específica.
- Art. 3º.** Não será permitido o parcelamento do solo em:



Rio Largo

ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

- I - Áreas alagadiças e sujeitas à inundação, sem que sejam executadas obras de drenagem pluvial para o devido escoamento da água pluvial;
 - II - Áreas com declividade superior a 20% (vinte por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
 - III - Áreas onde as condições geológicas ou geotécnicas não aconselhem a ocupação, desde que atendidas exigências das autoridades e órgãos competentes;
 - IV - Áreas de preservação permanente (APP) ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
 - V - Onde houver proibição em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio cultural, histórico ou natural;
 - VI - Áreas e faixas não edificáveis sob domínio de concessionárias de serviço de energia elétrica e abastecimento de água conforme estabelecido pela concessionária ou norma específica;
 - VII - Áreas não edificáveis previstas em legislação ambiental e as faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão, assim estabelecidas em legislação específica; e
 - VIII - Áreas que estejam em desacordo com o Zoneamento Urbano e o Sistema Viário Básico previstos no Plano Diretor Municipal.
- Art. 4º.** Para a aprovação de projeto de parcelamento do solo, em área onde se fizerem necessárias medidas corretivas para adequá-las à ocupação, previstas na legislação federal ou estadual, devem ser adotados os seguintes procedimentos:
- I - O empreendedor deve providenciar a correção das condições adversas da área a ser parcelada e apresentar os instrumentos comprobatórios das medidas adotadas, tais como laudos técnicos, pareceres ou atestados, acompanhado do documento de responsabilidade técnica dos profissionais envolvidos; e
 - II - Os instrumentos técnicos apresentados devem comprovar que, com as medidas corretivas adotadas, a área a ser parcelada oferece plenas condições sanitárias, ambientais e de segurança para a ocupação urbana.

Parágrafo Único. As adequações de que trata este artigo necessitam de expressa autorização da Prefeitura Municipal, por meio de processo



Rio Largo

**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO**

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

administrativo, ficando a aceitação dos instrumentos técnicos condicionada à realização de vistoria a ser procedida pelos órgãos municipal de meio ambiente e de infraestrutura.

**CAPÍTULO III
DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO**

Art. 5º. O parcelamento do solo será procedido sob as seguintes formas:

- I - Loteamento — subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamentos destes, modificações ou ampliações das vias existentes;
- II - Desmembramento — subdivisão de gleba ou lote em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, com exceção das alterações viárias demandadas pela Prefeitura Municipal no ato da aprovação do desmembramento; ou
- III - Remembramento — unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

Parágrafo único. Considera-se lote o terreno oriundo de parcelamento sob a forma de loteamento ou desmembramento, quando servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanos de parcelamento definidos por esta Lei, devendo possuir pelo menos uma de suas faces com acesso direto ao logradouro público.

Art. 6º. O loteamento poderá ser implantado na modalidade de loteamento com acesso controlado administrado por associação de proprietários ou em condomínio, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou condutores de veículos não residentes desde que devidamente identificados ou cadastrados.

**CAPÍTULO IV
DO LOTEAMENTO**

Art. 7º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I - Doar porções de sua área para fins de sistema viário, implantação de equipamentos públicos comunitários e áreas verdes, segundo os parâmetros



Rio Largo

**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO**

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

definidos nesta Lei;

- II - Respeitar as áreas não edificáveis previstas em legislação ambiental e as faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão assim estabelecidas em legislação específica; e
- III - Adequar-se ao Zoneamento Urbano definido no Plano Diretor Municipal.

**Seção I
Dos Parâmetros de Loteamento**

Art. 8º. Os loteamentos no município de Rio Largo deverão ser concebidos e implantados segundo os parâmetros de arranjo de quadras e vias e respeitando as dimensões mínimas dos lotes definidos nesta Lei.

**Subseção I
Das Áreas Destinadas ao Uso Público**

Art. 9º. Os projetos de loteamento deverão destinar ao uso público porções das glebas parceladas para os seguintes fins:

- I - Sistema viário: vias públicas para dar pleno acesso aos lotes e demais áreas públicas;
- II - Áreas verdes: Espaços livres destinados à implantação de praças e/ou parques para lazer, recreação e convívio comunitário, com uso de áreas ajardinadas e arborização planejada;
- III - Área institucional: Parcelas reservadas para a instalação de equipamentos e serviços de interesse público, tais como escolas, hospitais, postos de saúde, órgãos governamentais, entre outros; e
- IV - Fundo de terras: Parcelas destinadas à implantação de Habitação de Interesse Social (HIS) ou, no caso de impossibilidade, para implantação de equipamentos públicos.

Art. 10. Os projetos de loteamento deverão respeitar áreas mínimas destinadas ao uso público para todas as zonas urbanas, exceto nas ZEIS, com as seguintes parcelas:

- I - Sistema viário: 20% (vinte por cento)
- II - Áreas verdes: 10% (dez por cento)



Rio Largo

**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO**

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

- III - Área institucional: 5% (cinco por cento)
- IV - Fundo de terras (HIS): 5% (cinco por cento)

Parágrafo único. Nas ZEIS, não serão permitidos o parcelamento e a ocupação do solo por novas edificações, exceto por decisão posterior baseada em diretriz expressa no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

**Subseção II
Do Arranjo de Quadras e Vias**

Art. 11. A área máxima da quadra será de 15.000m² (quinze mil metros quadrados), não podendo nenhuma de suas laterais possuir extensão inferior a 50m (cinquenta metros) e superior a 150m (cento e cinquenta metros) em todas as zonas, exceto na ZPIE, ZIL e ZOR e no caso de condomínios de lotes, conforme definições desta Lei.

§ 1º Nas zonas ZPIE, ZIL e ZOR, a área máxima da quadra será de 30.000m² (trinta mil metros quadrados), com lateral mínima de 50m (cinquenta metros) e máxima de 300m (trezentos metros).

§ 2º O perímetro das quadras não deverá exceder 500m (quinhentos metros), exceto nas zonas ZPIE, ZIL e ZOR, onde poderá atingir 1.000m (mil metros).

Art. 12. As vias do loteamento deverão articular-se com o máximo de vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e estar de acordo com a hierarquia do Sistema Viário Básico, definido no Plano Diretor e no Plano de Mobilidade Urbana, devendo sempre que possível conectar o maior número de faces da gleba ao sistema viário existente.

**Subseção III
Do Dimensionamento de Lotes**

Art. 13. Os lotes urbanos em Rio Largo deverão apresentar dimensões mínimas de acordo com cada tipo de zona urbana, com vistas a se adequarem ao adensamento pretendido para cada setor da cidade.

§ 1º As dimensões mínimas permitidas para os lotes são:

- I - Zona Mista de Alta Densidade (ZMAD) e Zona Especial Patrimônio e Interesse Turístico (ZEPIT):



Rio Largo

ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

- a) Testada mínima: 8m (oito metros); e
 - b) Área mínima: 160m² (cento e sessenta metros quadrados).
- II - Zonas Mistas de Média Densidade (ZMMD), Zonas de Expansão Prioritária (ZEP):
- a) Testada mínima: 10m (dez metros); e
 - b) Área mínima: 300m² (trezentos metros quadrados).
- III - Zona Especial de Inovação (ZEI):
- a) Testada mínima: 30m (trinta metros); e
 - b) Área mínima: 1.800m² (hum mil e oitocentos metros quadrados).
- IV - Zona do Parque Industrial Ecológico (ZPIE) e Zona de Interesse Logístico (ZIL):
- a) Testada mínima: 50m (cinquenta metros); e
 - b) Área mínima: 5.000m² (cinco mil metros quadrados).
- V - Zona de Ocupação Restrita (ZOR):
- a) Testada mínima: 30m (trinta metros); e
 - b) Área mínima: 1.200m² (hum mil e duzentos metros quadrados).
- VI - Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1): loteamento não permitido.
- VII - Zonas Especiais de Interesse Social 2 e 3 (ZEIS 2 e 3):
- a) Testada mínima: 6m (seis metros); e
 - b) Área mínima: 150m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).
- VIII - Zona Especial Aeroportuária (ZEA):
- a) Testada mínima: 10m (trinta metros); e
 - b) Área mínima: 300m² (trezentos metros quadrados).
- § 2º Em áreas já loteadas, essas dimensões mínimas se aplicarão apenas aos desmembramentos.
- § 3º Se o lote existente tiver dimensões menores que as mínimas, não será



Rio Largo

ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

permitido o desmembramento, devendo ser criadas políticas públicas de incentivo para unificação.

- § 4º Os lotes poderão ter dimensões inferiores às estabelecidas por esta Lei quando o parcelamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes e aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento (COMUDE).

Subseção IV
Do Arranjo das Áreas Públicas

Art. 14. O loteamento deverá integrar-se à forma urbana existente ou prevista nesta Lei, de acordo com a zona urbana em que vier a se inserir.

- § 1º Todo loteamento deverá ter seu perímetro circundado por vias, exceto nos casos em que este for constituído, total ou parcialmente, por vias existentes, e nos casos de loteamento de acesso controlado ou condomínio de lotes.

- § 2º Todas as vias projetadas dos loteamentos deverão:

- a) seguir as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei de acordo com sua classificação e hierarquia; e
- b) conectar-se ao sistema viário existente, exceto no caso dos loteamentos de acesso controlado.

- § 3º As áreas verdes, institucionais e para fundo de terras deverão ser situadas adjacentes às vias existentes ou projetadas de maior classificação ou largura.

- § 4º As áreas verdes deverão ser delimitadas por vias em todo o seu perímetro, exceto quando parte dele for um recurso hídrico ou Área de Preservação Permanente (APP).

- § 5º As áreas verdes poderão ser constituídas por APP desde que:

- a) a inclinação do terreno seja igual ou menor que 10% (dez por cento); e
- b) em loteamentos de glebas com área maior que 25ha (vinte e cinco hectares), as APP não constituam mais que 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes.

- § 6º Os canteiros centrais de vias não serão computados como área verdes, exceto quando estes se configurarem como praças ou parques lineares com



Rio Largo

**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO**

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

largura média de 10m (dez metros), com inclinação de até 10% (dez por cento) e facilmente acessíveis por pedestres e ciclistas.

**Seção II
Dos Loteamentos de Acesso Controlado**

Art. 15. Os loteamentos que pretendam obter autorização para controle de acesso parcial ou total poderão obtê-la desde que:

- I - Atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos para loteamentos nesta Lei;
- II - Apresentem projeto de urbanização e paisagismo das áreas verdes;
- III - O controle de acesso não obstrua ou interfira no trânsito das vias definidas por vias de Trânsito Rápido, Arterial Tipo 1 e Arterial Tipo 2, constantes na Lei do Sistema Viário Básico do município de Rio Largo;
- IV - O pedido de autorização para o controle de acesso do loteamento seja formulado por pessoa jurídica, constituída na modalidade de associação civil sem fins lucrativos, representada pela associação de proprietários ou entidade a ela equiparada, que represente a totalidade ou a maioria dos proprietários dos lotes na área com controle de acesso, devidamente demonstrado por meio de ata de assembleia extraordinária, cuja convocação seja comprovada a todos os proprietários de lotes que estarão no interior da área objeto do acesso controlado;
- V - Nos casos dos loteamentos onde o controle de acesso esteja previsto no início da concepção do projeto, antes da implantação, seja requerido pela loteadora, devendo ser firmado termo de compromisso com o poder público para assegurar a manutenção das estruturas de controle de acesso prevista no projeto do loteamento.
- VI - Os fechamentos das vias e passagem de pedestres ocorram por cancelas ou catracas, garantindo a permeabilidade visual das áreas comuns, institucionais e verdes internas;

Parágrafo único. Para efeito desta Lei também se entende por controle de acesso a instalação de dispositivos de controle como guaritas, portarias e/ou tecnologias de monitoramento e gestão remota de controle de acesso automatizado, cercamentos como gradis, muros e/ou cercas vivas.

Art. 16. O pedido de autorização para o controle de acesso do loteamento deverá ser



Rio Largo

**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO**

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

formulado por meio de processo administrativo junto ao mesmo órgão municipal responsável pela análise e aprovação dos projetos de loteamento, conforme procedimento a ser regulamentado pelo órgão competente.

- Art. 17.** A implantação do controle de acesso do loteamento, incluindo todos os custos relativos à instalação de guaritas com cancelas e catracas, bem como toda a sinalização que for necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da autorizatória.
- Art. 18.** Os processos administrativos de análise, aprovação e licenciamento do loteamento de acesso controlado será regulamentado por decreto específico.

**Seção III
Dos Condomínios de Lotes Residenciais**

- Art. 19.** Os loteamentos fechados sob forma de condomínio possuirão acesso controlado por guarita, limitados por muros e sem a construção prévia de residências, sendo o lote equiparado à unidade autônoma.
- Art. 20.** Os condomínios de lotes deverão atender às seguintes exigências:
- I - Ocupar uma área privativa máxima de 30.000m² (trinta mil metros quadrados), com um dos lados medindo no máximo 150m (cento e cinquenta metros);
 - II - Não interromper o Sistema Viário Básico, constituído por vias arteriais e coletoras, podendo proceder da divisão da gleba em mais de um empreendimento;
 - III - Prever a doação de áreas públicas institucionais e de fundo de terras em local externo aos limites do condomínio, o qual deverá ser definido no Termo de Referência;
 - IV - Prever parcelas para o sistema viário e áreas verdes destinada às áreas comuns de circulação e de lazer condominial;
 - V - Possuir guarita de acesso com faixa de desaceleração que garanta acomodação de veículos para acesso ao empreendimento sem obstrução da via de acesso, cujas dimensões serão definidas no Termo de Referência; e
 - VI - A associação dos condôminos deverá ficar responsável pela manutenção da infraestrutura e dos serviços internamente ao condomínio.

Parágrafo único. As áreas abertas de uso comum privativas destinadas a lazer, recreação, vias internas ou outros fins não serão doadas ao Município



Rio Largo

**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO**

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

e não podem ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 21. Para a aprovação do empreendimento, o empreendedor deverá apresentar a forma de administração para registro no Cartório de Registro competente, contendo inclusive as categorias de uso admitidas e expressamente a responsabilidade pela manutenção na infraestrutura e serviços internos, quais sejam:

- I - Coleta e acondicionamento de resíduos sólidos;
- II - Manutenção da rede e sistema para abastecimento de água potável e esgoto sanitário e drenagem de águas pluviais;
- III - Manutenção da infraestrutura de iluminação interna; e
- IV - Manutenção das vias internas e sinalização viária.

§ 1º As responsabilidades assumidas neste artigo devem fazer parte do contrato de compra e venda.

§ 2º Após a aprovação e constituição jurídica do condomínio de lotes, este tornar-se-á indissolúvel, ficando sob a sua exclusiva responsabilidade a manutenção dos serviços descritos no caput deste artigo.

§ 3º A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não o isenta, bem como às unidades autônomas, das respectivas taxas de manutenção municipal ou de concessionárias.

**Seção IV
Dos Loteamentos de Interesse Social**

Art. 22. A todo parcelamento do solo que se destinar a programas habitacionais vinculados a entidades públicas, mediante parceria ou participação da Caixa Econômica Federal ou do Poder Executivo Municipal, serão aplicados os seguintes parâmetros:

- I - Área mínima do lote de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);
- II - Testada mínima dos lotes de 6m (seis metros);
- III - Largura mínima das vias de 10m (dez metros);

§ 1º O percentual mínimo de áreas públicas será definido no Termo de Referência,



Rio Largo

**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO**

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

a critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento (COMUDE).

- § 2º As vedações estabelecidas no art. 3º desta Lei também se aplicam aos loteamentos de interesse social.

**Seção V
Dos Projetos de Loteamento**

- Art. 23.** Para a aprovação de projeto de loteamento, deverá o interessado respeitar as diretrizes de uso e ocupação do solo, sistema viário e áreas ambientalmente protegidas, assim estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de Rio Largo, atendendo, para este fim, Termo de Referência a ser emitido em consulta ao órgão municipal competente.

**Subseção I
Do Termo de Referência e Aprovação dos Projetos**

- Art. 24.** O processo de aprovação dos projetos de loteamento será precedido pela fixação das diretrizes em Termo de Referência de que trata o artigo anterior, devendo o órgão municipal competente emitir o Termo de Referência em até trinta dias, contados da data do protocolo da consulta.

- § 1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de seis meses, a contar da data de sua fixação, e conforme legislação vigente.

- § 2º O Termo de Referência terá validade de cento e oitenta dias, renováveis uma vez por igual período, devendo a renovação ser requerida com antecedência mínima de trinta dias da data de vencimento.

- Art. 25.** Os pedidos de emissão de Termo de Referência deverão ser fundamentados e conter, no mínimo, os documentos exigidos pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal deverá elaborar decreto específico com a relação dos documentos referidos no caput deste artigo.

- Art. 26.** Atendidas as exigências pertinentes à documentação requerida, o órgão municipal competente, no prazo assinalado, fixará no Termo de Referência, dentre outras, as seguintes diretrizes urbanísticas municipais para a área a ser parcelada:

- I - As zonas de uso predominantes na gleba, com a indicação dos usos compatíveis;



Rio Largo

ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

- II - Indicação dos índices urbanísticos das categorias de uso previstas;
- III - Traçado e indicação na planta apresentada pelo interessado:
 - a) Das principais vias de comunicação existentes ou projetadas, em articulação com o sistema viário municipal;
 - b) Dos locais preferenciais para praças e áreas verdes;
 - c) Dos locais preferenciais para áreas institucionais;
 - d) Das faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento de águas pluviais; e
 - e) Das faixas não edificáveis de que trata a presente Lei.

Parágrafo único. As diretrizes do Termo de Referência poderão ser alteradas pelo Poder Executivo Municipal em atendimento ao interesse público, desde que fundamentadas e comunicadas ao proprietário.

Art. 27. Orientado pelo Termo de Referência e seus traçados e diretrizes oficiais, o projeto deverá ser apresentado de acordo com a listagem de documentos exigidos pelo órgão municipal competente.

Art. 28. O projeto urbanístico de loteamento deverá conter desenhos, memoriais descritivos e cronograma de execução das obras, com duração máxima de dois anos, e será apresentado ao órgão municipal competente acompanhado de:

- I - Requerimento de aprovação com a modalidade de loteamento assinado pelo proprietário e responsável técnico;
- II - Título de propriedade;
- III - Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- IV - Certidão de ônus real e negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel;
- V - Licença Ambiental Prévia emitida pelo órgão municipal competente;
- VI - Registro de Responsabilidade Técnica expedido por profissional responsável pelo projeto urbanístico; e
- VII - Instrumento de garantia a ser definido pelo órgão municipal competente no Termo de Referência.



Rio Largo

ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

- § 2º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo de sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.
- § 3º O projeto urbanístico deverá conter:
- I - O levantamento Planialtimétrico de toda a gleba a ser loteada com curvas de nível de metro em metro;
 - II - A planta de Situação da gleba, com o sistema viário adjacente;
 - III - A localização dos mananciais, cursos d'água e lagos, bosques, APP, vegetação nativa;
 - IV - A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, cotas e ângulos, não sendo permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem, Áreas de Preservação Permanente (APP) ou recursos hídricos;
 - V - O sistema de vias projetado com a respectiva hierarquia;
 - VI - As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais que permitam a correta implantação do mesmo;
 - VII - O quadro indicativo de quantidade e área das quadras, dos lotes e das áreas livres e institucionais;
 - VIII - O quadro resumo indicando a área total da gleba e os percentuais relativos ocupados com lotes, áreas verdes, áreas institucionais, sistema viário e área destinada ao Fundo de Terras de que trata esta Lei;
 - IX - O projeto de paisagismo de canteiros centrais e/ou de áreas verdes, devendo ser implantadas pelo empreendedor;
 - X - Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
 - XI - A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;
 - XII - A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;



Rio Largo

ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

- XIII - O projeto das galerias de águas pluviais, quando houver;
- XIV - Os pontos de lançamento, quando for o caso, de possíveis águas drenadas, observando as características das áreas à jusante desses pontos, de forma a não prejudicar ou comprometer empreendimento existente ou as características naturais dos terrenos contíguos; e
- XV - Os detalhes necessários à implantação do projeto.

Parágrafo único. Os arquivos de desenho deverão ser georreferenciados e encaminhados digitalmente em arquivos nos formatos .dwg e .shp (shapefile), este último acompanhado dos arquivos associados para sua devida visualização e manipulação.

Art. 29. O projeto urbanístico de loteamento deverá estar acompanhado de memorial descritivo, o qual deverá conter obrigatoriamente:

- I - A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III - O quadro indicando a quantidade e área das quadras, dos lotes e das áreas verdes e institucionais;
- IV - O quadro resumo indicando a área total da gleba e os percentuais relativos ocupados com lotes, áreas verdes, áreas institucionais, sistema viário e área destinada ao Fundo de Terras de que trata esta Lei;
- V - As descrições dos lotes, conforme exigências cartoriais;
- VI - A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- VII - A indicação dos lotes caucionados ao Município, se houver; e
- VIII - A enumeração dos equipamentos urbanos comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências.

Art. 30. A denominação das vias se fará de acordo com a legislação pertinente.

Art. 31. A denominação do loteamento será submetida a homologação municipal após consulta ao cadastro imobiliário.



Rio Largo

**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO**

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

Art. 32. Após aprovação do projeto urbanístico de loteamento, será expedida a Certidão de Loteamento para emissão da Licença Ambiental de Instalação.

Parágrafo único. A certidão à qual se refere o caput do artigo terá validade de um ano, prorrogável uma vez por igual período.

**Seção VI
Da Execução das Obras**

Art. 33. O loteador deverá notificar o início das obras ao órgão competente por meio de ofício, anexando os respectivos Alvará de Parcelamento e Licença Ambiental de Instalação;

Parágrafo único. O Alvará de Parcelamento será emitido após a emissão da Licença Ambiental de Instalação.

Art. 34. Antes do início das obras, o loteador deverá fixar em local perfeitamente visível, placa contendo:

- I - Nome do Loteamento;
- II - Nome do Loteador;
- III - Número do Alvará de Parcelamento e da Licença de Instalação; e
- IV - Nome e número de registro do Responsável Técnico.

Art. 35. Todo loteamento deverá ser implantado plenamente pelo empreendedor, dotando-o das seguintes infraestruturas mínimas:

- I - Vias integradas ao sistema viário existente — geometria das vias delimitadas por meios-fios e de acordo com as seções mínimas previstas no Plano Diretor Municipal e Plano de Mobilidade Urbana, pavimentação de pistas de rolamento com asfalto ou concreto nas vias coletoras ou superiores e calçamento de paralelepípedos ou blocos intertravados de concreto nas vias locais;
- II - Áreas verdes com a implantação de praças ou parques com passeios pavimentados acessíveis conforme NBR 9050 e 16537, ricamente arborizados, de acordo com o Plano de Arborização Municipal ou, na ausência deste, sob orientação do órgão municipal responsável pelo controle urbano e ambiental.
- III - Áreas institucionais livres para a implantação de equipamentos públicos



Rio Largo

ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli

Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000

Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

comunitários pelo Poder Executivo Municipal, cercados por alambrados com altura mínima de 2m (dois metros);

- IV - Sistema de drenagem superficial e, se necessário, subterrânea, adaptada à topografia local;
- V - Rede de energia elétrica a todos os lotes e iluminação pública em todas as vias;
- VI - Rede de abastecimento de água a todos os lotes através de tronco alimentador em todas as vias, inclusive em frente às áreas destinadas a equipamentos comunitários e às áreas verdes, com derivações domiciliares ou prevista solução alternativa de abastecimento, devidamente aprovada pela concessionária do serviço;
- VII - Rede de esgotamento sanitário de todos os lotes, podendo ser em sistema independente, com estação de tratamento compatível, ou devidamente interligada na rede pública mais próxima, considerando os desníveis e a vazão necessários ao escoamento dos efluentes;
- VIII - Uma lixeira padrão antivandalismo por face de quadra, preferencialmente em esquinas de forma alternada;
- IX - Placas de nomenclatura das ruas e de sinalização viária de acordo com padrões estabelecidos pelo Município, a ser aprovado pelo órgão responsável pelo trânsito.

Parágrafo único. Nos casos de Parceria Público Privada (PPP), em que se utilizem instrumentos urbanísticos como a Operação Urbana Consorciada (OUC) nos termos do Plano Diretor Municipal, a responsabilidade pela implantação das infraestruturas de um loteamento poderá se dar de forma diversa à estabelecida no caput deste artigo, sendo necessária anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento (COMUDE).

CAPÍTULO V DO DESMEMBRAMENTO

- Art. 36.** Poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros, sobre os terrenos, resultantes dos projetos de desmembramentos, cujas áreas sejam superiores a 15.000m² (quinze mil metros quadrados) ou que possuam qualquer de suas laterais superiores a



Rio Largo

ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

250m (duzentos e cinquenta metros).

Parágrafo único. Os desmembramentos não demandarão doação de áreas públicas para sistema viário e áreas verdes, salvo nos casos em que o Poder Executivo Municipal julgar necessário prover o local com praças ou equipamentos comunitários quando o desmembramento ocorrer em glebas maiores que 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados), devendo ser submetido a parecer do COMUDE.

Seção I
Do Projeto de Desmembramento

Art. 37. Para a aprovação do projeto de desmembramento, deverá o interessado apresentar requerimento ao órgão municipal competente, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I - A indicação das vias existentes próximas;
- II - A indicação do tipo de uso predominante no local; e
- III - A indicação da divisão de lotes pretendida na área, com as respectivas dimensões.

Parágrafo único. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas nos projetos para o loteamento.

Art. 38. Os lotes resultantes de desmembramento terão as dimensões mínimas previstas para a zona a que pertence.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 39. Esta Lei de Parcelamento do Solo poderá sofrer revisões, a qualquer tempo, sempre que julgar necessário o órgão responsável pelo planejamento e controle urbano, com aval expresso do Conselho Municipal de Desenvolvimento (COMUDE).

Parágrafo único. A Lei de Parcelamento do Solo não poderá, em nenhuma de suas revisões ou alterações, contrariar os objetivos, diretrizes, zoneamento e normas estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal de Rio Largo, devendo ser atualizada juntamente com este em todas as ocasiões futuras.



Rio Largo

**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO**

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

Art. 40. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a aprovar projeto de desmembramento de gleba com área destinada a incorporar-se ao sistema viário municipal quando esta for prevista no Plano de Mobilidade Urbana, sem com isto configurar loteamento, podendo receber em doação e registrar a área em cartório sem precisar de lei específica.

Art. 41. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a receber em doação, independentemente de lei específica, como parte das obrigações decorrentes de parcelamentos futuros ainda não aprovados, áreas destinadas à implantação de equipamento público e comunitário e implantação de sistema viário, devendo estas serem registradas em Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. A doação a que se refere o caput deste artigo é irreversível e não depende da aprovação do parcelamento.

Art. 42. Os projetos de loteamentos ou condomínios e lotes já aprovados terão um prazo improrrogável de doze meses, a contar da vigência desta Lei, para início das obras, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do licenciamento de construção ou de aprovação do projeto, devendo ser novamente submetidos à análise sob esta nova Lei.

Art. 43. Examinar-se-á de acordo com o regime urbanístico vigente anteriormente a esta Lei, desde que seus requerimentos hajam sido protocolados na Prefeitura Municipal antes da vigência desta Lei, os processos administrativos de aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, remembramento ou modificações de projeto, ainda não concedida, desde que, no prazo de cento e oitenta dias a contar da data de aprovação, seja promovido o seu registro no Registro Geral de Imóveis, licenciadas e iniciadas as respectivas obras.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo aplica-se aos processos administrativos de modificação do projeto ou de execução, cujos requerimentos tenham sido protocolados na Prefeitura Municipal, antes da vigência desta Lei, os quais são equiparados aos processos administrativos de aprovação de projetos.

Art. 44. As modificações em projetos de parcelamento já aprovadas ou licenciadas sob a égide da Lei anterior, se propostas na vigência desta Lei, deverão obedecer às novas regras por esta estabelecidas.

Art. 45. As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, acessibilidade, circulação interna e sustentabilidade para todos os tipos de urbanizações,



Rio Largo

ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

independentemente das zonas ou setores em que serão construídas.

Art. 46. É parte integrante desta Lei o ANEXO I: GLOSSÁRIO.

Art. 47. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário constantes nas leis municipais, em especial a Lei Complementar n. 002/2006 e suas alterações.

MINUTA



Rio Largo

ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli

Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000

Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

1. Anexos

ANEXO I GLOSSÁRIO

ACESSIBILIDADE — medida da facilidade de atingir um local ou objeto por meio de utilização de qualquer modo de deslocamento.

ALINHAMENTO — linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público.

CONDOMÍNIO — empreendimento imobiliário destinado abrigar o conjunto de lotes ou edificações verticais ou horizontais, em unidades autônomas, dispondo de espaços de uso comum e/ou vias de circulação interna privada, cuja propriedade comum é indivisível e fracionada em partes ideais.

EMPREENDEDOR — pessoa física ou jurídica responsável pelo desenvolvimento e execução de um projeto, como construção de edificações ou loteamentos.

GLEBA — área de terra, geralmente de grande extensão, que ainda não foi objeto parcelamento para fins urbanos.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) — aquela que se destina a famílias de baixa renda, de promoção pública ou a ela vinculada.

LICENCIAMENTO — ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de uma obra ou de exercício de uma atividade em um dado local.

LOGRADOURO PÚBLICO — toda parcela de território de domínio público e de uso comum da população.

LOTE — terreno resultante do parcelamento do solo para fins urbanos, resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento, servido por infraestrutura básica, com acesso pela via oficial de circulação, que constitua unidade independente de propriedade devidamente registrada.

LOTEAMENTO — subdivisão de gleba em lotes destinados ao uso urbano para edificação que implique na abertura, no prolongamento, na modificação ou na ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.

LOTEAMENTO CLANDESTINO — é aquele implantado sem o conhecimento do poder público.



Rio Largo

ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli

Bairro Prefeito Antônio Line de Souza - Rio Largo/AL - CEP 57.100.000

Fone: (82) 3142-0774 - CNPJ: 12.200.168/0001-20

LOTEAMENTO IRREGULAR — é aquele que foi aprovado e não cumpriu uma ou mais das determinações estabelecidas na legislação na qual se pautou o processo de aprovação.

MOBILIDADE — é a medida da capacidade de um indivíduo se locomover, utilizando-se tanto da infraestrutura instalada como dos meios de transporte à disposição.

PARCELAMENTO DO SOLO — todo e qualquer processo de divisão ou subdivisão da propriedade urbana no território do município.

SISTEMA VIÁRIO BÁSICO — conjunto de ruas, avenidas, estradas e outras vias que compõem a rede de circulação pública de um município, seja em área urbana ou rural.

SUBSOLO — qualquer andar encravado, total ou parcialmente, abaixo do nível do solo.

TERMO DE REFERÊNCIA — documento que define diretrizes, objetivos e requisitos técnicos para a realização de um projeto ou atividade específica, geralmente utilizado como base para licenciamentos ou contratos.

TESTADA — medida da linha que delimita a frente de um terreno em relação ao logradouro público.

VIA PÚBLICA OFICIAL — rua, avenida ou qualquer outro tipo de via que é reconhecida e mantida pelas autoridades competentes, destinada ao tráfego e uso público.

ZONEAMENTO — divisão de caráter administrativo do território municipal, com diretrizes e parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo estabelecidos por lei.