



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

LEI Nº 960/2016

de 06 de julho de 2016.

Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no município de Teotônio Vilela, Estado de Alagoas e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Teotônio Vilela, Estado de Alagoas, no uso de suas atribuições legais, conferidos pela Lei Orgânica Municipal e demais diplomas, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Esta Lei tem por objetivo estabelecer normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Teotônio Vilela, em consonância com a legislação federal, estadual e municipal, de modo especial com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDU local.

Art. 2º - Ficam sujeitas às disposições desta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Teotônio Vilela - LUOS a execução de quaisquer modalidades de parcelamento, de arruamentos, de edificações públicas ou particulares, bem como a realização de quaisquer planos, projetos, obras e serviços públicos ou particulares, bem como o exercício de atividades que afetem, por qualquer meio, direta ou indiretamente, a organização ambiental no âmbito do seu território.

CAPÍTULO I **DAS DEFINIÇÕES**

Art. 3º - Para efeito de citação nesta Lei, as seguintes entidades ou expressões serão identificadas por siglas ou abreviaturas:

- I - ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II - ART: Anotação de Responsabilidade Técnica;
- III - APP: Área de Preservação Permanente
- IV - CATV: Código Ambiental do Município de Teotônio Vilela;
- V - COTV: Código de Projetos e Execução de Obras e Edificações de Teotônio Vilela;
- VI - CODEMA: Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente;
- VII - CONAMA: Conselho Nacional de Meio Ambiente;
- VIII - CONTRAN: Conselho Nacional de Trânsito;
- XIX - CPA: Código de Posturas e de Atividades Urbanas do Município de Teotônio Vilela;
- X - CPLE: Comissão Permanente de Aplicação da Legislação Edilícia;
- XI - CREA: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- XII - CSTV: Código Sanitário do Município de Teotônio Vilela;

- XIII - CTTV: Código Tributário do Município de Teotônio Vilela;
XIV - LE: Legislação Edilícia que representa o conjunto de leis e normas técnicas orientadoras da atividade de projetos e de execução de obras e edificações;
XV - LSVB: Lei do Sistema Viário Básico;
XVI - NBR: Norma Brasileira Regulamentadora;
XVII - MTV: Município de Teotônio Vilela;
XVIII - PDU: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Teotônio Vilela – Plano Diretor;
XIX - RT: Responsável Técnico;
XX - SAAE: Sistema Autônomo de Água e Esgoto do Município de Teotônio Vilela;
XXI - UFRA: Unidade Fiscal de Referência de Teotônio Vilela, a ser utilizada para efeito de cálculo de atualização monetária e de conversão de valores pertencentes à Fazenda Pública Municipal.
XXII - UFIT - Unidade Fiscal de Teotônio Vilela.

Art. 4º - Para o efeito de aplicação das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, constantes desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I - ACESSO é a interligação para veículos ou pedestres, entre:

- a) logradouro público e propriedade privada;
- b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio;
- c) logradouro público e espaços de uso comum em condomínio.

II - AERÓDROMO é uma área que possui infra-estrutura para movimentação, pouso e decolagens de aeronaves.

III - AFASTAMENTO: é a menor distância (A) entre duas edificações ou entre uma edificação e as linhas divisórias do lote onde ela se situa, conforme figura 1.

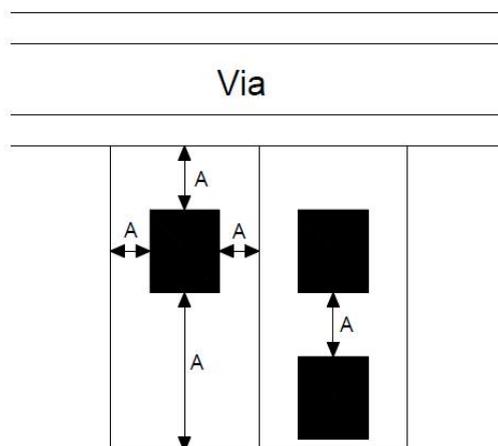


Figura 1 – Croqui ilustrativo de Afastamento

IV - ALINHAMENTO é a linha divisória existente entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

V - ALTURA é a distância vertical entre o pavimento térreo e a parte superior da edificação, incluindo-se casas de máquinas, torres de caixa d'água, platibandas;

VI - ALVARÁ é o documento expedido pela Prefeitura que licencia a execução de obras ou funcionamento de atividades sujeitas à fiscalização municipal;

VII - ÁREA CONSOLIDADA configurada pelas áreas onde se concentram os loteamentos aprovados e registrados;

VIII - ÁREA VERDE configurada pelas áreas do loteamento destinadas a praças, jardins, faixas de preservação e outros fins da mesma natureza, visando assegurar condições ambientais e paisagísticas;

IX - ÁREA MÁXIMA DE PROJEÇÃO – AP é a área máxima de projeção da edificação no lote, resultante da porcentagem da taxa de ocupação (TO) multiplicada pela área do lote (AL), representada pela fórmula: $AP = (TO/100) \times AL$;

X - ÁREA MÍNIMA PERMEÁVEL – AMP é a área mínima do lote que deve ser mantida livre de pavimentação com a finalidade de garantir a infiltração natural da água pluvial, resultante da porcentagem da taxa de permeabilidade (TP) multiplicada pela área do lote (AL) representada pela fórmula: $AMP = (TP/100) \times AL$;

XI - ÁREA TOTAL MÁXIMA PERMITIDA DE CONSTRUÇÃO – AC é a área máxima de construção permitida por lote, resultante da multiplicação do coeficiente de aproveitamento (CA) pela área do lote (AL), representada pela fórmula: $AC = CA \times AL$;

XII - CANTEIRO CENTRAL é o obstáculo físico construído como separador de duas pistas de rolamento, eventualmente substituído por marcas viárias (canteiro fictício);

XIII - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – CA é o fator numérico pelo qual se multiplica a área do lote para obter-se a área total máxima permitida de construção, de acordo com a zona e/ou uso, conforme anexo I desta Lei;

XIV - CONSTRUÇÃO é a obra de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações existentes no lote;

XV - DEMOLIÇÃO é a execução de obra que resulta em destruição, total ou parcial de uma edificação;

XVI - DESMEMBRAMENTO é o fracionamento de área já inserida em loteamento anterior, em lotes menores destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

XVII - EDIFICAÇÃO é a unidade autônoma capaz de abrigar atividades humanas nos seus diversos usos;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

XVIII - EDIFICAÇÕES ESPECIAIS são aquelas de uso coletivo que desenvolvem atividades comerciais ou de prestação de serviços públicos ou privados com fluxo de usuários acima de duzentas (200) pessoas por dia;

XIX - EIXO DE VIA é a linha que, passando pelo seu centro, é equidistante dos alinhamentos;

XX - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS são espaços públicos, destinados à educação, cultura, saúde, esporte, lazer, serviços públicos, assistência social e similar;

XXI - EQUIPAMENTOS URBANOS consistem na infra-estrutura básica, tais como: escoamento das águas pluviais, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação ou logradouros públicos;

XXII - ESTACIONAMENTO é o local para a imobilização de veículos por tempo superior ao necessário para embarque ou desembarque de passageiros, em área coberta ou descoberta, destinada à guarda de veículos, de uso privado ou público e constituído por áreas de vagas e circulação;

XXIII - ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA é uma operação com intuito comercial em que uma das partes obtém lucros acima do razoável, por abusar da boa-fé da outra, ou por tirar proveito das benfeitorias executadas no entorno de seu lote ou gleba considerado como vazio urbano;

XXIV - FAIXA DE DOMÍNIO é a superfície lindeira às vias, compreendendo-a além da calçada, o acostamento, ilha e canteiro central, de acordo com a LSVB e sob responsabilidade do órgão ou entidade de trânsito competente;

XXV - FAIXA DE PRESERVAÇÃO é a faixa não edificável e de preservação permanente ao longo das águas correntes e dormentes;

XXVI - FAIXA SEM EDIFICAÇÃO é a limitação que não retira a propriedade nem impede que o dono da terra a utilize em qualquer outro fim que não seja a edificação na faixa estabelecida, nela ficando garantida a passagem de agentes da administração para verificação e proteção do domínio público;

XXVII - FRENTE DO LOTE é a divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos ou logradouro público;

XXVIII - FUNDO DO LOTE é a divisa oposta à frente do lote;

XXIX - FUNDO DE VALE é a faixa lindeira aos rios, córregos e cursos d'água correntes;

XXX - GABARITO é a medida que limita ou determina a altura das edificações e/ou o número de seus pavimentos;

XXXI - GLEBA é a porção de terra urbana que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

XXXII - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR é a edificação projetada para a habitação permanente de mais de uma família;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

XXXIII - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR é a edificação projetada para a habitação permanente de uma família;

XXXIV - HIERARQUIA VIÁRIA é a identificação da via pela sua função no sistema viário urbano do Município;

XXXV - ILHA – obstáculo físico, colocado na pista de rolamento, destinado à ordenação dos fluxos de trânsito em uma interseção;

XXXVI - ÍNDICES URBANÍSTICOS são taxas, quocientes, índices e outros indicadores estabelecidos com o objetivo de disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no Município;

XXXVII - LADOS DE LOTE são linhas divisórias de um terreno que coincidem com o lado direito e esquerdo de um observador dentro do terreno fixando seu olhar para frente do lote;

XXXVIII - LARGURA DE UMA VIA é a distância entre os alinhamentos da via;

XXXIX - LINDEIRO é o que se limita ou é limítrofe;

XL - LOGRADOURO PÚBLICO - espaço livre destinado pela municipalidade à circulação, parada ou estacionamento de veículos, ou à circulação de pedestres, tais como calçadas, parques, áreas de lazer, calçadões;

XLI - LOTE é o terreno servido de equipamentos urbanos, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;

XLII - LOTEAMENTO é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

XLIII - LOTES EDIFICÁVEIS são as parcelas de terreno agrupadas em quadras resultantes de loteamentos, reloteamentos, remembramento ou desmembramentos destinados à ocupação e que devem, necessariamente, fazer frente a logradouro público;

XLIV - LOTES POPULARES são as parcelas de terreno agrupadas em quadras resultantes de loteamentos, reloteamentos ou desmembramentos destinados a ocupação por programas de interesse social e que devem, necessariamente, fazer frente a logradouro público;

XLV - MOBILIÁRIO URBANO é o equipamento localizado em logradouros públicos e que visa proporcionar maior nível de conforto, segurança e urbanidade à população usuária, tais como: abrigos e paradas de ônibus, lixeiras, bancos, cabines telefônicas, caixas de coleta de correspondência e equipamentos de lazer;

XLVI - MUTIRÕES HABITACIONAIS são programas destinados a execução de unidades habitacionais onde a participação da comunidade é requisitada como mão-de-obra;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

XLVII - OCUPAÇÃO DO SOLO é a implantação do edifício no lote objetivando a realização do equilíbrio da densidade urbana de edificação e populacional;

XLVIII - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental;

XLIX - PARCELAMENTO DO SOLO URBANO é a subdivisão de gleba em lote, com ou sem a abertura de novas vias, logradouros públicos ou seus prolongamentos. Poderá ser feito por loteamento, reloteamento ou desmembramento;

L - PAVIMENTO é a distância vertical entre pisos ou entre o piso e a parte superior da laje ou forro, tendo como cota de referência três (3) metros;

LI - PAVIMENTO TÉRREO é o pavimento mais próximo do nível da rua, por onde se dá o acesso principal de uma edificação. Será considerado pavimento térreo o piso que se encontrar entre as cotas 0,00 (zero) e até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no nível natural do terreno considerada a cota média das cotas de nível do mesmo lote;

LII - PRAÇA é o logradouro público delimitado por vias de circulação e/ou pelo alinhamento dos imóveis, sendo criado com o intuito de propiciar espaços abertos em região urbana, preferencialmente ajardinados e destinados ao lazer e a recreação comunitária;

LIII - PARQUE URBANO é o espaço público com dimensões significativas que tem como função ambiental, paisagística, estética, recreativa e de lazer localizado em áreas de preservação ambiental ou em áreas específicas para garantir a organização espacial e um equilíbrio entre áreas pavimentadas e ambiências naturais, podendo abrigar o uso informal, de passagem, caminhos secundários de pedestres, esportes recreativos, centros comunitários, festivais, playground, piscinas, etc.;

LIV - PARQUES LINEARES são criados para uso recreativo e localizados ao longo de córregos ou cursos d'água com intuito de urbanizá-los, margeados por vias que farão a ligação entre bairros, podendo ser utilizados, à medida do possível, para ir ao trabalho, à escola, às compras e à diversão, sendo elementos urbanísticos que melhoram a qualidade de vida e definem atrativos culturais, esportivos e de lazer para toda a população;

LV - PERÍMETRO URBANO é a área onde a Administração Municipal tem a responsabilidade de prestar os serviços urbanos e onde tem competência para cobrar as taxas correspondentes e arrecadar o imposto sobre a propriedade urbana;

LVI - PROFUNDIDADE DO LOTE é a distância média entre a frente e o fundo do lote;

LVII - PROJETOS ESPECIAIS são os empreendimentos públicos ou privados que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto a sua implantação no município;

LVIII - QUADRA é a área resultante da execução de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e logradouros públicos;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

LIX - REASSENTAMENTO POPULAR é o programa destinado ao assentamento de populações de baixa renda ocupantes de área de risco em nova área adequada;

LX - REFORMA é a execução de obras e serviços em edificações, que impliquem em quaisquer alterações de suas características físicas, na ampliação ou supressão de área construída;

LXI - RELOTEAMENTO é o fracionamento de área já inserida em loteamento anterior, em lotes menores destinados à edificação, implicando na abertura de uma única via local atendida por equipamentos urbanos;

LXII - REMEMBRAMENTO de glebas ou de lotes é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes para a formação de novas glebas ou lotes;

LXIII - SISTEMA VIÁRIO DO LOTEAMENTO é o conjunto de vias imprescindíveis à sua implantação, de forma a garantir a integração da gleba loteada com o sistema viário existente e projetada, a fluidez do tráfego de veículos e o acesso aos lotes, áreas verdes e equipamentos comunitários;

LXIV - SUBSOLOS são os pavimentos abaixo do pavimento térreo;

LXV - TAXA DE OCUPAÇÃO – TO é o percentual pelo qual se obtém a área máxima de projeção da edificação no lote, conforme anexo I;

LXVI - TAXA DE PERMEABILIDADE – TP é o percentual pelo qual se obtém a área mínima sem pavimentação no lote, conforme anexo I;

LXVII - TESTADA é a distância horizontal do lote lindeira ao logradouro público. No caso de lotes de esquina a menor dimensão deverá ser considerada;

LXVIII - URBANIZAÇÃO DE ÁREAS DE RISCO são intervenções físicas destinadas a dotar de equipamentos urbanos e comunitários as áreas públicas ou particulares, ocupadas por populações de baixa renda, cuja forma de ocupação apresenta-se em desacordo com os padrões de salubridade ou de urbanização;

LXIX - USO é a classificação em função da finalidade dada à edificação;

LXX - USO DO SOLO é o resultado de toda e qualquer atividade que implique em apropriação de um espaço ou terreno;

LXXI - VAZIOS URBANOS são lotes ou glebas não edificadas ou com edificações subutilizadas ou não utilizadas e que não atendem aos parâmetros mínimos estabelecidos nesta Lei;

LXXII - VIA é superfície carroçável por onde transitam veículos, pessoas e animais;

LXXIII - ZONA URBANA é o conjunto de áreas consolidadas que se encontram inseridas no perímetro urbano da sede do Município ou distritos;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

LXXIV - ZONA DE EXPANSÃO URBANA é a área ainda não consolidada que se encontra inserida no perímetro urbano da sede do Município ou distritos;

LXXV - ZONA RURAL é a área do Município de Teotônio Vilela subtraindo a Zona Urbana e Zona de Expansão Urbana, e servirá de expansão do perímetro urbano através de lei específica;

LXXVI - ZONEAMENTO é o instrumento legal de que dispõe o Poder Público para controlar o uso da terra, as densidades de população, a localização, a dimensão, o volume dos edifícios e seus usos específicos, em prol do bem-estar social.

CAPÍTULO II **DOS OBJETIVOS**

Art. 5º - O plano de organização físico-territorial do Município de Teotônio Vilela visa orientar o desenvolvimento ordenado da estrutura urbana e condomínios rurais, assegurando as condições adequadas às atividades humanas.

Art. 6º - São objetivos gerais desta Lei:

I - promover o uso e a ocupação do solo urbano, de forma racional;

II - estimular e orientar o desenvolvimento urbano;

III - organizar o parcelamento do solo urbano;

IV - regulamentar o parcelamento para condomínios rurais;

V - compatibilizar o uso e ocupação do solo com a hierarquia viária definida pela LSVB do Município;

VI - promover a humanização do espaço urbano e rural, público e privado;

VII - proporcionar a implantação do processo de planejamento, adotando sistemática de acompanhamento permanente e atualização das disposições desta Lei;

VIII - desestimular os vazios urbanos.

Art. 7º - São objetivos específicos desta Lei:

I - definir o zoneamento funcional das zonas urbanas do Município;

II - definir o uso do solo urbano, indicando locais mais apropriados a cada atividade, evitando-se conflitos entre atividades incompatíveis;

III - controlar as densidades a serem atingidas na utilização do solo urbano, com a finalidade de otimizar o sistema viário e a utilidade de serviços básicos, permitindo o adequado alojamento populacional;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

IV - instrumentalizar o planejamento dos sistemas habitacional e de controle urbano;

V - manter permanente coordenação com órgãos federais, estaduais e municipais, que atuam na mesma área, a fim de assegurar a programação e execução integrada de investimentos;

VI - estimular a harmonia e a revalorização da paisagem urbana.

CAPÍTULO III **DA PAISAGEM URBANA**

Art. 8º - Constitui-se Paisagem Urbana o conjunto de tudo o que forma o espaço aere o e de superfície com todos os elementos naturais e construídos visíveis por algum cidadão que esteja em qualquer ponto de áreas comuns de uso coletivo.

Art. 9º - Para a concepção, alteração ou revitalização da Paisagem Urbana deve considerar a necessidade dos vários usos em cada zona, dentro da capacidade de oferta dos espaços, levando em consideração o que estabelece o CATV, e também:

I - o direito do cidadão ao desfrute da paisagem;

II - a inter-relação do espaço construído e a escala humana;

III - a revalorização da qualidade ambiental do espaço público;

IV - a possibilidade por parte do cidadão de identificação, leitura e percepção da paisagem e de seus elementos característicos;

V - o equilíbrio visual, estético e ético entre os diversos elementos que compõem os cheios e vazios do espaço público;

VI - a preservação das características de entorno do patrimônio cultural e ambiental urbano;

VII - a identidade e a diversidade cultural e ambiental das várias regiões que a compõem;

VIII - os parâmetros urbanísticos especificados nesta Lei;

IX - o perfil urbano, o conforto ambiental, o bem-estar e a segurança da população;

X - a volumetria e estabilidade das edificações;

XI - as dimensões, posicionamento, quantidade e interferência dos elementos construídos, considerando as características físicas, culturais, paisagísticas e ambientais de cada área;

XII - o equilíbrio e harmonia entre os interesses coletivos e privados.

Art. 10 – Fazem parte do patrimônio cultural e ambiental, os bens arquitetônicos e paisagísticos, tombados, inventariados ou não, dotados de expressivo valor para a história do Município de Teotônio Vilela.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Art. 11 – Fica definida nesta Lei a relevância cultural, histórica, paisagística, urbanística, arquitetônica e ambiental da paisagem urbana notável da área e/ou do entorno:

I - do Parque Municipal do Vale do Coruripe, compreendendo os limites entre a ponte na BR 101, suas laterais esquerda passando pelo Bairro Sebastião Vilela e Bairro Alto da Rosa e direita pelo Distrito do Alto do Garrote e Sítio Passagem, na largura da lei ambiental vigente, indo até os limites do município no Distrito do Gerais;

II - do Bairro Sebastião Vilela dos Santos por ter sido o primeiro núcleo populacional;

III - do conjunto arquitetônico do antigo Colégio Pedro Joaquim, atual Padre Joseph Marius Tournier;

IV - do espaço visual entre a Escola Monteiro Lobato, o Passo Municipal, Igreja de Nossa Senhora de Guadalupe e a Praça da Liberdade;

V - do espaço visual proporcionado pela antiga Praça 12 de Dezembro, a Praça Tenente José Albino dos Santos, conhecida como Praça do Skate e o Centro Cultural Dr. Adauto Fernandes Bairro Centro.

VI - do traçado urbano Bairro Centro;

VII - da Praça de Inhumas;

VIII - da Mata do engenho Brejo;

IX - da Mata do Engenho Peri Peri;

X - da Mata do Riacho Sujo e Imburi do Inácio;

XI - da Mata do Matão do Roberto;

XII - dos eixos estruturais formados pela Avenida Maria Jeane Moreira Sampaio, Rua Francisco Timóteo e Rua Pedro Cavalcante;

XIII - do Vale do Riacho das Minhocas e Cana Brava;

XIV - do Saco do meio;

XV - do Lago na povoação Cachoeira e das águas, nascentes e correntes;

XVI - do campo de Pouso as margens da BR 101, autorizado pela Anac;

XVII - dos bens imóveis tombados e/ou inventariados da zona urbana do distrito sede, dos demais distritos e zona rural;

XVIII - dos Quilombolas Bilros e Aboboreira.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Parágrafo único – São áreas objeto de operações urbanas consorciadas, aquelas definidas nos incisos do *caput* deste artigo.

Art. 12 – A paisagem urbana notável identificada no art. anterior é declarada aqui como de interesse de desenvolvimento turístico e deve ser preservada e valorizada em seus sentidos cultural e natural.

§ 1º - As edificações preservadas e existentes da área citada no *caput* deste artigo e aquelas a serem construídas ou reformadas deverão se harmonizar com o conjunto urbano, com seu entorno imediato e com os pontos relevantes da paisagem urbana.

§ 2º - As edificações existentes da área citada no *caput* deste artigo com valor histórico e cultural poderão ser recuperadas através de operações urbanas consorciadas, conforme arts. 32a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

TÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 13 - As normas de parcelamento do solo urbano do território municipal estabelecidas por esta Lei têm a finalidade de adequar às disposições da Legislação Federal e Estadual as peculiaridades do Município de Teotônio Vilela.

Art. 14 - O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser realizado mediante loteamento, loteamento ou desmembramento e será permitido em toda a área definida como perímetro urbano do Município, atendendo aos parâmetros definidos nesta Lei e em legislações específicas.

§ 1º - Todo projeto de parcelamento do solo urbano será submetido à análise e aprovação da Secretaria de Planejamento, através do Departamento de Planejamento Urbano, após ouvidos os órgãos e concessionárias responsáveis pela gerência de implantação de equipamentos urbanos e atendidos os parâmetros definidos por legislações específicas.

§ 2º - Admitem-se, como forma de reorganização de terrenos já parcelados, o remembramento, bem como novos parcelamentos.

§ 3º - Equivale-se à área de perímetro urbano, o perímetro definido como sede do Município, de seus Povoados e distritos.

Art. 15 - Fica vedado o parcelamento para fins urbanos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra enchentes e inundações;

II - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento (30%), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas verdes, reservas legais e de preservação ambiental e ecológica, salvo para preservação;

VI - em áreas onde tecnicamente não seja possível a instalação de equipamentos urbanos, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

VII - em áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

VIII - de mais de setenta e cinco por cento (75%) da área do lote, por pavimento em sub-solo.

CAPÍTULO II **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO**

Art. 16 - Os novos loteamentos ficam sujeitos à apresentação e aprovação prévia do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, conforme legislação específica.

Parágrafo único – O ônus da implantação e execução dos equipamentos urbanos do loteamento fica a cargo do loteador, após aprovação de todos os projetos pelos órgãos competentes.

Art. 17 - Em função dos usos predominantes estabelecidos pelo zoneamento e das características especiais de sua área de implantação, os loteamentos têm tratamento diferenciado de acordo com as peculiaridades de cada zona.

§ 1º - As áreas, as testadas e as profundidades dos lotes, mínimas e/ou máximas, para cada zona, estão definidas no anexo I desta Lei.

§ 2º - Os loteamentos para construção de habitação popular, implantados por órgãos de financiamento oficial, poderão ter lotes de dimensões diferentes dos parâmetros definidos para a zona onde estiver inserido, respeitando a área mínima de duzentos metros quadrados (200,00m²) e testada mínima de dez metros (10,00m).

Art. 18 - As propostas de loteamentos deverão estar acompanhadas de projeto urbanístico delimitando áreas contíguas para equipamentos urbanos, comunitários e para áreas verdes.

§ 1º - Os equipamentos urbanos citados no *caput* deste artigo referem-se à disponibilização de:

I - vias de circulação do loteamento;

II - demarcação dos lotes, quadras e logradouros;

III - sistema de escoamento das águas pluviais;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

IV - água potável canalizada;

V - esgoto integrado à rede coletora do Município ou outra solução de coleta e tratamento;

VI - rede de iluminação pública;

VII - pavimentação asfáltica ou outra equivalente, meio-fio e sarjeta;

VIII - paisagismo ou ajardinamento de pelo menos uma praça ou no mínimo quatrocentos metros quadrados (400,00m²) de área contígua destinada a esse fim e dos canteiros centrais de vias inseridas no loteamento;

IX - sistema de hidrantes públicos, conforme Instrução Técnica atualizada do Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas.

§ 2º – O loteador somente poderá iniciar a comercialização dos lotes após:

I - a aprovação do projeto urbanístico pelo Poder Executivo incluindo o cronograma para implantar os equipamentos urbanos, atendendo a legislação federal;

II - apresentar ao Poder Executivo as garantias necessárias à implantação dos equipamentos urbanos definidos no parágrafo anterior.

Art. 19 - O comprimento máximo da quadra padrão deverá ser de cento e vinte metros (120,00m) e a largura mínima de quarenta metros (40,00m).

Parágrafo único – As quadras lindeiras às vias marginais dos fundos de vale deverão estar dispostas de forma que a face maior esteja voltada para a via marginal.

Art. 20 - Os loteamentos deverão atender, ainda, aos seguintes requisitos:

I - ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser reservadas faixas de preservação de no mínimo quarenta metros (40,00m) de cada lado, destinadas a parques lineares;

II - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa sem edificação de quinze metros (15,00m) medidos para cada lado, a partir do eixo da faixa de domínio correspondente, salvo maiores exigências da legislação específica;

III - as vias locais do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local de acordo com a legislação do sistema viário;

IV - garantir equipamentos urbanos destinados às vias públicas, obedecendo aos parâmetros definidos pela LSVB e por esta Lei;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

V - garantir a interligação da área loteada ao sistema viário consolidado através da construção de acessos facilitados e pavimentados;

VI - garantir reserva de área verde, para parques, praças, campos, espaços esportivos e paisagismo, de no mínimo quinze por cento (15%) da área total do loteamento, inclusive em espaço externo aos condomínios, em terrenos com declividade inferior a trinta por cento (30%) e em áreas contíguas, iguais ou superiores a quatrocentos metros quadrados (400m²);

VII - os loteamentos lindeiros a fundos de vale deverão dispor sua área verde contígua à faixa de preservação dos córregos, cursos d'água e lagos;

VIII - garantir áreas para equipamentos comunitários de, no mínimo, cinco por cento (5%), em áreas contíguas, inclusive em espaço externo aos condomínios, com declividade inferior a trinta por cento (30%), as quais serão incorporadas ao patrimônio público municipal.

Parágrafo único – Caso existam áreas de preservação ambiental no loteamento, tais como reservas legais ou similares, ficam essas áreas definidas como área verde, para que, através de legislação específica seja transformada em parque urbano ou unidades de conservação, mesmo que ultrapasse a porcentagem mínima exigida no inciso VI deste art. e caso contrário, deverá ser complementada, sendo que o total das áreas verdes, nunca será inferior a quinze por cento (15%) da área total do loteamento.

CAPÍTULO III **DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

Art. 21 - Antes da elaboração do anteprojeto urbanístico de loteamento, o loteador deverá solicitar à Prefeitura Municipal junto ao Protocolo Geral, ou setor competente que encaminhará ao Departamento de Planejamento Urbano, ou órgão similar ligados à Secretaria Municipal de Administração, Gestão e Planejamento e ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE, requerimento das Diretrizes de Parcelamento e Uso do Solo, apresentando, para este fim, comprovante de pagamento de taxa devida, anexo ao requerimento, o levantamento da gleba, através de cópia impressa em duas (2) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável com registro no órgão competente, na escala de um por quinhentos (1:500) até um por dois mil (1:2.000), contendo:

I - localização da gleba com amarração na área consolidada mais próxima, em escala no mínimo de um por dez mil (1:10.000), com indicação dos equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes de no mínimo seiscentos metros (600m) do seu entorno;

II - as divisas da gleba a ser loteada e identificação de seus confrontantes, conforme descrição constante no documento de propriedade;

III - curvas de nível de metro em metro, baseado na referência de nível do Município em relação ao nível do mar, contendo demarcação do perímetro da gleba com indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN), e memorial descritivo;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

IV - localização de cursos d'água, reservas legais, áreas de preservação ambiental e ecológica, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;

V - indicação das vias de circulação existentes no entorno de, no mínimo, seis centos metros (600,00m) da gleba ou incidentes sobre a área, amarradas a pontos de referência perfeitamente identificados;

VI - as condições urbanísticas do loteamento e a estimativa da população futura;

VII - justificativa para implantação do empreendimento;

VIII - outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual.

Art. 22 - A Prefeitura Municipal e SAAE expedirão as diretrizes, no prazo máximo de quinze (15) dias úteis, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

I - o traçado básico do sistema viário principal;

II - as dimensões mínimas de lotes e quadras;

III - o tipo de pavimentação a ser usado nas vias;

IV - a locação dos emissários e interceptores da rede pública de água e esgoto mais próxima;

V - as faixas de proteção das águas correntes e dormentes dos mananciais, as faixas de domínio público de proteção de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, as servidões administrativas, as faixas sem edificação e outras restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal;

VI - as zonas de uso predominantes na gleba, com os respectivos usos compatíveis e parâmetros urbanísticos.

§ 1º – De posse das diretrizes, o loteador elaborará o Estudo de Impacto de Vizinhança– EIV e seu Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, conforme legislação específica, incorporando-o ao anteprojeto urbanístico de loteamento.

§ 2º – O anteprojeto urbanístico do loteamento deverá conter os dados relativos ao levantamento exigido no art. anterior e seus incisos e mais os itens abaixo, em cópia impressa em duas (2) vias devidamente assinadas pelo profissional responsável com registro no órgão competente, na escala de um por quinhentos (1:500) até um por dois mil (1:2.000):

a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

b) o sistema de vias com a respectiva hierarquia em conformidade com a LSVB;

c) locação dos equipamentos urbanos, comunitários e áreas verdes.



Art. 23 - O prazo para a análise do EIV e do RIV será de até trinta (30) dias corridos a partir do seu protocolo junto à Prefeitura, prorrogável uma única vez por igual período, mediante justificativa, sendo o requerente notificado imediatamente após o resultado.

Parágrafo único – O prazo citado no *caput deste artigo* será acrescido de vinte (20) dias corridos caso seja solicitada audiência pública, conforme legislação específica.

Art. 24 - Em função da avaliação do EIV e do RIV pelos órgãos específicos, o Poder Executivo poderá aprovar o anteprojeto, sem ou com ressalvas, ou ainda reprovar.

Art. 25 – O anteprojeto aprovado no EIV/RIV terá validade de cento e oitenta (180) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prolongado por mais noventa (90) dias, mediante requerimento formal apresentado trinta (30) dias antes do prazo final com justificativas, a ser avaliado pelo Poder Executivo.

Art. 26 – O projeto final deverá ser apresentado antes do prazo final de validade do EIV/RIV, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras sendo apresentadas à Prefeitura Municipal acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa municipal, estadual e federal e do competente instrumento de garantia, observadas as restrições apresentadas na legislação federal.

§ 1º – Para aprovação do projeto final deverão ser apresentados:

I – Projeto urbanístico e paisagístico contendo:

- a) planta impressa do projeto, em quatro (4) vias devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de um por quinhentos (1:500) até um por dois mil (1:2.000) e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo “.PDF” (para memoriais e cronogramas) e “.DWG” (para desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além de cópia de ART registrada no órgão competente da responsabilidade técnica do autor do projeto;
- b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
- c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia em conformidade com a LSVB;
- d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
- e) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível;
- f) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

- g) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- h) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;
- i) projeto paisagístico completo de áreas verdes;
- j) o memorial descritivo.

II – Projeto complementar completo e detalhado dos melhoramentos de:

- a) rede de abastecimento de água, constando interligação com a rede pública municipal existente;
- b) rede de coleta de esgoto sanitário, constando interligação com os emissários e interceptores da rede pública existente ou outra solução de coleta, tratamento e destinação;
- c) rede de equipamentos de combate e prevenção a incêndios e sinistros;
- d) rede pública de distribuição de energia elétrica e telefonia com respectiva posteação, braços de luz e lâmpadas de vapor a mercúrio ou sódio, obedecidas às normas e exigências técnicas especificadas pela competente concessionária de energia elétrica e de telefonia;
- e) guias e sarjetas;
- f) rede de coleta de águas pluviais;
- g) pavimentação do leito carroçável conforme hierarquia da via, onde:
 - 1) para vias locais será utilizado blocos de concreto inter travado para pavimentação, conforme as NBR-9780 e NBR-9781 ou suas sucessoras;
 - 2) para as outras hierarquias de vias, concreto usinado ou asfalto conforme normas da ABNT.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente:

I - a descrição do loteamento, com as suas características e a fixação da zona e usos;

II - as condições urbanísticas do loteamento - nunca sendo superiores ao que prevê esta Lei - e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

IV - a locação dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existente nas adjacências;

V - indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário e dos equipamentos comunitários e das áreas verdes, com suas respectivas porcentagens;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

VI - descrição detalhada do projeto paisagístico.

§ 3º - 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 da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, poderão ser consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas, quanto as aprovações do pré-projeto e do projeto final.

CAPÍTULO IV **DO PROJETO DE RELOTEAMENTO**

Art. 27 – Os loteamentos de até dez mil metros quadrados (10.000m²), terão parâmetros diferenciados da seguinte forma:

I - dispensa da elaboração e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, devendo adequar o projeto final às diretrizes urbanísticas apresentadas;

II - isenção de doação novos percentuais de áreas verdes e de áreas destinadas a equipamentos comunitários;

III - preservação de dez por cento (10%) de áreas verdes contíguas existentes na gleba.

Parágrafo único - Aplicam-se ao loteamento, as regras do Capítulo anterior medidas as proporções e os parâmetros urbanísticos exigidos para os projetos de loteamentos, definidos para cada zona e constantes do Anexo I desta Lei.

CAPÍTULO V **DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

Art. 28 - Para a aprovação de projeto de desmembramento e remembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula do terreno ou gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e de planta impressa de Projeto de Desmembramento ou Remembramento em quatro (4) vias devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de um por quinhentos (1:500) até um por dois mil (1:2.000) e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo “.PDF”(para os memoriais) e “.DWG” (para os desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além de cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto, contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local, conforme mapa de zoneamento;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área;

IV - a situação atual e pretendida, com todas as cotas e ângulos de amarração;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

V - memorial descritivo completo e cronograma de execução;

VI - detalhamentos de chanfros de esquinas e outros necessários ao entendimento técnico.

Art. 29 - Aplicam-se ao desmembramento e ao remembramento, as disposições urbanísticas exigidas para os tamanhos, às testadas e as profundidades dos lotes, definidos para cada zona e constantes do anexo I desta Lei.

§ 1º – Os desmembramentos e remembramentos de fundo de lote devem seguir as seguintes diretrizes:

I - são considerados para esse fim, lotes que não estão situados em esquinas;

II - comprovar através de certidão atualizada de registro de imóveis os confrontantes;

III - só poderá haver desmembramento ou remembramento de fundo de lote, entre os confrontantes;

IV - o desmembramento de um fundo de lote e conseqüentemente seu remembramento, não implica que o lote resultante terá acesso a uma via;

V - o acesso a uma via, ao fundo de lote, poderá ser feito através do desmembramento de uma faixa de três metros (3,00m), desde que a frente do lote a ser desmembrado para esse fim, não seja inferior a quinze metros (15,00m) e que os afastamentos laterais da edificação existente ou a ser construída, obedeça aos parâmetros definidos no anexo I desta Lei;

VI - esta faixa de três metros (3,00m) não poderá ser edificada.

§ 2º - O desmembramento em condomínios e residenciais fechados horizontais serão permitidos para cada unidade autônoma quando não configurar divisões de lotes separados fisicamente por muros, sendo livre sua comercialização, desde que a área mínima seja de duzentos e cinquenta metros quadrados (250,00m²), não computada a área de uso comum e respeitados os afastamentos, entre as unidades, previstos nesta Lei e no COA.

§ 3º - Nos condomínios e residenciais fechados, onde não há muros delimitadores da área do lote onde a edificação está inserida, considera-se suas divisas laterais e de fundo a linha paralela às duas edificações e que esteja no eixo da largura do afastamento entre elas.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO, RELOTEAMENTO, REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO URBANO

Art. 30 - O projeto de loteamento, reloteamento, remembramento e desmembramento urbano deverão ser aprovados pelo Departamento de Planejamento Urbano da Secretaria de Planejamento do Município, ou setor competente ligado à Secretaria Municipal de Administração, Gestão e Planejamento em conjunto com a SAAE, devendo ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Art. 31 - A Prefeitura Municipal, atendidas as normas pertinentes em vigor, aprovará o parcelamento pretendido no prazo máximo de sessenta (60) dias corridos, renovável por igual período mediante fundamentação técnica.

Art. 32 – Os lotes oriundos de novos loteamentos somente poderão ser comercializados após constatação, por parte do Poder Executivo, do cumprimento às disposições desta Lei Complementar.

Parágrafo único – Para constatar o disposto no *caput* deste artigo, o Poder Executivo expedirá um termo de verificação da execução das obras de equipamentos urbanos e áreas verdes.

Art. 33 - Caberá ao Estado de Alagoas disciplinar a aprovação, pelo Município, de loteamento nas seguintes condições:

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento localizar-se em aglomerações, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a um milhão de metros quadrados (1.000.000,00m²).

TÍTULO III **DOS CONDOMÍNIOS E RESIDENCIAIS FECHADOS URBANOS** **CAPÍTULO I** **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 34 – Os Condomínios e Residenciais Fechados Urbanos deverão seguir, naquilo que couber, o disposto no Título II – Do Parcelamento do Solo Urbano e os parâmetros urbanísticos definidos no anexo I desta Lei.

CAPÍTULO II **DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS URBANOS**

Art. 35 – Entende-se por condomínio fechado, o conjunto de edificações dispostas horizontal (com gabarito até dois (2)) ou verticalmente (com gabarito acima de dois (2)), com equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e áreas verdes próprias, cercado em todo seu perímetro com alambrado, com no mínimo dois metros e vinte centímetros (2,20m) de altura, com as seguintes características:

I - o objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal de terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;

II - as vias de circulação, praças, áreas verdes e espaços livres internos ao condomínio são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão uma fração ideal nestes logradouros comuns;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

III - o perímetro de área de condomínio é fechado e o acesso ao mesmo está sujeito à fiscalização condominial;

IV - o registro de condomínio fechado está regulamentado pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

V - o número de unidades autônomas habitacionais do empreendimento deverá ser superior a vinte (20);

§ 1º – É obrigatória a elaboração de projeto e implantação, pelo proprietário do condomínio residencial fechado urbano, de áreas verdes e de equipamentos urbanos.

§ 2º – O proprietário do condomínio fechado ou os condôminos arcarão com o consumo da energia elétrica da iluminação pública.

§ 3º – As decisões das assembléias condominiais subordinam-se aos dispositivos constantes desta Lei.

Art. 36 – Os projetos de Condomínios Fechados Urbanos, a serem implantados, deverão destinar na área externa ao condomínio os mesmos percentuais do loteamento convencional, para área verde e áreas destinadas a equipamentos comunitários, definidos no Título II desta Lei Complementar.

§ 1º - Para a implantação do Condomínio Residencial Fechado, o loteador deverá fazê-lo obedecendo à continuidade do sistema viário básico, deixando livre o acesso às vias de maior hierarquia tais como: estrutural, arterial, coletora, conforme LSVB.

§ 2º - Os condomínios fechados deverão reservar área com acesso externo para bolsão de carga e descarga de lixo domiciliar.

§ 3º - Fica a critério do condomínio a reserva de áreas destinadas a equipamentos comunitários internos para atender sua demanda, sendo que a manutenção desses equipamentos é de responsabilidade dos condôminos.

§ 4º - Não será permitida a implantação de edificações de uso não residencial em condomínios fechados urbanos configurados para uso residencial.

§ 5º - Quando o condomínio fechado for definido para uso não residencial não será permitida a implantação de edificações residenciais.

§ 6º - Os projetos das edificações de um Condomínio Fechado Urbano deverá seguir os mesmos trâmites de aprovação definidos nesta Lei.

Art. 37 – Não será permitida a interrupção da projeção de vias coletoras, arteriais, estruturais e rápidas de acordo com a LSVB, quando da elaboração do projeto e execução dos condomínios residenciais fechados urbanos.

§ 1º - Para a implantação de vias locais, o loteador deverá seguir os parâmetros definidos na LSVB, não sendo necessária a continuidade das vias locais já consolidadas no entorno.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

§ 2º - Para a interrupção de vias públicas locais já loteadas e de propriedade do Município, o órgão de Planejamento Urbano municipal deverá manifestar-se formalmente sobre a adequação da proposta ao sistema viário e o proprietário deverá apresentar ao Poder Executivo as áreas a serem permutadas ou as medidas compensatórias, que deverão ter aprovação mediante lei específica.

Art. 38 – O interessado na implantação de condomínio fechado urbano deverá solicitar as diretrizes prévias ao Município e, para a aprovação do projeto, seguir as mesmas etapas descritas para o loteamento convencional.

Parágrafo único – Constatada a inviabilidade de suporte da infra-estrutura existente na área de implantação do condomínio, o ônus para sua adequação será de responsabilidade do empreendedor.

Art. 39 – A área máxima interna dos condomínios residenciais fechados urbanos é de três (03) hectares para condomínio vertical e dez (10) hectares para o condomínio horizontal.

Parágrafo único – É considerado Condomínio Fechado Urbano, quando a área mínima interna for acima de dez mil metros quadrados (10.000,00m²) e atender em conjunto outros parâmetros definidos neste Capítulo.

Art. 40 – O projeto urbanístico de Condomínio Residencial Fechado Urbano obedecerá aos seguintes parâmetros:

I – O acesso entre a via pública e a parte fechada deverá contar com dispositivos de acomodação do fluxo de veículos, através de uma via marginal, de forma garantir o livre trânsito na via pública;

II – As áreas verdes dentro do condomínio corresponderão no mínimo a dez por cento (10%) da área total interna da gleba;

III – O estacionamento do condomínio poderá ser através de bolsão ou vagas autônomas para cada unidade habitacional;

IV – Em todo perímetro do condomínio, deverá ser garantida a acessibilidade conforme NBR 9050/2004 ou sua atualização mais recente;

V – Não será permitida a construção de muro frontal nos lotes, com altura superior a um metro (1,00m);

VI – O afastamento frontal e de fundo da edificação deverá ser no mínimo de três metros (3,00m), medidos a partir da divisa frontal e de fundo do lote;

VII – Deverá ser garantida uma faixa verde permeável, lindeiras às vias e junto ao meio fio, de trinta por cento (30%), da largura das calçadas;

VIII – Demais parâmetros deverão ser previstos conforme anexo I desta Lei.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Art. 41 – Será de inteira responsabilidade do proprietário ou da associação dos condôminos a obrigação de desempenhar:

I - os serviços de manutenção das árvores e poda;

II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito, em conformidade com o Código de Trânsito Brasileiro;

III - a separação por tipo, ou seja, coleta seletiva e remoção de lixo domiciliar interna;

IV - a limpeza das vias públicas internas;

V - a implantação e manutenção de equipamentos de prevenção e combate a incêndio ou sinistros;

VI - a manutenção e conservação da rede de água potável, água pluvial, esgoto e de iluminação pública;

VII - a segurança interna;

VIII - outros serviços e obras internas.

§ 1º – Será garantida a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela fiscalização, segurança e bem-estar da população.

§ 2º – A associação dos condôminos poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar entidades públicas ou privadas.

Art. 42 - A fim de dar a devida publicidade ao regulamento da vida comunitária e de uso dos espaços livres, documento este assinado por todos os adquirentes dos lotes, para que os futuros adquirentes, nas alienações ou credores, na constituição de direitos reais sobre esses lotes, possam tomar conhecimento das obrigações assumidas pelos proprietários, a associação de condôminos deverá providenciar, com base no disposto na Lei de Registros Públicos, a averbação do regulamento na Matrícula do Serviço de Registro Imobiliário onde o loteamento foi registrado.

CAPÍTULO III **DOS RESIDENCIAIS FECHADOS URBANOS**

Art. 43 – Entende-se por residencial fechado o conjunto de edificações destinadas ao uso estritamente residencial, dispostas horizontal (com gabarito até dois) ou verticalmente (com gabarito acima de dois), em um lote inserido em área consolidada e que utiliza os equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e áreas verdes já existentes no loteamento que estiver inserido, devendo ser murado em todo o seu perímetro com no mínimo dois metros e vinte centímetros (2,20m) de altura e regulamentado pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, sendo que:

I - o objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal de terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

II - o número máximo de unidades autônomas habitacionais do empreendimento deverá ser de vinte.

Art. 44 – Para a implantação do residencial fechado, o empreendedor deverá fazê-lo obedecendo aos parâmetros urbanísticos definidos no anexo I desta Lei, e/ou na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.

Art. 45 – Não será permitida a interrupção do sistema viário e nem sua projeção de acordo com a LSVB, quando da elaboração do projeto e execução dos residenciais fechados urbanos.

Parágrafo único - O Residencial Fechado Urbano poderá ter vias de circulação locais, somente para acesso a estacionamentos, em caso de residencial vertical ou uma única via local do tipo sem saída para acesso às unidades autônomas, quando o residencial for horizontal.

Art. 46 – O interessado na implantação de Residencial Fechado Urbano deverá solicitar as diretrizes prévias ao Município e, para a aprovação do projeto, seguir as mesmas etapas descritas para o loteamento ou desmembramento.

§ 1º – Fica a critério do proprietário a implantação do residencial fechado no lote sem a necessidade de lotear ou desmembrar, utilizando a área total do lote para atender os parâmetros urbanísticos definidos no anexo I desta Lei.

§ 2º - Em caso de loteamento ou desmembramento do lote global, os índices urbanísticos passam a ser calculados conforme cada fração do lote parcelado.

§ 3º - Os projetos das edificações de um Residencial Fechado Urbano deverão seguir os mesmos trâmites de aprovação definidos nesta Lei e na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.

Art. 47 – A área máxima interna dos residenciais fechados urbanos é de uma quadra já consolidada.

Parágrafo único – A área mínima interna do lote que poderá ser utilizada para implantação de residencial fechado é de seiscentos metros quadrados (600,00m²).

Art. 48 – O projeto urbanístico de Residencial Fechado Urbano obedecerá aos seguintes parâmetros:

I – o acesso entre a via pública e a parte fechada deverá ter suas entradas e saídas devidamente identificadas, na forma regulamentada pelo CONTRAN através da Resolução nº38, de 21 de maio de 1998;

II – as áreas verdes dentro do condomínio corresponderão no mínimo a cinco por cento (5%) da área total interna da gleba;

III – o estacionamento do residencial fechado poderá ser do tipo bolsão de forma atender todas as unidades habitacionais e deve estar em conformidade com o anexo III desta Lei e/ou na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

IV – em todo perímetro do residencial, deverá ser garantida a acessibilidade conforme NBR 9050/2004 ou sua atualização mais recente;

V – deverá ser garantida uma faixa verde permeável de vinte por cento (20%) da área comum total do residencial fechado;

VI – demais parâmetros deverão ser previstos conforme anexo I desta Lei e/ou na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.

Art. 49 – Será de inteira responsabilidade do proprietário ou da associação dos condôminos a obrigação de desempenhar:

I - a separação por tipo, ou seja, coleta seletiva e remoção de lixo domiciliar interna até a via pública;

II - a implantação e manutenção de equipamentos de prevenção e combate a incêndio ou sinistros conforme normas do Corpo de Bombeiros;

III - a segurança interna;

IV - outros serviços e obras internas.

TÍTULO IV
DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHÁCARA DE RECREIO
CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 50 – O parcelamento rural para efeito da criação das chácaras de recreio no Município de Teotônio Vilela será feito mediante implantação de condomínios rurais.

§ 1º - O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e paisagístico de loteamento de condomínio rural é de total responsabilidade do loteador.

§ 2º - Considera-se condomínio rural para efeito desta Lei a subdivisão de glebas em lotes destinados a chácaras de recreio, na zona rural, com implantação de equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e áreas verdes.

§ 3º - A área máxima interna de cada condomínio rural é de trinta e seis (36) hectares.

§ 4º - Considera-se chácara de recreio cada um dos lotes resultantes de subdivisão, servidos de equipamentos urbanos e que atendam às dimensões mínimas de dois mil e quinhentos metros quadrados (2.500,00m²) de área e cinquenta metros (50,00m) de testada.

§ 5º - Para glebas inseridas em áreas rurais que já são ou venham a ser contempladas por legislação específica de parcelamento e uso do solo, deverão ser obedecidos os parâmetros definidos na lei pertinente.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

§ 6º - As galerias de águas pluviais poderão ser substituídas por calhas de escoamento.

§ 7º - A rede de esgoto não poderá ter destino final através de sumidouros, devendo ser por fossa séptica e canalizada até estação de tratamento de esgoto para sua destinação final, que obedeça aos padrões da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e previamente aprovada pelo órgão ambiental específico.

§ 8º - Os equipamentos urbanos dos condomínios rurais consistirão de, no mínimo:

I - vias de circulação em conformidade com a LSVB;

II - escoamento de águas pluviais;

III - abastecimento de água potável;

IV - soluções para o escoamento, tratamento e destinação final de esgoto sanitário;

V – soluções para a energia elétrica pública e domiciliar.

§ 9º - Ao empreendedor, somente será permitido lotear a parte da sua gleba rural que estiver mais próxima do perímetro urbano, evitando assim a especulação imobiliária.

§ 10 - O acesso até o condomínio rural será feito através de prolongamento de vias estruturais, arteriais ou coletoras, definidas na LSVB, de acordo com diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal de Administração, Gestão e Planejamento, através do Departamento de Planejamento Urbano ou setor competente, considerando a distância entre o condomínio e o perímetro urbano.

Art. 51 - Os condomínios rurais serão declarados como integrantes da zona urbana, por lei específica.

§ 1º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento (30%), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de reservas legais registradas;

VI – em áreas de preservação ecológica;

VII – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

§ 2º - Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para construção e que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao chacreamento, deverão apresentar prévia autorização do CMMA — Conselho Municipal de Meio Ambiente, ligado à Secretaria Municipal de Meio Ambiente para pleitear aprovação de seus projetos de loteamento.

§3º - As áreas sujeitas à fiscalização de órgãos ambientais federais e estaduais deverão apresentar o licenciamento do empreendimento.

CAPÍTULO II **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO RURAL**

Art. 52 - Os condomínios rurais deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – manutenção da área destinada à reserva legal e às Áreas de Preservação Permanente– APP conforme legislação específica;

II – destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como áreas verdes, de acordo com os parâmetros definidos nesta Lei;

III – lote mínimo para cada chácara nas dimensões definidas nesta Lei ou em legislações específicas;

IV – reserva de uma faixa de quinze metros (15,00m) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

V – vias articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;

VI – vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na LSVB do Município;

VII – implantação de vias de circulação e acesso ao loteamento, pavimentadas ou cascalhadas e devidamente compactadas, com material apropriado e descrito no respectivo projeto respectivo;

VIII – demarcação dos logradouros, quadras e lotes com instalação de marcos em concreto;

IX – contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

X – obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita e respectivos acessórios, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

XI – implantação de rede distribuidora de água potável, com acessórios, estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesianos ou alternativo, aprovado pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

XII – implantação de rede coletora de esgoto doméstico com estação de tratamento, ou outra alternativa, aprovada pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE;

XIII – arborização de vias públicas e sistema de lazer, conforme projeto aprovado pelo Município de Teotônio Vilela;

XIV – implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela Eletrobrás - Centrais Elétricas Brasileiras S.A;

XV – cerca em todo o perímetro do condomínio;

XVI – a preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de trinta por cento (30%) da largura das calçadas.

Parágrafo único – Os condôminos arcarão com as despesas de consumo de energia elétrica da iluminação pública dos condomínios rurais.

Art. 53 - Da área total do condomínio rural, serão destinados no mínimo:

I - quinze por cento (15%) para áreas verdes e de lazer, não computadas eventuais APP, devendo estar contíguos às reservas legais já consolidadas e/ou cursos d'água existentes;

II - cinco por cento (5%) para instalação de equipamentos comunitários.

Art. 54 - As glebas destinadas a condomínios rurais, que ainda não disponham de Reserva Legal, deverão constituí-la conforme legislação específica.

Art. 55 – Na elaboração do projeto de condomínio rural, a demarcação das áreas de preservação permanente e de reserva legal, deve ser definida por técnico especializado, obedecendo-se aos parâmetros legais.

Art. 56 – Em todos os condomínios rurais que envolvam Áreas de Preservação Ambiental é obrigatória a elaboração por parte do empreendedor e aprovação pelo órgão municipal competente, do Estudo de Impacto Ambiental – EIA e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA.

Art. 57 – As edificações em cada chácara de recreio deverão seguir as seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de quarenta por cento (40%);

II – edificações com gabarito máximo igual a dois (2);

III – obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção residencial:

a) afastamentos frontais e fundos: seis metros (6,00m), medidos a partir da divisa frontal e de fundo do lote, não sendo permitido o uso de muro frontal com altura superior a um metro(1,00m);



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

b) afastamentos laterais: dois metros (2,00m) de cada lado, medidos a partir das divisas laterais;

IV – permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

V – garantia de área de permeabilidade do solo de quarenta por cento (40%);

VI – obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.

Art. 58 – O empreendedor e todos os autorizados à comercialização dos lotes responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 59 – Somente terá direito ao loteamento, desmembramento e remembramento, o lote que satisfaça as exigências desta Lei.

CAPÍTULO III **DO PROJETO DE LOTEAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL**

Art. 60 - Antes da elaboração do projeto urbanístico de loteamento para condomínio rural, o loteador deverá solicitar à Prefeitura Municipal, através do Departamento de Planejamento Urbano, as diretrizes de parcelamento e para o uso do solo, apresentando, para este fim, anexo ao requerimento o levantamento dos itens abaixo, através de cópia impressa em três(3) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável com registro no órgão competente:

I - localização da gleba com amarração através de coordenadas cartográficas em escala, no mínimo, de um por dez mil (1:10.000), com indicação da proximidade com o perímetro urbano;

II - as divisas da gleba a ser loteada, conforme descrição constante no documento de propriedade;

III - curvas de nível de metro em metro, baseado no nível do mar, contendo demarcação do perímetro da gleba com indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN) e memorial descritivo;

IV - localização de cursos d'água, reservas legais, áreas de preservação ambiental e ecológica, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;

V - outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica.

Art. 61 - A Prefeitura Municipal expedirá as diretrizes, no prazo máximo de quinze (15) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

I – a projeção do sistema viário principal em conformidade com a LSVB do Município;

II – as dimensões mínimas de lotes e quadras;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

III – o tipo de pavimentação a ser usado nas vias;

IV – a locação dos emissários e interceptores da rede pública de água e esgoto mais próxima;

V - as faixas de proteção das águas correntes e dormentes dos mananciais, as faixas de domínio público de proteção de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, as servidões administrativas, as faixas sem edificação e outras restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal;

VI - as zonas de uso predominantes na gleba, com os respectivos usos compatíveis e parâmetros urbanísticos.

§ 1º – De posse das diretrizes, o loteador elaborará o Estudo de Impacto Ambiental -EIA e seu Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, conforme Resolução 237/97 de 19/12/97 regulamentada pelo CONAMA, incorporando-o ao anteprojeto urbanístico de loteamento.

§ 2º – O anteprojeto urbanístico do loteamento deverá conter os dados relativos ao levantamento e mais os itens abaixo, em cópia impressa em três vias devidamente assinadas pelo profissional responsável com registro no órgão competente, na escala de um por quinhentos (1:500) até um por dois mil (1:2.000):

a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

b) o sistema de vias com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário Básico;

c) locação dos equipamentos urbanos, comunitários e áreas verdes.

Art. 62 - O prazo para a análise do anteprojeto, EIA e do RIMA será de trinta (30) dias corridos a partir do seu protocolo junto à Prefeitura, prorrogável uma única vez por igual período, mediante justificativa, sendo o requerente notificado imediatamente após o resultado.

§ 1º – O prazo citado no *caput* deste artigo será acrescido de vinte (20) dias corridos caso seja solicitada audiência pública, conforme legislação específica.

§ 2º – Em função da avaliação do EIA e do RIMA pelos órgãos municipais específicos, o Poder Executivo poderá aprovar o anteprojeto, sem ou com ressalvas, ou ainda reprovar.

§ 3º – O anteprojeto aprovado junto com o EIA/RIMA terá validade de cento e oitenta (180) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prolongado por mais noventa (90) dias, mediante requerimento formal com justificativas, a ser avaliado pelo Poder Executivo.

§ 4º - O projeto final, deverá ser apresentado antes do prazo final de validade do EIA/RIMA, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras, será apresentado ao Poder Executivo, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa municipal, estadual e federal, bem como do competente instrumento de garantia, observadas as restrições apresentadas na legislação federal.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

§ 5º – Para aprovação do projeto final deverão ser apresentados:

I – Projeto urbanístico e paisagístico contendo:

a) planta impressa do projeto, em quatro (4) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de um por quinhentos (1:500) até um por dois mil (1:2.000) e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo “.PDF” (memorial e cronogramas) e “.DWG”(desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário Básico;

d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

e) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível;

f) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

g) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

h) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

i) projeto paisagístico completo das áreas verdes;

j) memorial descritivo.

II – Projeto complementar completo e detalhado dos melhoramentos de:

a) Rede de abastecimento de água, constando interligação com a rede pública municipal existente;

b) Rede de coleta de esgoto sanitário, constando interligação com os emissários e interceptores da rede pública existente;

c) Rede de equipamentos de combate e prevenção a incêndios e sinistros;

d) Rede pública de distribuição de energia elétrica e telefonia com respectiva posteação, fiação, braços de luz, lâmpadas de vapor a mercúrio ou sódio e todos os equipamentos necessários, obedecidas às normas e exigências técnicas especificadas pela competente concessionária de energia elétrica e telefonia;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

e) Guias e sarjetas;

f) Rede de coleta de águas pluviais;

g) Pavimentação do leito carroçável em blocos de concreto intertravado para vias locais e concreto ou asfalto para as demais hierarquias de vias.

§ 6º - O memorial descritivo 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 - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

IV - indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, dos equipamentos comunitários e áreas verdes, com suas respectivas porcentagens.

§7º - Caso se constate, a qualquer tempo, que as certidões apresentadas como atuais não têm mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto às aprovações subseqüentes.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO RURAL

Art. 63 - O Departamento de Planejamento Urbano da Secretaria Municipal de Administração, Gestão e Planejamento do Município terá o prazo de noventa (90) dias corridos, contados a partir do protocolo de requerimento para aprovação, apresentado nos termos do Capítulo anterior, para apreciar o projeto de loteamento de condomínio rural.

Art. 64 - Aprovado o projeto, o Poder Executivo terá o prazo de sessenta (60) dias para enviar Projeto de Lei a Câmara Municipal, propondo a transformação da área correspondente ao empreendimento em área urbana, com a finalidade específica de implantação do loteamento de chácaras de recreio. Observando em cada caso, a existência de legislação concernente relativa ao local onde se pretende realizar o empreendimento.

Art. 65 - O projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de cento e oitenta (180) dias corridos a contar da publicação da Lei, aprovada nos termos do art. anterior, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

Art. 66 - A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

§ 1º - Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, o órgão competente poderá facultar ao requerente prazo não superior a dez (10) dias corridos para que a deficiência seja suprida.

§ 2º - A abertura de prazo para complementação de documentos fará acrescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

Art. 67 - Os projetos desaprovados que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

Parágrafo único - Em cada caso, poderão as autoridades municipais, julgar pelo aproveitamento de atos por elas praticados durante a avaliação do projeto primeiro apresentado.

CAPÍTULO V DA ALIENAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Seção I Da Alienação das Chácaras

Art. 68 - O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se comprometam a execução de fossas sépticas dos lotes, de forma individual, de acordo com normas técnicas da ABNT, com indicação da localização já no próprio projeto;

II - fornecer, a cada um dos adquirentes, uma cópia do projeto com as normas técnicas da ABNT, para que cumpram integralmente a parcela de obrigação assumida com a compra;

III - fornecer, a cada um dos futuros adquirentes, de forma individualizada e constando o recebimento no contrato em destaque, de todas as informações, restrições e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação;

IV - constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou lote.

Seção II Das Convenções de Condomínio

Art. 69 - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas nos chacreamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio, que disciplinará a utilização das áreas de uso comum, dos equipamentos urbanos e da prestação de serviço coletivo, além das normas de higiene e ambientais em cada unidade.

Parágrafo único – A convenção citada no *caput* deste artigo deverá definir as permissões e restrições quando ao funcionamento de atividades não residenciais no condomínio.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Art. 70 - A constituição da convenção de condomínio deverá anteceder ao início das vendas e deverá ser fornecida, por cópia, a cada um dos adquirentes.

Art. 71 - O responsável pelo empreendimento ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de cinquenta por cento (50%) dos lotes.

§ 1º- Ultrapassado o limite de cinquenta por cento (50%), o responsável terá prazo de trinta (30) dias para convocar assembléia geral destinada à eleição do síndico e pessoal de apoio.

§ 2º- Enquanto não empossados os eleitos, o responsável pelo empreendimento continuará investido nas funções.

TÍTULO V
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
CAPÍTULO I
DO ZONEAMENTO

Art. 72 – O zoneamento é a setorização das diversas áreas urbanas, a partir da compatibilização da intensidade de uso do solo e de crescimento urbano, com a oferta de equipamentos urbanos, comunitários e áreas verdes, considerando o tipo de uso do empreendimento e a hierarquia do sistema viário básico, visando realizar os objetivos definidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDU do Município de Teotônio Vilela.

Parágrafo único – Os empreendimentos a serem implementados e as atividades a serem exercidas nas diversas zonas seguirão os parâmetros definidos nesta Lei, bem como nas legislações específicas, principalmente aos relacionados ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando previsto.

SEÇÃO I
Das Categorias de Uso

Art. 73 – Para a presente Lei serão adotadas, de acordo com o uso dado ao empreendimento ou à atividade, as definições e parâmetros descritos nesta seção.

§ 1º- As edificações existentes poderão ser reformadas ou acrescidas de pavimento, desde que mantidas as suas características e que não ultrapasse o gabarito máximo definido no anexo I desta Lei.

§ 2º- Em caso de demolição total ou parcial, para reforma ou nova construção, devem ser obedecidos os parâmetros urbanísticos definidos no anexo I desta Lei, e/ou de acordo com a Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.

§ 3º- As edificações existentes podem ser adequadas, através de demolição, reforma ou ampliação, aos usos descritos para a zona que estiver inserida, em conformidade com esta Lei.

§ 4º- Outras restrições devem ser observadas através do CPA e CAA.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

§ 5º- O acesso entre a via pública e a parte fechada de edificações especiais deverá contar com dispositivos de acomodação do fluxo de veículos, através de uma via marginal, de forma garantir o livre trânsito na via pública.

Art. 74 – O uso habitacional 1 (H1) destina-se à habitação uni familiar, ou seja, para uma única família.

Art. 75 – O uso habitacional 2 (H2) destina-se à habitação multifamiliar, ou seja, para mais de uma família.

Art. 76 – O uso Misto 1 (M1) destina-se à habitação uni familiar, agregando comércio ou prestação de serviços na mesma edificação, porém, ambas devem ser independentes e com acessos próprios.

Art. 77 - O uso Misto 2 (M2) destina-se à habitação multifamiliar, agregando comércio ou prestação de serviços na mesma edificação, porém, ambas devem ser independentes e com acessos próprios.

Art. 78 - O uso Comercial ou de Prestação de Serviços (CS) destina-se a edificações voltadas exclusivamente ao comércio e a prestação de serviços diversos em qualquer área profissional, tais como comércio varejista e atacadista, serviços de profissionais liberais, bancários, de hospedagem, de alimentação, de educação, de saúde, de construção, de tecnologia, de eletricidade e telecomunicações, de manutenção e reparação de equipamentos, e similares.

Art. 79 – O uso Industrial (IND) destina-se a edificações voltadas exclusivamente a atividades industriais de produção em escala de qualquer produto ou bem móvel.

Parágrafo único - A classificação das atividades industriais seguirá as especificações do órgão estadual do meio ambiente.

Art. 80 – O uso de Atividades Especiais (AE) destina-se a edificações com atividades variadas que necessitam de áreas maiores destinadas a órgão públicos e/ou privados que devem estar afastadas das zonas residenciais.

CAPÍTULO II **DO USO E OCUPAÇÃO DAS ZONAS**

Art. 81 - A localização de usos e atividades, bem como os critérios para a ocupação do solo do Município de Teotônio Vilela estão vinculados ao zoneamento e à hierarquia viária obedecendo às disposições constantes desta Lei, no Plano Diretor e seus respectivos anexos.

Art. 82 - O Município ordenará o uso e a ocupação do solo com o objetivo básico de promover o desenvolvimento urbano e a revalorização da paisagem urbana, mediante a adoção dos instrumentos jurídicos estabelecidos nas legislações federais e estaduais.

Parágrafo único – O uso do sub-solo deverá ser o mesmo utilizado para o solo e sua ocupação não poderá ser superior a setenta e cinco por cento (75%) para cada pavimento abaixo do térreo e



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

não superior a nove metros (9,00m) de profundidade, comprovada essa viabilidade por Projeto Geotécnico.

SECÃO I

Das Zonas Residenciais

Art. 83 - As zonas de predominância residencial ZR1 e ZER destinam-se aos usos habitacionais, (H1) e (H2) sendo ainda permitidos os usos mistos: (M1) e (M2), bem como comercial ou de prestação de serviços (CS), devendo atender os parâmetros urbanísticos constantes do anexo I desta Lei.

Art. 84 – A zona residencial ZR2, na sua faixa de ocupação, conforme anexo II desta Lei destina-se ao uso habitacional (H1), sendo permitido o uso misto (M1) e, comercial ou de prestação de serviços (CS), devendo atender os parâmetros urbanísticos constantes do anexo I desta Lei.

Parágrafo único – A faixa de lazer inserida na Zona Residencial ZR2, destina-se somente ao uso de lazer em conformidade com o que estabelece a descrição feita para faixa de lazer da Zona de Fundo de Vale.

SECÃO II

Da Zona Central

Art. 85- Na Zona Central são admitidos os usos habitacionais (H1) e (H2), sendo ainda permitidos os usos mistos (M1) e (M2), bem como comercial ou de prestação de serviços (CS), devendo atender os parâmetros urbanísticos constantes do anexo I desta Lei e/ou na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.

Parágrafo único – Para as Ruas e Avenidas: Avenida Maria Jeane Moreira Sampaio, localizado nos Bairros Centro, Inhumas, O Prefeitão e São Miguel; Rua Francisco Timóteo localizada nos Bairros Inhumas, São Jorge e o Prefeitão e Rua Pedro Cavalcante, localizado nos Bairros Inhumas e Centro, onde será permitido apenas o uso comercial ou de prestação de serviços (CS), devendo atender o CA de 2,5 e gabarito máximo de três (03) pavimentos e demais parâmetros urbanísticos do anexo I desta Lei.

SECÃO III

Da Zona Industrial

Art. 86 - Na Zona Industrial é admitido o uso industrial (IND) e compreenderá o Distrito Industrial a ser aprovado, segundo os parâmetros urbanísticos definidos pela Secretaria Municipal de Administração, Gestão e Planejamento e demais Secretarias competentes, o qual o Município é proprietário.

Art. 87 – Na Zona de Expansão Industrial é admitido o uso industrial (IND), devendo atender os parâmetros urbanísticos constantes do anexo I desta Lei e/ou na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Art. 88 - As edificações propostas para os Distritos Industriais devem estar de acordo com as "Normas Técnicas para os Distritos e Áreas Industriais" elaboradas pelo órgão competente de responsabilidade da Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Estado de Alagoas.

Art. 89 - Todos os projetos para implantação de Indústrias de qualquer porte devem ser precedidos de licenciamento prévio por parte do órgão de meio ambiente municipal, e caso necessário, estadual ou federal conforme legislação pertinente.

SECÃO IV

Da Zona de Preservação Ambiental

Art. 90 - Na Zona de Preservação Ambiental (ZPA) serão admitidas atividades ligadas ao ecoturismo que utilizam formas sustentáveis de apreciar o patrimônio natural pela riqueza de ecossistemas e de biodiversidade, incentivando sua conservação e buscando a formação de uma consciência ambientalista através da interpretação do ambiente, promovendo o bem estar da comunidade, sendo permitidas atividades esportivas e de recreação (LZ), obedecendo a parâmetros definidos no anexo I desta Lei, quais sejam:

I - campismo;

II – esportes coletivos ou individuais ao ar livre;

III – trilhas para bicicletas;

IV - excursionismo;

IIV – pedestrianismo;

V – enduro equestre;

VI– escalada;

VII – montanhismo;

IX – safári fotográfico;

X – arvorismo;

XI – tirolesas e similares.

§ 1º - Só serão permitidas construções destinadas ao comércio e prestação de serviços de apoio ao esporte e lazer, tais como:

I - venda de alimentos e bebidas não alcoólicas;

II - venda de artesanato;

III - apoio às atividades esportivas e de recreação;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

IV - serviços públicos: informações, segurança e similares.

§ 2º - Os equipamentos acima descritos deverão seguir projeto para execução e localização definido pelo Departamento de Planejamento Urbano e órgãos de preservação e fiscalização ambiental.

§ 3º - Os projetos de tais obras dependerão da aprovação prévia de órgãos competentes, conforme legislação ambiental municipal, estadual e/ou federal.

§4º - Em caso de dúvida, deverão às mesmas serem dirimidas pela na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.

Art. 91 - A vegetação existente nessa área deve ser preservada e ampliada.

Art. 92 - Em edificações existentes, com uso inadequado, serão permitidas apenas as obras de manutenção relativas à segurança, conservação e higiene, ficando proibido o acréscimo de área construída e/ou pavimentada.

Art. 93 - Na Zona de Preservação Ambiental (ZPA) não será permitida a construção de edificações de usos habitacionais permanentes.

Art. 94 - As atividades a serem desenvolvidas na Zona de Preservação Ambiental (ZPA) deverão ocorrer sem riscos de poluição sonora, do ar, da água, do solo e do subsolo.

Art. 95 - As construções permanentes propostas para a faixa de ocupação, que não poderá ultrapassar trinta por cento (30%) da área total da gleba, serão permitidas apenas para uso de lazer e devem ter volumetria e espaçamento entre as mesmas, de modo a garantir a manutenção da paisagem natural e o livre acesso aos recursos hídricos.

Parágrafo único - Nas construções referidas no *caput* deste artigo será exigido, no que se refere ao saneamento básico, o seguinte:

I - obrigatoriedade de ligação ao Sistema Público de Esgotamento Sanitário e Abastecimento D'água, onde houver;

II - localização de fossa séptica a uma distância mínima de trinta metros (30,00m) dos recursos hídricos e dos poços existentes para abastecimento de água.

SECÃO V

Das Zonas de Fundo de Vale

Art. 96 - Na Zona de Fundo de Vale – ZFV, dentro da faixa de lazer, serão permitidas atividades esportivas e de recreação (LZ), como se segue, obedecendo aos parâmetros definidos no anexo I:

I - pesca;

II - campismo;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

III - esportes náuticos e ao ar livre;

IV - lazer ao ar livre;

V - excursionismo;

VI - natação e outros esportes ao ar livre.

§ 1º - Serão permitidas apenas piscinões, construções de ancoradouros de pequeno porte, rampas para lançamentos de barcos, pontões para pesca, tanques para piscicultura, equipamentos simples, destinados ao comércio e prestação de serviços de apoio ao esporte e lazer, tais como:

I - venda de alimentos e bebidas;

II - venda de artesanato;

III - apoio ao campismo;

IV - serviços públicos: informações, segurança e similares.

§ 2º - Os equipamentos acima descritos deverão seguir projeto para execução e localização definidas pelo Departamento de Planejamento Urbano, e órgãos de preservação e fiscalização ambiental.

§ 3º - Os projetos de tais obras dependerão da aprovação prévia de órgãos competentes, conforme legislação ambiental municipal, estadual e/ou federal.

§ 4º - Em caso de dúvidas, deverão às mesmas serem dirimidas pela Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.

Art. 97 - A vegetação existente nessa área deve ser preservada e ampliada.

Art. 98 - Em edificações existentes, com uso inadequado, serão permitidas apenas as obras de manutenção relativas à segurança, conservação e higiene, ficando proibido o acréscimo de área construída e/ou pavimentada.

Art. 99 – Na faixa de ocupação definida para Zona de Fundo de Vale (ZFV) será permitida a construção de edificações de usos habitacionais e mistos, conforme parâmetros urbanísticos definidos no anexo I desta Lei.

Art. 100 - As atividades a serem desenvolvidas na ZFV deverão ocorrer sem riscos de poluição sonora, do ar, da água, do solo e do subsolo.

Art. 101 - As construções permanentes propostas para a faixa de ocupação com uso de lazer devem ter volumetria e espaçamento entre as mesmas, de modo a garantir a manutenção da paisagem natural e o livre acesso aos recursos hídricos.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Parágrafo único - Nas construções referidas no *caput* deste artigo será exigido, no que se refere ao saneamento básico, o seguinte:

I - obrigatoriedade de ligação ao Sistema Público de Esgotamento Sanitário e Abastecimento D'água onde houver;

II - localização de fossa séptica à uma distância mínima de trinta metros (30,00m) dos recursos hídricos e dos poços existentes para abastecimento d'água.

SEÇÃO VI **Da Zona Mista**

Art. 102 - Na Zona Mista (ZM) é admitido o uso de atividades especiais (AE), devendo atender os parâmetros urbanísticos definidos no anexo I desta Lei.

Parágrafo único - São consideradas atividades especiais permanentes ou temporárias aquelas destinadas à educação de nível superior pública ou privada, ao lazer e turismo (estádios, ginásios, autódromo e similares, escolas de samba), à utilidade pública (aeroclubes, aeroportos, quartéis e escolas militares, batalhões de polícia militar, corpo de bombeiros, delegacias, hangares, terminais de transbordo, carga e descarga, terminais rodoviários, e similares), ao comércio e prestação de serviço (shoppings, restaurantes, postos de combustível e de apoio ao viajante, redes atacadistas, centros de abastecimento de alimentos, rede hoteleira, motéis, depósitos, casas noturnas) e à tecnologia (incubadoras, centros tecnológicos de ensino e pesquisa, telecomunicações, e similares).

Art. 103 - Todos os projetos para implantação de edificações para atividades especiais de qualquer porte devem ser precedidos de licenciamento prévio por parte do órgão de meio ambiente, municipal e/ou estadual.

Parágrafo único - Edificações especiais destinadas à produção, armazenagem e comercialização de produtos explosivos e inflamáveis, poderão ser implantadas no Município de Teotônio Vilela somente após autorização dos órgãos competentes municipal, estadual ou federal e de acordo com legislação própria, com a LUOS e o COA.

SEÇÃO VII **Da Zona Especial Mista**

Art. 104 - Na Zona Especial Mista (ZEM) é permitido o uso de atividades especiais: (AE) destinadas ao lazer e turismo tais como circo, parque de diversões, zoológico, espaços para exposições, feiras ou artes cênicas ao ar livre, clubes campestres, recreativos e esportivos, ao comércio e prestação de serviço (CS) tais como galerias, restaurantes, bares, lanchonetes, lojas de informática e internet e similares devendo atender os parâmetros urbanísticos definidos no anexo I desta Lei e/ou na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.

§ 1º - a área definida como Zona Especial Mista (ZEM) correspondente à faixa de ocupação dentro da Zona Industrial (ZI) e/ou Zona de Expansão Industrial (ZEI) poderá ter o uso de comércio e serviços (CS), de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos para a Zona Industrial, no anexo I desta Lei e/ou na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

§ 2º - a área definida como faixa de lazer da Zona Especial Mista (ZEM), deverá seguir os parâmetros estabelecidos para a faixa de lazer da Zona de Fundo de Vale (ZFV).

SECÃO VIII

Da Zona de Recuperação Ambiental

Art. 105 - A Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) compreende três (3) tipos de áreas:

I – as formadas pelos lixões ou aterros sanitários e depósitos de entulhos que necessitarão de monitoramento constante pelos órgãos competentes, devido à grande concentração de biogás e bolsões de ar, não sendo permitidas atividades destinadas ao convívio humano nesses locais;

II – as formadas pelos cemitérios que deverão estar em constante monitoramento do lençol freático a fim de evitar a contaminação dos mananciais hídricos pela decomposição dos corpos, não sendo permitidas atividades diferentes desse fim nessas áreas;

III – e as demais áreas onde, após sua recuperação passarão a ser consideradas como áreas de preservação ambiental.

Parágrafo único – De acordo com o PDU, essas áreas poderão ser recuperadas através de operações urbanas consorciadas, garantindo melhorias sociais e valorização ambiental.

SECÃO IX

Da Zona de Preservação ao Patrimônio Cultural

Art.106 – Nas Zonas de Preservação ao Patrimônio Cultural (ZPPC1) e (ZPPC3) serão permitidos os usos da Zona Residencial 1 (ZR1) conforme parâmetros urbanísticos definidos para a (ZPPC1) e (ZPPC3) no anexo I desta Lei e/ou na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.

Art. 107 – Na Zona de Preservação ao Patrimônio Cultural (ZPPC2) será permitido os usos da Zona Central (ZC) conforme parâmetros urbanísticos definidos para a (ZPPC2) no anexo I desta Lei e/ou na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.

Parágrafo Primeiro – Quando algum empreendimento a ser construído ou reformado na Zona (ZPPC2) necessitar de parâmetros urbanísticos diferenciados para sua concepção de acordo com o PDU, o empreendedor dará sua contrapartida recuperando, revitalizando e/ou restaurando as residências e áreas do entorno do final do século XIX das Ruas Francisco Porto e Maria Augusta, ambas situadas no Bairro Sebastião Vilela, ou as edificações inventariadas, tombadas ou em processo de tombamento do entorno da Praça Tenente José Albino da Silva e Praça de Inhumas, através de operações urbanas consorciadas garantindo melhorias sociais e valorização da paisagem urbana.

Parágrafo Segundo – Os critérios estabelecidos no parágrafo anterior, poderão ser modificados por meio de decreto expedido pelo Prefeito Municipal ou por meio de portaria expedida pela Secretaria Municipal de Administração, Gestão e Planejamento.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

SECÇÃO X

Da Zona de Segurança Pública

Art. 108 - Na Zona de Segurança Pública (ZSP) é admitido o uso de atividades especiais (AE) devendo atender os parâmetros urbanísticos definidos no anexo I desta Lei e/ou na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.

§ 1º - São consideradas atividades especiais de segurança pública os presídios ou centros de detenção provisórios, quartéis e escolas militares, batalhões de polícia militar, corpo de bombeiros, delegacias, instituto médico legal, colônias penais e similares.

§ 2º - Para a implantação de sistemas penitenciários de segurança máxima a nível federal ou estadual deve-se realizar audiências públicas para viabilizar ou não sua implantação dentro da área do Município de Teotônio Vilela.

CAPÍTULO III

DOS PERÍMETROS DOS BENS TOMBADOS

Art. 109 – Para efeitos de entendimento desse capítulo define-se:

I - perímetro de tombamento como sendo a área descrita pelo dossiê e protegida pelo decreto lei de tombamento;

II - perímetro de entorno determina a ambiência e a harmonia da área tombada.

Art. 110 – Os perímetros de tombamento e entorno estão disponíveis para consulta na Divisão de Patrimônio Histórico da Fundação Teotônio Vilela na de Educação e Cultura - FAEC.

Art. 111 – Toda e qualquer intervenção em bens tombados e nos perímetros de tombamento e de entorno deverá ter seu projeto primeiramente enviado à Divisão de Patrimônio Histórico/FAEC que repassará ao Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Teotônio Vilela para discussão, aprovação ou reprovação e após essa etapa seguirá aos tramites normais de aprovação junto aos demais órgãos do Município de Teotônio Vilela.

Art. 112 – De acordo com o PDU, essas áreas poderão ser recuperadas ou restauradas através de operações urbanas consorciadas, garantindo a identidade local, melhorias sociais e valorização urbanística e do patrimônio cultural.

CAPÍTULO IV

DO USO E OCUPAÇÃO DAS ZONAS RESIDENCIAIS EM PROGRAMAS DE INTERESSE SOCIAL

Seção I

Zona Especial de Interesse Social

Art. 113 - As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) deverão sofrer um processo de recuperação urbanística, provisão de equipamentos sociais e culturais e regularização



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

fundiária, atendendo legislações específicas, em especial a Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.

Seção II

Dos Programas de Interesse Social

Art. 114 - São Programas de Interesse Social os conjuntos habitacionais e os mutirões habitacionais.

Parágrafo único - Esses programas poderão ser inseridos nas Zonas Residenciais (ZR1) ou (ZER) em conformidade com os parâmetros urbanísticos definidos no anexo I desta Lei.

Art. 115 - Para os conjuntos habitacionais, os projetos compreendem tanto o parcelamento do solo, como a execução das obras de equipamentos urbanos, comunitários e áreas verdes além da construção das edificações.

Art. 116 - O sistema viário proposto para os conjuntos habitacionais deve atender a LSVB do Município de Teotônio Vilela.

Art. 117 - As ações de urbanização dos Programas de Interesse Social classificados como mutirões habitacionais, as urbanizações de áreas de risco e os reassentamentos populares deverão reservar áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários nos mesmos percentuais para loteamentos já definidos nesta Lei.

Art. 118 - As áreas e dimensões mínimas dos compartimentos e as condições mínimas de ventilação e insolação dos compartimentos serão disciplinadas no COA e CPA.

Art. 119 - Os Programas de Interesse Social com número de unidades superior a cem (100) serão classificados como Projeto Especial, devendo ser apreciados como tal.

Parágrafo único - Os mutirões habitacionais de iniciativa governamental serão classificados como projetos especiais com parâmetros definidos pela autoridade promotora, em acordo com a Administração Municipal.

CAPÍTULO V

DO ESTACIONAMENTO EM EDIFICAÇÕES

Art. 120 - Os espaços internos da edificação destinados a estacionamento ou garagens de veículos podem ser do tipo:

I – privativo – quando se destinar a um só usuário, constituindo dependência para uso exclusivo de uma edificação;

II – bolsão – quando se destinar a unidade habitacional multifamiliar;

III - park – quando se destinar à exploração comercial.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Art. 121 – Os edifícios destinados exclusivamente a estacionamentos, os chamados edifícios garagem, são considerados como edificações comerciais ou de prestação de serviços(CS) e devem atender os parâmetros urbanísticos definidos no anexo I desta Lei.

Parágrafo único – Os acessos de entrada e saída deverão ser independentes e totalmente sinalizados e seguros de acordo com LSVB.

Art. 122 - É exigida a reserva de espaço para estacionamento de veículos, bem como para carga e descarga quando necessário, no interior dos lotes ocupados por edificações destinadas às categorias de uso integrantes desta Lei e/ou na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.

§ 1º – As vagas de estacionamento poderão ser cobertas ou descobertas.

§ 2º – Fica estabelecido que a largura de cada vaga padrão é de dois metros e cinquenta centímetros (2,50m) e o comprimento de cinco metros (5,00m) perfazendo uma área mínima de doze metros e cinquenta centímetros quadrados (12,50m²) livres da área de manobra.

§ 3º - Os acessos, rampas, circulações e dimensionamento para estacionamentos com vagas internas são definidos de acordo com o COA.

§ 4º - Nas Vias Estruturais, Arteriais e Coletoras a área necessária à formação de fila nos acessos de entrada e saída dos estacionamentos deve ser localizada em área interna ao lote e nunca na via pública.

§ 5º – Fica reservado um por cento (1%) das vagas de estacionamento exigidas para as diversas categorias de uso aos portadores de necessidades especiais, atendendo parâmetros da NBR 9050/2004 ou sua atualização mais recente.

§ 6º - As atividades novas, desenvolvidas em edificações existentes, ficarão isentas das exigências contidas neste art., caso não sejam necessárias a execução de serviços de reforma ou ampliação na estrutura física da edificação existente.

§ 7º - Nos casos de reforma e acréscimos a obrigatoriedade de reserva de área para estacionamento só incidirá nas áreas acrescidas.

§ 8º – A quantidade mínima de vagas para estacionamento nas edificações será definida no anexo III desta Lei e/ou na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.

Art. 123 - Estão dispensadas da exigência de reserva de vaga para estacionamento as seguintes edificações ou instalações:

I - situadas onde o tráfego de veículos é proibido;

II - situadas em lotes já consolidados e registrados com testada inferior a seis metros(6,00m);

III - situadas em fundos de lotes ou vilas cujo acesso ou passagem seja inferior a dois metros e cinquenta centímetros (2,50m).



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Art. 124 – Para as novas edificações de uso comercial ou de prestação de serviço (CS) situadas em vias locais ou coletoras que comprovadamente, não possuírem áreas internas ao lote para a implantação de estacionamentos, será permitido o uso da calçada para este fim, desde que atenda a LSVB nos seguintes aspectos:

I – o afastamento frontal da edificação deverá compatibilizar a largura da parte da calçada a ser utilizada;

II – o estacionamento poderá ser do tipo diagonal;

III – serão permitidos estacionamentos deste tipo, somente do lado da via que a sinalização de trânsito permitir o estacionamento;

IV – que não sejam usados para carga e descarga.

Parágrafo único – Em hipótese alguma será permitido o estacionamento citado no *caput* deste artigo nas vias estruturais e arteriais.

CAPÍTULO VI **DAS PENALIDADES**

Seção I **Das Disposições Gerais**

Art. 125 – As penalidades previstas na presente Lei serão processadas através de auto de infração e imposição de multa, que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e do qual deverá constar obrigatoriamente:

I - data da lavratura;

II - nome e localização do loteamento;

III - descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

IV - dispositivo legal infringido;

V - penalidade aplicável;

VI - assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto mencionado anteriormente.

Parágrafo único - Após a lavratura do auto de infração e imposição de multa, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, sua intimação pessoal ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no órgão oficial do Município de Teotônio Vilela.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Art. 126 - O processo administrativo relativo à infração pela não aplicação dos dispositivos desta Lei deve ser feito, desde que não contrarie o que nela está previsto, obedecerá aos mesmos prazos e a forma aplicáveis pelo seu descumprimento.

§ 1º - A infração ao disposto nesta Lei resultará na aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Capítulo.

§ 2º - O infrator de qualquer preceito desta Lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, para regularizar a situação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste Capítulo.

Art. 127 - Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nas seções seguintes será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§ 1º - Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

I - o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;

II - a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§ 2º - O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em trinta (30) dias, caso permaneça a irregularidade.

§ 3º - A multa será automaticamente lançada a cada trinta (30) dias, até que o interessado solicite vistoria para comprovar a regularização da situação.

Art. 128 - A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não obsta a iniciativa do Executivo em promover a ação judicial necessária para a demolição da obra irregular, nos termos dos arts. 934, III, e 936, I, do Código de Processo Civil.

Seção II

Das Penalidades por Infrações a Normas de Parcelamento Urbano e Uso e Ocupação do Solo

Art. 129 - A realização de parcelamento sem aprovação dos órgãos competentes do Município enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos cinco (05) dias úteis seguintes.

§ 1º - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a duzentas e cinquenta (250) UFIT - Unidade Fiscal de Teotônio Vilela - por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

III - multa diária no valor equivalente a trezentas (300) UFITs, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º - Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I – pagamento de multa no valor equivalente a duzentas e cinquenta (250) UFITs por metro quadrado do parcelamento irregular;

II – interdição do local;

III – multa diária no valor equivalente a trezentas (300) UFITs, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 130 - A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada ao processo junto ao cartório competente nos cinco (5) dias úteis seguintes.

Parágrafo único - Em caso de descumprimento da obrigação prevista no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a cento e cinquenta (150) UFITs por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a duzentas (200) UFITs;

III – decretação de seu imóvel como vazio urbano.

Art. 131 - A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a cinco mil (5.000) UFITs por mês, ou fração pelos dias, de atraso.

Art. 132- O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os usos estabelecidos para cada zona definida nesta Lei e/ou na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela, enseja a notificação para adequação ou encerramento das atividades irregulares em dez (10) dias.

§ 1º - O descumprimento da notificação referida no *caput* implica no pagamento de multa de mil (1.000) UFITs e a interdição da atividade ou do estabelecimento.

§ 2º - Para as atividades em que haja perigo iminente a interdição se dará de imediato.

§ 3º - O descumprimento da interdição prevista nos parágrafos anteriores ensejará multa diária de mil (1.000) UFITs.

§ 4º - Para os fins deste art., entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrada no auto de infração respectivo.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Art. 133 - O início de comercialização dos lotes não poderá ocorrer antes do cumprimento do previsto nesta Lei.

Parágrafo único - Em caso de descumprimento do estabelecido no *caput* o empreendedor fica sujeito ao pagamento de multa de cinco mil (5.000) UFITs no ato da notificação, acrescida de mil (1.000) UFITs por dia de descumprimento.

Seção III

Das Penalidades por Infrações a Normas de Parcelamento para Condomínio Rural ou Condomínio e Residencial Fechado Urbano

Art. 134 - As áreas urbanas para as quais as execuções dos projetos de condomínio fechado urbanos ou residenciais fechados, assim como, a gleba rural aprovada e publicada a lei que a transforma em área urbana, para fins de chacreamentos, não forem sequer iniciadas no prazo de doze (12) meses reverterão à condição de zoneamento anterior e terão caducadas suas autorizações.

Art. 135 - Os projetos cuja execução, embora iniciada, não for concluída no prazo de doze (12) meses, contados da publicação da lei de que trata o art. anterior, gerarão multa diária, de duzentas e cinquenta (250) UFITs - Unidades Fiscais de Referência para o responsável pelo empreendimento.

Art. 136 - Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de três (03) anos.

Art. 137 - Os proprietários ou loteadores dos projetos não-executados ficarão impedidos de pleitear nova autorização de parcelamento, ainda que sobre outra área, por um prazo de cinco (05) anos.

Art. 138 - Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o responsável pelo empreendimento, síndico ou proprietário do lote, será notificado pelo Município e, persistindo a infração por prazo igual ou superior a trinta (30) dias, ficará sujeito à aplicação da penalidade pecuniária no valor de trezentas (300) UFITs por infração, sem prejuízo das sanções civis e penais previstas na legislação municipal, estadual e federal.

Art. 139 - Nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, passam a integrar o domínio público as vias públicas, áreas verdes e outras áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto de Loteamento ou Reloteamento, desde a data de sua inscrição no cartório de Registro de Imóveis.

Art. 140 - Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

Art. 141 - Todos os empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural deste Município terão prazo de cento e oitenta (180) dias, contados do início de vigência desta Lei, para requerer sua regularização junto à Prefeitura Municipal, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Seção IV

Das Penalidades previstas nos casos de vazios urbanos

Art. 142 - Áreas dentro do perímetro urbano poderão ser definidas como vazios urbanos, através de legislação própria, onde o Município adotará a cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU progressivo no tempo, nos termos da Lei Municipal competente, de forma a assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

Art. 143 - Nos termos fixados em lei específica, o Município poderá, depois de transcorrido um (1) ano da aprovação desta Lei, exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar os mecanismos previstos nos arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 1º - A aplicação dos mecanismos previstos no *caput* se dará em áreas em que haja predominância de condições favoráveis para o adensamento.

§ 2º - Independentemente do imposto predial e territorial progressivo no tempo, o Município poderá aplicar alíquotas progressivas ao IPTU em razão do valor, localização e uso do imóvel, conforme o art. 156, § 1º, da Constituição Federal.

§ 3º - Considera-se não edificado o lote ou gleba onde, mesmo que murado, a área máxima de projeção seja igual a zero.

§ 4º - Considera-se subutilizado, o lote ou gleba edificados, nas seguintes condições:

I - edificação residencial cuja área máxima de projeção seja inferior a dez por cento (10%) daquela prevista no anexo I desta Lei e/ou na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela;

II - edificação de uso não residencial, cuja área máxima de projeção seja inferior a trinta por cento (30%) daquela prevista no anexo I desta Lei e/ou na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela;

III - imóveis com edificações paralisadas após três (3) meses de vencido o Alvará de Construção, sem alvará de Habite-se, irregulares, embargadas, abandonadas ou em ruínas situados em qualquer zona.

§ 5º - Considera-se não utilizado o lote ou gleba cuja área máxima de projeção seja igual a zero e que não possuam nenhum tipo de benfeitoria.

§ 6º - Não se consideram solo urbano não edificado ou subutilizado o previsto na Lei nº 428/08, de 30/12/2008, que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.

§ 7º - Outros casos aplicar-se-á o disposto na Lei nº 428/08, de 30/12/2008 do Município de Teotônio Vilela.

Seção V

Das Disposições Finais Das Penalidades



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Art. 144 – As penas e multas aos infratores desta Lei ficam acrescidas sobre o que prevê o Capítulo IX da Lei 6.766/79, de 19/12/1979

TÍTULO VI **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 145 - Para a execução do disposto nesta Lei, poderá o Poder Executivo, pela sua Administração Direta ou Indireta, celebrar convênios com os órgãos e entidades federais, estaduais e municipais, visando, dentre outros objetivos, a fiscalização, a aprovação de projetos e o cumprimento das obrigações fixadas nesta Lei.

Art. 146 - A execução das normas desta Lei será realizada sem prejuízo da observância de outras, mais restritivas, como as previstas na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela, na legislação estadual e/ou federal.

Art. 147 - Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta Lei relacionados com o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Teotônio Vilela, serão decididos pelo Chefe do Poder Executivo, e/ou com base na Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Teotônio Vilela.

Art. 148 - Fazem parte integrante desta Lei os seguintes anexos, com os seus respectivos conteúdos:

I - anexo I – Parâmetros Urbanísticos

II - anexo II – Mapa do Zoneamento Urbano

III - anexo III – Parâmetros para estacionamento em edificações

Art. 149 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário.

Pedro Henrique de Jesus Pereira

Prefeito

A Presente lei foi Publicada e Registrada na Secretaria Municipal de Administração, 06 de julho de 2016.

Flávio Francisco Franoli Oliveira

Secretária Municipal de Administração, Gestão e Planejamento