



LEI Nº 740, DE 23 DE MARÇO DE 2021.

**INSTITUI A LEI DE PARCELAMENTO E
USO DO SOLO URBANO NO ÂMBITO
DO MUNICÍPIO DE PORTO DE PEDRAS
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO DE PEDRAS/AL**, no uso de suas atribuições legais pela lei Orgânica Municipal e Pela Constituição Federal, faz saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
PARCELAMENTO E USO DO SOLO URBANO
SEÇÃO I
DOS CONCEITOS**

Art. 1º. Para fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I – Loteamento: Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

II – Loteamentos residenciais: São aqueles destinados ao uso residencial e às atividades comerciais e de serviço que lhe são complementares.

III – Loteamentos de interesse social: São loteamentos residenciais providos exclusivamente pelo Poder Público, destinados à população de baixa renda.

IV – Loteamentos Industriais: São aqueles destinados ao uso industrial e às atividades comerciais e de serviço que lhe são complementares.

V – Sítios de Recreio: São loteamentos localizados em área urbana, destinados a esta finalidade específica, por Lei Municipal.

VI – Desmembramento: Subdivisão de glebas ou grandes lotes em lotes menores destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

VII – Fracionamento: Parcelamento do lote em frações, permanecendo o mesmo em condomínio quando edificado, individualizadas suas unidades autônomas, ou com a finalidade de anexação de determinada fração ao lote lindeiro, desde que o lote remanescente se enquadre nas dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei Municipal.

VIII – Condomínio Fechado: Parcelamento da área em lotes autônomos, possuindo acesso restrito comum a todas as frações.

IX – Edificação Clandestina: Edificação não averbada na respectiva matrícula do imóvel, construída sem projeto aprovado nos órgãos competentes.

X – Gleba Urbana: Toda a área não loteada localizada dentro do perímetro urbano ou fração de área não loteada limitada por vias urbanas com infraestrutura mínima, considerada, para efeito de tributação, a profundidade equivalente à dimensão máxima de um quarteirão, a partir de sua frente voltada para via pública.

XI – Perímetro Urbano: Área urbana delimitada por lei caracterizada pelo zoneamento de usos estabelecido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

XII – Infraestrutura Mínima: Existência de vias com redes de abastecimento de água potável e fornecimento de energia elétrica.

XIII – Área de Uso Institucional: Terreno urbano, de domínio público, destinado à edificação de prédios de interesse social.

XIV – Área de Recreação: Terreno urbano, de domínio público, destinado à implantação de praças ou equipamentos de lazer.

XV – Área “Non Aedificandi”: Terreno impróprio para edificação destinado à preservação ecológica.

XVI – Quarteirão: Área de terreno delimitada por vias de circulação, subdividida ou não, em lotes para edificação, excetuando-se passagens para pedestres.

XVIII – Via secundária: Via de circulação destinada à canalização do tráfego para as vias principais.

XIX – Via local: Via de circulação destinada ao simples acesso aos lotes.

XX – Passagem de pedestre: Via destinada à circulação exclusiva de pessoas.

XXI – Passeio Público: Local do logradouro público destinado à circulação de pedestres, limitado pelo alinhamento dos lotes e meio fio.

XXII – Caixa de rolamento: Local do logradouro público destinado ao tráfego de veículos, limitado por meio fio em ambos os lados.

XXIII – Logradouro Público: Espaço da superfície da cidade destinado ao trânsito e ao uso público, oficialmente reconhecido e designado por nome próprio.

XXIV – Ciclovias: É a via destinada, única e exclusivamente, à circulação de biociclos ou seus equivalentes, não motorizados, contíguas ou não as vias de tráfego motorizado e separadas por meio de espaços verdes, muros ou gradil.

SEÇÃO II DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º. O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado nas formas de loteamento, desmembramento e fracionamento, e dependerá da aprovação e licença da Prefeitura Municipal através de seus órgãos competentes.

Art. 3º. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, nas zonas de uso previstos na Legislação Urbanísticas do Município.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Nas faixas marginais dos recursos hídricos permanentes ou temporárias constituídos como áreas de preservação permanente (APP) segundo Código Florestal, Lei nº4.771, de 15 de setembro de 1965, e sua alteração por meio da Lei Federal nº 7.803/89;

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

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

V – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI – Áreas onde a poluição impeça as condições sanitárias suportáveis, até sua correção; e

VII – Em áreas “non aedificandi” definidas por Lei ou faixas situadas:

a) Ao longo de qualquer curso d’água, numa faixa com largura mínima estabelecida pela legislação ambiental;

b) No entorno de banhados e nascentes, numa área com diâmetro mínimo estabelecido pela legislação ambiental; e

c) Ao longo das rodovias, ferrovias, adutoras, oleodutos, gasodutos, e linhas de transmissão de energia elétrica, dimensionadas conforme legislação específica.

Art. 4º. O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias a este fim, serão obrigatoriamente executadas nas vias ou faixas reservadas para esta finalidade.



Art. 5º. Nenhum curso d'água poderá ficar no interior ou junto às divisas dos lotes, sendo obrigatória a implantação de vias ou áreas públicas para recreação em ambas as margens.

Parágrafo único. Os cursos d'água não poderá ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização, cabendo a Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, o fornecimento das diretrizes relativas à ocupação de suas margens.

Art. 6º. A prefeitura poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto à divisa de lotes, para instalação de redes de infraestrutura urbana.

Art. 7º. O parcelamento de glebas situadas em zonas de proteção de aeródromos deverá atender à legislação pertinente.

SEÇÃO III DAS NORMAS GERAIS DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 8º. O parcelamento do solo urbano deverá atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - As áreas destinadas aos sistemas de circulação, à implantação de equipamento comunitário, bem como a espaços livres de uso público, nos loteamentos, devem perfazer no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser parcelada;

II - A área mínima para lotes residenciais unifamiliares será de:

a) 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 15m (quinze metros), para toda a região do Patacho, Tatuamunha;

b) 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 12m (doze metros), para toda a região da Lages e Tatuamunha;

c) 200m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 10m (dez metros), para toda a região do Povoado Curtume;

d) 160m² (cento e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 8m (oito metros), para as demais áreas da zona urbana não enquadradas nos incisos anteriores.

III - o lote mínimo estabelecido para o município é de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros) quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

IV- Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação federal e estadual específica;



V - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo único. O percentual da área de uso público estabelecido para os loteamentos poderá ser diferente do estabelecido neste artigo no caso dos loteamentos destinados ao uso empresarial e industrial que deverá ser definido por legislação específica.

Art. 9º. A infraestrutura mínima a ser exigida nos loteamentos consistem em:

I. demarcação dos lotes com a locação dos respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e das quadras e logradouros;

II - Abertura de vias, terraplanagem e pavimentação dos logradouros públicos;

III - solução de drenagem que viabilize o adequado escoamento de águas pluviais;

IV - Solução de abastecimento de água;

V - Solução para implantação de sistema de esgotamento sanitário;

VI - Instalação de sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

VII - Projeto paisagístico das vias e áreas verdes;

VIII - construção de pontes e pontilhões que se foi/erem necessários.

IX - Pavimentação.

Art. 10. Resultarão do projeto de loteamento do solo para fins urbanos, necessariamente:

I - As seguintes áreas públicas:

a) áreas verdes;

b) áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários;

d) áreas destinadas ao sistema viário;

II - As áreas particulares constituídas por lotes autônomos organizados em quadras.

SEÇÃO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 11. As quadras terão comprimento máximo de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros).

Parágrafo único. Os parâmetros para dimensionamento das quadras aplicam-se aos desmembramentos e loteamentos

Art. 12. Nenhum lote poderá ter frente voltada para passagem de pedestres, salvo nos loteamentos de interesse social.

Art. 13. Os quarteirões e lotes deverão ser demarcados com marcos, conforme padrão adotado pela Prefeitura Municipal, sendo sua colocação e manutenção até a venda dos lotes, encargos exclusivos do proprietário responsável pelo parcelamento.

Art. 14. É de competência da Prefeitura Municipal a classificação das vias propostas, em principais, secundárias ou locais.

Art. 15. O dimensionamento das vias de circulação e demais especificações técnicas deverão obedecer aos seguintes padrões:

I – Vias principais com canteiro central:

- a) Largura mínima total = 24,00m (vinte e quatro metros)
- b) 2 (duas) caixas de rolamento de 8,5 m (oito metros e cinquenta centímetro)
- c) 2 (duas) faixas de passeios de 3,00m (três metros);
- d) Largura mínima do canteiro central = 1,00m (um metro).

II – Vias principais sem canteiro central e com ciclovias:

- a) 2 (duas) caixas de rolamento de 6,00m (seis metros) e
- b) 2 (duas) faixas de passeios de 3,00m (três metros)
- c) 1 (uma) ciclovias de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)

III – Vias secundárias:

Largura mínima da caixa de rolamento = 10,00m (dez metros) e largura do passeio de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetro) para ambos os lados

IV – Vias locais:

Largura mínima da caixa de rolamento = 7,00m (sete metros) e largura do passeio de 1,50 (um metro e cinquenta centímetro) para ambos os lados; e

V – Via interna de condomínio:

Largura mínima de 7,00m (oito metros) e largura do passeio de 1,50 (um metro e cinquenta centímetro) para ambos os lados

§ 1º. O nivelamento e a largura das vias propostas deverão ser compatíveis com os arruamentos adjacentes.

§ 2º. Nos loteamentos industriais somente serão admitidas vias caracterizadas como principais e secundárias.

Art. 16. Os passeios deverão possuir largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetro) e apresentar declividade transversal mínima de 2% (dois por cento).



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DE PEDRAS
GABINETE DO PREFEITO



Art. 17. As passagens para pedestres cuja inclinação longitudinal exceda a 10% (dez por cento) deverão prever rampas e ter escadarias com degraus de altura máxima equivalente a 0,19m (dezenove centímetros).

Art. 18. A altura do meio fio não poderá ser superior a 0,15m (quinze centímetros) nem inferior a 0,12m (doze centímetros).

Art. 19. O ângulo de interseção de duas vias não poderá ser inferior a 60° (sessenta graus), salvo maiores exigências da Prefeitura em local com declividade acentuada.

Art. 20. As vias sem saída não poderão ter comprimento superior a 100,00m (cem metros) e deverão possuir praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 12,00m (doze metros) na caixa de rolamento.

Art. 21. As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como vias urbanas e a implantação de acessos destas aos loteamentos dependerá da aprovação da Prefeitura Municipal e do órgão competente.

Art. 22. Nos loteamentos, a soma total das áreas destinadas ao uso público do município não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, nos casos de loteamento fechado será 35% (trinta e cinco por cento) além do percentual de 5% a título de contrapartida pelo fechamento de vias e interdição da malha.

Art. 23. As áreas públicas serão destinadas à implantação de:

I - Vias de circulação, no caso de loteamentos;

II - Equipamentos comunitários referentes a:

- a) praça;
- b) escola;
- c) creche;
- d) posto de saúde;
- e) outros equipamentos comunitários de interesse público e social.

III - equipamentos urbanos necessários ao provimento dos serviços de:

- a) abastecimento de água potável;
- b) energia elétrica pública e domiciliar;
- c) recolhimento e tratamento de esgotos;
- d) escoamento das águas pluviais.

IV - áreas verdes.

V - Áreas de lazer, para os Loteamentos Fechados;

Art. 24. A distribuição de áreas públicas para o Loteamento, previstas no artigo 23, deverão ser discriminadas conforme os seguintes parâmetros:

- I - As áreas verdes deverão corresponder no mínimo a 13 % (treze por cento) do total da gleba, poderá ser dividida em até 3 (três) partes, sendo que nenhuma delas poderá ser inferior a 20% do total da área a ser destinada;
- II - Nos loteamentos, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários deverão corresponder a no mínimo 10% (dez por cento) do total da gleba, sendo em uma única parte;
- III - O percentual restante será destinado ao sistema viário.

Parágrafo Único. O percentual mínimo de áreas públicas destinadas ao sistema viário poderá ser reduzido além do limite mínimo de 12% (doze por cento), dependendo da solução do projeto, sendo que o percentual restante deverá ser destinado às áreas verdes de uso público ou à equipamentos comunitários.

Art. 25. A distribuição de áreas públicas para o Loteamentos Fechados, previstas no artigo 23, deverão ser discriminadas conforme os seguintes parâmetros:

- I - As áreas verdes deverão corresponder no mínimo a 13 % (treze por cento) do total da gleba, poderá ser dividida em até 3 (três) partes, sendo que nenhuma delas poderá ser inferior a 20% do total da área a ser destinada;
- II - Corresponder a no mínimo 10% (dez por cento) do total da gleba, poderá ser dividida em até 3 (três) partes, sendo que nenhuma delas poderá ser inferior a 20% do total da área a ser destinada;
- III - O percentual restante será destinado ao sistema viário.
- IV - A aprovação do projeto de Loteamento Fechado pelo Município se dará mediante uma contrapartida do empreendedor ao ente municipal, na forma de doação pecuniária para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, para utilização em serviços e obras de benfeitorias à cidade, tais como o asfaltamento de via pública, a edificação de prédio público, a urbanização de praça(s) ou espaços públicos, a critério do Município, ensejando benefício à comunidade.
- V - A contrapartida acima referida deverá ser calculada pelo Município, baseada no percentual correspondente à 5% (cinco por cento) do custo de implantação do empreendimento (incluindo o custo do valor venal da área), conforme valor constante dos Quadros da ABNT do empreendimento, os quais acompanharão o pedido de análise e aprovação do projeto e do empreendimento,
- VI - Concluída a aprovação técnica do projeto do Loteamento Fechado, o processo seguirá para a formalização do compromisso de contrapartida pecuniária do empreendedor, o qual se dará através de Termo de Compromisso específico, a ser firmado entre o Município de Porto de Pedras e o empreendedor, onde constará o valor pecuniário da contrapartida, a ser recolhido no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de celebração do referido Termo, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, sob pena de cassação do Alvará de Construção e aplicação de multa ao empreendedor.

VII - Com o comprometimento da contrapartida pelo empreendedor, através da assinatura do Termo de Compromisso específico, acima referido, caberá ao Município a liberação do licenciamento urbanístico do empreendimento, mediante a expedição do Alvará de Execução do empreendimento.

§ 1º. O percentual mínimo de áreas públicas destinadas ao sistema viário poderá ser reduzido além do limite mínimo de 12% (doze por cento), dependendo da solução do projeto, sendo que o percentual restante deverá ser destinado às áreas verdes de uso público ou à equipamentos comunitários

§ 2º. Não serão consideradas como áreas apropriadas para implantação de equipamentos comunitários as áreas alagadas e alagáveis ou com declividade superior a 20% (vinte por cento), mas que poderão ser computadas como área verde.

Art. 26. Nos loteamentos, o empreendedor deverá executar a abertura das vias de comunicação, seu encascalhamento e compactação; a instalação de redes de abastecimento de água potável e energia elétrica; os sistemas de drenagem pluvial e esgoto sanitário; a construção de pontes e muros de arrimo necessários; bem como a demarcação das quadras e lotes.

Art. 27. Nos desmembramentos de glebas urbanas em lotes, localizadas em vias sem rede de esgoto, o empreendedor deverá apresentar solução para o tratamento dos efluentes de esgotos sanitários, inclusive arcando com as despesas, se for necessário um tratamento coletivo.

Art. 28. No parcelamento do solo urbano, a implantação de Sistema de Esgoto Sanitário deverá seguir as diretrizes definidas pelos órgãos responsáveis pelo Meio Ambiente

Art. 29. O abastecimento de água potável deverá ser feito através de rede pública de abastecimento ou sistema aprovado previamente pelos órgãos técnicos competentes.

Art. 30. Fica sob responsabilidade exclusiva dos condomínios, a manutenção das redes e equipamentos situados em seu interior.

SEÇÃO V DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 31. O empreendedor do parcelamento deverá seguir as diretrizes urbanísticas a serem expedidas pelo órgão municipal competente, quando se tratar das seguintes modalidades de parcelamento:

I - Desmembramento;

II - Desdobramento;

III - loteamento e loteamento fechado;



Art. 32. Os documentos para aprovação de loteamentos, desmembramentos bem como o processo administrativo para emissão de alvarás, serão regulamentados por ato do chefe do poder executivo.

Parágrafo único. Para emissão dos pareceres, os órgãos municipais competentes deverão vistoriar os locais pretendidos para implantação do parcelamento

SEÇÃO VI DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 33. As obras e os serviços relativos ao parcelamento do solo urbano deverão ser projetados e executados por técnicos habilitados ao exercício da profissão, devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal e em dia com os tributos municipais.

Parágrafo único. Quando o Responsável Técnico for substituído, a alteração deverá ser comunicada à Prefeitura Municipal e ao respectivo Conselho de Classe, com uma descrição das etapas concluídas e por concluir.

Art. 34. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, é necessário que o empreendedor consulte as concessionárias de serviço público de saneamento e de energia elétrica, para uma avaliação quanto à viabilidade técnica de atendimento da gleba a ser parcelada.

Art. 35. Para solicitação de análise e aprovação do projeto de parcelamento, o interessado deverá apresentar ao órgão municipal competente, requerimento acompanhado dos respectivos projetos e documentos.

Parágrafo único. O requerimento referido neste artigo deverá estar assinado pelo proprietário da gleba ou terreno, ou por seu representante legal, e deverá conter:

- I - Nome do proprietário e assinatura;
- II - Natureza do parcelamento;
- III - endereço da obra;
- IV - Certidão atualizada de propriedade do imóvel;
- V - Certidão negativa de débitos municipais relativo ao imóvel.

Art. 36. Nos casos de terrenos de marinha e acrescidos de marinha, o empreendedor deverá apresentar planta autenticada pelo Serviço de Patrimônio da União (SPU) contendo as linhas demarcatórias de que trata esse artigo.

Art. 37. Para a Consulta Prévia de projeto de loteamento e loteamento fechado os processos deverão ser instruídos com:

- I - Prova de propriedade da gleba ou lote;

II - Cópia da guia de recolhimento da taxa de expediente específica;

III - planta de situação da gleba, em escala 1: 10.000 (um para dez mil), contendo a malha viária do entorno e as vias principais de acesso, com indicação do norte magnético, sobre base cartográfica oficial da Prefeitura;

IV - Levantamento topográfico planialtimétrico da gleba, em escala de 1:1.000 (um para mil) contendo:

- a) curvas de nível de metro em metro;
- b) indicação do sistema viário do entorno;
- c) a localização de vertentes, cursos d'água, canais, valas, bacias de drenagem naturais, mangues, linhas de transmissão de alta tensão, aquedutos, autovias, ferrovias, bosques e construções existentes;
- d) o fechamento da poligonal do terreno com todas as suas dimensões lineares e angulares, conforme certidão de registro;
- e) demarcação da linha da poligonal com declividade inferior a 30% (trinta por cento), a qual define a área loteável;
- f) as divisas da gleba a ser loteada;
- g) a referência de nível oficial;
- h) indicação do norte magnético;
- i) tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Art. 38. Para a Aprovação do Projeto de Loteamento e Loteamento Fechado os processos deverão ser instruídos com:

I - Planta na escala máxima de 1:1.000 (um por mil), assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico habilitado pelo CAU ou CREA-AL, contendo:

- A. localização de áreas verdes e outras áreas de uso público;
- B. subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;
- C. indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e das árvores existentes;
- D. indicação do arruamento, contendo o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto;
- E. nivelamento que deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial;
- F. quadro de áreas dos lotes, quadras, áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes, vias de circulação, áreas não edificantes e de preservação permanente, com as devidas porcentagens, e os seus totais, conforme ABNT;
- G. seções transversais e longitudinais de todas as vias do loteamento nas seguintes escalas: longitudinal: escala horizontal 1:1000 (um por mil), escala vertical 1:100 (um por cem); transversal: escala 1:100 (um por cem);

II - Memorial descritivo apresentando nome do empreendimento, nome das ruas, a descrição dos lotes, das vias de circulação, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, das áreas verdes e de outras áreas de uso público, das áreas não edificantes, do terreno e remanescentes, se houver;

III - outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido, de acordo com o previsto no artigo 9º desta Lei:

- A. projeto de pavimentação de vias e definição de material a ser utilizado;
- B. projeto de abastecimento de água potável e outros sistemas;
- C. projeto de rede de escoamento das águas pluviais (drenagem), com indicação do local de lançamento;
- D. projeto de abastecimento de energia elétrica e outro de fontes renováveis, iluminação pública das vias conforme especificação técnica apresentada no Anexo I;
- E. projeto de paisagismo e coberta verde de vias e logradouros públicos que preservem e/ou recomponha a vegetação nativa;
- F. projeto de coleta seletiva e tratamento de esgotos domiciliares, sistemas adotados e seus fins;

IV - Cronograma de obra com duração máxima de 02 anos (prorrogável por mais 01 ano) e, quando for o caso, indicação das diversas etapas de execução;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT do responsável técnico pela execução das obras, emitida pelo CREA ou CAU;

VI - Arquivo em mídia digital, compatível com a base da Prefeitura Municipal

VII - cópia da guia de recolhimento da taxa específica

Art. 39. A Análise para emissão de Alvará de Execução de Loteamento e Loteamento Fechado os processos deverão ser instruídos com:

I. planta na escala máxima de 1:1.000 (um por mil), assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico habilitado pelo CAU ou CREA-AL, contendo:

- A. localização de áreas verdes e outras áreas de uso público;
- B. subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;
- C. indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e das árvores existentes;
- D. indicação do arruamento, contendo o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto;
- E. nivelamento que deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial;
- F. quadro de áreas dos lotes, quadras, áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes, vias de circulação, áreas não edificantes e de preservação permanente, com as devidas porcentagens, e os seus totais;
- G. seções transversais e longitudinais de todas as vias do loteamento nas seguintes escalas: longitudinal: escala horizontal 1:1000 (um por mil), escala vertical 1:100 (um por cem); transversal: escala 1:100 (um por cem);

II - Memorial descritivo apresentando nome do empreendimento, nome das ruas, a descrição dos lotes, das vias de circulação, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, das áreas verdes e de outras áreas de uso público, das áreas não edificantes, do terreno e remanescentes, se houver;

III. outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido, de acordo com o previsto no artigo 9º desta Lei:

- A. projeto de pavimentação de vias e definição de material a ser utilizado;
- B. projeto de abastecimento de água potável e outros sistemas;
- C. projeto de rede de escoamento das águas pluviais (drenagem), com indicação do local de lançamento;
- D. projeto de abastecimento de energia elétrica e outro de fontes renováveis, iluminação pública das vias conforme especificação técnica apresentada no Anexo I;
- E. projeto de paisagismo e coberta verde de vias e logradouros públicos que preservem e/ou recomponha a vegetação nativa;
- F. projeto de coleta seletiva e tratamento de esgotos domiciliares, sistemas adotados e seus fins;

IV - Cronograma de obra com duração máxima de 02 anos (prorrogável por mais 01 ano) e, quando for o caso, indicação das diversas etapas de execução;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT do responsável técnico pela execução das obras, emitida pelo CREA ou CAU;

VI - Arquivo em mídia digital, compatível com a base da Prefeitura Municipal.

VII - cópia da guia de recolhimento da taxa específica;

Art. 40. Para a aprovação do projeto de desmembramento os processos deverão ser instruídos com:

I - Planta na escala máxima de 1:1.000 (um por mil), assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico habilitado pelo CAU ou CREA-AL, contendo:

- A. localização de áreas verdes e outras áreas de uso público;
- B. subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;
- C. indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e das árvores existentes;
- D. indicação do arruamento, contendo o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto;
- H. nivelamento que deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial;
- F. quadro de áreas dos lotes, quadras, áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes, vias de circulação, áreas não edificantes e de preservação permanente, com as devidas porcentagens, e os seus totais;
- G. seções transversais e longitudinais de todas as vias do loteamento nas seguintes escalas: longitudinal: escala horizontal 1: 1000 (um por mil), escala vertical 1: 100 (um por cem); transversal: escala 1:100 (um por cem);

II - Memorial descritivo apresentando nome do empreendimento, nome das ruas, a descrição dos lotes, das vias de circulação, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, das áreas verdes e de outras áreas de uso público, das áreas não edificantes, do terreno e remanescentes, se houver;

III - outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido, de acordo com o previsto no artigo 9º desta Lei:

IV - Projeto de pavimentação de vias e definição de material a ser utilizado;

V - Projeto de abastecimento de água potável e outros sistemas;

VI. projeto de rede de escoamento das águas pluviais (drenagem), com indicação do local de lançamento;

VII - projeto de abastecimento de energia elétrica e outro de fontes renováveis, iluminação pública das vias conforme especificação técnica apresentada no Anexo I;

VIII - projeto de paisagismo e cobertura verde de vias e logradouros públicos que preservem e/ou recomponha a vegetação nativa;

IX - Projeto de coleta seletiva e tratamento de esgotos domiciliares, sistemas adotados e seus fins;

X - Cronograma de obra com duração máxima de 02 anos (prorrogável por mais 01 ano) e, quando for o caso, indicação das diversas etapas de execução;

XI - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT do responsável técnico pela execução das obras, emitida pelo CREA ou CAU;

XII - arquivo em mídia digital, compatível com a base da Prefeitura Municipal.

XIII - cópia da guia de recolhimento da taxa específica;

§ 1º. Aprovado o projeto, a Prefeitura Municipal emitirá a certidão de desmembramento.

Art. 41. Para a aprovação do projeto de desdobro ou desdobramento serão obedecidas seguintes instruções:

I - No caso da existência de uma ou mais edificações na área a ser desdobrada, a aprovação do desdobro ocorrerá simultaneamente à aprovação ou regularização das edificações na Prefeitura Municipal, o que deve ser feito concomitantemente à aprovação do desdobro.

II - Os lotes resultantes de desdobros deverão atender às dimensões e áreas mínimas definidas para a zona urbana em que se situem, conforme às áreas mínimas de lotes estabelecidas nesta Lei.

III - Aprovado o projeto, a Prefeitura Municipal emitirá a certidão de desdobro

Art. 42. Para a aprovação do projeto de remembramento serão obedecidas as seguintes instruções:

I - No caso da existência de uma ou mais edificações na área a ser remembrada, a aprovação do remembramento fica condicionada à aprovação anterior ou regularização das edificações na Prefeitura Municipal, o que deve ser feito concomitantemente, à aprovação do remembramento.

II - Os lotes resultantes de remembramento deverão atender às dimensões e áreas mínimas definidas para a zona urbana em que se situem conforme às dimensões mínimas dos lotes estabelecidos nesta lei.

III - Aprovado o projeto, a Prefeitura Municipal emitirá a certidão de remembramento.

Art. 43. A identificação das vias e logradouros públicos deverá ser feita por meio de números e letras, antes de sua denominação oficial.

§ 1º. Após aprovado o projeto de loteamento, as vias e logradouros públicos receberão designação própria a ser determinada pelo órgão municipal competente.

§ 2º. Sempre que houver prolongamento de via existente, no novo loteamento, esta deverá receber o mesmo nome da via existente.

§ 3º. O Poder Executivo, por meio de seu órgão competente, dará denominação oficial a todos os loteamentos aprovados, sendo vedado divisões numéricas em sua unidade

Art. 44. Edificações clandestinas existentes na área a ser parcelada, deverão ser regularizadas.

Parágrafo único. As edificações clandestinas impossíveis de serem regularizadas, construídas em lotes irregulares localizados em áreas consideradas impróprias para edificação, conforme incisos do parágrafo único do art. 3º deste código, são de responsabilidade do proprietário da gleba.

Art. 45. Na regularização de qualquer prédio, deverá ser observado o Código de Edificações e as normas técnicas, no mínimo sendo exigida a seguinte documentação técnica:

I - Descrição da edificação contendo o uso, especificação de materiais, revestimentos, instalações existentes, sistema de esgoto adotado e respectivo local onde foi implantado dentro do lote;

II - Plantas de arquitetura contendo situação e localização da edificação, compartimentos com respectivos usos dimensões e áreas, elevação das fachadas voltadas para o logradouro público;

III – Levantamento dos Projeto da Rede de Energia Elétrica, Projeto da Rede de Abastecimento de Água, Projeto do Sistema de Esgoto e Projeto de Drenagem Pluvial;
e



IV - Anotação de responsabilidade técnica devidamente quitada.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal poderá exigir documentação técnica complementar, dependendo do uso para o qual se destina a edificação.

Art. 46. A Prefeitura Municipal somente fornecerá certidão referente a determinado imóvel, mediante a regularização de qualquer irregularidade constatada.

Art. 47. As unidades resultantes de qualquer parcelamento, deverão seguir a numeração definida pelo Cadastro Imobiliária da Prefeitura, conforme a zona determinada.

Art. 48. A Prefeitura Municipal expedirá parecer sobre determinado loteamento no prazo de 30 (trinta) dias úteis e sobre qualquer desmembramento ou remembramento, em 7 (sete) dias úteis, uma vez apresentados todos os elementos necessários.

SEÇÃO VII DAS GARANTIAS

Art. 49. Após a aprovação do projeto de parcelamento, o órgão municipal competente deverá efetuar os seguintes procedimentos:

- I. cálculo das garantias hipotecárias, nos casos de loteamentos e dos desmembramentos e desdobramentos onde sejam exigidas obras de infraestrutura;
- II. encaminhamento do projeto de parcelamento para a Procuradoria do Município, para que sejam avaliadas as garantias e as áreas públicas a serem doadas, quando for o caso.

Parágrafo único. O órgão municipal competente formulará planilha de custo da obra e avaliação prévia do valor venal dos lotes ou exigirá do responsável pelo parcelamento que apresente as análises para fins de averiguação

Art. 50. As áreas destinadas ao sistema viário, a recreação e ao uso institucional exigidas nesta Lei, passarão ao domínio público municipal desde a data do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplicará aos condomínios de que trata esta Lei.

Art. 51. Como garantia ao cumprimento da execução das obras e serviços previstos nesta Lei, o empreendedor deverá caucionar parte dos lotes destinados à alienação a particulares, observadas cumulativamente as seguintes condições:

- I. o valor total dos lotes caucionados deverá ser, na época de aprovação do projeto, superior a 20% (vinte por cento) do custo estimado para a realização da obra e serviços de infraestrutura;

II. a caução prevista dos lotes será registrada no Registro Geral de Imóveis simultaneamente ao ato de registro do parcelamento, antes do início das obras

§ 1º. A caução prevista neste artigo será simultânea ao ato de registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. O disposto neste artigo quanto á garantia não se aplica aos casos de desdobramentos.

§ 3º. Os lotes caucionados serão liberados pelo município após a vistoria e a aceitação, pelo órgão municipal competente, das obras e serviços realizados, conforme definido no projeto de parcelamento

SEÇÃO VIII DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 52. Caberá ao empreendedor:

I - A demarcação:

- a) dos lotes, quadras e áreas destinadas a uso público dos loteamentos;
- b) das áreas destinadas a equipamentos comunitários dos desmembramentos;
- c) das unidades autônomas, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;
- d) dos limites das Áreas de Preservação Permanente (APP);

II - A implantação:

- a) do sistema viário;
- b) da infraestrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;
- c) dos elementos da infraestrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação estadual ou municipal;
- d) das edificações nas modalidades de parcelamento integradas à edificação;
- e) das medidas necessárias à recuperação das Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas nas licenças urbanística e ambiental;

III - a manutenção da infraestrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público, até a expedição da licença final, ou até o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o requerimento para a sua expedição, desde que o empreendedor não tenha sido comunicado, ao longo desse período, da existência de vícios ou de irregularidades que devam por ele ser sanados ou corrigidos;

IV - A manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum, das áreas destinadas a uso público e da infraestrutura básica e complementar interna dos loteamentos fechados.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DE PEDRAS
GABINETE DO PREFEITO



§ 1º. O prazo máximo de 90 (noventa) dias estabelecido no inciso III deste artigo poderá ser estendido por no máximo 30 (trinta) dias mediante autorização do órgão municipal competente.

§ 2º. A transferência da responsabilidade pela manutenção não exime o empreendedor da obrigação de corrigir eventuais falhas constatadas posteriormente ao prazo de 90 (noventa) dias estabelecido no inciso III deste artigo.

Art. 53. Caberá ao Poder Público ou a seus concessionários e permissionários, a partir da expedição da licença final, a operação e manutenção da infraestrutura básica e das áreas destinadas a uso público nos casos de loteamento aberto.

§ 1º. Caberá aos concessionários ou permissionários de energia elétrica a implantação da rede de distribuição de energia elétrica nos parcelamentos de interesse social inseridos em programas habitacionais de iniciativa do Poder Público ou na regularização fundiária de interesse social.

§ 2º. A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários necessários a cargo do Poder Público deverão respeitar as diretrizes das respectivas políticas setoriais, bem como as orientações específicas das licenças urbanística e ambiental, quando couber.

§ 3º. Será responsabilidade do Poder Público, ou de seus concessionários ou permissionários, disponibilizar as redes externas e os seus respectivos pontos de conexão necessários à implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, de acordo com legislação e respectivas regulamentações existentes no setor.

§ 4º. Será assegurado o acesso irrestrito do Poder Público ao perímetro interno dos loteamentos abertos para o cumprimento de suas obrigações relativas à operação e manutenção da infraestrutura básica e à coleta de resíduos sólidos, já nos loteamentos fechados tais obrigações são do órgão gestor do loteamento.

§ 5º. A servidão de passagem de dutos ou de instalação de outros equipamentos públicos componentes da infraestrutura básica na área interna de loteamentos não gerará direito à indenização, se os equipamentos forem destinados a atender o próprio loteamento.

§ 6º. Lei municipal deverá regulamentar a prestação dos serviços de água e esgoto, garantida a medição individual de água por unidade autônoma.

§ 7º. A medição individual de energia elétrica por unidade autônoma será regulamentada pela Equatorial.

Art. 54. Caberá aos moradores ou órgão gestor do loteamento a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum e da infraestrutura complementar interna, a partir do registro do Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades ainda não alienadas.

Parágrafo único. A manutenção de que trata este artigo poderá ser realizada pelo Poder Público ou por seus concessionários, de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com os moradores.

Art. 55. O prazo máximo para a execução do parcelamento, definido no cronograma de execução da obra, quando for o caso, não poderá exceder de 2 (dois) anos, observando as seguintes condições:

- I - O prazo de 12 (doze) meses para início da execução da obra e/ou serviços, contado a partir da data da aprovação para execução do projeto;
- II - O prazo de 2 (dois) anos para conclusão da obra e/ou serviços.

§ 1º. Será admitida a prorrogação do prazo para conclusão da obra por mais 01 (um) ano, desde que requerido por processo administrativo, pagamento de taxas e submetido pelo empreendedor um novo cronograma de execução da obra a ser aprovado pelo órgão municipal competente, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência ao prazo máximo estabelecido nesta Lei

§ 2º. Caso não sejam observados os prazos previstos neste artigo, a contar da data de aprovação do parcelamento, o Poder Executivo Municipal decretará a caducidade do ato de aprovação do projeto de parcelamento, sendo necessária a abertura de novo processo e pagamentos de todas as taxas como se fosse uma nova licença.

§ 3º. No caso de o empreendedor não concluir a obra nos prazos acima elencados, por motivos de obras públicas e catástrofes naturais (ver no código das multas)

Art. 56. Em caso de execução incompleta do parcelamento, o município poderá realizar parcial ou integralmente as obras e serviços atribuídos ao responsável pelo parcelamento desde que:

- I. seja cobrando do proprietário os custos das obras acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de administração, por meios administrativos ou judiciais, ou;
- II. sejam doados ao município, em contrapartida, lotes em quantidade equivalente economicamente ao custo estimado da obra.

Parágrafo único. Os lotes recebidos pelo município nos termos previstos neste artigo serão destinados a programas de habitação popular.

Art. 57. O parcelamento poderá ser executado em etapas, desde que:

- I - O projeto contenha:
 - a) o detalhamento das etapas de execução da obra no seu memorial descritivo, com a respectiva identificação dos lotes e a descrição dos equipamentos urbanos e comunitários a serem executados em cada uma das etapas, quando for o caso;
 - b) desenhos com a demarcação das áreas referentes às etapas de execução da obra;
 - c) identificação dos lotes dados em garantia por cada etapa de execução da obra.

II. antes da conclusão de uma etapa da execução das obras seja iniciada outra;

III. seja garantida a independência de acessos e de funcionamento entre as etapas.

Parágrafo único. Para que a etapa seja considerada concluída, esta deverá assegurar o pleno funcionamento da etapa e sua segurança, e o perfeito uso dos equipamentos públicos implantados e a integração do parcelamento com a malha urbana existente

Art. 58. É de responsabilidade do empreendedor executar nos parcelamentos, conforme o projeto aprovado e sem qualquer ônus para o município, as seguintes obras e serviços de urbanização e infraestrutura:

I - Demarcação dos lotes com a locação dos respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e das quadras e logradouros;

II - Abertura e terraplanagem dos logradouros com pavimentação, colocação de meios-fios e sarjetas;

III - provisão de elementos de drenagem superficial, ou subterrânea que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;

IV - Instalação de sistema de distribuição de água potável, através de tronco alimentador, em todas as vias, com derivações domiciliares demarcadas, quando for o caso, ou solução alternativa de abastecimento devidamente atestada pelos setores competentes;

V - Instalação de sistema de esgotamento sanitário individual com respectivas derivações demarcadas;

VI - Instalação dos sistemas de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;

VII - contenção de encostas, quando necessário;

VIII - arborização dos logradouros e da área verde comunitária;

IX - Construção de pontes e pontilhões que se fizerem necessários.

X - Pavimentação asfáltica em todas as ruas abertas em virtude do empreendimento

§ 1º. Deverão ser informados ao órgão municipal competente os casos em que o movimento de terra necessário à implantação do parcelamento acarretar a necessidade de importar, ou exportar material, cuja área fonte ou área de depósito final do material localize-se fora dos limites do parcelamento, podendo ser exigida a adoção de medidas mitigadoras dos possíveis impactos.



§ 2º. Todas as disposições constantes deste artigo aplicam-se aos loteamentos, sendo que no caso do desdobramento, as exigências constantes dos incisos III, IV, V e VI, poderão ser dispensadas se os serviços já estiverem sido implantados e em perfeito funcionamento.

Art. 59. Concluída a demarcação dos lotes e dos logradouros públicos, quando for o caso, o proprietário, ou seu representante legal, deverá solicitar ao órgão municipal competente a vistoria do início das obras para verificação da correta definição dos marcos de alinhamento e nivelamento.

Art. 60. Concluídos a obra e os serviços, o responsável pelo parcelamento deverá requerer a vistoria final, da qual será lavrado termo de verificação, analisando inclusive o estado de funcionamento dos equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º. Caso o termo de verificação da execução da obra conclua pela não aceitação do parcelamento, o requerente poderá promover a complementação da obra ou os ajustes necessários ou apresentar recurso à autoridade competente.

§ 2º. O prazo para apresentação do recurso, conforme disposto no § 1º deste artigo, será de 30 (trinta) dias contado a partir da data da comunicação da decisão administrativa.

§ 3º. Na hipótese de apresentação de recurso, a contagem do prazo para conclusão da execução da obra será suspensa.

Art. 61. A aprovação e o registro no cartório geral de imóveis do parcelamento do solo urbano é condição obrigatória para o licenciamento de uso e ocupação do solo nos lotes originados do parcelamento.

SEÇÃO IX DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 62. Com a aprovação do parcelamento, o empreendedor deverá promover sua inscrição no Registro Geral de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação o que enseja cancelamento das licenças e autorizações, para o reinício das obras deverá ser aberto novo processo administrativo com pagamento de taxas como se fosse um novo empreendimento, de acordo com o estabelecido em Lei Federal que trata do parcelamento do solo urbano.

§ 1º. Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias previstos neste artigo, o proprietário deverá apresentar a comprovação do registro no cartório de imóveis, para fins de lançamento cadastral.

§ 2º. Nos casos de desmembramento, desdobramento e remembramento, o proprietário terá 60 (sessenta) dias para apresentação da comprovação do registro no cartório de imóveis.

SEÇÃO X DA ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO ABERTO PARA LOTEAMENTO FECHADO



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DE PEDRAS
GABINETE DO PREFEITO



Art. 63. O loteamento aprovado pela prefeitura até a data de sanção desta lei que queira se tornar Loteamento Fechado, deverá seguir umas das alternativas abaixo:

I - Se ainda não iniciado ou em condições de alteração de projeto, pode pedir cancelamento da licença atual e reabrir processo administrativo para loteamento fechado, com a devida documentação e pagamento de taxas como um novo empreendimento;

II - Empreendimentos já concluídos poderão solicitar por meio de processo administrativo a alteração de Loteamento Aberto para Loteamento Fechado, mediante a adesão das compensações estabelecidas no art. 25, desta Lei.

Art. 64. Os loteamentos, por meio de suas associações de moradores, terão um prazo de 06 (seis) meses para solicitar a alteração da condição de loteamento aberto para loteamento fechado.

§ 1º. Conforme Lei Federal 6.766/79 no art. 2º, § 8º: "Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados".

§ 2º. As áreas reservadas aos equipamentos públicos poderão ter destinação, mediante concessão de uso, deferida aos loteamentos fechados, desde que haja a contrapartida por meio da Associação de Moradores ao Poder Público Municipal como compensação pecuniária, de acordo com os critérios estabelecidos no art. 25 desta Lei, sendo que o percentual nesse caso será 3% (três por cento).

§ 3º. No ato do deferimento do pedido administrativo, o loteamento requisitante receberá a Autorização Formal para a condição de Loteamento Fechado, termo este em que constará os direitos e deveres de cada parte.

§ 4º. A documentação necessária e o rito processual deste requerimento serão regulados por Decreto Municipal

§ 5º. As associações de moradores poderão optar em realizar a contrapartida financeira em até 24 (vinte e quatro) meses. No caso de inadimplemento desta obrigação por 3 (três) meses consecutivos ou 5 (cinco) meses não consecutivos, a administração pública municipal poderá revogar a Autorização, e proceder à consequente abertura do Loteamento e demolição de guaritas de controle de acesso a não moradores

§ 6º. A partir da autorização formal concedida pelo ente público à Associação de Moradores, todas as responsabilidades e custos com: manutenção de vias, de áreas verdes,



equipamentos, iluminação e demais serviços públicos passarão a ser da Associação de Moradores

SEÇÃO DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 65. A Prefeitura Municipal não se responsabilizará por diferenças nas dimensões dos lotes verificados em parcelamentos aprovados nos termos da presente Lei.

Art. 66. No local das obras de parcelamento, deverão ser colocadas placas contendo a data estipulada pela Prefeitura Municipal para o término das obras, o número da inscrição no Cartório de Registro de Imóveis, a identidade legal e o endereço dos responsáveis técnicos, além de outras exigências de órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 67. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal, do Governo Estadual ou da União, ou entidades nacionais, internacionais sem fins lucrativos, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos

§ 1º. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.

§ 2º. À obra de interesse social, deverá preceder decreto declarador de tal condição, e os parâmetros urbanísticos a serem considerados serão os da entidade promotora, como Estado, União ou entidade.

§ 3º. Os parcelamentos promovidos pelo município, declarado de interesse social por decreto, terão seus parâmetros definidos em ato do Chefe do Poder Executivo que servirá exclusivamente para aquele projeto, inclusive, eventualmente, com parâmetros menos restritivos que os definidos nesta lei, ficando estabelecido que, em caso de conflito entre as normas municipais e as previsões estabelecidas pelo governo estadual e/ou federal, assim como de organizações nacionais ou internacionais sem fins lucrativos, prevalecerão as menos restritivas.

Art. 68. Fica autorizado o chefe do Poder Executivo Municipal, após o loteamento aprovado, alterar por Decreto a condição de Áreas Verdes ou de Equipamentos Comunitários/Urbanos, para qualquer outra finalidade desde que:

I - Haja compensação da área verde quando esta for maior que a área de equipamento urbano/comunitária, que poderá ser por aquisição ou desmembramento de outra área de equipamentos urbanos/comunitário que passará a ser área verde;



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DE PEDRAS
GABINETE DO PREFEITO



II - Haja compensação de área de equipamento urbano/comunitário quando esta for maior que a área verde que poderá ser por aquisição ou desmembramento de outra área verde que passará a ser equipamento urbano.

III - Compensação de forma a restabelecer o tamanho originário da área verde ou área de equipamento urbano, seja por aquisição ou desmembramentos de área públicas já existentes.

Art. 69. Os parcelamentos aprovados em data anterior à da vigência desta Lei ficam sujeitos às exigências da legislação anterior, desde que executada no prazo autorizado.

§ 1º. Em caso de caducidade de autorização concedida, nova autorização somente será expedida com base nesta Lei.

Art. 70. Somente será admitida a edificação em lotes ou unidades autônomas de que trata esta Lei, provenientes de parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 71. A Prefeitura Municipal só expedirá alvará de licença para construir, demolir, reformar ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura.

Parágrafo único. Nos condomínios de que trata esta Lei, o fornecimento do "HABITE-SE" às edificações ficará condicionado à conclusão das obras de urbanização.

Art. 72. Os processos de parcelamento do solo que estiverem tramitando na Prefeitura Municipal, em fase de solicitação de diretrizes, na data da publicação desta Lei, deverão adequar-se as suas exigências.

Art. 73. Os casos omissos na presente Lei Municipal, serão resolvidos pela Prefeitura Municipal, mediante parecer de órgãos Estaduais e Federais competentes, ouvida a população alvo, na forma da legislação municipal pertinente.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal poderá estabelecer, por Decreto, normas ou especificações adicionais para execução de obras previstas nesta Lei.

Art. 74. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Porto de Pedras (AL), 23 de março de 2021.


CARLOS HENRIQUE VILELA DE VASCONCELOS
Prefeito de Porto de Pedras/AL



ANEXO I

Parâmetros Iluminação Pública das Vias

Iluminação pública das vias conforme especificações técnicas:

I - Ruas de até a largura de 8m (oito metros) braços de luminárias de 1 m (um metro) de comprimento, aberta em alumínio e lâmpadas de 70 (setenta)W de vapor de sódio ou LED;

II - Ruas de até a largura de 10m (dez metros) braços de luminária de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de comprimento, aberta em alumínio e lâmpadas de vapor metálico de 250 (duzentos e cinquenta) W ou LED;

III - Ruas e Avenidas até a largura de 12m (doze metros) braços de luminárias de 2m (dois metros) de comprimento, aberta em alumínio e lâmpadas de vapor metálico de 400 (quatrocentos) W ou Led; com canteiros centrais luminárias com pétalas duplas ou quantas forem necessárias.

IV - Praças e calçadas deverá ser implantados postes metálicos, curvo ou retos, com altura máxima de 8m (oito metros), braços simples e duplos e lâmpadas de vapor metálico de 250W (duzentos e cinquenta watts) ou LED.