



Rio Largo

**MUNICÍPIO DE RIO LARGO
GABINETE DO PREFEITO**

PROJETO DE LEI N.º 005, DE 09 DE JANEIRO DE 2024

Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano do município de Rio Largo, estado do Alagoas.

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

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. Todos os usos do solo, atividades e edificações serão analisados em função de sua adequação ao Zoneamento Urbano, constante na Lei do Plano Diretor de Rio Largo, e deverão estar alinhados às finalidades e obedecer aos parâmetros urbanísticos das zonas urbanas em que vierem a se instalar no município.

**CAPÍTULO II
DOS USOS DO SOLO**

**Seção I
Da Classificação dos Usos do Solo**

Art. 2º. Os usos do solo no município de Rio Largo, quando não residenciais, corresponderão às atividades constantes na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

Art. 3º. Os usos do solo urbano do município de Rio Largo serão regulados por sua adequação às zonas em que pretendem se instalar no município, a partir do Zoneamento Urbano definido no Plano Diretor Municipal, conforme indicado no ANEXO II desta Lei.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso do solo destinam-se a ordenar e distribuir as moradias e atividades econômicas de forma condizente com o desenvolvimento planejado para o município.

Art. 4º. Para fins de adequação ao Zoneamento Urbano, os usos do solo são classificados conforme os seguintes grupos e subgrupos:

- I - Residencial — destinado à moradia de uma ou mais famílias:



Rio Largo

**MUNICÍPIO DE RIO LARGO
GABINETE DO PREFEITO**

- a) Residência Unifamiliar (RU): Refere-se a uma habitação individual, configurada como unidade independente para a moradia de uma única família; e
 - b) Residência Multifamiliar (RM): Envolve edifícios ou condomínios projetados para abrigar várias famílias em unidades de habitação distintas dentro do mesmo lote urbano, na forma de condomínios horizontais de casas (RMH) ou edifícios verticalizados de apartamentos (RMV).
- II - Não residencial — compreende atividades econômicas diversas, seguindo a padronização vigente da CNAE, além dos usos públicos de lazer e institucionais:
- a) Usos de comércio e serviços, inclusive os de administração pública (CNAE divisões 41 a 99):
 - i. Comércio e Serviço 1 (CS1): Edificação destinada a atividades comerciais varejistas de relação de troca e circulação de mercadorias, e de prestação de serviços com área inferior a 400m².
 - ii. Comércio e Serviço 2 (CS2): Edificação destinada a atividades comerciais varejistas de relação de troca e circulação de mercadorias, e de prestação de serviços com área de 400m² e 1.000m².
 - iii. Comércio e Serviço 3 (CS3): Edificação destinada a atividades comerciais varejistas de relação de troca e circulação de mercadorias, e de prestação de serviços com área superior a 1.000m².
 - iv. Comércio e Serviço 4 (CS4): Edificações destinada a atividades comerciais atacadistas de relação de troca e circulação de mercadorias com área superior a 1.000m².
 - v. Comércio e Serviço de Inovação Tecnológica (CSIT): Comércio e serviço de qualquer porte caracterizados pela inovação tecnológica, de acordo com a definição dada por resolução específica do Conselho Municipal de Desenvolvimento (COMUDE).
 - b) Usos Industriais (CNAE divisões 10 a 33):
 - i. Indústria 1 (I1): Edificação destinada a atividades de transformação de insumos para produção de bens com baixo e médio potencial poluidor com área inferior a 400m².
 - ii. Indústria 2 (I2): Edificação destinada a atividades de transformação de



Rio Largo

MUNICÍPIO DE RIO LARGO GABINETE DO PREFEITO

insumos para produção de bens com baixo e médio potencial poluidor com área de 400m² a 1.000m².

- iii. Indústria 3 (I3): Edificação destinada a atividades de transformação de insumos para produção de bens com baixo e médio potencial poluidor com área superior a 1.000m².
- iv. Indústria 4 (I4): Edificação destinada a atividades de transformação de insumos para produção de bens com alto potencial poluidor com área superior a 400 m².
- v. Indústria de Inovação Tecnológica (IIT): Indústria de qualquer porte, caracterizada pela inovação tecnológica, de acordo com a definição a ser dada por resolução específica do Conselho Municipal de Desenvolvimento (COMUDE).
- c) Usos agrícolas (CNAE 05 a 12 e 16): Lote ou edificação destinada a agricultura, pecuária, produção florestal, pesca, aquicultura e extração mineral e vegetal. Inclui agroindústria como edificação equipada e preparada onde um conjunto de atividades relacionadas à transformação de matérias-primas agropecuárias provenientes da agricultura, pecuária, aquicultura ou silvicultura são realizadas de forma sistemática, como por exemplo as indústrias extrativas e indústrias de fabricação de produtos alimentícios, de bebidas e outras similares.

- III - Misto — compreende a combinação entre o uso residencial e um ou mais usos não residenciais em um mesmo empreendimento.

Parágrafo único. As atividades classificadas em mais de um dos grupos dispostos no parágrafo anterior serão enquadradas como uso misto, obedecendo aos parâmetros de uso e ocupação do solo do grupo mais restritivo.

Seção II

Da Adequação dos Usos do Solo ao Zoneamento Urbano

- Art. 5º.** A análise técnica dos impactos urbanos para fins de enquadramento quanto ao grupo de atividades não exclui a necessidade de licenciamento ambiental, nos casos em que a legislação o exigir.

Parágrafo único. As atividades que não constam nesta Lei e que tenham sido alvo de reenquadramentos de atividades de acordo com a CNAE deverão ser enquadradas nas respectivas categorias de uso definidas nesta Lei,



Rio Largo

MUNICÍPIO DE RIO LARGO GABINETE DO PREFEITO

mediante proposta do Conselho Municipal de Desenvolvimento (COMUDE).

Art. 6º. Em relação à qualidade da ocupação do solo, os usos podem ser considerados permitidos, tolerados e não permitidos para cada tipo de zona, sendo definidos da seguinte forma:

- I - O uso permitido compreende as atividades que apresentam adequação à zona urbana de sua implantação;
- II - O uso não permitido compreende as atividades não previstas nesta Lei como adequadas à zona urbana de sua implantação; e
- III - O uso tolerado compreende as atividades que apresentam risco de incomodidade sobre a área de inserção e que demandam a análise específica de impacto por meio de parecer técnico do órgão ambiental competente para avaliação da adequação à zona urbana de implantação da atividade e anuência do COMUDE para sua aprovação.

Art. 7º. O estabelecimento comercial ou industrial existente e regularizado anteriormente a esta Lei e cujo uso seja incompatível com a zona urbana em que se insere poderá se manter no local de atividade desde que apresente, no ato de renovação do Alvará de Funcionamento, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e parecer técnico de órgão ambiental competente que comprove a ausência ou mitigação de incômodos ou riscos ao entorno, sendo ainda proibidas:

- I - A ampliação para o mesmo uso ou outro que seja igualmente incompatível com o zoneamento da zona urbana; e
- II - A mudança de uso, total ou parcial, para outro que seja igualmente incompatível com o zoneamento da zona urbana.

Parágrafo único. Caso haja interesse na mudança do estabelecimento para uma zona urbana compatível com a atividade nele exercida, o Poder Executivo Municipal poderá estimular essa iniciativa mediante incentivos fiscais a serem definidos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento (COMUDE).

Art. 8º. Serão tolerados usos de baixo impacto a menos de 500m (quinhentos metros) de mananciais de água, nascentes e vertedouros, exceto áreas de preservação permanente e áreas inseridas na ZPA.

Art. 9º. Ficam vedadas as seguintes situações:



Rio Largo

MUNICÍPIO DE RIO LARGO GABINETE DO PREFEITO

- I - Mudança de destinação do uso da edificação para implantação de atividades que sejam consideradas de uso não permitido na zona urbana onde a edificação está localizada;
- II - Realização de quaisquer obras de ampliação ou reforma de edificações destinadas à implantação de atividades consideradas como de uso não permitido na zona urbana de localização da edificação, as quais impliquem no aumento do exercício da atividade considerada como de uso não permitido, ressalvada a hipótese de obras essenciais à segurança, à higiene e à acessibilidade das edificações.
- III - Usos agrícolas, pastoris e extrativistas de alto impacto ou larga escala a menos de 1.000 (um mil) metros da área urbana consolidada e do perímetro urbano, com exceção dos cultivos de baixo impacto, de consumo próprio, como hortas caseiras e galinheiros.
- IV - Em áreas de preservação permanente, exceto usos de interesse social, previsto na legislação estadual e federal.

Parágrafo único. Nas áreas a que se refere o inciso IV, somente serão tolerados os usos relacionados a atividades administrativas ou outras que não afetem a qualidade do solo e água de mananciais, sendo necessária apresentação de um projeto específico de tratamento e destinação de resíduos e consumo de recursos hídricos, além do parecer técnico do órgão ambiental competente para apreciação e deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento de Rio Largo/AL.”

CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 10º. A ocupação do solo urbano do município de Rio Largo será regulada pelos parâmetros urbanísticos das zonas urbanas em que vierem a se instalar no município, a partir do zoneamento definido no Plano Diretor Municipal, conforme indicado no ANEXO III desta Lei.

§ 1º Os parâmetros de ocupação do solo associam a espacialização de atividades às densidades previstas para cada setor da cidade.

§ 2º São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- III - Coeficiente de Aproveitamento;



Rio Largo

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
GABINETE DO PREFEITO

- IV - Taxa de Ocupação;
- V - Taxa de Permeabilidade;
- VI - Gabarito;
- VII - Altura da Edificação;
- VIII - Recuos Mínimos; e
- IX - Vagas de Estacionamento.

Seção I
Coeficiente de Aproveitamento

Art. 11. Coeficiente de Aproveitamento (CA) é a relação entre a área construída computável e área total do lote em que a edificação será implantada, indicando a densidade construtiva permitida.

§ 1º O cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) será efetuado pela fórmula $CA = ACC / ATL$, onde:

- I - CA: corresponde ao Coeficiente de Aproveitamento;
- II - ACC: corresponde à Área Construída Computável; e
- III - ATL: corresponde à Área Total do Lote.

§ 2º Não serão computados no cálculo do CA:

- I - As áreas dos pavimentos em subsolo ou meio subsolo destinadas ao uso comum;
- II - As áreas destinadas à guarda e circulação de veículos;
- III - Guaritas, pórticos de acesso e áreas de serviço de acesso externo, como lixeiras e casas de gás;
- IV - As áreas destinadas a lazer e recreação, recepção e compartimentos de serviço de condomínio;
- V - As áreas de varandas e/ou sacadas com até:
 - a) 40% (quarenta por cento) do somatório das áreas dos ambientes internos adjacentes, como salas e dormitórios, em edificações residenciais;



Rio Largo

MUNICÍPIO DE RIO LARGO GABINETE DO PREFEITO

- b) 20% (vinte por cento) da área da unidade de acomodação em estabelecimentos hoteleiros ou da unidade de internação em estabelecimentos de assistência à saúde;
- VI - As áreas destinadas a condicionadores de ar com até 15% (quinze por cento) da área do pavimento;
- VII - As áreas destinadas à circulação horizontal e vertical de uso comum com até 25% (vinte e cinco por cento) da área do pavimento, sendo computado apenas o excedente;
- VIII - As áreas de *shafts*, poços ou dutos para instalações complementares limitadas a 7% (sete por cento) da área do pavimento, sendo computado apenas o excedente; e
- IX - A área de elementos decorativos ou técnicos com largura até 1,00m (um metro), incluídas projeções de cobertura.
- § 3º Em edificações de uso misto em que a área construída não residencial seja igual ou inferior a metade da área residencial, as áreas não residenciais localizadas no pavimento térreo e no primeiro pavimento não serão computadas para fins de CA.
- § 4º As áreas não computáveis para o cálculo do CA não poderão ter suas finalidades alteradas ou descaracterizadas por modificação dos projetos após sua aprovação.
- § 5º O CA poderá ser mínimo, básico ou máximo, de acordo as seguintes definições:
- I - CA mínimo: é o fator que corresponde à área construída mínima que deve conter um lote urbano, visando evitar a proliferação de vazios urbanos;
- II - CA básico: é o fator que corresponde à área que poderá ser construída no lote sem pagamento de contrapartida financeira ao Poder Executivo Municipal pelo beneficiário;
- III - CA máximo: é o fator que corresponde à soma do CA básico com a área que poderá ser construída acima deste, mediante pagamento de contrapartida financeira ao Poder Executivo Municipal.



Rio Largo

**MUNICÍPIO DE RIO LARGO
GABINETE DO PREFEITO**

**Seção II
Taxa de Ocupação**

Art. 12. Taxa de Ocupação (TO) é a porcentagem resultante da relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do terreno, indicando a extensão permitida de ocupação do terreno por construções.

§ 1º O cálculo da Taxa de Ocupação (TO) será efetuado pela fórmula $TO = APH / ATL \times 100$, onde:

- I - TO: corresponde à Taxa de Ocupação;
- II - APH: corresponde à Área de Projeção Horizontal da Edificação; e
- III - ATL: corresponde à Área Total do Lote.

§ 2º A TO se aplica distintamente na parte edificada sobre o solo e no subsolo, quando este for permitido.

§ 3º Não serão computados no cálculo da TO:

- I - A projeção de elementos decorativos, beirais, platibandas, varandas, sacadas e balcões que avancem até 1,00m (um metro) do plano vertical da fachada em que estão fixados; e
- II - Elementos descobertos, tais como piscinas, decks, jardineiras, muros de arrimo e divisórios, escadarias ou rampas para acesso à edificação.

§ 4º O pavimento térreo e o primeiro pavimento, não em subsolo, destinados às áreas comuns de edificações residenciais multifamiliares ou de uso misto, as áreas destinadas a atividades não-residenciais e as áreas destinadas à guarda e circulação de veículos poderão ocupar toda a área remanescente do lote após a aplicação do afastamento devido pela faixa de domínio da via, do Recuo Mínimo Frontal, da Taxa de Permeabilidade e das normas de iluminação, ventilação e acessibilidade.

**Seção III
Taxa de Permeabilidade**

Art. 13. Taxa de Permeabilidade (TP) é a porcentagem que expressa a relação entre a área permeável de um terreno e sua área total, indicando a proporção de superfície que permite a absorção de água pelo solo.

§ 1º O cálculo da Taxa de Permeabilidade (TP) será efetuado pela fórmula



Rio Largo

**MUNICÍPIO DE RIO LARGO
GABINETE DO PREFEITO**

TP = AP / ATL x 100, onde:

I - TP: corresponde à Taxa de Permeabilidade;

II - AP: corresponde à Área Permeável; e

III - ATL: corresponde à Área Total do Lote.

§ 2º Não será descontada do cálculo da TP a projeção de elementos decorativos, beirais, platibandas, varandas, sacadas e balcões que avancem sobre o terreno natural até 1,00m (um metro) do plano vertical da fachada em que estão fixados;

§ 3º Não serão computados no cálculo da TP:

I - As áreas com pavimentação permeável que ultrapassem 30% (trinta por cento) do total de área permeável; e

II - Os poços descobertos de ventilação e iluminação com piso em terreno natural com área inferior a 6,00m² (seis metros quadrados).

Art. 14. A TP preconizada nesta Seção poderá ser parcialmente obtida, em até 30% (trinta por cento) do total, por reservatórios de acumulação de águas pluviais, visando retardar o escoamento destas para a rede de drenagem urbana.

§ 1º Entende-se por reservatório de acumulação de água de chuva os dispositivos fechados, de forma a impedir proliferação de vetores, capazes de reter e acumular parte das águas pluviais provenientes das chuvas intensas, que têm por função regular a vazão de saída num valor desejado, atenuando e aliviando os efeitos sobre a rede de macrodrenagem.

§ 2º Os reservatórios de acumulação de água de chuva devem ser dimensionados para cada caso, podendo ser instalados nas próprias áreas dos imóveis ou interligados de forma a acumular as vazões de áreas adjacentes, e sua capacidade deve ser calculada com base na equação $V = 20 \times AI$, onde:

I - V: Volume do reservatório (litros);

II - AI: Área Impermeabilizada substituída (m²).

§ 3º O reservatório de acumulação de água deve ser independente do reservatório para água tratada.

§ 4º Os empreendimentos poderão dispor de reservatórios de acumulação de água subterrâneos, cuja cobertura poderá ser utilizada para outras atividades



Rio Largo

MUNICÍPIO DE RIO LARGO GABINETE DO PREFEITO

como áreas de lazer, estacionamento e outros, desde que respeitem a porcentagem de área permeável exigida para a respectiva zona urbana e garantam a sustentação estrutural e acesso para limpeza interna e vistorias.

- § 5º A água contida pelo reservatório de acumulação de água poderá ser utilizada para finalidades não potáveis, ou possuir sistema de válvula capaz de conter a água por no mínimo 2 (duas) horas após o fim das chuvas, antes de ser despejada na rede pública de drenagem.

Seção IV Gabarito

Art. 15. Gabarito é a limitação estabelecida pelo número máximo de pavimentos permitidos para uma edificação, conforme determinado pela legislação urbana, a fim de controlar a altura das construções em conjunto com a densidade construída, contribuindo para a harmonia e o ordenamento do espaço urbano.

- § 1º Para fins de Gabarito, fica definido o térreo das edificações como o pavimento inicial a ser computado.
- § 2º Para fins do cômputo de pavimentos, não serão considerados os pavimentos em subsolo, o pavimento técnico, o terraço-jardim e o pavimento em meio-subsolo cujo nível da laje que o cobre não ultrapasse em 1,40m (um metro e quarenta centímetros) a média aritmética da testada do lote, bem como jiras em edificações não residenciais e os mezaninos em edificações residenciais, desde que atendido o estabelecido no Código de Obras e Edificações ou outra norma que venha a regulamentar a matéria.
- § 3º Em caso de lotes com mais de uma testada, a face superior do meio-subsolo deverá ser calculada com base na média da testada utilizada como principal acesso ao empreendimento.
- § 4º Em caso de lotes em acive, cuja única testada esteja localizada na menor cota, o nível da laje que cobre o meio-subsolo deverá ser calculado com base na média do perfil natural do terreno, limitado a 30,00m (trinta metros) de comprimento.
- § 5º Será considerado terraço-jardim o pavimento de cobertura de edificações de uso não residencial destinado a convivência e lazer, sendo admitida cobertura com até 15% (quinze por cento) da área do pavimento e altura máxima de 3,00m (três metros) acima da Altura da Edificação permitida para a respectiva zona urbana, devendo a área coberta acrescida ser computada no Coeficiente de Aproveitamento.



Rio Largo

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
GABINETE DO PREFEITO

- § 6º O número máximo de pavimentos indicado para cada zona urbana está associado à densidade populacional estimada para cada setor da cidade, e não exime o empreendedor de atestar a capacidade de suporte mecânico do solo, mediante estudos técnicos apropriados, para a edificação pretendida.

Seção V
Altura da Edificação

Art. 16. A Altura da Edificação é a medida vertical em metros entre a menor cota do pavimento de acesso principal e a cota mais alta da cobertura do último pavimento habitado da edificação, incluindo altura de telhados, caixas d'água, casas de máquinas e similares.

- § 1º São excluídos do cômputo da Altura da Edificação, chaminés, elementos acessórios como para-raios (SPDA), antenas e similares.
- § 2º Em caso de lotes com mais de uma testada, a altura da edificação deverá ser calculada com base na testada utilizada como principal acesso ao empreendimento.
- § 3º Em caso de lotes em aclave, ou seja, cuja única testada esteja localizada na menor cota, a altura da edificação deverá ser calculada com base na média do perfil natural do terreno, limitado a 30,00m (trinta metros) de comprimento.

Seção VI
Recuos Mínimos

Art. 17. Os Recuos Mínimos são a distância mínima entre edificação e seus limites do lote ou alinhamento público visando garantir espaços de ventilação, iluminação e circulação, promovendo o ordenamento adequado do espaço urbano.

- § 1º Os Recuos Mínimos são medidos em relação às divisas do lote (laterais e de fundos), em relação ao alinhamento público do logradouro (frontal) e entre edificações no mesmo lote, e variam em função da zona urbana do município.
- § 2º Nas áreas de Recuo Mínimo Frontal poderão ser construídos:
- I - Elementos descobertos, tais como piscinas, decks, jardineiras, muros de arrimo e divisórios, escadarias ou rampas para acesso à edificação, bem como elementos componentes das instalações hidrossanitárias da edificação exceto reservatórios d'água e estações de tratamento;
 - II - Balcões, varandas, sacadas e marquises, a partir do primeiro pavimento,



Rio Largo

**MUNICÍPIO DE RIO LARGO
GABINETE DO PREFEITO**

avanzando no máximo:

- a) 2,00m (dois metros) no caso de recuo frontal mínimo de 7,00m (sete metros); e
 - b) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no caso de recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros);
 - c) 1,20 (um metro) no caso de recuo frontal mínimo de 3,00m ou menor (ZEIS)
- III - Depósitos de lixo, passadiços, guaritas, abrigos de portão, porte-cochère, câmaras de transformação e centrais de gás ocupando, em sua somatória, área máxima de 30% (trinta por cento) da área do recuo frontal;
- IV - Vagas de bicicleta, de embarque e desembarque, de carga e descarga e de visitantes, todas descobertas; e
- V - Vias de circulação internas do empreendimento.
- § 3º Em lotes com aclave ou declive igual ou superior a 15% (quinze por cento), o Recuo Mínimo Frontal poderá ser utilizado para atendimento ao número mínimo de vagas de estacionamento exigidos para o empreendimento, desde que a pavimentação seja permeável.
- § 4º Os lotes com testadas voltadas para vias onde estão previstas intervenções no Plano de Mobilidade Urbana, como alargamento ou abertura de vias, deverão obedecer ao alinhamento público da via (recuo mínimo necessário para realização da obra), contabilizando o recuo frontal a partir deste alinhamento.
- § 5º O valor do Recuo Mínimo Frontal poderá ser alterado em algumas áreas através de Decreto, por proposta do Conselho Municipal de Desenvolvimento (COMUDE) e mediante aprovação do órgão responsável pela mobilidade urbana do município, em função de:
- I - Proposta do órgão responsável pela mobilidade urbana, em caso de lotes que venham a sofrer redução de dimensões por interferência de projetos viários, em qualquer zona, como forma exclusiva de compensação ou redução de custos de desapropriação do Poder Executivo Municipal;
 - II - Consolidação de afastamento inferior no logradouro público pela existência da maior parte dos lotes já ocupados por edificações que não atendem ao preconizado nesta Lei;



Rio Largo

MUNICÍPIO DE RIO LARGO GABINETE DO PREFEITO

- III - Melhor adequação à conformação do terreno ou ao sistema viário;
 - IV - Adequação da construção ou ampliação de edificações no lote, nas áreas de loteamentos e conjuntos habitacionais já implantados.
 - § 6º No caso de empreendimentos constituídos de blocos independentes ou interligados por pisos em comum, deverão obedecer entre si a somatória dos recuos laterais conforme seu gabarito.
 - § 7º Caso o uso do pavimento térreo seja Comércio e Serviços abertos para a via pública, o recuo frontal poderá ser aplicado somente a partir do segundo pavimento.
 - § 8º No caso de edificações em lotes pré-existentes à esta lei, com área inferior ao mínimo previsto para a zona, o incorporador poderá optar em adotar o recuo lateral ou de fundos, mantendo obrigatório o recuo frontal.
 - § 9º No caso de Residência Unifamiliar (RU), o recuo lateral poderá ser reduzido para a metade em apenas um dos lados na ZMAD, ZMMD, ZEP e ZEPIT.
 - § 10º Nos casos de lotes com mais de uma testada, admite-se:
 - I - Isentar o recuo frontal no lado com maior testada no caso de lotes com largura média inferior a 8m (oito metros) de largura.
 - II - Reduzir na metade o recuo frontal da maior testada do lote, considerando largura média maior que 8m (oito metros) de largura.
- Art. 18.** No caso de lotes pré-existentes a aprovação desta lei, com tamanhos inferiores ao estabelecido na zona correspondente, poderá ser op

Seção VII Vagas de Estacionamento

- Art. 19.** As edificações residenciais, não residenciais e mistas deverão possuir o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, de utilitários e de motocicletas e bicicletas, área de carga e descarga e embarque e desembarque estabelecidos nesta Lei.
- § 1º A dimensão mínima da vaga destinada ao estacionamento de veículo é de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), e a dimensão mínima da vaga próxima a paredes laterais será de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).



Rio Largo

**MUNICÍPIO DE RIO LARGO
GABINETE DO PREFEITO**

- § 2º A dimensão mínima da vaga destinada ao estacionamento de veículos utilitários é de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) por 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros), e a dimensão mínima da vaga próxima a paredes laterais será de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) por 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros).
- § 3º A dimensão mínima para vagas destinadas a estacionamento de motos é de 1,00m (um metro) por 2,00m (dois metros).
- § 4º A dimensão mínima para vagas destinadas a estacionamento horizontal de bicicletas é de 0,70m (setenta centímetros) por 1,85m (um metro e oitenta e cinco centímetros), sendo aceitas propostas técnicas que viabilizem o número de vagas previsto nesta Lei.
- § 5º A dimensão mínima para vagas destinadas a carga e descarga é de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) por 9,00m (nove metros).
- Art. 20.** O número de vagas destinadas à guarda e estacionamento de veículos, à carga e descarga, ao embarque e desembarque e à guarda de bicicletas, para empreendimentos de qualquer uso, será calculado sobre a área computável para o Coeficiente de Aproveitamento (CA), excluídas áreas de estoque ou depósito.
- § 1º Os parâmetros mínimos para o cálculo de vagas de estacionamento são:
- I - número de vagas destinadas à guarda e estacionamento de veículos:
- a) residencial unifamiliar: 1 (uma) vaga por unidade;
 - b) residencial multifamiliar: 1 (uma) vaga por unidade x 0,70 (arredondado para cima); e
 - c) não residencial: 1 (uma) vaga para cada 70,00m² (setenta metros quadrados) de área computável.
- II - número de vagas destinadas a carga e descarga:
- a) não residencial: 1 (uma) vaga de carga e descarga para cada 1.000,00m² (mil metros quadrados) de área computável.
- III - número de vagas destinadas a embarque e desembarque:
- a) residencial: em empreendimentos com 100 (cem) unidades ou mais, 1 (uma) vaga para cada 100 (cem) unidades;



Rio Largo

**MUNICÍPIO DE RIO LARGO
GABINETE DO PREFEITO**

- b) não residencial: em empreendimentos com 1.000m² (mil metros quadrados) ou mais, 1 (uma) vaga para cada 1.000m² (mil metros quadrados); e
- c) edificações voltadas a instituições de ensino: em empreendimentos com 200m² (duzentos metros quadrados) ou mais, 1 (uma) vaga para cada 400m² (duzentos metros quadrados).
- IV - número de vagas destinadas a guarda de bicicletas:
- a) residencial: 1 (uma) vaga para cada 10 (dez) unidades; e
- b) não residencial: 1 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área computável, devendo as vagas para visitantes serem dispostas no recuo frontal da edificação.
- § 2º No total de vagas destinadas a guarda e estacionamento de veículos deverão ser respeitadas as porcentagens de 10% (dez por cento) para veículos utilitários, 10% (dez por cento) para motos e a porcentagem de vagas de estacionamento preconizadas na legislação federal para portadores de necessidades especiais.
- § 3º Será convertida em ganho de Coeficiente de Aproveitamento (CA), na mesma proporção, a somatória das áreas construídas voltadas a estacionamento de bicicletas e áreas de apoio aos ciclistas.
- § 4º Todo empreendimento que demandar oferta de 10 (dez) ou mais vagas de veículos leves ou 3 (três) ou mais vagas de veículos de carga ou transporte coletivo deverá possuir recuo de portaria com dimensão suficiente para acomodar na totalidade o maior veículo que o acessa, sem ocupar a calçada.
- § 5º Caso não haja a possibilidade de atendimento ao número mínimo de vagas de estacionamento na área do lote, o empreendedor poderá apresentar um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) simplificado, objetivando analisar o impacto decorrente da falta de vagas e a viabilidade de utilização de vagas no entorno do empreendimento a ser instalado.
- § 6º Os empreendimentos passíveis de EIV poderão ter seu número mínimo de vagas de estacionamento alterado em virtude dos estudos aprovados, passando a vigorar em conformidade com esse número.



Rio Largo

**MUNICÍPIO DE RIO LARGO
GABINETE DO PREFEITO**

**CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 21. Esta Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) poderá sofrer revisões, a qualquer tempo, sempre que julgar necessário o órgão responsável pelo planejamento e controle urbano, com aval expresso do Conselho Municipal de Desenvolvimento (COMUDE).

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

Art. 22. Os projetos de edificações ou condomínios já aprovados terão um prazo improrrogável de 12 (doze) meses, a contar da vigência desta Lei, para início das obras, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do licenciamento de construção ou de aprovação do projeto, devendo ser novamente submetidos à análise sob esta nova Lei.

Art. 23. Examinar-se-á de acordo com o regime urbanístico vigente anteriormente a esta Lei, desde que seus requerimentos hajam sido protocolados na Prefeitura Municipal antes da vigência desta Lei, os processos administrativos de aprovação de projeto de edificação e condomínios, ainda não concedida, desde que no prazo de 12 (doze) meses, a contar da sua aprovação, para início das obras.

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

Art. 24. As modificações em projetos de edificações já aprovadas ou licenciadas sob a égide da Lei anterior, se propostas na vigência desta Lei, deverão obedecer às novas regras por esta Lei estabelecidas.

Art. 25. O projeto de construção aprovado de acordo com esta Lei terá validade enquanto ela vigorar.

Art. 26. A consulta ao Plano Diretor Municipal informará exclusivamente se a atividade é permitida ou tolerada para o zoneamento constante nesta Lei, não constituindo autorização ou licença de qualquer forma.

Art. 27. As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às



Rio Largo

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
GABINETE DO PREFEITO

normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, acessibilidade, circulação interna e sustentabilidade para todos os tipos de edificações, independentemente das zonas ou setores em que serão construídas.

- Art. 28.** Ficam dispensadas de apresentação de consulta ao Plano Diretor Municipal e a esta Lei, para obtenção dos licenciamentos municipais necessários, as atividades já licenciadas no âmbito do município de Rio Largo antes da vigência desta Lei.
- Art. 29.** Caso haja exigência de emissão de documento permissionário por órgão externo a esta Municipalidade, de atividade tolerada ou não permitida por esta Lei, mas já licenciada anteriormente a esta Lei para a mesma atividade, a emissão do documento deverá acontecer pelo setor responsável.
- Art. 30.** São partes integrantes desta Lei:
- I - ANEXO I: GLOSSÁRIO
 - II - ANEXO II: TABELA DE USOS DO SOLO PERMITIDOS EM CADA ZONA DO MUNICÍPIO DE RIO LARGO
 - III - ANEXO III: TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO APLICADOS A CADA ZONA DO MUNICÍPIO DE RIO LARGO
 - IV - ANEXO IV: ILUSTRAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE RIO LARGO
- Art. 31.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário constantes nas leis municipais, em especial a Lei Complementar n. 1549/2009 e suas alterações.

PEDRO CARLOS DA SILVA NETO

PREFEITO DE RIO LARGO/AL



Rio Largo

**MUNICÍPIO DE RIO LARGO
GABINETE DO PREFEITO**

1. Anexos

ANEXO I GLOSSÁRIO

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

ACLIVE — inclinação do terreno em que a parte dos fundos é mais elevada que a frontal.

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

ÁREA CONSTRUÍDA — é a somatória das áreas dos pisos cobertos de todos os pavimentos de uma edificação.

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL — é a somatória das áreas dos pisos cobertos de todos os pavimentos de uma edificação elegíveis para o Coeficiente de Aproveitamento.

BALANÇO — avanço da edificação acima do térreo sobre os alinhamentos ou recuos regulares.

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

ESCALONAMENTO — possibilidade de realizar um ajuste gradativo nos recuos dos lotes em resposta às intervenções previstas no Plano de Mobilidade Urbana.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) — estudo que visa avaliar os impactos que um empreendimento ou projeto pode causar na vizinhança e na infraestrutura urbana, além de propor medidas para mitigar esses impactos.

FAIXA DE DOMÍNIO — é o terreno de domínio público sobre o qual se assenta a via pública, com seus elementos integrantes tais como pista de rolamento, canteiros, obras-de-arte, acostamentos e sinalização, definida externamente pelo alinhamento que separa a via dos imóveis marginais ou vias laterais.

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



Rio Largo

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
GABINETE DO PREFEITO

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

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

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

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

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

LOTEAMENTO CLANDESTINO — é aquele implantado sem o conhecimento e/ou autorização do Poder Executivo Municipal.

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

MARQUISE — estrutura em balanço destinada exclusivamente à cobertura e à proteção de pedestre.

MEIO SUBSOLO — nível parcialmente abaixo do solo, mas que não está totalmente subterrâneo, mantendo alguma exposição à superfície.

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

PAVIMENTO TÉRREO — refere-se ao pavimento de um edifício posicionado ao nível da rua ou, em alguns casos, elevado em relação ao solo em até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

PRIMEIRO PAVIMENTO — refere-se ao pavimento imediatamente acima do pavimento térreo de um edifício.

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

TESTADA DO LOTE — linha limítrofe de um terreno correspondente à da frente do lote para o parcelamento do solo.



Rio Largo

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
GABINETE DO PREFEITO

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



PREFEITURA
RIO LARGO
Cidade da Gente

ANEXO II
TABELA DE USOS DO SOLO PERMITIDOS EM CADA ZONA DO MUNICÍPIO DE RIO LARGO

Usos do solo nas zonas ambientais e urbanas															
Zona	Habitacionais			Comerciais e de Serviços					Industriais					Agrícolas	
	RU	RMH	RMV	CS1	CS2	CS3	CS4	CSIT	I1	I2	I3	I4	IIT		
ZMAD	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	—	—	P	—
ZMMD	P	P	P	P	P	—	—	P	P	—	—	—	—	P	—
ZPIE	—	—	—	P	—	P	P	P	P	P	P	P	P	P	—
ZIL	—	—	—	—	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	—
ZEP	P	P	P	P	P	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
ZEI	—	—	—	P	P	P	P	P	P	P	P	P	—	P	—
ZEPIT	P	P	—	P	P	—	—	—	P	—	—	—	—	—	—
ZEIA	—	—	—	P ²	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	P ¹
ZPA	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
ZEIS ³	P ⁴	—	—	P ⁴	—	—	—	—	P ⁴	—	—	—	—	—	—
ZOR	P	—	—	P	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	P ¹

Legenda: (P) Permitido; (—) Não permitido.

Notas:

1. Somente atividades agroecológicas de pequeno porte aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento (COMUDE).
2. Somente equipamento público ou estabelecimento de comércio e serviços aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento (COMUDE) mediante análise de projeto executivo.
3. Na ZEIS 1, não serão permitidos o parcelamento e a ocupação do solo por novas edificações, exceto por decisão posterior baseada em diretriz expressa no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Rio Largo.
4. Somente nas ZEIS 2 e 3, cujos territórios são adequados à ocupação urbana.

ANEXO III
TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO APLICADOS A CADA ZONA DO MUNICÍPIO DE RIO LARGO

Ocupação do solo nas zonas ambientais e urbanas											
Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação (%)		Taxa de Permeabilidade (%)	Gabarito Máximo (pavimentos)	Altura da Edificação (m)	Recuos Mínimos (m)		
	Mínimo	Básico	Máximo ¹	Solo	Subsolo				Frontal	Lateral	Fundos
ZMAD	0,5	2,0	3,0	70	50	20	12	36	3,0 ²	2,0 ^{3,4}	3,0
ZMMD	0,2	1,5	2,0	60	—	30	4	12	3,0 ²	2,0 ^{3,4}	3,0
ZPIE	0,5	1,5	—	60	40	30	4	12	7,0	3,0	5,0
ZIL	0,5	1,5	—	60	40	30	4	12	7,0	3,0	5,0
ZEP	0,2	1,5	—	60	—	30	8	24	3,0 ²	2,0 ^{3,4}	3,0
ZEA	0,2	1,5	—	50	—	30	3	9	5,0 ²	2,0	3,0
ZEI	0,5	2,0	3,0	70	50	20	12	36	5,0 ²	2,0	3,0
ZEPIT	0,2	1,5	—	60	—	30	4	12	3,0 ²	2,0 ^{3,4}	3,0
ZEIA	—	—	—	—	—	95	—	—	—	—	—
ZPA	—	—	—	—	—	100	—	—	—	—	—
ZEIS	0,5	1,5	—	60	—	30	2	6	3,0	1,2 ^{6,6}	2,0
ZOR	—	0,5	—	30	—	60 ⁵	2	6	7,0	3,0	5,0

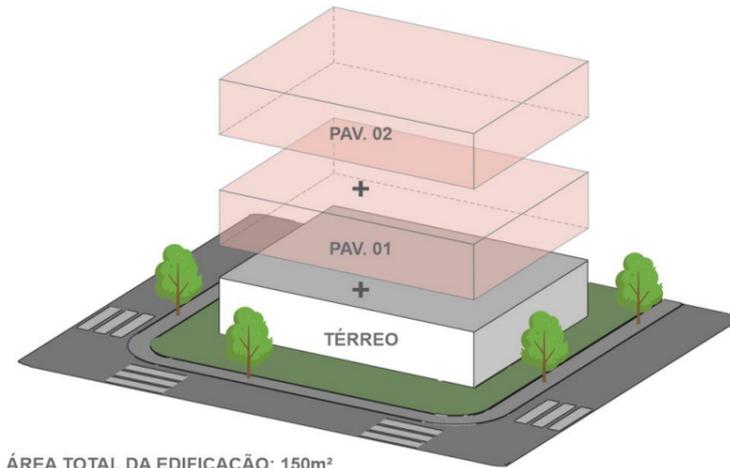
Legenda: (—) Inaplicável.

Notas:

1. Nas zonas em que não é permitida a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), não há Coeficiente de Aproveitamento máximo.
2. Caso o uso do pavimento térreo seja Comércio e Serviços abertos para a via pública, o recuo de frente poderá ser aplicado somente a partir do segundo pavimento.
3. No caso de Residência Unifamiliar (RU), o recuo lateral poderá ser reduzido para 1,5m (um metro e cinquenta centímetros), ou desconsiderar recuos laterais / fundos de no máximo 40% do perímetro do lote.
4. No caso de edificações em lotes pré-existentes à esta lei, com área inferior ao mínimo previsto para a zona, o incorporador poderá optar pelo recuo lateral ou de fundos.
5. Nas ZEIS, será de 1,20m em apenas um dos lados.
6. Nas ZEIS 1, não serão permitidos o parcelamento e a ocupação do solo por novas edificações, exceto por decisão posterior baseada em diretriz expressa no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Rio Largo.
7. No mínimo, 30% das áreas permeáveis deverão estar situadas no recuo frontal.

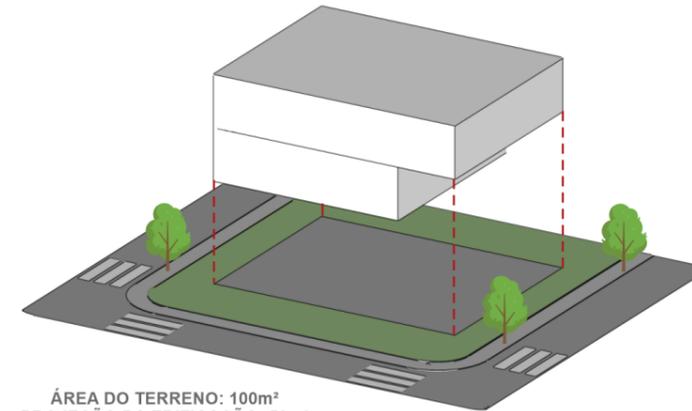
ANEXO IV
ILUSTRAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE RIO LARGO

Exemplo de aplicação do Coeficiente de Aproveitamento (CA)



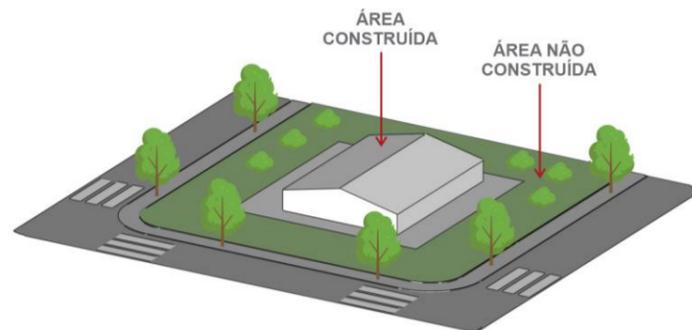
ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO: 150m²
ÁREA DO TERRENO: 100m²
C.A. = 1,5

Exemplo de aplicação da Taxa de Ocupação

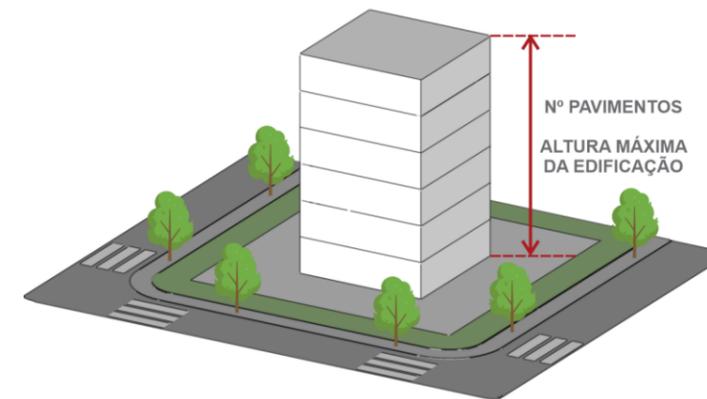


ÁREA DO TERRENO: 100m²
PROJEÇÃO DA EDIFICAÇÃO: 50m²
T.O. = 50%

Exemplo de aplicação da Taxa de Permeabilidade



Exemplo de aplicação do Gabarito das Edificações



Nº PAVIMENTOS
ALTURA MÁXIMA
DA EDIFICAÇÃO

Exemplo de aplicação de Recuos

