



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

Lei nº 1.231, de 21 de dezembro de 2017.

**Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no
Município de Marechal Deodoro e adota outras
providências.**

O **Prefeito do Município de Marechal Deodoro**, Estado de Alagoas, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I
DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei, respeitada, no que couber, a legislação federal e estadual.

Art. 2º. A Lei de parcelamento do solo urbano define:

- I. os parâmetros e as condições para aprovação e implantação dos projetos de parcelamento do solo urbano;
- II. os procedimentos necessários para a regularização dos parcelamentos irregulares, identificados pelo Poder Público Municipal.

Art. 3º. A Lei de parcelamento tem como diretrizes:

- I. orientar o crescimento urbano, disciplinando projetos de parcelamento do solo a serem executados pela iniciativa pública ou privada;
- II. controlar a densidade urbana e as atividades;



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

- III. assegurar a reserva de espaços necessários, em localização adequada, destinados ao desenvolvimento de atividades comunitárias e de lazer;
- IV. preservar as áreas e equipamentos de valor histórico e paisagístico;
- V. garantir a redução dos impactos ambientais nas áreas de fragilidade ambiental;
- VI. proteger as áreas de preservação permanente (APP) e àquelas identificadas pelo Poder Executivo Municipal no Plano Diretor Municipal como zonas de especial interesse ambiental;
- VII. promover o acesso à terra urbana pela população.

Art. 4º. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Macrozonas Urbanas definidas pelo Plano Diretor Municipal.

Art. 5º. O parcelamento do solo urbano deverá ser implementado e regulamentado em consonância com as normas estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal de Marechal Deodoro, especialmente quanto às estratégias e diretrizes estabelecidas para as Macrozonas Urbanas e as normas de uso e ocupação do solo, fixadas para as áreas urbanas.

Art. 6º. O parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária em áreas urbanas deve observar as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no art. 2º da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 e os seguintes princípios:

- I. função social da propriedade;
- II. garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III. urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- IV. prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V. ocupação prioritária dos vazios urbanos;
- VI. recuperação pelo Poder Público das *mais-valias* urbanas decorrentes da ação do Poder Público;
- VII. acesso universal aos bens de uso comum do povo;
- VIII. preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos.



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

Art. 7º. O parcelamento do solo se subordinará, além do disposto nesta Lei, à legislação municipal aplicável, e especialmente:

- I. à Lei Orgânica do Município;
- II. ao Código de Edificações;
- III. ao Código Municipal de Meio Ambiente;
- IV. à legislação do patrimônio histórico.
- V. Plano Diretor

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES
SEÇÃO I

DAS ESPÉCIES DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DE SUAS DEFINIÇÕES

Art. 8º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobramento ou desdobro, remembramento, as disposições desta Lei e as contidas na legislação federal e estadual, pertinentes, assegurados o interesse público, a função social da propriedade urbana e as demais diretrizes fixadas pelo Plano Diretor.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias públicas de circulação ou o prolongamento, a modificação ou a ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º. Considera-se desdobramento ou desdobro o reparcelamento ou subdivisão de lote urbano oriundos de loteamentos ou desmembramentos, destinados à edificação ou à regularização de edificação existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, obedecidas as dimensões mínimas determinadas para a zona.

§ 4º. Considera-se remembramento a modificação da subdivisão do terreno, pelo reagrupamento de lotes e/ou partes de lotes contíguos, de que resulte nova distribuição de unidades ou áreas de lotes, ou glebas, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 5º. Considera-se loteamento fechado o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento do seu perímetro e controle de acesso de não moradores.

§ 6º. Considera-se loteamento de interesse social quando decretado pelo Prefeito com o objetivo de atender a programas sociais do Município, Estado, União e até de organismos nacionais ou internacionais sem fins lucrativos;

§ 7º. Considera-se parcelamento do solo de interesse público quando decretado pelo Prefeito com o objetivo de atender ao interesse público.

SEÇÃO II
DAS DEMAIS DEFINIÇÕES

Art. 9º. Ficam estabelecidas as definições a seguir:

- I. alinhamento: linha indicada pelo Município que delimita a divisa frontal entre o lote e o logradouro público;
- II. referencia de nível: é a cota de altitude tomada como oficial pelo município;
- III. perímetro urbano: é a linha de contorno que define a área urbana;
- IV. área urbana: é a área de terra contida dentro do perímetro urbano, sendo este definido em Lei específica e complementar ao Plano Diretor Municipal;
- V. área verde: área descoberta e permeável do terreno, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e favoreça a drenagem de águas pluviais;
- VI. áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas de uso comum internas aos condomínios;
- VII. áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;
- VIII. autoridade licenciadora: órgão responsável pela concessão de licenças para execução do projeto de parcelamento ou de projeto de regularização fundiária, conforme estabelecido nesta Lei;
- IX. condomínio com fins sociais: divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins sociais nas Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS;
- X. conjunto residencial: divisão de uma gleba em parcelas para construção de unidades habitacionais multifamiliares isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas.
- XI. chácaras: lote com dimensão estabelecida no Plano Diretor Municipal, inserido no



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

- perímetro urbano, com destinação urbana e presença de área para jardim, horta e pomar;
- XII. diretrizes urbanísticas: orientação concedida pelo Poder Público Municipal responsável pela aprovação e licenciamento dos parcelamentos, previamente à apresentação do projeto de parcelamento, contendo os parâmetros específicos para a Zona Urbana em que se situa o empreendimento e as condições especiais necessárias para o caso;
- XIII. áreas de preservação permanente: são espaços territoriais especialmente protegidos, cobertos ou não por vegetação, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas, a serem doadas ao Poder Executivo Municipal;
- XIV. área “NON AEDIFICANDI”: é a área de terra a ser doada ao Município, onde é vedada a edificação de qualquer natureza, exceto as obras especiais com autorização dos órgãos públicos competentes;
- XV. embargo: ato administrativo que determina a paralisação da obra;
- XVI. empreendedor: considera-se como empreendedor:
- a) proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;
 - b) compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, em caso de extinção do contrato;
 - c) cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento;
 - d) pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Serviço de Registro de Imóveis;
- XVII. equipamento comunitário: equipamento público que demanda ocupação de área específica para prestação de serviços à coletividade e para execução de atividades da administração pública, tais como:
- a) educação;
 - b) cultura;
 - c) saúde;
 - d) segurança.
 - e) Administração e assistência social;



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

- f) esporte e lazer;
 - g) convívio social.
- XVIII. gleba: imóvel que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XIX. infra-estrutura urbana básica: equipamentos públicos cuja instalação tem por objetivo a distribuição de serviços que compõem os sistemas, tais como:
- a) abastecimento d'água potável;
 - b) disposição adequada de esgotamento sanitário;
 - c) distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
 - d) manejo de águas pluviais.
- XX. infra-estrutura complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;
- XXI. plano de loteamento: é o conjunto de documentos e projetos que indicam a forma pelo qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;
- XXII. licença urbanística: ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar ou ampliar parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;
- XXIII. lote: imóvel constituído em caráter autônomo a partir do parcelamento de uma gleba ou de um terreno, destinada à edificação, com pelo menos um acesso a um logradouro público, servido de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos para a área em que se situe, definidos no Plano Diretor;
- XXIV. quadra: é a área de terras, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;
- XXV. arruamento: considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado a utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;
- XXVI. logradouro público: área urbana de domínio público, ruas e praças, que se constitui bem de uso comum do povo, sendo, portanto, de acesso irrestrito, destinado à circulação ou permanência da população;
- XXVII. meio-fio: linha limítrofe entre a calçada e a pista de rolamento em um logradouro público;
- XXVIII. multa: sanção pecuniária imposta por infringência à legislação vigente;
- XXIX. nivelamento: regularização do terreno por corte das partes altas ou enchimento das partes baixas, permitindo estabelecer um nível de terreno e uma altitude de cota de soleira compatível com a cota do logradouro público;



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

- XXX. pista de rolamento: parte destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;
- XXXI. regularização fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequação de assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir as funções sociais da propriedade urbana e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- XXXII. vistoria: diligência efetuada pelo Município tendo por fim verificar as condições de uma gleba, de projeto de loteamento, de lote ou de uma obra concluída ou não.
- XXXIII. ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- XXXIV. CAU: Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo;

TITULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I
DAS NORMAS GERAIS DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 10. Em todos os casos, o parcelamento observará as diretrizes estabelecidas em cada zona urbana do município, os usos permitidos e os parâmetros urbanísticos da ocupação do solo urbano estabelecido no Plano Diretor Municipal.

Art. 11. 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: (NR)
 - a) 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 15m



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

- (quinze metros), para toda a região da Ilha de Santa Rita; (NR)
- b) 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 12m (doze metros), para toda a região do Francês; (NR)
- c) 200m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 10m (dez metros), para toda a região da Massagueira; e (NR)
- 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. (NR)
- 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. 12. Fica vedado o parcelamento do solo urbano nas seguintes situações:

- I. em glebas ou lotes alagadiços e sujeitos a inundação, salvo àqueles nos quais tenham sido tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, com anuência do órgão ambiental;
- II. nas faixas marginais dos recursos hídricos permanentes ou temporárias constituídos como áreas de preservação permanente (APP) segundo Código Florestal, Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e sua alteração por meio da Lei Federal nº 7.803/89;



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

- III. em glebas ou lotes que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde humana, sem que sejam previamente saneados;
- IV. em unidades de conservação da natureza, destinadas à proteção integral, onde só for permitido o uso indireto;
- V. em glebas ou lotes onde a declividade for superior ou igual a 30% (trinta por cento), ressalvados os casos previstos na seção v, capítulo II, título II desta Lei;
- VI. em glebas ou lotes onde tecnicamente for comprovada que as condições geológicas não aconselhem as edificações.

§ 1º. Fica vedado o parcelamento em glebas ou lotes que contenham áreas aterradas, salvo se o empreendedor apresentar solução de correção quanto aos aspectos de salubridade e de estabilidade para edificação acompanhado de laudo técnico atestando as condições favoráveis à urbanização, devidamente aprovado pelo órgão municipal de controle ambiental.

§ 2º. O parcelamento para as glebas que contenham áreas alagáveis ou alagadas passíveis de parcelamento, deverá apresentar solução de drenagem integrada à macrodrenagem da respectiva bacia hidrográfica, e conseqüente aprovação pelo órgão de licenciamento ambiental.

Art. 13. A infra-estrutura 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 fizerem necessários.
- IX. Pavimentação.

Art. 14. Resultarão do projeto de loteamento do solo para fins urbanos, necessariamente:

- I. as seguintes áreas públicas:
 - a) áreas verdes;



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

- 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.

Art. 15. No parcelamento das glebas parcialmente localizadas em zonas urbanas serão obedecidos os seguintes critérios:

- I. as glebas com área inferior a 10 ha (dez hectares) e aquelas com mais de 80% (oitenta por cento) de sua superfície situada em zona urbana, poderão ser parceladas na sua totalidade;
- II. nos demais casos, somente poderá ser parcelada a parte da gleba situada em zona urbana.

Art. 16. Os remembramentos que posteriormente se destinarem a implantação de loteamentos ou desmembramentos urbanos deverão respeitar os parâmetros urbanísticos e as demais obrigações determinadas nesta Lei.

Art. 17. O empreendedor deverá garantir a proteção das áreas legalmente protegidas, estabelecidas na legislação federal, estadual e municipal vigente.

Art. 18. No processo de licenciamento ambiental de cada empreendimento a autoridade licenciadora poderá estabelecer exigências específicas em relação às APP, incluindo faixas maiores do que as previstas em lei em função da proteção ao meio ambiente.

Art. 19. Fica vedado ao empreendedor executar o desmatamento, exceto nos limites necessários à abertura de vias e logradouros públicos, de acordo com licenciamento ambiental e projeto aprovado por órgão competente.

CAPÍTULO II
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 20. Os parâmetros urbanísticos para efeito do parcelamento do solo referem-se:

- I. ao dimensionamento dos lotes e das quadras;
- II. à destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes;

g



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

- III. aos sistemas de circulação viária interna da gleba parcelada e de sua integração aos sistemas de circulação viária da cidade;
- IV. às faixas marginais de rodovias, dutovias e linhas de transmissão de energia elétrica;
- V. às faixas marginais de proteção dos recursos hídricos, permanentes ou temporários.

Art. 21. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, especialmente no que se refere à dimensão dos lotes, afastamentos, taxa de ocupação e Coeficiente de Aproveitamento (CA) do terreno, definidos nesta Lei e no Plano Diretor Municipal.

Art. 22. O parcelamento sob forma de desmembramento poderá ocorrer:

- I. em glebas inferiores a 1 ha (um hectare), desde que respeitadas as condições e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo I desta Lei;
- II. em glebas superiores a 1 ha (um hectare), desde que as partes resultantes atendam aos requisitos do Plano Diretor Municipal para a zona urbana em que a gleba se situa, e, ainda que todas as parcelas resultantes tenham acesso por via existente.

Art. 23. No reparcelamento de chácaras localizadas nas zonas urbanas deverão ser respeitados os parâmetros definidos nesta Lei para as demais modalidades de parcelamento.

SEÇÃO I

DOS PARÂMETROS PARA DIMENSIONAMENTO DE LOTES

Art. 24. Os parâmetros para dimensionamento dos lotes aplicam-se a todas as modalidades de parcelamento.

Art. 25. A área mínima admitida para o lote resultante do parcelamento está definida por zona urbana no Anexo I desta Lei.

Art. 26. O lote terá, obrigatoriamente, testada voltada para via de circulação ou logradouro público.

Art. 27. Serão admitidos lotes com dimensões inferiores às estabelecidas nesta Lei para os seguintes casos:

- I. desdobramento para regularização de edificações existentes, quando estas forem



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

- identificadas como de interesse social;
- II. nas Zonas de Especial Interesse Social delimitadas em Lei municipal, quando a situação de fato tornar inviável a regularização fundiária dentro dos parâmetros previstos nesta Lei;
 - III. na execução de Programas Habitacionais de Interesse Social.
 - IV. Quando declaradas de interesse público ou social por Decreto Municipal;

SEÇÃO II

DOS PARÂMETROS PARA DIMENSIONAMENTO DE QUADRAS

Art. 28. As quadras terão comprimento máximo de 250m (duzentos e cinquenta metros).

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

Art. 29. Os limites máximos estabelecidos para o comprimento da quadra poderão ser alterados nas seguintes situações:

- I. quando se tratar de gleba localizada em área onde a rede viária, existente ou projetada, torne desnecessária a restrição, mediante parecer da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano ouvido o órgão municipal de trânsito;
- II. quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental e histórico desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação nos termos determinados pela autoridade competente.

SEÇÃO III

DOS PARÂMETROS PARA DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

Art. 30. 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. 31. As áreas públicas serão destinadas à implantação de:

- I. vias de circulação, no caso de loteamentos;



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

- 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. 32. A distribuição de áreas públicas para o Loteamento, previstas no artigo 31, 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. 33. A distribuição de áreas públicas para o Loteamentos Fechados, previstas no artigo 31, 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



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

- 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, 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, nos termos do inciso II, do artigo 10, desta Lei.
 - VI. Concluída a aprovação técnica do projeto do Loteamento Fechado, o processo seguirá para a formalização do compromisso de contrapartida pecuniária do empreendedor (prevista no § 1º do art. 14 desta Lei), o qual se dará através de Termo de Compromisso específico, a ser firmado entre o Município de Marechal Deodoro 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.



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

§ 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.

Subseção I

Das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários

Art. 34. As áreas públicas destinadas às áreas verdes e aos equipamentos comunitários serão definidas considerando, sempre que possível, os seguintes fatores:

- I. centralidade, articulação e harmonia em relação ao conjunto da malha urbana, ao sistema viário e às atividades existentes ou previstas nas áreas contíguas;
- II. devem ser contínuas, evitando a fragmentação da cobertura vegetal existente de modo a garantir a permeabilidade do solo e a melhoria microclimática, conforme parâmetros definidos nos art. 32 e 33 desta lei;
- III. devem estar concentradas na gleba a ser parcelada de modo a permitir a implantação de parques e praças que atendam de forma equilibrada a área parcelada e ao bairro onde ele se insere, quando for o caso;
- IV. garantir a acessibilidade dentro do empreendimento;
- V. minimização das intervenções no meio físico;
- VI. largura média igual ou superior a da quadra projetada no parcelamento.

Art. 35. Nos parcelamentos que contenham APP o empreendedor só poderá considerar como área verde de uso público um percentual máximo de 5% (cinco por cento) de toda a área de proteção permanente.

Art. 36. Não se enquadram como áreas verdes os cantos e fundos da quadra, bem como outra qualquer nesga de terra com largura inferior a 20m (vinte metros);



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

Subseção II
Do sistema viário

Art. 37. Para os efeitos desta Lei, as vias integrantes do sistema viário básico do município, em consonância com o Plano Diretor Municipal, classificam-se em:

- I. vias arteriais;
- II. vias coletoras;
- III. vias principais de bairro;
- IV. vias locais.

Parágrafo único. A classificação funcional das vias do sistema viário básico e o referido mapa constam do Plano Diretor Municipal.

Art. 38. Os parâmetros para o sistema viário, aplicáveis no parcelamento do solo urbano, constam do Anexo II desta Lei e referem-se a:

- I. pistas de rolamento;
- II. largura de passeios;
- III. perfis, *greides*;
- IV. canteiros centrais.

§ 1º. Complementam os parâmetros definidos nesta Lei as normas técnicas brasileiras.

§ 2º. Quando houver o Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade, os parâmetros para o sistema viário deverão ser aqueles definidos no conteúdo do referido plano e deverão estar de acordo com o disposto no Plano Diretor Municipal.

§ 3º. O percentual destinado ao sistema viário não poderá ser inferior a 12% (doze por cento) do total da gleba, exceto os casos previstos no art. 32 e 33 parágrafo 1º.

§ 4º. A articulação das novas vias ao sistema viário existente ou projetado será indicada na fase de diretrizes municipais, com o parecer do órgão municipal responsável pelo tráfego urbano.



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

Art. 39. Nos parcelamentos do solo urbano, o sistema viário deverá harmonizar-se com o relevo e a hidrografia do terreno, bem como integrar-se à malha viária dos loteamentos vizinhos e dos planos urbanísticos para a área, devendo ainda adequar-se às redes de infra-estrutura, observando-se planos urbanísticos e de transporte e circulação, no âmbito regional e metropolitano.

§ 1º. Nos casos de loteamentos, o empreendedor deverá fazer coincidir as ruas dos loteamentos vizinhos, ou em projeto aprovados com as do loteamento em questão, garantindo a continuidade da malha viária.

§ 2º. A inclinação máxima permitida para as vias integrantes do sistema viário dos parcelamentos será de 15% (quinze por cento).

Art. 40. O acesso de veículos aos lotes lindeiros à faixa de domínio das vias arteriais dar-se-á, obrigatoriamente, por vias locais.

Art. 41. As áreas que fazem parte do sistema viário, como rótulas e canteiros centrais, para efeito do cálculo das áreas públicas decorrente de parcelamento, deverão ser consideradas como áreas destinadas à implantação do sistema viário.

Art. 42. As faixas livres dos passeios públicos deverão ter caimento máximo de 3% (três por cento) no sentido do logradouro público.

Art. 43. A arborização das vias deverá seguir os critérios estabelecidos pelo setor municipal competente, observando os princípios da mobilidade urbana.

Art. 44. No caso da impossibilidade de prolongamento ou ligação das novas vias ao sistema viário adjacente, poderá ser adotada a praça de retorno ou girador para arremate das vias locais que permita o retorno de veículos.

Parágrafo Único. A praça de retorno ou girador de que trata o artigo terá raio mínimo de 9m (nove metros) conforme consta do Anexo II desta Lei.

Art. 45. No caso de parcelamentos em zonas de transição urbano-rural e áreas de vazios urbanos deverá ser assegurada a abertura de eixos viários e o acesso às outras zonas urbanas lindeiras.

Handwritten mark



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

Art. 46. Deverão ser garantidas as vias públicas externas aos loteamentos fechados nos casos onde estes forem contíguos aos empreendimentos já implantados sem a reserva das respectivas vias.

Art. 47. No parcelamento de glebas com frente para o mar, lagunas e demais corpos d'água, serão previstas, obrigatoriamente, vias de acesso público às margens, às praias e às áreas de recreação e lazer nelas implantadas, com espaçamento de, no máximo, 250m (duzentos e cinquenta metros) entre elas, com áreas reservadas a estacionamento público nos pontos terminais.

Art. 48. No centro histórico e nas zonas de especial interesse do patrimônio histórico e cultural (ZEIP), definidas no Plano Diretor Municipal, a abertura de vias e as melhorias urbanas deverão observar as recomendações de projeto específico, a ser analisado e aprovado pelo órgão competente.

SEÇÃO IV
DOS PARÂMETROS PARA FAIXAS DE PROTEÇÃO

Art. 49. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15m (quinze metros) de cada lado da via, respeitando o estabelecido nas normas técnicas pertinentes e observando critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente.

Art. 50. Ao longo das faixas de domínio das dutovias e linhas de transmissão de energia elétrica será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de, no mínimo, 15m (quinze metros) de cada lado, respeitado a legislação sobre a matéria e conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Parágrafo Único. Por determinação do órgão público competente, por ocasião do licenciamento ambiental poderá ser exigida faixa *non aedificandi* com largura superior à prevista neste artigo.

Art. 51. A reserva de faixas *non aedificandi* das Áreas de Preservação Permanente (APP) a serem observadas nos parcelamentos do solo urbano guardará equivalência às respectivas áreas de preservação permanente estabelecidas na Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, modificada pela Lei Federal nº 7.803/89 e seus regulamentos, as resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e por esta Lei.



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

Parágrafo único. A faixa de preservação ambiental de que trata este artigo integrará a área pública de loteamento, quando assim for definido no projeto ou poderá constar como faixa *non aedificandi* de área privativa do lote.

SEÇÃO V
DOS PARÂMETROS PARA PRESERVAÇÃO DO RELEVO

Art. 52. Os projetos de parcelamento deverão buscar uma solução integrada ao meio ambiente, visando à preservação das características da área relativas ao relevo e à vegetação, observada a legislação ambiental vigente.

Art. 53. As glebas que contenham áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) somente poderão ser parceladas desde que:

- I. o total destas áreas correspondam no máximo a 30% (trinta por cento) da superfície total da gleba;
- II. a superfície média dos lotes projetados para estas áreas seja igual ou superior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados).

§ 1º. Nas glebas mencionadas neste artigo, as obras de terraplenagem não poderão exceder 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total do imóvel, incluído neste percentual as áreas reservadas ao sistema viário.

§ 2º. As obras de terraplenagem referidas no parágrafo anterior serão objeto de projeto especial a ser submetido à análise do órgão municipal competente.

CAPÍTULO III
DAS NORMAS DE PARCELAMENTO NAS ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE

Art. 54. As Zonas de Especial Interesse estabelecidas no Plano Diretor Municipal observarão regras específicas para o parcelamento do solo urbano integrantes desta Lei.

Art. 55. A dimensão ou os critérios para determinação da dimensão das quadras e dos lotes para as zonas de especial interesse definidas no Plano Diretor Municipal constam do Anexo I desta Lei.



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

SEÇÃO I

**DO PARCELAMENTO NAS ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE DO PATRIMÔNIO
HISTÓRICO E CULTURAL - ZEIP**

Art. 56. As Zonas de Especial Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural – ZEIP, definidas no Plano Diretor Municipal, são:

- I. ZEIP 1, correspondente ao polígono do tombamento Federal com o seu conjunto arquitetônico do Centro Histórico e suas áreas de entorno, incluindo o Conjunto do Carmo e o Cruzeiro;
- II. ZEIP 2, correspondente ao polígono que compreende a área de abrangência do sítio de Taperaguá, com a Igreja do Nosso Senhor do Bonfim, estendendo-se até o limite do polígono do Centro Histórico.

Parágrafo único. Os polígonos que definem as ZEIPs constam do mapa 5 do Anexo II do Plano Diretor Municipal aprovado pela Lei nº 919 de 09 de Novembro de 2006.

Art. 57. O parcelamento nas ZEIP deverá seguir a morfologia do sítio onde se insere, condicionadas a análise do órgão municipal competente, respeitadas as normas edilícias e do patrimônio histórico, e demais leis cabíveis.

Parágrafo único. As normas e os parâmetros de parcelamento nas ZEIP, relativo aos remembramentos, desmembramentos e desdobramentos, estão condicionadas às recomendações de seus respectivos projetos específicos, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

SEÇÃO II

DO PARCELAMENTO NAS ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL - ZEIA

Art. 58. As normas e os parâmetros de parcelamento para as zonas de especial interesse ambiental (ZEIA) estão condicionadas aos Planos de Manejo e aos projetos específicos estabelecidos para cada uma delas, aprovados pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. Os parâmetros mínimos e máximos para lotes e quadras, respectivamente, a serem adotados nos Planos de Manejo e nos projetos específicos deverão seguir o disposto no título II desta Lei.



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

SEÇÃO III

DO PARCELAMENTO NAS ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art. 59. As normas e os parâmetros do parcelamento do solo para as zonas de especial interesse social (ZEIS) deverão considerar as recomendações estabelecidas nos planos e projetos específicos estabelecidos para cada uma delas.

§ 1º. Cada ZEIS será instituída pelo município, por meio de Lei municipal específica, para fins de regularização fundiária, recuperação ou urbanização, e promoção de habitação de interesse social.

§ 2º. Os parâmetros para lotes e quadras a serem adotados nas ZEIS deverão seguir, sempre que possível, o disposto no título II desta Lei.

§ 3º. Os parâmetros, conforme definição da Lei específica que instituir a ZEIS, poderão ser definidos por resolução do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, garantida a participação das comunidades interessadas por meio de audiências públicas e consultas públicas.

Art. 60. A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas ZEIS consistirá, no mínimo, de:

- I. vias de circulação;
- II. escoamento das águas pluviais;
- III. rede para o abastecimento de água potável;
- IV. soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 61. Os lotes resultantes da regularização fundiária de determinada área localizada em uma ZEIS, categoria "A", não poderão sofrer desmembramento no futuro.

SEÇÃO IV

DO PARCELAMENTO NAS ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE TURÍSTICO - ZEIT

Art. 62. As normas e os parâmetros de parcelamento para as zonas de especial interesse turístico (ZEIT) constam do Anexo I desta Lei.



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

SEÇÃO V

DO PARCELAMENTO NAS ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE ECONÔMICO – ZEIE

Art. 63. No parcelamento de glebas nas zonas de especial interesse econômico, para fins empresariais e industriais, os lotes resultantes terão área mínima em função de sua localização:

- I. na ZEIE 1 – Pólo Multifabril, os parâmetros serão estabelecidos por ato do chefe do poder executivo;
- II. na ZEIE 2 – Complexo Empreendedor José Dias, os parâmetros serão estabelecidos por ato do chefe do poder executivo;

CAPÍTULO IV

DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 64. 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. 65. 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.



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO V
DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 66. O projeto de parcelamento deve ser elaborado com base nas disposições desta Lei e das diretrizes urbanísticas formuladas pelo município, e considerando:

- I. a valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnológico ou espeleológico;
- II. a previsão da execução das obras necessárias em seqüência que minimize a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;
- III. a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenada, com plantio de vegetação apropriada, preferencialmente nativa.

Art. 67. 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. 68. 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. 69. 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. 70. Para a Consulta Prévia de projeto de loteamento e loteamento fechado os processos deverão ser instruído com:



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

- 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, dutovias, 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 referencia de nível oficial;
 - h) indicação do norte magnético;
 - i) tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Art. 71. Para a Aprovação do Projeto de Loteamento e Loteamento Fechado os processos deverão ser instruído 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



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

- 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 infra-estrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido, de acordo com o previsto no artigo 13 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 III;
- E. projeto de paisagismo e cobertura 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. Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica;
- V. Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de abastecimento de água potável e coleta de esgotos domiciliares
- VI. 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;
- VII. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou RRT do responsável técnico pela execução das obras, emitida pelo CREA ou CAU;
- VIII. arquivo em mídia digital, compatível com a base da Prefeitura Municipal.
- IX. cópia da guia de recolhimento da taxa específica;



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

Art. 72. A Análise para emissão de Alvará de Execução de Loteamento e Loteamento Fechado os processos deverão ser instruído 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 infra-estrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido, de acordo com o previsto no artigo 13 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 III;
 - E. projeto de paisagismo e cobertura 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. Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

- concessionárias de energia elétrica;
- V. Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de abastecimento de água potável e coleta de esgotos domiciliares
 - VI. 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;
 - VII. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou RRT do responsável técnico pela execução das obras, emitida pelo CREA ou CAU;
 - VIII. arquivo em mídia digital, compatível com a base da Prefeitura Municipal.
 - IX. cópia da guia de recolhimento da taxa específica;

Art. 73. 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;
 - 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 infra-estrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido, de acordo



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

com o previsto no artigo 13 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 III;
- VIII. projeto de paisagismo e coberta verde de vias e logradouros públicos que preservem e/ou recomponha a vegetação nativa;
- IX. projeto de coleta seletiva e tratamento de esgotos domiciliares, istemas adotados e seus fins;
- X. Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica;
- XI. Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de abastecimento de agua potável e coleta de esgotos domiciliares
- XII. 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;
- XIII. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou RRT do responsável técnico pela execução das obras, emitida pelo CREA ou CAU;
- XIV. arquivo em mídia digital, compatível com a base da Prefeitura Municipal.
- XV. cópia da guia de recolhimento da taxa específica;

§ 1º. Os lotes resultantes de desmembramento deverão atender aos parâmetros urbanísticos para a zona urbana em que se situem, de acordo com a delimitação constante no Plano Diretor Municipal e às dimensões e áreas mínimas definidas nesta lei.

§ 2º. Aprovado o projeto, a Prefeitura Municipal emitirá a certidão de desmembramento.

Art. 74. Para a aprovação do projeto de desdobro ou desdobramento serão obedecidas as seguintes instruções:



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

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 delimitação constante no Plano Diretor Municipal e às áreas mínimas de lotes estabelecidas nesta Lei.

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

Art. 75. 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 delimitação do Plano Diretor Municipal e demais disposições quanto às dimensões mínimas do lotes estabelecidas nesta lei.

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

Art. 76. Para a aprovação de projeto de parcelamento do solo nas áreas onde se fizer necessária a promoção de medidas corretivas, citadas nos incisos I, III e VI, do artigo 12, deverá ser adotado o seguinte procedimento: O empreendedor providenciará a correção das condições adversas da área a ser parcelada, e apresentará, de acordo com estabelecido pela autoridade competente em âmbito municipal, os

Art. 77. 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.





Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

§ 2º. Sempre que houver prolongamento de via já 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. 78. Constituem-se exigências de infraestrutura para os parcelamentos de chácaras:

- 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 públicos;
- III. previsão de elementos de drenagem superficial que viabilizem 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;
- VII. construção de pontes e pontilhões que se fizerem necessários.

Parágrafo único. As soluções para abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica deverão atender as exigências das respectivas concessionárias.

Art. 79. O conjunto residencial deverá seguir as normas e parâmetros de parcelamento, notadamente no que se referem às modalidades de loteamento, estabelecidos nesta Lei e demais parâmetros urbanísticos fixados no Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. Deverão ser asseguradas as ligações viárias e as redes de infraestrutura do território municipal de modo a garantir a hierarquia viária, dando continuidade às vias existentes no entorno da área.



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

Art. 80. O órgão municipal competente aprovará ou recusará projeto de parcelamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de protocolo do projeto.

§ 1º. Na hipótese de documentação incompleta, ou quando houver necessidade de qualquer diligência, o prazo será contado a partir da data em que a documentação estiver completa ou a diligência concluída.

§ 2º. O órgão municipal competente somente aprovará o projeto de parcelamento mediante a comprovação de sua aprovação pelas entidades federais, estaduais e municipais competentes, conforme o caso.

Art. 81. Será admitida a modificação nos projetos já aprovados desde que o responsável submeta o novo projeto ao órgão municipal competente, de acordo com o estabelecido nesta Lei.

Art. 82. Aprovado o projeto de parcelamento, o órgão municipal competente emitirá licença para execução da obra.

Parágrafo único. É obrigatória a manutenção do projeto aprovado e da licença para a execução da obra no local do parcelamento, em área de fácil acesso.

CAPÍTULO VI
DAS GARANTIAS

Art. 83. 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 infra-estrutura;
- 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.



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

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. 84. 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 à 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.

CAPÍTULO VII
DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

SEÇÃO I
DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO

Art. 85. Caberá ao empreendedor:



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

- 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.

§ 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. 86. 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.



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

§ 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 Eletrobrás.

Art. 87. 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.



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

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. 88. Admitir-se-á a contratação de parceria público-privada, nos termos da lei, para o cumprimento das exigências previstas nesta seção.

§ 1º. Ficará sempre condicionada ao reembolso integral do custo da sua execução, na forma estabelecida no instrumento de parceria público-privada, a transferência para o Poder Público, ou quando for o caso para seus concessionários ou permissionários, das obras de sua responsabilidade que tenham sido realizadas pelo empreendedor privado.

§ 2º. No âmbito da parceria prevista neste artigo, deverão ser estabelecidos incentivos específicos para os agentes privados promotores de parcelamento do solo para fins urbanos em zonas especiais de interesse social (ZEIS).

Art. 89. Sem prejuízo das obrigações do empreendedor, previstas nestas Lei, legislação municipal poderá exigir do empreendedor contrapartida conforme o estabelecido nos arts. 28 a 31 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 90. O responsável pela execução e pela segurança da obra destinadas ao parcelamento do solo deverá observar, no que couber, as exigências previstas nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

SEÇÃO II
DOS PRAZOS PARA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 91. 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;



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

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. 92. 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. 93. 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;

9



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

- 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, ela 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.

SEÇÃO III
DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 94. 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, conforme previsto no artigo 45 desta Lei;
- IX. construção de pontes e pontilhões que se fizerem necessários.
- X. Pavimentação asfáltica em todas as ruas abertas em virtude do empreendimento.



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

§ 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. 95. 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.

SEÇÃO IV
DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 96. 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.



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

Art. 97. 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.

Art. 98. O município poderá conceder o aceite parcial no caso de execução em etapas, previsto no artigo 112 desta Lei, com extinção da caução sobre os lotes correspondentes àquela etapa, desde que observado o cronograma parcial.

CAPÍTULO VIII
DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 99. 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.

CAPÍTULO IX
DA ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO ABERTO PARA LOTEAMENTO FECHADO

Art. 100. 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



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

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. 33, desta Lei.

Art. 101. 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. 8º diz: “*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.33 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.



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

§ 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.

TÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 102. São considerados casos especiais para o efeito de análise e aprovação:

- I. os parcelamentos de glebas situados nas Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS e nas Zonas de Especial Interesse Ambiental - ZEIA;
- II. os projetos de Regularização de Parcelamentos do Solo Urbano de interesse social;
- III. os casos de parcelamentos não especificados por esta Lei;
- IV. os de parcelamento em que se pretenda adotar o regime de compensação.

Parágrafo Único. No exame e aprovação dos casos especiais de parcelamentos mencionados neste artigo, serão utilizados como parâmetros:

- I. a legislação específica ou geral aplicável;
- II. a compatibilização do parcelamento com os princípios definidores da estruturação urbana municipal, estabelecida no Plano Diretor;
- III. a analogia às situações reguladas por esta Lei.

Art. 103. 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,





Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

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.

§ 4º. Aplica-se o disposto no § 3º à Lei Municipal de nº 446, de 28 de dezembro de 1983.

Art. 104. 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;
- 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. 105. 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.



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

§ 2º. Em casos justificados pelo requerente poderá ser concedido por ato do Secretário de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano, ouvida a equipe técnica, mais 1 (ano) de prazo para conclusão de parcelamento do solo aprovado antes do início desta lei.

Art. 106. Será admitida desde que requerida pelo interessado e durante a vigência, a prorrogação por mais 12 (doze) meses das licenças de loteamentos que tenham sido emitidas antes da publicação desta lei.

Art. 107. Os casos omissos serão objeto de análise e parecer técnico, sendo obrigatoriamente submetidos à apreciação do órgão municipal competente e, em sequência, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. As resoluções definidas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano gerarão Súmulas que complementarão esta Lei.

Art. 108. Todas as funções referentes à aplicação das normas e imposições desta Lei serão exercidas por órgãos da Prefeitura Municipal, cuja competência estiver definida em legislação municipal.

Parágrafo Único. Para o exercício das funções a que se refere este artigo, o órgão municipal competente manterá contato com os demais órgãos interessados.

Art. 109. O município poderá celebrar convênios com entidades federais, estaduais, municipais e autárquicas, visando a fiel execução desta Lei.

Art. 110. Por infração às disposições desta Lei, serão aplicadas as penalidades previstas na legislação federal, estadual e municipal.

Art. 111. São partes integrantes desta Lei:

- a) Anexo I. Quadro de Parâmetros para Dimensionamento de Quadras e Lotes;
- b) Anexo II. Quadro de Parâmetros para o Sistema Viário;
- c) Anexo III. Especificações da Iluminação Pública das vias.

Art. 112. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Estado de Alagoas
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO
Gabinete do Prefeito

Art. 113. Fica revogada a Lei n.º 612/94 e as demais disposições em contrário na data de publicação desta Lei.

Marechal Deodoro/AL, 21 de dezembro de 2017.

Cláudio Roberto Ayres da Costa
Prefeito

Certifico que a presente Lei fora afixada no mural da Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro/AL, situada na Rua Dr. Tavares Bastos, s/nº, Centro, Marechal Deodoro/AL, para fins de publicação, conforme determina o art. 37, da Constituição Federal.

Marechal Deodoro/AL, 21 de dezembro de 2017.

Carlos Henrique Costa Mousinho
Secretário Municipal de Governo

LEI Nº 1.231, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2017.

ANEXO I

ZONAS	DIMENSÕES	
	QUADRA	
	Comprimento máximo (m)	
URBANAS		
Zona de Ocupação Preferencial		
ZOP 1 - Carmo e Poeira	250 m	
ZOP 2 - Cabreiras, Pedras e antigo Porto Grande		
ZOP 3 - Francês		
ZOP 4 - Massagueira de Cima e de Baixo		
Zona de Ocupação Restritiva		
ZOR 1 - Tuquanduba e área entre ZEIE 2 e Rio Sumaúma, na margem esquerda da AL 215	250 m	
ZOR 2 - Margem Lagoa Manguaba		
ZOR 3 - Parte localidade Francês		
ZOR 4 - Mucuri e Massagueira		
ZOR 5 - Barra Nova/ Ilha de Santa Rita		
Zona de Transição Urbano-Rural		
ZTUR 1 - área norte de Tuquanduba e proximidades das Dunas do Cavalo Russo	250 m	
ZTUR 2 - Barra Nova/Ilha de Santa Rita		
DE ESPECIAL INTERESSE		
Zona de Especial Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural		
ZEIP 1 - Polígono do Centro Histórico, incluindo o Conjunto do Carmo (no polígono do tombamento estadual e do federal deverão ser obedecidas as diretrizes e normas dos respectivos instrumentos legais.)		Os novos parcelamentos seguirão a tipologia predominante desde que respeitadas as normas edilícias e do patrimônio histórico e demais leis cabíveis.
ZEIP 2 - Polígono Igreja Nosso Senhor do Bonfim e ligação com o polígono do Centro Histórico		
Zona de Especial Interesse Turístico		
ZEIT 1 - Francês, núcleo existente		
Uso residencial unifam iliar	250 m	
Uso residencial multifam iliar		
Uso hoteleiro (pousadas e hotéis)		
ZEIT 2 - Francês-Massagueira		
Uso residencial unifam iliar	250 m	
Uso residencial multifam iliar		
Uso hoteleiro (pousadas, hotéis e resorts)		
ZEIT 3 - Litoral Francês-Barra de São Miguel		
Uso residencial unifam iliar	250 m	
Uso residencial multifam iliar		
Uso hoteleiro (pousadas, hotéis e resorts)		
Zona de Especial Interesse Ambiental		
ZEIA Classe B	Parâmetros e enquadramento conforme plano de manejo ou projeto específico.	
ZEIA Classe C		
Zona de Especial Interesse Econômico		
ZEIE 1 - Pólo Multifábril	Parâmetros específicos da Lei No. 818 de 20 de dezembro de 1994, Decreto 87.103/1982, Decreto 8.608/1985 e demais normas estaduais.	
ZEIE 2 - Complexo Em preendedor José Dias	Critérios estabelecidos em legislação específica pelo órgão responsável pelo desenvolvimento econômico no Município.	
Zona de Especial Interesse Social		
ZEIS	As normas e os índices de parcelamento para as ZEIS deverão considerar as recomendações estabelecidas nos projetos específicos para cada uma delas, segundo definição do Plano Diretor.	

Quadro de Parâmetros para Dimensionamento de Quadras e Lotes

Os itens acima que não possuem parâmetros serão regulados por decreto

LEI Nº 1.231, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2017.

ANEXO II

Parâmetros para o Sistema Viário

CATEGORIA DA VIA	NÚMERO DE FAIXAS DE TRÂNSITO (m)	LARGURA DE FAIXA DE TRÂNSITO (m)	PISTA DE ROLAMENTO (m)	FAIXA DE ESTACIONAMENTO (m)	CALÇADA PASSEIO (m)	CANTEIRO SEPARADOR MEDIANO (m)	CICLOVIA (m)	FAIXA DE DOMÍNIO (m)
Arterial sem ciclovia	2 x 2	2 x 3,5m	2 x 9,5m	2 x 2,5m	2 x 6m	4m	-	35m
Arterial com ciclovia	2 x 2	2 x 3,5m	2 x 9,5m	2 x 2,5m	2 x 3,5m	4m	2x 2,5m	35m
Coletora	2	2 x 3m	8,5m	2 x 2,5m	2 x 3m	1m	2,5m	24m
Principal de Bairro	2	3,5m	7m	-	2 x 2,5m	-	2,0m	12m
Vias Locais	2	3,0m	6m	-	2 x 1,5m	-	-	9m
Ciclovia	-	-	-	-	-	-	2,5m	-

SEÇÕES TRANSVERSAIS DAS VIAS

Vias Arteriais sem ciclovia

calçada		pista de rolamento			canteiro	pista de rolamento			calçada
passageiro	faixa estac.	faixa trâns.	faixa trâns.	separador mediano	faixa trâns.	faixa trâns.	faixa estac.	passageiro	
6	2.5	3.5	3.5	4	3.5	3.5	2.5	6	
6	9.5			4	9.5			6	
35									

Vias Arteriais com ciclovia

calçada		pista de rolamento			canteiro	pista de rolamento			ciclovia	calçada
passageiro	ciclovia	faixa estac.	faixa trâns.	faixa trâns.	separador mediano	faixa trâns.	faixa trâns.	faixa estac.	passageiro	
3.5	2.5	2.5	3.5	3.5	4	3.5	3.5	2.5	2.5	3.5
6	9.5			4	9.5			6		
35										

Vias Coletoras

calçada		pista de rolamento			cant.	pista de rolamento			calçada
passaio	faixa estac.	faixa trâns.	faixa trâns.	sep. med.	faixa trâns.	faixa trâns.	faixa estac.	passaio	
3	2.5	3	3	1	3	3	2.5	3	
3	8.5			1	8.5			3	
24									

Vias Principais de Bairro

calçada	pista de rolamento		calçada
passaio	faixa trâns.	faixa trâns.	passaio
2.5	3.5	3.5	2.5
2.5	7		2.5
12			

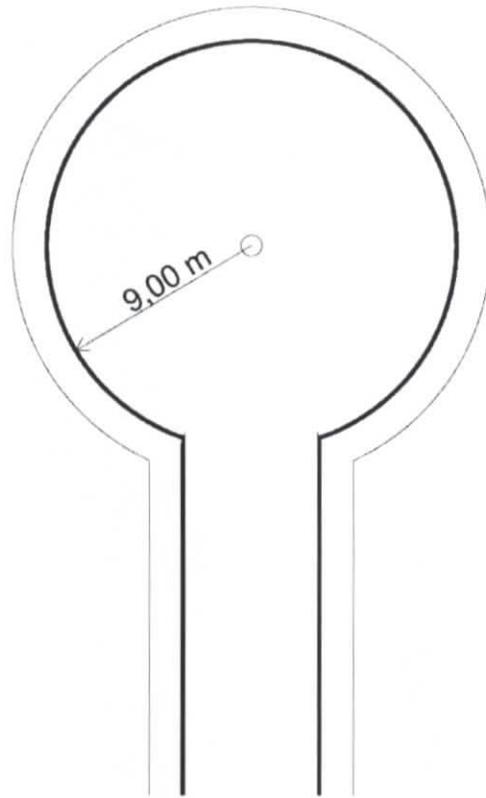
Ciclovias



Via Local

Calçada		Pista de rolamento		Calçada
Passaio	Faixa Trâns.	Faixa Trâns.	Passaio	Passaio
1.5	3.0	3.0	1.5	1.5
1.5	6.0		1.5	1.5
9.0				

PRAÇA DE RETORNO OU GIRADOR



L

LEI Nº 1.231, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2017.

ANEXO III

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 1m (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.

C