

**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

Lei nº 1.312, de 19 de dezembro de 2019.

**Autoriza o município a aprovar projetos de vilas na modalidade multifamiliar no perímetro urbano do 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:

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.** A aprovação de edificações multifamiliares do tipo isoladas, geminadas, assobradadas e similares, serão regidas por esta Lei, excetuando-se as do tipo vertical cujos parâmetros estão definidos na lei municipal nº 446 de 28 de dezembro de 1983.

**Art. 2º.** Esta lei define:

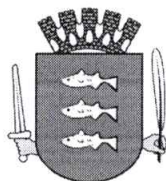
- I. Os parâmetros e as condições para aprovação e implantação dos projetos de edificações conforme art. 1º;
- II. Procedimentos necessários para a aprovação;
- III. Tamanhos mínimos e máximos de terrenos em que se darão tais empreendimentos.

**Parágrafo único.** Os parâmetros construtivos, quando não previsto nesta lei, será os previstos no Código de Edificações, lei nº 446 de 28 de dezembro de 1983 e Plano Diretor Municipal de Marechal Deodoro nº 919 de 09 de novembro de 2006.

**Art. 3º.** Somente serão permitidas as edificações previstas nesta lei nas Macrozonas Urbanas definidas pelo Plano Diretor Municipal lei nº 919 de 09 de novembro de 2006.

**Art. 4º.** As edificações de que trata esta lei deverão ser implementadas e regulamentadas em consonância com as normas estabelecidas pelo Código de





**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

Edificações e Plano Diretor Municipal de Marechal Deodoro, especialmente quanto às estratégias e diretrizes estabelecidas para as Macrozonas Urbanas.

**Art. 5º.** Esta lei obedecerá aos 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. resgate pelo Poder Público das *mais-valias* urbanas;
- VII. acesso universal aos bens de uso comum do povo;

**Art. 6º.** Às vilas, além do disposto nesta Lei, também se aplicarão as demais legislações municipais quando for o caso, e especialmente:

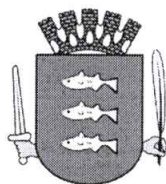
- I. A Lei Orgânica do Município;
- II. O Código de Edificações;
- III. O Código Municipal de Meio Ambiente;
- IV. A legislação do patrimônio histórico.
- V. Plano Diretor

**CAPÍTULO II**  
**DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 7º.** As espécies de edificações e as demais definições para efeito desta lei, são:

- I. **Água pluvial** – Água oriunda das chuvas;
- II. **Água potável** – Água própria ao consumo humano.
- III. **Água servida** – Água oriunda de lavatórios, chuveiro, máquinas de lavar e outras que não sejam consideradas esgoto;





**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

- IV. **Água tratada** – Água que passou por processo de tratamento, melhorando sua qualidade, imprópria para consumo humano deverá ser reutilizada ou descartada adequadamente para reestabelecer o lençol freático;
- V. **Área de convivência** – Área comum entre os moradores da Vila, destinada ao convívio e tem caráter privativo ao empreendimento.
- VI. **Esgoto** – Água suja cujo destino seja esgotamento sanitário.
- VII. **Edificações geminadas** – Aquelas que possuem paredes em comum e podem ser iguais, espelhadas ou não; ou quando superposta compartilham uma laje ou piso, em ambos os casos se tratam de duas unidades habitacionais;
- VIII. **Edificação assobradada** – Aquelas com mais de um pavimento compondo uma única unidade habitacional;
- IX. **Vaga de gaveta** – Sistema de vaga de estacionamento no qual é permitido que um carro estacione atrás do outro.

**CAPÍTULO III**  
**DOS REQUISITOS PARA APROVAÇÃO E PARÂMETROS CONSTRUTIVOS**

**Art. 8º.** Para implantação das vilas, deverá ser obedecido o tamanho máximo de 16.000,00 m<sup>2</sup> (dezesesseis mil metros quadrados).

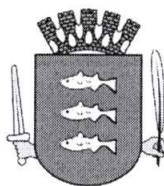
§ 1º. Quando se tratar de habitações de interesse social declarada por Decreto, os parâmetros desta lei podem ser utilizados sem limites máximos de tamanho de terreno e com os parâmetros diferentes dos previstos nesta lei.

§ 2º. A vila deverá receber fechamento em todo o seu perímetro, cuja altura máxima não poderá ser superior a três metros.

§ 3º. Se for implantada guarita, esta poderá estar dentro do recuo frontal desde que sua área não exceda 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados).

**Art. 9º.** As vilas deverão ser dotados de compartimento destinado a guarda de lixo localizado no interior do lote e com acesso direto pelo logradouro público, podendo ser localizado dentro do recuo frontal, e deverá ainda seguir as normas





**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

que possibilitem coleta seletiva, conforme orientação a ser expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Saneamento, Agricultura, Pesca e Aquicultura.

**Art. 10** As Vilas deverão obedecer às regras de acessibilidade previstas no Decreto Federal n 5.296/2004 e NBRs 16.537/2015 e a 9050/2016.

**Art. 11.** Serão destinados 3% (três por cento) da área total do terreno para área de convivência a qual poderá ser: coberta totalmente, coberta parcialmente ou descoberta; no entanto quando descoberta e com piso que permita absorção poderá ser computada como área permeável.

**Art. 12.** Nenhuma unidade residencial poderá ter área útil inferior a 40,00 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), exceto do tipo “studio” poderão ter compartimentos conjugados e área mínima 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados).

**Art. 13.** Os compartimentos de uso privativo e partes comuns das edificações obedecem, no que lhes for aplicável, às determinações na lei municipal nº 446 de 28 de dezembro de 1983.

**Art. 14.** As unidades habitacionais geminadas do tipo justapostas deverão ter paredes comuns com espessura mínima de 30 (trinta) centímetros em toda a extensão que estiver justaposta.

**Art. 15.** Seja qual for a tipologia da unidade habitacional, estas deverão ter acessos independentes.

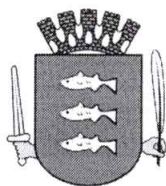
**Art. 16.** O empreendimento deverá oferecer a quantidade de vagas de garagem, neste caso poderá estar dentro do recuo frontal se descoberta, conforme Plano Diretor Municipal, no seu anexo 1 Quadro VI.

**Art. 17.** Os recuos obrigatórios e altura máxima das edificações, serão os seguintes:

- I. Frontal – De acordo com o zoneamento do Plano Diretor Municipal, Anexo I quadro 3;
- II. Lateral – 3,00m (três metros);
- III. Fundo – 3,00m (três metros);
- IV. Altura Máxima – 9 m (nove metros)







**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

**Parágrafo único** – Quando as unidades habitacionais não forem do tipo geminada o afastamento entre as edificações deverá ser de 2,00m quando térreas e 3,00m quando assobradadas ou superpostas respectivamente independentemente da existência de abertura

**Art. 18.** A taxa de ocupação e permeabilidade deverão obedecer ao Anexo I quadro 3, do Plano Diretor Municipal de Marechal Deodoro.

**Art. 19.** Quando houver vias internas, estas deverão ser pavimentadas e obedecer às seguintes medidas mínimas:

- I. Largura da via – 6,0m (seis metros)
- II. Largura da Calçada – 1,5m (um metro e cinquenta centímetros)

**Art. 20.** As Vilas deverão obedecer cumulativamente a seguinte política de reuso de águas:

I - Utilizar caixas de descarga com 2 níveis de acionamento de água.

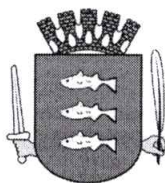
II - Implantar solução para coletar, tratar e reusar 100% (cem por cento) das águas pluviais relativas ao empreendimento.

III- Possuir solução de descarte de água tratada conforme orientação formal do Serviço de Abastecimento de Água e Esgoto de Marechal Deodoro.

IV- Descartar na rede de esgoto apenas as águas denominadas águas sujas.V - As soluções exigidas nos incisos anteriores, deverão atender ao dimensionamento do empreendimento, de acordo com os normativos do Serviço de Abastecimento de Água e Esgoto de Marechal Deodoro.

VI -Nos casos de inviabilidade técnica em atender no todo ou em parte o previsto neste artigo, o empreendedor deverá apresentar laudo com ART de Profissional Legalmente habilitado justificando a inviabilidade que poderá ser avaliado e acatado ou não pelos órgãos de controle urbano municipal. Neste caso municipalidade poderá dispensar tal requisito desde que haja alguma compensação para fins urbanísticos equivalente.”





**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

**Art. 21.** Para Vilas com área construída acima de 750 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverá ser apresentada soluções de combate a incêndios aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

**Art. 22.** A infraestrutura mínima a ser exigida nas Vilas são:

- I. abertura de vias, terraplanagem e pavimentação dos logradouros públicos;
- II. solução de drenagem que viabilize o adequado escoamento de águas pluviais;
- III. solução de abastecimento de água;
- IV. solução para implantação de sistema de esgotamento sanitário;
- V. instalação de sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- VI. Projeto paisagístico;
- VII. Pavimentação.

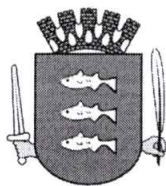
**Art. 23.** Resultarão do projeto, necessariamente:

- I. As seguintes áreas públicas:
  - b) áreas destinadas à convívio e de caráter privativo;
  - d) áreas destinadas ao sistema viário, quando for o caso;
- II. As áreas particulares constituídas por unidades residenciais autônomas.

**Art. 24.** O empreendedor deverá garantir a integridade das áreas legalmente protegidas, estabelecidas nas legislações federal, estadual e municipal vigentes.

**Art. 25.** 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.





**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

**Art. 26.** 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 IV**  
**DOS PARÂMETROS PARA FAIXAS DE PROTEÇÃO**

**Art. 27.** 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 legislações pertinentes e normas técnicas pertinentes e observando critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente.

**Art. 28.** 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 e conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

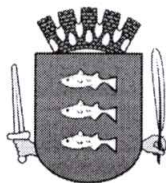
**Parágrafo Único.** Por determinação do órgão público competente, por ocasião do licenciamento ambiental poderá ser exigida faixa *non aedificandi* com largura superior à prevista neste artigo.

**Art. 29.** A reserva de faixas *non aedificandi* das Áreas de Preservação Permanente (APP) a serem observadas para construção de Vilas 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.

**§ 1º** A faixa de preservação ambiental de que trata este artigo integrará a área pública do empreendimento, quando assim for definido no projeto ou poderá constar como faixa *non aedificandi* de área privativa da Vila

**§ 2º.** Todas as edificações em lotes ou glebas com frente para a rodovia AL 215 que estejam na margem da esquerda, levando-se em consideração a linha traçada do marco inicial Francês em direção à cidade de Marechal Deodoro/AL, deverão obedecer o afastamento frontal de 15 metros além da faixa de domínio da rodovia, conforme art. 99 Da Lei Municipal Nº. 919/06 de 09 de Novembro de 2006





**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

**Art. 30.** Deverão ser observadas as Zonas de Especial Interesse estabelecidas no Plano Diretor Municipal com regras específicas dos parâmetros construtivos e uso do solo urbano integrantes desta Lei.

**CAPÍTULO V**  
**DO PROJETO E DA APROVAÇÃO**

**Art. 31.** O projeto para aprovação de Vilas 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 terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada, preferencialmente nativa.

**Art. 32.** Antes da elaboração do projeto para aprovação de Vilas, 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 ao projeto.

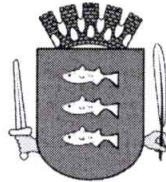
**Art. 33.** Para solicitação de análise do projeto para aprovação de vilas condomínios, o interessado deverá apresentar ao órgão municipal competente, requerimento padrão acompanhado dos respectivos projetos e documentos constante nesta lei.

**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 da edificação;
- III. endereço da obra;







**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

- IV. certidão atualizada de propriedade do imóvel;
- V. certidão negativa de débitos municipais relativo ao imóvel.

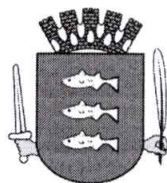
**Art. 34.** Nos casos de *terrenos de marinha e acrescidos de marinha*, o empreendedor deverá apresentar planta autenticada pelo Serviço de Patrimônio da União (SPU) contendo as linhas demarcatórias de que trata esse artigo.

**Art. 35.** Para a Consulta Prévia de projeto para aprovação de vilas, os processos deverão ser instruídos com:

- I – Documento 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;
- 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 construída;
  - g) a referencia de nível oficial;
  - h) indicação do norte magnético;
- V. Todos os usos a que o empreendimento se destina.

**Art. 36.** Para Aprovação de Projeto Vilas, os processos deverão ser instruídos com:

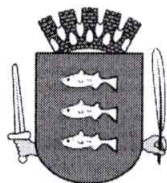




**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

- 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 de convivência e outras áreas de uso comum;
  - B. indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e das árvores existentes;
  - C. indicação do arruamento, quando houver, contendo o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto;
  - D. nivelamento que deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial;
  - E. quadro de áreas das construções, áreas destinadas a uso comum ou convivência, vias de circulação, áreas não edificantes e de preservação permanente, quando houver, com as devidas porcentagens, e os seus totais;
  - F. seções transversais e longitudinais de todas as vias do empreendimento 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 das edificações bem como numeração, das áreas destinadas ao convívio ou uso comum, das áreas não edificantes, do terreno e remanescentes, se houver;
- III. outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do empreendimento pretendido:
  - 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);
  - D. projeto de abastecimento de energia elétrica e outro de fontes renováveis, iluminação pública das vias conforme especificação técnica.
  - 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 empreendimento, fornecida





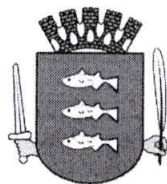
**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

- pelas concessionárias de energia elétrica;
- V. Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do empreendimento, fornecida pelas concessionárias de abastecimento de água potável e coleta de esgotos domiciliares
- VI. cronograma de obra com duração máxima de 02 anos, 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 Autocad 2014 ou anterior
- IX. cópia da guia de recolhimento da taxa específica;
- X. Projeto de Combate a Incêndio e contra Pânico;
- XI. Projeto de Acessibilidade
- XII. Preenchimentos dos Quadros da NBR 12721/200

**Art. 37.** A Análise para emissão de Alvará de Execução de Villa 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:
- G. localização de áreas de convivência e outras áreas de uso comum;
- H. indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e das árvores existentes;
- I. indicação do arruamento, quando houver, contendo o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto;
- J. nivelamento que deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial;
- K. quadro de áreas das construções, áreas destinadas a uso comum ou convivência, vias de circulação, áreas não edificantes e de preservação permanente, quando houver, com as devidas porcentagens, e os seus totais;
- L. seções transversais e longitudinais de todas as vias do empreendimento 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);



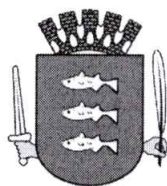


**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

- II. memorial descritivo apresentando nome do empreendimento, nome das ruas, a descrição das edificações bem como numeração, das áreas destinadas ao convívio ou uso comum, das áreas não edificantes, do terreno e remanescentes, se houver;
- III. outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do empreendimento pretendido:
  - G. projeto de pavimentação de vias e definição de material a ser utilizado;
  - H. projeto de abastecimento de água potável e outros sistemas;
  - I. projeto de rede de escoamento das águas pluviais (drenagem);
  - J. projeto de abastecimento de energia elétrica e outro de fontes renováveis, iluminação pública das vias conforme especificação técnica.
  - K. projeto de paisagismo e cobertura verde de vias e logradouros públicos que preservem e/ou recomponha a vegetação nativa;
  - L. projeto de coleta seletiva e tratamento de esgotos domiciliares, sistemas adotados e seus fins;
- IV. Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do empreendimento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica;
- V. Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do empreendimento, fornecida pelas concessionárias de abastecimento de água potável e coleta de esgotos domiciliares
- VI. cronograma de obra com duração máxima de 02 anos, 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 Autocad 2014 ou anterior
- IX. Cópia da guia de recolhimento da taxa específica;
- X. Projeto de Combate a Incêndio e contra Pânico;
- XI. Projeto de Acessibilidade
- XII. Preenchimentos dos Quadros da NBR 12721/200







**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

**Art. 38.** Para a aprovação de projeto de Vilas nas áreas onde se fizer necessária a promoção de medidas corretivas, o empreendedor providenciará a correção das condições adversas da área a ser construída, e apresentará, de acordo com estabelecido pela autoridade competente em âmbito municipal.

**Art. 39.** A identificação das vias e logradouros públicos deverá ser feita por meio de números e letras, antes de sua denominação oficial.

**Parágrafo único.** Após aprovado o projeto, as vias e logradouros públicos receberão designação própria a ser determinada pelo órgão municipal competente.

**Art. 40.** O órgão municipal competente aprovará ou recusará projeto, 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 ou alteração de projeto, 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 mediante a comprovação de sua aprovação pelas entidades federais, estaduais e municipais competentes, conforme o caso.

**Art. 41.** Será admitida a modificação nos projetos já aprovados desde que o responsável submeta o novo projeto a nova análise ao órgão municipal competente, de acordo com o estabelecido nesta Lei, mediante pagamento de taxas de acordo com o que será reanalisado.

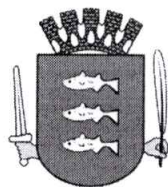
**Art. 42.** Aprovado o projeto de Vila, o órgão municipal competente emitirá licença para execução da obra.

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

**CAPÍTULO VI**  
**DA EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

**Art. 43.** Caberá ao empreendedor:





**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

- I. a implantação:
  - a) do sistema viário;
  - b) da infraestrutura básica;
  - c) dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;
  - d) dos elementos da infraestrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação estadual ou municipal;
  - e) das edificações conforme projeto aprovado;
  - f) das medidas necessárias à recuperação das Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas nas licenças urbanística e ambiental;
- II. 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;
- III. a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum, e da infraestrutura básica e complementar interna do empreendimento.

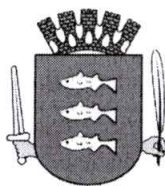
§ 1º. O prazo máximo de 90 (noventa) dias estabelecido no inciso II deste artigo poderá ser estendido por no máximo 30 (trinta) dias mediante autorização do órgão municipal competente.

§ 2º. 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 empreendimento, de acordo com legislação e respectivas regulamentações existentes no setor.

§ 3º. Será assegurado o acesso irrestrito do Poder Público ao perímetro interno dos empreendimentos

§ 4º. A servidão de passagem de dutos e/ou de instalação de outros equipamentos públicos componentes da infraestrutura básica na área interna do empreendimento não gerará direito à indenização, se os equipamentos forem destinados a atender apenas ao próprio empreendimento.





**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

§ 5º. A medição individual de energia elétrica por unidade autônoma será regulamentada pela Concessionária de Energia.

**Art. 44.** Caberá aos moradores ou órgão gestor do empreendimento a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum e da infraestrutura complementar interna, a partir do registro dos Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades ainda não alienadas.

**Art. 45.** O responsável pela execução e pela segurança da obra destinadas ao empreendimento deverá observar, no que couber, as exigências previstas nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

**CAPÍTULO VII**  
**DOS PRAZOS PARA EXECUÇÃO**

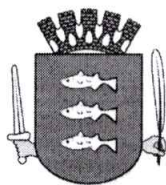
**Art. 46.** O prazo máximo para a execução da Vila Condomínios, definido no cronograma de execução da obra, quando for o caso, não poderá exceder de 2 (dois) anos, observando as seguintes condições:

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

§ 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 empreendimento, o Poder Executivo Municipal decretará a caducidade do ato de aprovação do projeto, sendo necessária a abertura de novo processo e pagamentos de todas as taxas como se fosse uma nova licença.





**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

**Art. 47.** Em caso de execução incompleta do empreendimento, o município poderá realizar parcial ou integralmente as obras e serviços atribuídos ao responsável pelo empreendimento 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 terão sua destinação reguladas por decreto.

**Art. 48.** O empreendimento 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 das edificações 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;
- 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.

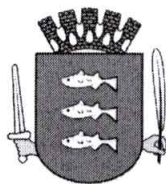
**Parágrafo único.** Para que a etapa seja considerada concluída, ela deverá assegurar o pleno funcionamento da etapa e sua segurança, e o perfeito uso das unidades habitacionais concluídas.

**CAPÍTULO VIII**  
**DA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO**

**Art. 49.** Concluídos a obra e os serviços, o responsável pelo empreendimento deverá requerer a vistoria final, da qual será lavrado termo de verificação, analisando inclusive o estado de funcionamento das áreas de convívio e uso comum.







**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

§ 1º. Caso o termo de verificação da execução da obra conclua pela não aceitação da conclusão, será emitido habite-se unitário, parcial ou total de acordo com cronograma aprovado.

§ 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.

**CAPÍTULO IX**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 50.** As vilas aprovados em data anterior à da vigência desta Lei ficam sujeitos às exigências da legislação anterior.

**Art. 51.** Em casos justificados pelo requerente poderá ser concedido por ato do Secretário de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano, mais 12 meses (doze) de prazo para conclusão de empreendimentos aprovado antes do início desta lei.

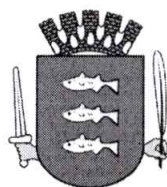
**Art. 52.** Os casos omissos serão objeto de análise e parecer técnico, sendo obrigatoriamente submetidos à apreciação do órgão municipal competente e, em sequência, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

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

**Art. 53.** 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.





**Estado de Alagoas**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**  
**Gabinete do Prefeito**

**Art. 54.** O município poderá celebrar convênios com entidades federais, estaduais, municipais e autárquicas, visando a fiel execução desta Lei.

**Art. 55.** Por infração às disposições desta Lei, serão aplicadas as penalidades previstas na legislação federal, estadual e municipal.

**Art. 56.** Serão objeto de regulamentação, por ato do Poder Executivo, os procedimentos e prazos diferenciados, para aprovação de empreendimentos declarados de interesse social

**Art. 57.** Serão objeto de regulamentação, por ato do Poder Executivo, os procedimentos, os parâmetros e diretrizes previsto nesta lei bem como prazos diferenciados, para exame de processos relativos ao licenciamento de:

I - Obras de interesse social;

II - Edificações geradoras de tráfego ou de impacto ambiental.

**Art. 58.** Os casos omissos serão regulamentados por Decreto do Poder Executivo.

**Art. 59.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Marechal Deodoro/AL, 19 de dezembro de 2019

  
**Cláudio Roberto Ayres da Costa**

Prefeito



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO**

GABINETE DO PREFEITO  
**LEI N.º 1.312, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2019.**

Autoriza o município a aprovar projetos de vilas na modalidade multifamiliar no perímetro urbano do 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:

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1.º** - A aprovação de edificações multifamiliares do tipo isoladas, geminadas, assobradadas e similares, serão regidas por esta Lei, excetuando-se as do tipo vertical cujos parâmetros estão definidos na lei municipal nº 446 de 28 de dezembro de 1983.

**Art. 2.º** - Esta lei define:

- I - Os parâmetros e as condições para aprovação e implantação dos projetos de edificações conforme art. 1.º;
- II - Procedimentos necessários para a aprovação;
- III - Tamanhos mínimos e máximos de terrenos em que se darão tais empreendimentos.

**Parágrafo único.** Os parâmetros construtivos, quando não previsto nesta lei, será os previstos no Código de Edificações, lei nº 446 de 28 de dezembro de 1983 e Plano Diretor Municipal de Marechal Deodoro nº 919 de 09 de novembro de 2006.

**Art. 3.º** - Somente serão permitidas as edificações previstas nesta lei nas Macrozonas Urbanas definidas pelo Plano Diretor Municipal lei nº 919 de 09 de novembro de 2006.

**Art. 4.º** - As edificações de que trata esta lei deverão ser implementadas e regulamentadas em consonância com as normas estabelecidas pelo Código de Edificações e Plano Diretor Municipal de Marechal Deodoro, especialmente quanto às estratégias e diretrizes estabelecidas para as Macrozonas Urbanas.

**Art.5.º** - Esta lei obedecerá aos seguintes princípios:

- I - função social da propriedade;
- I - 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 - resgate pelo Poder Público das *maravilhas* urbanas;
- VII - acesso universal aos bens de uso comum do povo;

**Art. 6.º** - As vilas, além do disposto nesta Lei, também se aplicarão as demais legislações municipais quando for o caso, e especialmente:

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

**CAPÍTULO II**  
**DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 7.º** - As espécies de edificações e as demais definições para efeito desta lei, são:

- I - **Água pluvial** – Água oriunda das chuvas;
- II - **Água potável** – Água própria ao consumo humano.
- III - **Água servida** – Água oriunda de lavatórios, chuveiro, maquinas de lavar e outras que não sejam consideradas esgoto;

**IV - Água tratada** – Água que passou por processo de tratamento, melhorando sua qualidade, imprópria para consumo humano deverá ser reutilizada ou descartada adequadamente para reestabelecer o lençol freático;

**V - Área de convivência** – Área comum entre os moradores da Vila, destinada ao convívio e tem caráter privativo ao empreendimento.

**VI - Esgoto** – Água suja cujo destino seja esgotamento sanitário.

**VII - Edificações geminadas** – Aquelas que possuem paredes em comum e podem ser iguais, espelhadas ou não, ou quando superpostas compartilham uma laje ou piso, em ambos os casos se tratam de duas unidades habitacionais;

**VIII - Edificação assobradada** – Aquelas com mais de um pavimento compondo uma única unidade habitacional;

**IX - Vaga de gaveta** – Sistema de vaga de estacionamento no qual é permitido que um carro estacione atrás do outro.

**CAPÍTULO III**  
**DOS REQUISITOS PARA APROVAÇÃO E PARÂMETROS CONSTRUTIVOS**

**Art. 8.º** - Para implantação das vilas, deverá ser obedecido o tamanho máximo de 16.000,00 m<sup>2</sup> (dezesseis mil metros quadrados).

**§ 1.º** - Quando se tratar de habitações de interesse social declarada por Decreto, os parâmetros desta lei podem ser utilizados sem limites máximos de tamanho de terreno e com os parâmetros diferentes dos previstos nesta lei.

**§ 2.º** - A vila deverá receber fechamento em todo o seu perímetro, cuja altura máxima não poderá ser superior a três metros.

**§ 3.º** - Se for implantada guarita, esta poderá estar dentro do recuo frontal desde que sua área não exceda 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados).

**Art. 9.º** - As vilas deverão ser dotados de compartimento destinado a guarda de lixo localizado no interior do lote e com acesso direto pelo logradouro público, podendo ser localizado dentro do recuo frontal, e deverá ainda seguir as normas que possibilitem coleta seletiva, conforme orientação a ser expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Saneamento, Agricultura, Pesca e Aquicultura.

**Art. 10** - As Vilas deverão obedecer às regras de acessibilidade previstas no Decreto Federal n.º 5.296/2004 e NBRs 16.537/2015 e 9050/2016.

**Art. 11.** Serão destinados 3% (três por cento) da área total do terreno para área de convivência a qual poderá ser: coberta totalmente, coberta parcialmente ou descoberta; no entanto quando descoberta e com piso que permita absorção poderá ser computada como área permeável.

**Art. 12.** Nenhuma unidade residencial poderá ter área útil inferior a 40,00 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), exceto do tipo "studio" poderão ter compartimentos conjugados e área mínima 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados).

**Art. 13.** Os compartimentos de uso privativo e partes comuns das edificações obedecem, no que lhes for aplicável, às determinações na lei municipal nº 446 de 28 de dezembro de 1983.

**Art. 14.** As unidades habitacionais geminadas do tipo justapostas deverão ter paredes comuns com espessura mínima de 30 (trinta) centímetros em toda a extensão que estiver justaposta.

**Art. 15.** Seja qual for a tipologia da unidade habitacional, estas deverão ter acessos independentes.

**Art. 16.** O empreendimento deverá oferecer a quantidade de vagas de garagem, neste caso poderá estar dentro do recuo frontal se descoberta, conforme Plano Diretor Municipal, no seu anexo I Quadro VI.

**Art. 17.** Os recuos obrigatórios e altura máxima das edificações, serão os seguintes:

- I - Frontal – De acordo com o zoneamento do Plano Diretor Municipal, Anexo I quadro 3;
- II - Lateral – 3,00m (três metros);

- III - Fundo – 3,00m (três metros);
- IV - Altura Máxima – 9 m (nove metros)

**Parágrafo único** – Quando as unidades habitacionais não forem do tipo geminada o afastamento entre as edificações deverá ser de 2,00m quando terras e 3,00m quando assobradadas ou superpostas respectivamente independentemente da existência de abertura

**Art. 18.** A taxa de ocupação e permeabilidade deverão obedecer ao Anexo I quadro 3, do Plano Diretor Municipal de Marechal Deodoro.

**Art. 19.** Quando houver vias internas, estas deverão ser pavimentadas e obedecer às seguintes medidas mínimas:

- I - Largura da via – 6,0m (seis metros)
- II - Largura da Calçada – 1,5m (um metro e cinquenta centímetros)

**Art. 20.** As Vias deverão obedecer cumulativamente a seguinte política de reuso de águas:

- I - Utilizar caixas de descarga com 2 níveis de acionamento de água.

II - Implantar solução para coletar, tratar e reusar 100% (cem por cento) das águas pluviais relativas ao empreendimento.

III- Possuir solução de descarte de água tratada conforme orientação formal do Serviço de Abastecimento de Água e Esgoto de Marechal Deodoro.

IV- Descartar na rede de esgoto apenas as águas denominadas águas sujas.

V - As soluções exigidas nos incisos anteriores, deverão atender ao dimensionamento do empreendimento, de acordo com os normativos do Serviço de Abastecimento de Água e Esgoto de Marechal Deodoro.

VI -Nos casos de inviabilidade técnica em atender no todo ou em parte o previsto neste artigo, o empreendedor deverá apresentar laudo com ART de Profissional Legalmente habilitado justificando a inviabilidade que poderá ser avaliado e aceitado ou não pelos órgãos de controle urbano municipal. Neste caso municipalidade poderá dispensar tal requisito desde que haja alguma compensação para fins urbanísticos equivalente.”

**Art. 21.** Para Vias com área construída acima de 750 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverá ser apresentada soluções de combate a incêndios aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

**Art. 22.** A infraestrutura mínima a ser exigida nas Vias são:

- I - abertura de vias, terraplanagem e pavimentação dos logradouros públicos;
- II - solução de drenagem que viabilize o adequado escoamento de águas pluviais;
- III - solução de abastecimento de água;
- IV - solução para implantação de sistema de esgotamento sanitário;
- V - instalação de sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- VI - Projeto paisagístico;
- VII - Pavimentação.

**Art. 23.** Resultado do projeto, necessariamente:

- I - As seguintes áreas públicas:
  - b) áreas destinadas à convivência e de caráter privativo;
  - d) áreas destinadas ao sistema viário, quando for o caso;

II - As áreas particulares constituídas por unidades residenciais autônomas.

**Art. 24.** O empreendedor deverá garantir a integridade das áreas legalmente protegidas, estabelecidas nas legislações Federal, estadual e municipal vigentes:

**Art. 25.** 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. 26.** 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 IV DOS PARÂMETROS PARA FAIXAS DE PROTEÇÃO

**Art. 27.** 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 legislações pertinentes e normas técnicas pertinentes e observando critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente.

**Art. 28.** 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 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. 29.** A reserva de faixas *non aedificandi* das Áreas de Preservação Permanente (APP) a serem observadas para construção de Vias 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.

§ 1º A faixa de preservação ambiental de que trata este artigo integrará a área pública do empreendimento, quando assim for delimitado no projeto ou poderá constar como faixa *non aedificandi* de área privativa da Vila

§ 2º. Todas as edificações em lotes ou glebas com frente para a rodovia AL 215 que estejam na margem da esquerda, levando-se em consideração a linha traçada do marco inicial Francês em direção à cidade de Marechal Deodoro/AL, deverão obedecer o afastamento frontal de 15 metros além da faixa de domínio da rodovia, conforme art. 99 Da Lei Municipal N.º 919/06 de 09 de Novembro de 2006

**Art. 30.** Deverão ser observadas as Zonas de Especial Interesse estabelecidas no Plano Diretor Municipal com regras específicas dos parâmetros construtivos e uso do solo urbano integrantes desta Lei.

#### CAPÍTULO V DO PROJETO E DA APROVAÇÃO

**Art. 31.** O projeto para aprovação de Vias 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 sequência que minimize a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;
- III - a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplanadas, com plantio de vegetação apropriada, preferencialmente nativa.

**Art. 32.** Antes da elaboração do projeto para aprovação de Vias, é necessário que o empreendedor consulte as concessionárias de serviço público de saneamento e de energia elétrica, para uma avaliação quanto a viabilidade técnica de atendimento ao projeto.

**Art. 33.** Para solicitação de análise do projeto para aprovação de vias condomínios, o interessado deverá apresentar ao órgão municipal competente, requerimento padrão acompanhado dos respectivos projetos e documentos constante nesta lei.

**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 da edificação;
- III - endereço da obra;
- IV - certidão atualizada de propriedade do imóvel;
- V - certidão negativa de débitos municipais relativo ao imóvel.

**Art. 34.** Nos casos de *terrenos de marinha* e *acrescidas 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. 35.** Para a Consulta Prévia de projeto para aprovação de vilas, os processos deverão ser instruídos com:

- I - Documento 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;
- 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 do poligonal do terreno com todas as suas dimensões lineares e angulares, conforme certidão de registro;
  - e) demarcação da linha do poligonal com declividade inferior a 30% (trinta por cento), a qual define a área loteável;
  - f) as divisas da gleba a ser construída;
  - g) a referência de nível oficial;
  - h) indicação do norte magnético;

V. Todos os usos a que o empreendimento se destina.

**Art. 36.** Para Aprovação de Projeto Vilas, 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 de convivência e outras áreas de uso comum;
  - B - indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e das árvores existentes;
  - C - indicação do arreamento, quando houver, contendo o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto;
  - D - nivelamento que deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial;
  - E - quadro de áreas das construções, áreas destinadas a uso comum ou convivência, vias de circulação, áreas não edificantes e de preservação permanente, quando houver, com as devidas porcentagens, e os seus totais;
  - F - seções transversais e longitudinais de todas as vias do empreendimento 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);
  - G - memorial descritivo apresentando nome do empreendimento, nome das ruas, a descrição das edificações bem como numeração, das áreas destinadas ao convívio ou uso comum, das áreas não edificantes, do terreno e remanescentes, se houver;
  - H - outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do empreendimento pretendido;
  - I - projeto de paisagismo e cobertura verde de vias e logradouros públicos que preservem e/ou recomponha a vegetação nativa;
  - J - projeto de abastecimento de energia elétrica e outro de fontes renováveis, iluminação pública das vias conforme especificação técnica.
- 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);
- D - projeto de abastecimento de energia elétrica e outro de fontes renováveis, iluminação pública das vias conforme especificação técnica.
- 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 empreendimento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica;
- V - Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do empreendimento, fornecida pelas concessionárias de abastecimento de água potável e coleta de esgotos domiciliares
- VI - cronograma de obra com duração máxima de 02 anos, 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 Autocad 2014 ou anterior
- IX - cópia da guia de recolhimento da taxa específica;
- X - Projeto de Combate a Incêndio e contra Pânico;
- XI - Projeto de Acessibilidade
- XII - Preenchimentos dos Quadros da NBR 12721/200

**Art. 37.** A Análise para emissão de Alvará de Execução de Villa 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:
  - G - localização de áreas de convivência e outras áreas de uso comum;
  - H - indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e das árvores existentes;
  - I - indicação do arreamento, quando houver, contendo o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto;
  - J - nivelamento que deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial;
  - K - quadro de áreas das construções, áreas destinadas a uso comum ou convivência, vias de circulação, áreas não edificantes e de preservação permanente, quando houver, com as devidas porcentagens, e os seus totais;
  - L - seções transversais e longitudinais de todas as vias do empreendimento 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);
  - M - memorial descritivo apresentando nome do empreendimento, nome das ruas, a descrição das edificações bem como numeração, das áreas destinadas ao convívio ou uso comum, das áreas não edificantes, do terreno e remanescentes, se houver;
  - N - outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do empreendimento pretendido;
  - O - projeto de pavimentação de vias e definição de material a ser utilizado;
  - P - projeto de abastecimento de água potável e outros sistemas;
  - Q - projeto de rede de escoamento das águas pluviais (drenagem);
  - R - projeto de abastecimento de energia elétrica e outro de fontes renováveis, iluminação pública das vias conforme especificação técnica.
  - S - projeto de paisagismo e cobertura verde de vias e logradouros públicos que preservem e/ou recomponha a vegetação nativa;
  - T - projeto de coleta seletiva e tratamento de esgotos domiciliares, sistemas adotados e seus fins;
  - U - Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do empreendimento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica;
  - V - Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do empreendimento, fornecida pelas concessionárias de abastecimento de água potável e coleta de esgotos domiciliares
  - VI - cronograma de obra com duração máxima de 02 anos, 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 Autocad 2014 ou anterior
  - IX - Cópia da guia de recolhimento da taxa específica;
  - X - Projeto de Combate a Incêndio e contra Pânico;
  - XI - Projeto de Acessibilidade
  - XII - Preenchimentos dos Quadros da NBR 12721/200

**Art. 38.** Para a aprovação de projeto de Vias nas áreas onde se fizer necessária a promoção de medidas corretivas, o empreendedor providenciará a correção das condições adversas da área a ser construída, e apresentará, de acordo com estabelecido pela autoridade competente em âmbito municipal.

**Art. 39.** A identificação das vias e logradouros públicos deverá ser feita por meio de números e letras, antes de sua denominação oficial.

**Parágrafo único.** Após aprovado o projeto, as vias e logradouros públicos receberão designação própria a ser determinada pelo órgão municipal competente.

**Art. 40.** O órgão municipal competente aprovará ou recusará projeto, 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 ou alteração de projeto, 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 mediante a comprovação de sua aprovação pelas entidades federais, estaduais e municipais competentes, conforme o caso.

**Art. 41.** Será admitida a modificação nos projetos já aprovados desde que o responsável submeta o novo projeto a nova análise ao órgão municipal competente, de acordo com o estabelecido nesta Lei, mediante pagamento de taxas de acordo com o que será reanalisado.

**Art. 42.** Aprovado o projeto de Vila, o órgão municipal competente emitirá licença para execução da obra.

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

## CAPÍTULO VI DA EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

**Art. 43.** Caberá ao empreendedor:

- I - a implantação:
  - a) do sistema viário;
  - b) da infraestrutura básica;
- C) 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 conforme projeto aprovado;
- e) das medidas necessárias à recuperação das Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas nas licenças urbanísticas e ambientais;
- II - 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;
- III - a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum, e da infraestrutura básica e complementar interna do empreendimento.

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

**§ 2º.** 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 empreendimento, de acordo com legislação e respectivas regulamentações existentes no setor.

**§ 3º.** Será assegurado o acesso restrito do Poder Público ao perímetro interno dos empreendimentos

**§ 4º.** A servidão de passagem de dutos e/ou de instalação de outros equipamentos públicos componentes da infraestrutura básica na área interna do empreendimento não gerará direito à indenização, se os equipamentos forem destinados a atender apenas ao próprio empreendimento.

**§ 5º.** A medição individual de energia elétrica por unidade autônoma será regulamentada pela Concessionária de Energia.

**Art. 44.** Caberá aos motoradores ou órgão gestor do empreendimento a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum e da infraestrutura complementar interna, a partir do registro dos Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades ainda não alienadas.

**Art. 45.** O responsável pela execução e pela segurança da obra destinadas ao empreendimento deverá observar, no que couber, as exigências previstas nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

## CAPÍTULO VII DOS PRAZOS PARA EXECUÇÃO

**Art. 46.** O prazo máximo para a execução da Vila Condomínios, definido no cronograma de execução da obra, quando for o caso, não poderá exceder de 2 (dois) anos, observando as seguintes condições:

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

**§ 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 empreendimento, o Poder Executivo Municipal decretará a caducidade do ato de aprovação do projeto, sendo necessária a abertura de novo processo e pagamentos de todas as taxas como se fosse uma nova licença.

**Art. 47.** Em caso de execução incompleta do empreendimento, o município poderá realizar parcial ou integralmente as obras e serviços atribuídos ao responsável pelo empreendimento 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 terão sua destinação regulada por decreto.

**Art. 48.** O empreendimento poderá ser executado em etapas, desde que:

I - O projeto contenha:

a) detalhamento das etapas de execução da obra no seu memorial descritivo, com a respectiva identificação das edificações e a descrição dos equipamentos urbanos e comunitários a serem executadas em cada uma das etapas, quando for o caso;

b) desenhos com a demarcação das áreas referentes às etapas de execução da obra;

I - antes da conclusão de uma etapa da execução das obras seja iniciada outra;

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



## CAPÍTULO VIII DA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO

**Art. 49.** Concluídas a obra e os serviços, o responsável pelo empreendimento deverá requerer a vistoria final, da qual será lavrado termo de verificação, analisando inclusive o estado de funcionamento das áreas de convivio e uso comum.

**§ 1º.** Caso o termo de verificação da execução da obra conclua pela não aceitação da conclusão, será emitido habite-se unitário, parcial ou total de acordo com cronograma aprovado.

**§ 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.

## CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 50.** As vilas aprovados em data anterior à da vigência desta Lei ficam sujeitos às exigências da legislação anterior.

**Art. 51.** Em casos justificados pelo requerente poderá ser concedido por ato do Secretário de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano, mais 12 (doze) meses (doze) de prazo para conclusão de empreendimentos aprovado antes do início desta lei.

**Art. 52.** Os casos omissos serão objeto de análise e parecer técnico, sendo obrigatoriamente submetidas 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. 53.** 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. 54.** O município poderá celebrar convênios com entidades federais, estaduais, municipais e autárquicas, visando a fiel execução desta Lei.

**Art. 55.** Por infração às disposições desta Lei, serão aplicadas as penalidades previstas na legislação federal, estadual e municipal.

**Art. 56.** Serão objeto de regulamentação, por ato do Poder Executivo, os procedimentos e prazos diferenciados, para aprovação de empreendimentos declarados de interesse social

**Art. 57.** Serão objeto de regulamentação, por ato do Poder Executivo, os procedimentos, os parâmetros e diretrizes previsto nesta lei bem como prazos diferenciados, para exame de processos relativos ao licenciamento de:

- I - Obras de interesse social;
- II - Edificações geradoras de tráfego ou de impacto ambiental.

**Art. 58.** Os casos omissos serão regulamentados por Decreto do Poder Executivo.

**Art. 59.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Marechal Deodoro/AL, 19 de dezembro de 2019

Publicado por:  
 Caline Passos Costa  
 Código Identificador: B9A54DDF

Materia publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Alagoas no dia 24/12/2019. Edição 1191  
 A verificação de autenticidade da materia pode ser feita informando o código identificador no site:  
<http://www.diariomunicipal.com.br/ama/>

