



Estado de Alagoas
Câmara Municipal de Marechal Deodoro

Projeto de Lei nº 41, de 14 de outubro de 2019.

Altera a Lei Municipal nº 1.231/2017, de 21 de dezembro de 2.017 que dispõe sobre parcelamento de solo no Município de Marechal Deodoro, nos dispositivos que indica e adota outras providências.

O Presidente da Câmara Municipal de Marechal Deodoro, no uso das suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a mesma Câmara aprovou e o Senhor Prefeito sancionará a seguinte Lei:

Art. 1º. Os artigos 21, 32, 33, 101 e 103 da Lei Municipal nº 1.231/2017, passa a vigorar com a seguinte redação: (NR)

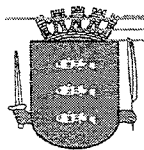
“Art. 21. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, especialmente no que se refere à dimensão dos lotes, afastamentos, taxa de ocupação e Coeficiente de Aproveitamento (CA) do terreno, definidos nesta Lei e no Plano Diretor Municipal.

§ 1º Não haverá destinação de áreas verdes e equipamentos comunitários para desmembramentos ou desdobros;

§ 2º Em caso de desmembramentos ou desdobros que se encontrarem com ruas existentes ou projetadas deverá o proprietário doar expressamente no respectivo processo administrativo a largura da rua existente ou projetada ao município, no momento da aprovação sem a necessidade de indenização;

§ 3º O interessado no desmembramento ou desdobro de áreas cuja a quantidade de metros exija a criação de quadras conforme art. 28 desta lei, caberá à municipalidade, por meio da Secretaria de Planejamento Orçamento e Desenvolvimento Urbano, indicar o local da inserção da quebra da quadra, ou fazê-la coincidir com rua existente ou projetada.”

§ 4º Quando houver interesse público justificado o desmembramento ou desdobro poderá ter os parâmetros urbanísticos previstos no art.32 e 33 desta lei, principalmente no que couber a destinação de áreas verdes, equipamentos comunitários, sistemas viários e demais parâmetros, quando a gleba possuir testada superior a 300m (trezentos metros). (NR)



Estado de Alagoas
Câmara Municipal de Marechal Deodoro

“Art. 32. A distribuição das áreas públicas para o Loteamento Aberto, 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;

II - Nos loteamentos, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários deverão corresponder a no mínimo 10% (dez por cento) do total da gleba;

III - O percentual restante será destinado ao sistema viário.

§ 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 às áreas de equipamentos comunitários.

§ 2º As áreas públicas devem ser destinadas preferencialmente em grandes glebas para que possam atender as suas finalidades.

§ 3º O fracionamento das áreas públicas destinadas deverá ser justificado pelo Empreendedor e acatado ou não pela Secretaria de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 4º A municipalidade poderá indicar a localização das áreas verdes e de equipamentos comunitários para garantir o atendimento do interesse público.

§5º A Secretaria de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano poderá redistribuir os percentuais de área verde e equipamentos comunitários para atender ao interesse público, no ato da aprovação ou até a sua entrega, sem ocasionar perda ao patrimônio público.”

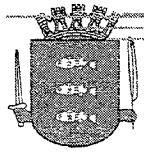
“Art. 33. A distribuição de áreas públicas para Loteamentos Fechados, previstas no artigo 31, deverão ser discriminadas conforme os seguintes parâmetros:

I. As áreas verdes deverão corresponder no mínimo a 13 % (treze por cento) do total da gleba;

II. Nos loteamentos, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários deverão corresponder a no mínimo 10% (dez por cento) do total da gleba.

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 ou a realização de obras públicas, sendo a opção de escolha da modalidade exclusiva da Municipalidade.



Estado de Alagoas

Câmara Municipal de Marechal Deodoro

V. A contrapartida acima referida deverá ser calculada pelo Município, baseada no percentual correspondente a 5% (cinco por cento) do custo de implantação do empreendimento (excluindo 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) ou a realização de obras públicas, 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 ou a obra pública a se realizar, 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. No caso de realização de obras públicas o prazo deverá ser o apresentado em cronograma a ser entregue no ato da assinatura do termo;

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

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

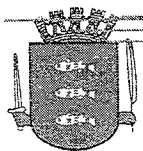
§ 2º. Não serão consideradas como áreas apropriadas para implantação de equipamentos comunitários as áreas alagadas e alagáveis ou com declividade superior a 20% (vinte por cento), mas que poderão ser computadas como área verde.

§ 3º As áreas públicas devem ser destinadas preferencialmente em grandes glebas para que possam atender as suas finalidades.

§ 4º O fracionamento das áreas públicas destinadas deverá ser justificado pelo Empreendedor e acatado ou não pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 5º A municipalidade poderá indicar a localização das áreas verdes e de equipamentos comunitários para garantia do interesse público.

§6º A Secretaria de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano poderá redistribuir os percentuais de área verde e equipamentos comunitários para atender



Estado de Alagoas
Câmara Municipal de Marechal Deodoro

ao interesse público, no ato da aprovação ou até a sua entrega, sem ocasionar perda ao patrimônio público.”

“(Suprimido)”

“Art. 101. Os loteamentos, por meio de suas associações de moradores, poderão solicitar a alteração da condição de loteamento aberto para fechado.

§ 1º. O disposto nesse artigo deverá observar o artigo 8º da Lei Federal 6.766/79, que 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 será:

I - 3% (três por cento), quando o Loteamento tiver sido aprovado até 31/12/2017.

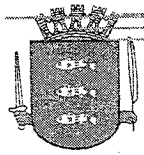
II - 5% (cinco por cento), quando o Loteamento tiver sido aprovado após 31/12/2017.(NR)

§ 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 constarão 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 a consequente abertura do Loteamento e demolição de guaritas de controle de acesso a não moradores.

§ 6º. A partir da autorização formal concedida pelo ente público à Associação de Moradores, todas as responsabilidades e custos com: manutenção de vias, de áreas verdes, equipamentos, iluminação e demais serviços públicos passarão a ser da Associação de Moradores.”



Estado de Alagoas
Câmara Municipal de Marechal Deodoro

“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, bem como promovidos pela iniciativa privada por meio dos programas habitacionais incentivados por entidades públicas.

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

§ 2º. A 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 entidades públicas.

§ 3º. Os parcelamentos declarados 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.


§ 5º. Serão ainda objeto de regulamentação, por ato do Poder Executivo, os procedimentos, os parâmetros e diretrizes previsto nesta lei bem como prazos diferenciados, independente de zoneamento urbano, relativos ao licenciamento de:

I - Empreendimentos de interesse social;

II - Empreendimentos geradores de tráfego ou de impacto ambiental;

III - Requeiram outorga onerosa do direito de construir.”

IV – Empreendimentos/obras cujo impacto urbano, social ou econômico, na região seja notadamente de interesse público;

Art. 2º. A Lei Municipal nº 1.231/2017 fica acrescida dos seguintes dispositivos: 



Estado de Alagoas
Câmara Municipal de Marechal Deodoro

“Art. 67-A. Os dispositivos deste Código aplicam-se no sentido amplo, possibilitando as analogias e interpretações extensivas desde que seja assegurado o interesse público.

§ 1º – Os casos omissos serão resolvidos por ato do Poder Executivo, em despachos proferidos nas representações, considerados os pareceres técnicos da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 2º – Antes da sua decisão sobre casos omissos, o Prefeito poderá designar, caso considere conveniente, uma comissão técnica composta por três profissionais tecnicamente capacitados e legalmente habilitados, para estudar o assunto e lhe apresentar parecer, no prazo máximo de 10 (dez) dias.”

“Art. 67-B. Os Loteamentos Abertos ou Fechados poderão obedecer a seguinte política de energia renovável:

I - Implantar solução de energia renovável para atender ao dimensionamento de no mínimo 100% (cem por cento) da energia das áreas comuns do empreendimento.

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

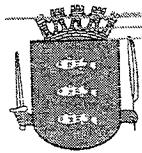
III - Quando o empreendimento optar por utilizar energia renovável prevista no caput deste artigo, poderá requerer os incentivos concedidos pelo Departamento de Iluminação Pública da prefeitura Municipal de Marechal Deodoro

“Art. . Os dispositivos deste Código aplicam-se no sentido amplo, possibilitando as analogias e interpretações extensivas desde que seja assegurado o interesse público.

§ 1º – Os casos omissos serão resolvidos por ato do Poder Executivo, em despachos proferidos nas representações, considerados os pareceres técnicos da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 2º – Antes da sua decisão sobre casos omissos, o Prefeito poderá designar, caso considere conveniente, uma comissão técnica composta por três profissionais tecnicamente capacitados e legalmente habilitados, para estudar o assunto e lhe apresentar parecer, no prazo máximo de 10 (dez) dias.”

“Art.67-B . Por meio da outorga onerosa do direito de construir o Empreendedor poderá solicitar a redução de 3%(três por cento) do percentual destinado a áreas



Estado de Alagoas
Câmara Municipal de Marechal Deodoro

verdes mediante a contrapartida pecuniária destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Fórmula: $CP = At \times Vm \times OAV \times Ip$, onde:

- a) **CP**– Contrapartida pecuniária
- b) **At** - Área do Terreno
- c) **Vm** - Valor Venal do metro quadrado do terreno
- d) **OAV** – Quantidade percentual de área verde a ser outorgada
- e) **Ip**- Índice de Planejamento *Desenvolvimento Urbano*

Parágrafo único. O índice de planejamento será 0,50 (zero vírgula cinco).

“Art.67-C . Por meio da outorga onerosa do direito de construir o Empreendedor poderá solicitar a redução de 5% (cinco por cento) do percentual destinado a áreas de equipamentos comunitários mediante a contrapartida pecuniária destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Fórmula: $CP = At \times Vm \times OAV \times Ip$, onde:

- f) **CP**– Contrapartida pecuniária
- g) **At** - Área do Terreno
- h) **Vm** - Valor Venal do metro quadrado do terreno
- i) **OEC** – Quantidade percentual de área de equipamento comunitários a ser outorgada
- j) **Ip**- Índice de Planejamento


Parágrafo único. O índice de planejamento será 0,50 (zero vírgula cinco).

“Art. 191-B. Os parâmetros desta lei podem ser flexibilizados dentro dos princípios da razoabilidade, quando devidamente justificados e acatados pela Secretaria de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano, sempre assegurado o interesse público.”

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Marechal Deodoro - Alagoas, 18 de dezembro de 2019.


ANDRÉ LUIZ BARROS DA SILVA
Presidente


JORGE AFFONSO BARROS DE MELLO
1º Secretário