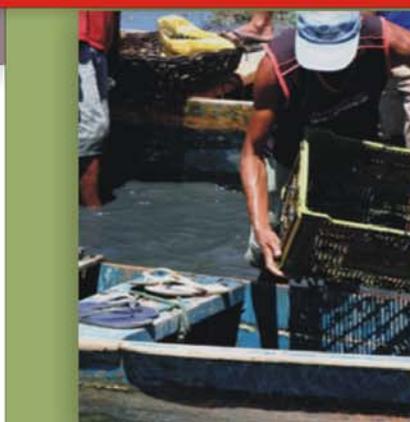




Estado de Alagoas
Prefeitura Municipal de Maceió
Código de Urbanismo e Edificações de Maceió
Diretoria do Plano Diretor - Maceió 2006



EQUIPE DE GOVERNO





José Cícero Soares de Almeida
Prefeito

Maria de Lourdes Pereira de Lyra
Vice-Prefeita

Equipe de Governo

Elionaldo Mauricio Magalhães Moraes
Secretário Geral do Gabinete do Prefeito

Cícero Rafael Tenório da Silva
Secretário Chefe de Assessoria do Gabinete do Prefeito

José Marcelo Firmino Neto
Secretário Municipal de Comunicação Social

Edvan dos Santos
Secretário Municipal de Controle Interno

Diógenes Tenório de Albuquerque Junior
Procurador Geral do Município

Alirio Ismael dos Santos
Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento

César Marques Conceição
Secretário Municipal de Finanças

Cláudio Farias
Secretário Municipal de Assistência Social

Nilton Tadeu Lira
Secretário Municipal de Educação

Edinaldo Afonso Marques de Melo
Superintendente Municipal de Controle e Convívio Urbano

Regina Maria Bastos Feijó
Secretário Municipal de Administração, Recursos Humanos e Patrimônio

Nilton Pereira do Nascimento
Secretário Municipal de Habitação Popular e Saneamento

Warner Alex Malta de Aguiar Barbosa
Secretário Municipal de Esporte e Lazer

Ricardo Luiz Rocha Ramalho Cavalcante
Secretário Municipal de Proteção ao Meio Ambiente

João Macário de Omena Filho
Secretário Municipal de Saúde

Carlos Ronalsa Beltrão
Secretário Municipal de Indústria, Comércio e Agricultura

Cláudia Cristina V. Cavalcante Pessoa
Secretária Municipal de Promoção do Turismo



Mozart da Silva Amaral
Secretário Municipal de Construção da Infra-Estrutura

Ivã Vilela
Superintendente Municipal de Transporte e Trânsito

José Aremilton Fernandes Silva
Superintendente Municipal de Energia e Iluminação Pública de Maceió

Wilde Clécio Falcão de Alencar
Superintendente Municipal de Obras e Urbanização

Lauriano de Araújo Omena
Superintendente Municipal de Limpeza Urbana de Maceió

José Matias Cavalcante
Diretor da Guarda Civil Municipal

Luis Gustavo Ávila Mendonça
Presidente Instituto de Previdência Municipal de Maceió - IPREV

Marcial de Araújo Lima
Presidente da Fundação Municipal de Ação Cultural

Andrei Celcius Tenório de Gusmão
Presidente da Companhia Municipal de Administração, Recursos Humanos e Patrimônio – COMARHP

Paulo Jacinto
Presidente da Comissão de Licitação Única e Permanente

EQUIPE TÉCNICA





EQUIPE TÉCNICA

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO
Alírio Ismael dos Santos

Secretária-Adjunta de Planejamento e Desenvolvimento
Andréia Nunes Estevam

Diretoria do Plano Diretor
Dione Laurindo Pereira

Diretoria do Planejamento Urbano
Rosa Elena Tenório Nogueira

Diretoria do Geoprocessamento
Ana Paula Acioli de Alencar

GRUPO GESTOR

David Ferreira da Guia
Nímia Braga Duarte
Dione Laurindo Pereira
Maria da Glória S. Modesto
Edith Maria Nogueira de Araújo
Maria Adeciany André de Souza
Eurídice Lobo Rocha Leão
Fátima Marta Duarte Lemos
Sílvia Piatti de Paiva
Juranildo Salgueiro da Silva
Walquíria Maria Cavalcante Borges
Adriana Cavalcante de Albuquerque
Marineide Oliveira Lima
André Weinmann Carneiro
Ana Paula Acioli de Alencar

Equipe Técnica SMPD
Equipe Técnica SMCCU
Equipe Técnica SMTT
CONSULTORIA IBAM
APOIO
CBTU
UFAL

Lay out e Fotografia
Nímia Braga Duarte



CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE MACEIÓ

Lei Municipal Nº 5.593, de 08 de Fevereiro de 2007
Publicado no Diário Oficial do Município de Maceió de 09 de Fevereiro de 2007



SUMÁRIO

LIVRO I.....	
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	16
TÍTULO I.....	
DAS DIRETRIZES GERAIS.....	16
TÍTULO II.....	
DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES	18
CAPÍTULO I.....	
DO MUNICÍPIO.....	18
CAPÍTULO II.....	
DO PROPRIETÁRIO E DO POSSUIDOR	18
CAPÍTULO III.....	
DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL.....	19
LIVRO II.....	
DO ZONEAMENTO URBANO.....	20
TÍTULO I.....	
DAS ZONAS E CORREDORES URBANOS.....	20
TÍTULO II.....	
DAS ZONAS RESIDENCIAIS.....	21
TÍTULO III.....	
DAS ZONAS RESIDENCIAIS AGRÍCOLAS.....	23
TÍTULO IV	
DAS ZONAS DE INTERESSE TURÍSTICO	23
TÍTULO V	
DAS ZONAS DE EXPANSÃO.....	24
TÍTULO VI.....	
DAS ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	25
CAPÍTULO I.....	
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	25
CAPÍTULO II.....	
DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL 1 (JARAGUÁ).....	25
CAPÍTULO III.....	
DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL 2 (CENTRO).....	26
CAPÍTULO IV	
DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL 3 (BEBEDOURO)	27
CAPÍTULO V	



DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL 4 (FERNÃO VELHO)	27
CAPÍTULO VI	
DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL 5 (PONTAL DA BARRA)	27
TÍTULO VII	
DAS ZONAS DE INTERESSE AMBIENTAL E PAISAGÍSTICO	28
TÍTULO VIII	
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL	28
TÍTULO IX	
DA ZONA INDUSTRIAL	28
TÍTULO X	
DOS CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS	29
LIVRO III	
DO ORDENAMENTO URBANÍSTICO	29
TÍTULO I	
DO SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO	29
CAPÍTULO I	
DAS ESTRADAS MUNICIPAIS	29
CAPÍTULO II	
DO SISTEMA VIÁRIO URBANO	30
SEÇÃO I	
DA DENOMINAÇÃO DAS VIAS PÚBLICAS	30
SEÇÃO II	
DA CLASSIFICAÇÃO E DAS CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DAS VIAS URBANAS	31
SEÇÃO III	
DO NIVELAMENTO E DO ALINHAMENTO	33
CAPÍTULO III	
DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO E DE ESTACIONAMENTO	34
CAPÍTULO IV	
DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO	36
TÍTULO II	
DAS ÁREAS PÚBLICAS PAISAGÍSTICAS	38
TÍTULO III	
DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	39
CAPÍTULO I	
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	39
CAPÍTULO II	
DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO	40
CAPÍTULO III	
DOS REQUISITOS BÁSICOS PARA PARCELAR	41
SEÇÃO I	
DAS DIMENSÕES DOS LOTES	41
SEÇÃO II	
DAS FAIXAS DE PROTEÇÃO E DE DOMÍNIO	41



CAPÍTULO IV .....	.....
DOS LOTEAMENTOS	42
SEÇÃO I .....	.....
DOS TERRENOS A LOTEAR	42
SEÇÃO II .....	.....
DAS ÁREAS PÚBLICAS RESERVADAS EM LOTEAMENTOS	42
SEÇÃO III .....	.....
DO SISTEMA VIÁRIO DOS LOTEAMENTOS	43
SEÇÃO IV .....	.....
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA O LOTEAMENTO	44
SUBSEÇÃO I .....	.....
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	44
SUBSEÇÃO II .....	.....
DA CONSULTA PRÉVIA PARA LOTEAMENTO	44
SUBSEÇÃO III .....	.....
DA ANÁLISE PRÉVIA PARA LOTEAMENTO	45
SUBSEÇÃO IV .....	.....
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO	46
SUBSEÇÃO V .....	.....
DO ALVARÁ DE LOTEAMENTO	50
SUBSEÇÃO VI .....	.....
DA MODIFICAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO	51
SUBSEÇÃO VII .....	.....
DA EXECUÇÃO, CONCLUSÃO E ENTREGA DO LOTEAMENTO	52
SUBSEÇÃO VIII .....	.....
DA PERMISSÃO DE USO DAS ÁREAS PÚBLICAS EM LOTEAMENTOS	53
CAPÍTULO V .....	.....
DOS DESMEMBRAMENTOS	55
SEÇÃO I .....	.....
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	55
SEÇÃO II .....	.....
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO	55
TÍTULO IV .....	.....
DO REMEMBRAMENTO	56
TÍTULO V .....	.....
DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS	57
CAPÍTULO I .....	.....
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	57
CAPÍTULO II .....	.....
DA IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS	58
TÍTULO VI .....	.....
DAS CERTIDÕES DE NATUREZA URBANÍSTICA	59
LIVRO IV .....	.....
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	60
TÍTULO I .....	.....
DOS USOS E ATIVIDADES	60
CAPÍTULO I .....	.....
DA COMPOSIÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES	60
CAPÍTULO II .....	.....
DAS ATIVIDADES DESCONFORMES	61
SEÇÃO I .....	.....
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	61



SEÇÃO II	
DAS ATIVIDADES DESCONFORMES COMPATÍVEIS	62
SEÇÃO III	
DAS ATIVIDADES DESCONFORMES INCOMPATÍVEIS	62
TÍTULO II.....	
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA OCUPAÇÃO	62
CAPÍTULO I.....	
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	62
CAPÍTULO II.....	
DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO	63
CAPÍTULO III.....	
DA TAXA DE OCUPAÇÃO DO TERRENO.....	63
CAPÍTULO IV	
DOS RECUOS	64
CAPÍTULO V	
DA ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	64
CAPÍTULO VI	
DA TAXA DE PERMEABILIDADE	64
TÍTULO III.....	
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA RELATIVA AO USO E À OCUPAÇÃO DO SOLO.....	65
CAPÍTULO I.....	
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.....	65
CAPÍTULO II.....	
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	67
LIVRO V	
DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES.....	68
TÍTULO I.....	
DAS CONDIÇÕES GERAIS	68
CAPÍTULO I.....	
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	68
CAPÍTULO II.....	
DA VENTILAÇÃO E DA ILUMINAÇÃO	70
SEÇÃO I.....	
DO DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS.....	70
SEÇÃO II	
DOS VÃOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.....	70
CAPÍTULO III.....	
DOS ACESSOS E CIRCULAÇÕES	71
SEÇÃO I.....	
DOS VÃOS E CIRCULAÇÕES.....	71
SEÇÃO II.....	
DA CIRCULAÇÃO VERTICAL.....	71
CAPÍTULO IV	
DOS TOLDOS E MARQUISES	73



CAPÍTULO V	
DOS PASSEIOS	73
CAPÍTULO VI	
DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS	74
SEÇÃO I	
DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS	74
SEÇÃO II	
DAS DEMAIS INSTALAÇÕES	75
TÍTULO II.....	
DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA OCUPAÇÃO E EDIFICAÇÃO.....	76
CAPÍTULO I.....	
DAS ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	76
SEÇÃO I	
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	76
SUBSEÇÃO I.....	
DO SETOR DE PRESERVAÇÃO RIGOROSA.....	76
SUBSEÇÃO II.....	
DO SETOR DE PRESERVAÇÃO DO ENTORNO CULTURAL.....	78
SEÇÃO II.....	
DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO 1 (JARAGUÁ).....	79
SUBSEÇÃO I.....	
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	79
SUBSEÇÃO II.....	
DO SETOR DE PRESERVAÇÃO RIGOROSA.....	79
SUBSEÇÃO III.....	
DO SETOR DE PRESERVAÇÃO DO ENTORNO CULTURAL.....	80
SEÇÃO III	
DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO 2 (CENTRO).....	80
SEÇÃO IV.....	
DAS DEMAIS ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	81
CAPÍTULO II.....	
DAS UNIDADES ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	81
CAPÍTULO III.....	
DO USO RESIDENCIAL	82
SEÇÃO I	
DO USO RESIDENCIAL 1 (UR-1)	82
SEÇÃO II.....	
DO USO RESIDENCIAL 2 (UR-2).....	83
SEÇÃO III	
DO USO RESIDENCIAL 3 (UR-3)	83
SEÇÃO IV.....	
DO USO RESIDENCIAL 4 (UR-4).....	84
SEÇÃO V.....	
DO USO RESIDENCIAL 5 (UR-5).....	85
CAPÍTULO IV	
DO USO NÃO RESIDENCIAL	89
SEÇÃO I.....	
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	89
SEÇÃO II	
DO USO COMERCIAL E DE SERVIÇO.....	92
SEÇÃO III.....	
DO USO MISTO	92
SEÇÃO IV.....	
DO USO INDUSTRIAL	93
SEÇÃO V.....	
DOS SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO	93
SEÇÃO VI.....	
DOS HOSPITAIS E CONGÊNERES	94
SEÇÃO VII.....	



DOS HOTÉIS E SIMILARES	95
SEÇÃO VIII	
DAS EDIFICAÇÕES E LOCAIS PARA REUNIÃO DE PÚBLICO	95
SEÇÃO IX	
DOS POSTOS DE ABASTECIMENTOS E SERVIÇOS DE VEÍCULOS	96
SEÇÃO X	
DOS SERVIÇOS DE LAVAGEM E LUBRIFICAÇÃO DE VEÍCULOS	98
SEÇÃO XI	
DOS DEPÓSITOS DE EXPLOSIVOS E INFLAMÁVEIS	98
SEÇÃO XII	
DO GÁS LIQUEFEITO DE PETRÓLEO	99
SEÇÃO XIII	
DOS CEMITÉRIOS	100
SEÇÃO XIV	
DOS ESTACIONAMENTOS COMERCIAIS	100
SEÇÃO XV	
DAS INSTALAÇÕES ESPECIAIS	100
TÍTULO III	
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	101
CAPÍTULO I	
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	101
CAPÍTULO II	
DAS MEDIDAS ATENUANTES E COMPENSATÓRIAS	102
CAPÍTULO III	
DA ELABORAÇÃO E APRECIÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	103
TÍTULO IV	
DAS LICENÇAS EDILÍCIAS	105
CAPÍTULO I	
DA ANÁLISE PRÉVIA PARA EDIFICAR	105
CAPÍTULO II	
DA APROVAÇÃO DE PROJETO	106
CAPÍTULO III	
DA MODIFICAÇÃO DO PROJETO	108
CAPÍTULO IV	
DA EXECUÇÃO DE OBRA	109
CAPÍTULO V	
DAS INTERVENÇÕES EM EDIFICAÇÕES EXISTENTES	111
SEÇÃO I	
DOS REPAROS	111
SEÇÃO II	
DAS REFORMAS	111
SEÇÃO III	
DAS DEMOLIÇÕES	111
CAPÍTULO VI	
DO ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO	112
CAPÍTULO VII	
DA CARTA DE HABITE-SE	114
CAPÍTULO VIII	
DA EXTINÇÃO DAS LICENÇAS EDILÍCIAS	115
TÍTULO V	



DA PREPARAÇÃO E EXECUÇÃO DAS OBRAS.....	115
CAPÍTULO I.....	
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	115
CAPÍTULO II.....	
DO CANTEIRO DE OBRAS	115
LIVRO VI	
DA FISCALIZAÇÃO URBANÍSTICA E EDILÍCIA.....	117
TÍTULO I.....	
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	117
TÍTULO II.....	
DA FISCALIZAÇÃO	118
CAPÍTULO I.....	
DAS INSTÂNCIAS ADMINISTRATIVAS.....	118
CAPÍTULO II.....	
DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO	118
TÍTULO III.....	
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES	121
CAPÍTULO I.....	
DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO	121
CAPÍTULO II.....	
DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS EDILÍCIAS	122
CAPÍTULO III.....	
DAS DEMAIS INFRAÇÕES.....	123
LIVRO VII	
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	123
ANEXO I – GLOSSÁRIO	126
ANEXO II - MAPAS E QUADRO DE CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS	129
MAPAS	130
QUADRO DESCRITIVO DOS CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS	130
ANEXO III – QUADROS	137
QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONAS E CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS.....	138
ZR-1.....	138
ZR-2.....	139
ZR-3.....	140
ZR-4.....	141
ZR-5.....	142
ZR-6.....	143
ZR-7.....	144
ZR-8.....	145
ZR-9.....	146
ZRA- 1.....	147
ZRA-2.....	147
ZRA-3.....	147
ZIT- 1.....	148



ZIT-2.....	148
ZE-1.....	149
ZE-2.....	150
ZE-3.....	151
ZEP-1/ SPR-1.....	152
SPE-1.....	152
SPE-2.....	152
ZEP-2/ SPR-1.....	154
SPE-1.....	154
SPE-2.....	154
ZEP-3/ SPR-1.....	156
ZEP-4/ SPR-1.....	157
ZEP-5/ SPR-1.....	158
ZI.....	159
ZIAP-1 PONTAL DA BARRA.....	160
ZIAP-2 CINTURÃO VERDE DO PONTAL.....	160
ZIAP-3 PARQUE MUNICIPAL DE MACEIÓ.....	160
ZIAP-4 RESERVA FLORESTAL DO IBAMA.....	160
ZIAP-5 FOZ DO PRATAJI.....	160
ZIAP-6 FOZ DO JACARECICA.....	160
ZIAP-7 CATOLÉ.....	160
ZIAP-8 B.BENTES /PRATAJI.....	160
ANEXO III - QUADRO 2 - TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DOS USOS.....	
COMÉRCIO.....	161
ANEXO III - QUADRO 3 -TABELA DE DIMENSÕES DE VAGAS E FAIXAS DE ACESSO.....	163
ANEXO III - QUADRO 4 - LARGURA DA FAIXA DE CIRCULAÇÃO EM CURVA.....	164
ANEXO III - QUADRO 5 - TABELA DO NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA USOS ESPECÍFICOS.....	165
ANEXO III - QUADRO 6 - TABELA PARA CARGA E DESCARGA, EMBARQUE E DESEMBARQUE.....	166
ANEXO III - QUADRO 7 - TABELA PARA CÁLCULO DE LOTAÇÃO.....	167
ANEXO III - QUADRO 8 - USOS PERMITIDOS E CONDIÇÕES PARA INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES COMERCIAIS.....	168
ANEXO IV - SIGLAS E ABREVIATURAS.....	170



CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE MACEIÓ

LEI MUNICIPAL N. 5.593, DE 08 DE FEVEREIRO DE 2007.

INSTITUI O CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE MACEIÓ, ESTABELECE O ZONEAMENTO DA CIDADE DE ACORDO COM OS PARÂMETROS DE MACROZONEAMENTO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO (LEI MUNICIPAL N. 5.486, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2005) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Maceió decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

LIVRO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

TÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei institui o Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió, tendo como pressuposto o atendimento às disposições previstas no Plano Diretor do Município e à legislação federal, estadual e municipal aplicáveis.

Art. 2º. São diretrizes deste Código:

I – a compatibilização do uso, da ocupação e do parcelamento do solo:

- a) às características tradicionais de seu uso e ocupação, nas áreas consolidadas;
- b) às condições do meio físico natural;
- c) à presença e preservação do patrimônio natural, paisagístico, histórico e cultural;
- d) ao potencial de infra-estrutura urbana instalada ou prevista;

II – a flexibilização dos parâmetros para parcelamento e ocupação do solo para promover a habitação de interesse social, de modo a diminuir os custos e favorecer o acesso pelos segmentos de menor poder aquisitivo da população;

III – o favorecimento da ventilação no ambiente urbano e nas edificações, pela regulamentação de distâncias entre os prédios, área mínima de vãos e aberturas e elementos construtivos que possam constituir barreiras para aeração;

IV – regulação do sistema individual de saneamento básico, de modo a evitar a contaminação do lençol freático;



- V – facilitação da drenagem das águas pluviais;
- VI – incentivo ao reaproveitamento da água para recarga de aquíferos;
- VII – aproveitamento dos fundos de vales e faixas de proteção dos cursos d'água como áreas de uso público de lazer e circulação;
- VIII – garantia de acesso às áreas públicas de lazer, especialmente às praias e às lagoas;
- IX – integração entre os usos, sempre que possível;
- X – flexibilização nas áreas residenciais para implantação de atividades compatíveis, para incentivo aos pequenos negócios;
- XI – prioridade no controle dos empreendimentos e atividades que possam causar impactos ambientais e urbanos;
- XII – garantia de reserva, nos empreendimentos residenciais, de áreas livres para lazer;
- XIII – primazia às condições de segurança, salubridade e qualidade ambiental nas obras e edificações;
- XIV – garantia de condições adequadas de acessibilidade, circulação e utilização das áreas e edificações de uso público ou coletivo, especialmente para pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida;
- XV – promoção da estética arquitetônica, urbanística e paisagística condizentes com as condições climáticas e culturais de Maceió;
- XVI – restrição a empreendimentos que possam causar interferências na integração das áreas da cidade;
- XVII – incentivo à constituição de parcerias entre os empreendedores privados e o Poder Público para execução das áreas públicas de lazer;
- XVIII – controle da verticalização das edificações, observados:
 - a) a preservação do patrimônio cultural;
 - b) a restrição da interferência lesiva à paisagem;
 - c) a coibição ao sombreamento nas praias e no entorno das lagoas;
 - d) o equilíbrio da densidade populacional com a oferta de áreas públicas e serviços de infra-estrutura urbana;
 - e) o atendimento ao interesse social.

Art. 3º. Os dispositivos contidos neste Código, relativos ao uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, são aplicáveis à área urbana prevista no Plano Diretor do Município e, no que diz respeito às obras e edificações, a todo o território municipal.

Art. 4º. Todo e qualquer plano ou projeto pertinente ao desenvolvimento físico-territorial do Município de Maceió deverá respeitar os dispositivos desta Lei.

Art. 5º. São partes integrantes desta Lei:

I – o ANEXO I – GLOSSÁRIO;

II – o ANEXO II – MAPAS, contendo:

MAPA 1 – ZONEAMENTO URBANO;

MAPA 2 – SETORIZAÇÃO DAS ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL;

MAPA 3 – RESTRIÇÕES LEGAIS E INSTITUCIONAIS;

MAPA 4 – DECLIVIDADES DO RELEVO;

QUADRO DESCRITIVO DOS CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS;

III – ANEXO III – QUADROS, contendo:

QUADRO 1 – Parâmetros Urbanísticos por Zonas e Corredores;

QUADRO 2 – Classificação dos Usos;

QUADRO 3 – Tabela de Dimensionamento de Vagas e Faixa de Acesso;

QUADRO 4 – Largura da Faixa de Circulação em Curva;



QUADRO 5 – Vagas para Veículos de Usos Específicos;

QUADRO 6 – Tabela para Carta e Descarga, Embarque e Desembarque;

QUADRO 7 - Tabela de Lotação das Edificações;

QUADRO 8 – Usos permitidos e condições para instalação de atividades comerciais;

IV – SIGLAS E ABREVIATURAS.

TÍTULO II

DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I

DO MUNICÍPIO

Art. 6º. O Município licenciará e fiscalizará o parcelamento, o uso e a ocupação do solo, bem como a execução das respectivas obras, conforme os projetos previamente aprovados nos termos desta Lei.

§ 1º. Toda obra ou atividade urbanística ou edilícia ficará sujeita à fiscalização pelos órgãos municipais competentes, a qualquer tempo, quanto ao atendimento dos parâmetros legais aplicáveis.

§ 2º. O Município não se responsabilizará por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência do projeto e/ou da execução.

CAPÍTULO II

DO PROPRIETÁRIO E DO POSSUIDOR

Art. 7º. Para os fins desta Lei, considerar-se-ão o proprietário e o possuidor do imóvel segundo os conceitos jurídicos do Código Civil Brasileiro.

§ 1º. O direito do proprietário do imóvel promover e executar obras pressupõe a observância das condições previstas nesta Lei e das demais normas aplicáveis.

§ 2º. E condição para aprovação de obras ou licenciamentos urbanísticos e edifícios a comprovação da propriedade imobiliária, pelas formas admitidas em lei.

§ 3º. Para os efeitos desta Lei, o possuidor pode requerer, perante o órgão municipal de controle urbano, a aprovação de obras e licenciamento de usos que não impliquem na alteração física do imóvel.

§ 4º. Somente é lícito ao possuidor requerer a aprovação de obras ou licenciamento de usos que alterem fisicamente o imóvel se detiver:

I – contrato ou termo de autorização expressa do proprietário;

II – contrato de compra e venda, ou qualquer outra forma de alienação, devidamente acompanhado dos documentos que comprovem a cadeia dominial até a efetiva averbação da propriedade no registro imobiliário.

Art. 8º. Em qualquer caso o requerente responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação o reconhecimento, por parte do Poder Público Municipal, do direito de propriedade sobre o imóvel.

Art. 9º. O proprietário ou possuidor poderá obter todas as informações sobre o imóvel, cadastradas no órgão municipal competente, desde que não envolvam a privacidade ou sigilo das informações de terceiros.

Art. 10. O proprietário ou possuidor do imóvel é responsável integralmente pela manutenção das condições de



estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta Lei e da legislação federal, estadual e municipal correlatas.

Parágrafo único. A responsabilidade prevista no *caput* deste artigo estende-se aos demais sucessores na propriedade ou posse do imóvel.

Art. 11. Na hipótese dos documentos apresentados não descreverem suficientemente as características físicas, as dimensões, limites e a área do imóvel, poderão ser exigidos documentos ou esclarecimentos complementares.

CAPÍTULO III

DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Art. 12. Considera-se profissional responsável, perante o órgão de controle urbano, o técnico devidamente habilitado e registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como titular ou representante de pessoa jurídica, respeitadas, neste caso, as atribuições e limitações estabelecidas pela entidade representada.

Art. 13. É obrigatória a assistência de profissional habilitado na elaboração de projetos, na execução e na implantação de obras, sempre que assim o exigir:

I – a legislação federal relativa ao exercício profissional;

II – o Poder Público Municipal, sempre que entender conveniente, nos termos da legislação local.

Art. 14. Para os efeitos desta Lei, considera-se autor o profissional habilitado responsável pela elaboração dos projetos e que responderá pelo conteúdo das peças gráficas descritivas e especificações de seu trabalho.

Art. 15. Para os efeitos desta Lei, considera-se responsável técnico pela obra o profissional encarregado pela sua direção técnica, em qualquer de suas fases, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais e procedimentos, conforme projeto aprovado pelo Poder Público Municipal.

Art. 16. Será comunicado ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional o nome do profissional que incorra em comprovada negligência, imprudência, má-fé, ou direção de obra em desatendimento às exigências desta Lei.

Art. 17. É facultada a qualquer tempo a substituição ou a transferência da responsabilidade profissional, permanecendo paralisadas as obras enquanto não haja a assunção de responsabilidade por novo técnico.

Parágrafo único. Compete ao titular da obra ou empreendimento informar ao Poder Público Municipal eventual alteração do responsável técnico pela sua execução.

Art. 18. Não compete ao Poder Público Municipal decidir sobre o reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração de projeto.

Art. 19. Somente os profissionais legalmente habilitados no respectivo órgão fiscalizador do exercício profissional, e inscritos perante o Poder Público Municipal desta capital, poderão projetar, calcular ou executar obras no território deste Município.

§ 1º. Os projetos, seus elementos e planilhas de cálculos deverão ser devidamente registrados nos órgãos competentes e assinados concomitantemente:

I – pelo proprietário ou possuidor do imóvel;

II – pelo autor dos projetos;

III – pelo responsável pela execução da obra.



§ 2º. Acompanhando as assinaturas dos profissionais, deverão constar seus nomes completos e número das carteiras profissionais, expedidas pelos órgãos de classe competentes.

§ 3º. Nos casos em que o proprietário ou possuidor do imóvel for pessoa jurídica, os projetos deverão ser assinados pelos seus respectivos representantes legais.

§ 4º. Em caso de dúvidas quanto à regularidade do profissional perante o órgão fiscalizador, poderá o Poder Público Municipal exigir a exibição do comprovante da inscrição profissional.

Art. 20. O licenciamento expedido pelos órgãos municipais competentes, para a execução de obras, não induz qualquer responsabilidade do Poder Público pelos cálculos estruturais da obra ou demais projetos complementares, por estes respondendo exclusivamente os profissionais responsáveis envolvidos na sua elaboração ou execução.

LIVRO II

DO ZONEAMENTO URBANO

TÍTULO I

DAS ZONAS E CORREDORES URBANOS

Art. 21. Para fins de aplicação das normas de uso, ocupação e parcelamento do solo, a Área Urbana definida no Plano Diretor Municipal e inserida nos limites do perímetro urbano, divide-se em:

- I – 9 (nove) tipos de zonas residenciais, identificadas pelas siglas ZR-1 a ZR-9;
- II – 3 (três) zonas residenciais agrícolas, identificadas pelas siglas ZRA-1 a ZRA-3;
- III – 2 (duas) zonas de interesse turístico, identificadas pelas siglas ZIT-1 e ZIT-2;
- IV – 3 (três) zonas de expansão, identificadas pelas siglas ZE-1 a ZE-3;
- V – 5 (cinco) zonas especiais de preservação cultural, identificadas pelas siglas ZEP-1 a ZEP-5;
- VI – 8 (oito) zonas de interesse ambiental e paisagístico, identificadas pelas siglas ZIAP-1 a ZIAP- 8;
- VII – zonas especiais de interesse social, identificadas pela sigla ZEIS, definidas na forma da legislação específica;
- VIII – 1 (uma) zona industrial, identificada pela sigla ZI.

§ 1º. Poderão ser superpostas às Zonas Urbanas previstas neste artigo um ou mais Corredores de Atividades Múltiplas (CAM), dotados de regras mais específicas quanto ao uso e à ocupação do solo.

§ 2º. Os parâmetros urbanísticos por Zona e Corredor Urbano constam do Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

§ 3º. Excetuadas as regras mais específicas, aplicar-se-ão aos Corredores de Atividades Múltiplas os parâmetros estabelecidos para a Zona Urbana em que se situem.

Art. 22. O Município poderá criar e delimitar outras Zonas e Corredores Urbanos além daqueles previstos nesta Lei.

Art. 23. Serão sempre considerados limites das Zonas e dos Corredores Urbanos estabelecidos por esta Lei, os fundos dos lotes lindeiros à via mencionada como referência na sua delimitação.

Art. 24. As Zonas e Corredores Urbanos estão representados graficamente no Mapa 1 e Quadro Descritivo constantes do ANEXO II desta Lei.



§ 1º. Para fins de caracterização das zonas descritas nesta Lei, são levadas em consideração as características de ocupação populacional, físico-territorial e sócio-econômica.

§ 2º. No estabelecimento dos parâmetros constantes do quadro de usos em anexo a esta Lei:

- a) é assegurado aos imóveis precedentemente regularizados a manutenção dos padrões anteriores de natureza urbanística e edilícia, salvo se houver modificação do seu uso após o início da vigência desta Lei;
- b) tornar-se-ão exigíveis os padrões edílios descritos neste Código a partir da sua publicação, salvo o direito de construir já consolidado por licenciamento anterior, ainda em vigor;
- c) tornar-se-ão exigíveis os padrões urbanísticos para novos empreendimentos a partir da publicação desta Lei.

Art. 25. Para os efeitos de fixação de parâmetros em intersecção de zonas, são estabelecidas as seguintes hierarquias, em ordem de prevalência sobre os setores sucessivos:

- I – Corredores de Atividades Múltiplas (CAM);
- II – Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico dos tipos 1 a 8 (ZIAPs);
- III – Zonas Especiais de Preservação Cultural dos tipos 1 a 5 (ZEPs);
- IV – Zona Industrial (ZI);
- V – Zona Residencial do tipo 1 (ZR-1);
- VI – Zona Residencial do tipo 2 (ZR-2);
- VII – Zona Residencial do tipo 3 (ZR-3);
- VIII – Zona Residencial do tipo 4 (ZR-4);
- IX – Zona Residencial do tipo 5 (ZR-5);
- X – Zona Residencial do tipo 6 (ZR-6);
- XI – Zona Residencial do tipo 7 (ZR-7);
- XII – Zona Residencial do tipo 8 (ZR-8);
- XIII – Zona Residencial Agrícola do tipo 1 (ZRA-1);
- XIV – Zona Residencial Agrícola do tipo 2 (ZRA-2);
- XV – Zona Residencial Agrícola do tipo 3 (ZRA-3);
- XVI – Zona de Expansão do tipo 1 (ZE-1);
- XVII – Zona de Expansão do tipo 2 (ZE-2);
- XVIII – Zona de Expansão do tipo 3 (ZE-3);
- XIX – Zona de Interesse Turístico do tipo 1 (ZIT-1);
- XX – Zona de Interesse Turístico do tipo 2 (ZIT-2).

TÍTULO II

DAS ZONAS RESIDENCIAIS

Art. 26. As Zonas Residenciais do tipo 1 (ZR-1) são as áreas na cidade destinadas predominantemente ao uso residencial, observando também as seguintes diretrizes:

- I – verticalização baixa, exceto nos Corredores de Atividades Múltiplas (CAM) das Avenidas Durval de Góes Monteiro, Deputado Serzedelo Barros Correia e Menino Marcelo (BR 316);
- II – permissão para o exercício de atividades comerciais, de serviços e industriais, compatibilizadas ao uso residencial e restritas aos grupos I e II;
- III – estímulo à promoção de habitação de interesse social.



Art. 27. As Zonas Residenciais do tipo 2 (ZR-2) são as áreas na cidade destinadas à ocupação predominante do uso residencial, observando também as seguintes diretrizes:

I – incentivo à verticalização alta de edificações populares;

II - possibilidade de implantação de atividades comerciais, de serviços e industriais de todos os grupos previstos nesta Lei, sem prejuízo da avaliação dos impactos ambientais e urbanos;

III – estímulo à promoção de habitação de interesse social.

Art. 28. A Zona Residencial do tipo 3 (ZR-3) é a área na cidade destinada à ocupação predominante do uso residencial, observando também as seguintes diretrizes:

I - verticalização baixa;

II - possibilidade de implantação de atividades comerciais, de serviços e industriais, até o grupo IV, compatibilizadas ao uso residencial, sem prejuízo da avaliação dos impactos ambientais e urbanos;

III – estímulo à promoção de habitação de interesse social.

Art. 29. A Zona Residencial do tipo 4 (ZR-4) é a área na cidade destinada à ocupação predominante do uso residencial, observando, também as seguintes diretrizes :

I – verticalização restrita ao Cone do Farol da Marinha;

II – possibilidade de implantação de atividades comerciais, de serviços e industriais, até o grupo IV, compatibilizados ao uso residencial, sem prejuízo da avaliação dos impactos ambientais e urbanos.

Art. 30. A Zona Residencial do tipo 5 (ZR-5) é a área na cidade destinada à ocupação predominante do uso residencial, observando também as seguintes diretrizes:

I – verticalização alta, limitada a 20 (vinte) pavimentos, com baixa ocupação do terreno, compatibilizado o saneamento básico;

II – possibilidade de implantação de atividades comerciais, de serviços e industriais, até o grupo IV, sem prejuízo da avaliação dos impactos ambientais e urbanos.

III – não é permitido remembramento.

Art. 31. A Zona Residencial do tipo 6 (ZR-6) é a área na cidade destinada à ocupação predominante do uso residencial, observando também as seguintes diretrizes :

I – verticalização alta, limitada a 15 (quinze) pavimentos, com baixa ocupação do terreno, compatibilizado o saneamento básico;

II – permissão para o parcelamento em lotes de grandes dimensões;

III – possibilidade de implantação de atividades comerciais, de serviços e industriais, até o grupo IV, sem prejuízo da avaliação dos impactos ambientais e urbanos.

IV – permissão para exercício de atividades agrícolas.

Art. 32. As Zonas Residenciais do tipo 7 (ZR-7) são as áreas na cidade destinadas à ocupação predominante do uso residencial, observando também as seguintes diretrizes :

I – verticalização alta, limitada a 20 (vinte) pavimentos, compatibilizado ao saneamento básico;

II – possibilidade de instalação de atividades comerciais, de serviços e industriais até o grupo IV, sem prejuízo da avaliação dos impactos ambientais e urbanos.

III – nas áreas do tabuleiro, é obrigatório o atendimento à taxa de permeabilização do terreno, prevista no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei;

Art. 33. A Zona Residencial do tipo 8 (ZR-8) é a área na cidade destinada à ocupação predominante do uso residencial, observando também as seguintes diretrizes :

I – verticalização alta, limitada a 8 (oito) pavimentos;

II – permissão para implantação de atividades comerciais, de serviços e industriais, até o grupo IV, sem prejuízo da avaliação dos impactos ambientais e urbanos.



Art. 34. A Zona Residencial do tipo 9 (ZR-9) é a área na cidade destinada à ocupação predominante do uso residencial, observando também as seguintes diretrizes:

I – verticalização baixa;

II – possibilidade de instalação de atividades comerciais, de serviços e industriais, até o grupo II, compatibilizadas ao uso residencial;

III – estímulo à promoção de habitação de interesse social.

Art. 35. Os parâmetros para o parcelamento, os usos e a ocupação do solo nas Zonas Residenciais estão apresentados no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

TÍTULO III

DAS ZONAS RESIDENCIAIS AGRÍCOLAS

Art. 36. As Zonas Residenciais Agrícolas do tipo 1 (ZRA-1) são as áreas na cidade destinadas à ocupação por uso agrícola compatível com o uso residencial, com as seguintes diretrizes:

I – permissão exclusiva para a implantação de edificações horizontais;

II – adoção de parâmetros urbanísticos mais restritivos;

III – permissão para exercício de atividades comerciais, de serviços e industriais apenas do grupo I.

Art. 37. A Zona Residencial Agrícola do tipo 2 (ZRA-2) é a área na cidade destinada à ocupação por uso agrícola compatível com o uso residencial, com as seguintes diretrizes:

I – permissão exclusiva para implantação de edificações horizontais;

II – adoção de parâmetros urbanísticos mais restritivos que os da ZRA-1;

III – permissão para exercício de atividades comerciais, de serviços e industriais apenas do grupo I.

Art. 38. A Zona Residencial Agrícola do tipo 3 (ZRA-3) é a área na cidade destinada à ocupação por uso agrícola compatível com o uso residencial, com as seguintes diretrizes:

I – permissão exclusiva para implantação de edificações horizontais;

II – adoção de parâmetros urbanísticos mais restritivos que os das demais ZRA;

III – proibição da implantação e exercício de atividades comerciais, de serviços e industriais.

Art. 39. Os parâmetros para o parcelamento, os usos e a ocupação do solo nas Zonas Residenciais Agrícolas estão apresentados no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

TÍTULO IV

DAS ZONAS DE INTERESSE TURÍSTICO

Art. 40. A Zona de Interesse Turístico do tipo 1 (ZIT-1) é a área na cidade destinada, sem prejuízo do uso residencial, prioritariamente ao incentivo das atividades comerciais e de serviços voltadas para o turismo, compatíveis com as condições ambientais e as ocupações locais, com as seguintes diretrizes:

I – predominância da horizontalidade, permitindo até 4 (quatro) pavimentos apenas para as atividades de serviços até o grupo IV, voltadas para o turismo;

II – atividades comerciais e de serviços, sem prejuízo da avaliação dos impactos ambientais e urbanos;

III – uso agrícola compatível com o uso residencial.

Art. 41. A Zona de Interesse Turístico do tipo 2 (ZIT-2) é a área na cidade destinada ao incentivo das atividades de serviços, culturais, artesanais, tecnológicas e filosóficas, voltadas para o turismo, compatíveis com as



condições ambientais e as ocupações locais.

Art. 42. Na Zona de Interesse Turístico do tipo 2 (ZIT-2) a implantação de quaisquer empreendimentos:

- I – assegurará o livre acesso de pedestres e veículos à Zona de Interesse Ambiental e Paisagístico 1 (ZIAP-1);
- II – conterá solução individual para o esgotamento sanitário.

Art. 43. É proibido o exercício de atividades, ainda que transitórias, ou implantação de quaisquer usos sobre as dunas, sem prejuízo das penalidades ambientais cabíveis.

Art. 44. Os parâmetros para o parcelamento, os usos e a ocupação do solo nas Zonas de Interesse Turístico estão apresentados no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

TÍTULO V

DAS ZONAS DE EXPANSÃO

Art. 45. A Zona de Expansão do tipo 1 (ZE-1) é a área na cidade com potencial para o crescimento urbano, com as seguintes diretrizes:

- I – verticalização alta, compatibilizada ao saneamento básico;
- II – atividades comerciais, de serviços e industriais de todos os grupos previstos nesta Lei, sem prejuízo da avaliação dos impactos ambientais e urbanos;
- III – estímulo aos empreendimentos e estabelecimentos de incentivo à implantação de infra-estrutura e serviços urbanos.

Art. 46. A Zona de Expansão do tipo 2 (ZE-2) é a área na cidade com potencial para crescimento urbano, com as seguintes diretrizes:

- I – verticalização alta, limitada a 20 (vinte) pavimentos e compatibilizada ao saneamento básico;
- II – atividades comerciais, de serviços e industriais de todos os grupos previstos nesta Lei, sem prejuízo da avaliação dos impactos ambientais e urbanos;
- III – estímulo aos empreendimentos e estabelecimentos de incentivo à implantação de infra-estrutura e serviços urbanos.

Art. 47. A Zona de Expansão do tipo 3 (ZE-3) é a área na cidade com potencial para crescimento urbano, com as seguintes diretrizes:

- I – edificações horizontais;
- II – parâmetros urbanísticos mais restritivos que as demais ZE;
- III – permissão para implantação de atividades comerciais, de serviços e industriais, até o grupo IV, sem prejuízo da avaliação dos impactos ambientais e urbanos;
- IV – estímulo aos empreendimentos e estabelecimentos de incentivo à implantação de infra-estrutura e serviços urbanos.

Art. 48. Os parâmetros para o parcelamento, os usos e a ocupação do solo nas Zonas de Expansão estão apresentados no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.



TÍTULO VI

DAS ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 49. Para fins de aplicação das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, as Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEP) poderão se subdividir em:

- I – Setores de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1);
- II – Setores de Preservação Rigorosa 2 (SPR-2);
- III – Setores de Preservação do Entorno Cultural (SPE).

§ 1º. O Setor de Preservação Rigorosa 1 é o espaço urbano contendo qualquer edificação ou conjunto de edificações, instituídas como patrimônio cultural edificado de Maceió, sujeitos, como tal, a um rígido controle das intervenções edilícias e urbanísticas, de modo a impedir intervenções ou não intervenções que provoquem o seu perecimento ou que interfiram nas suas características, alterando-lhe a feição original ou a ambiência.

§ 2º. O Setor de Preservação Rigorosa 2 é constituído por ruínas, edificações isoladas e/ou conjuntos de edificações, instituídas como patrimônio cultural edificado de Maceió, situadas no Setor de Preservação do Entorno Cultural, sujeito às mesmas restrições do Setor de Preservação Rigorosa 1.

§ 3º. O Setor de Preservação do Entorno Cultural é o espaço urbano de entorno aos Setores de Preservação Rigorosa (SPR), visando atenuar a interferência paisagística da urbanização sob estas áreas.

CAPÍTULO II

DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL 1 (JARAGUÁ)

Art. 50. A Zona Especial de Preservação Cultural 1 (ZEP-1 Jaraguá) é constituída pelo sítio histórico de Jaraguá, tendo sua preservação direcionada à vocação comercial, de moradia, de lazer, de cultura e de turismo.

Art. 51. A Zona Especial de Preservação 1 (ZEP-1 Jaraguá) é constituída pelos seguintes setores:

I – Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1), constituído pelo núcleo do bairro de Jaraguá, que mantém a morfologia urbana e a tipologia das edificações de interesse histórico e arquitetônico, sujeitas à preservação, com as seguintes diretrizes:

- a) verticalização baixa, até 3 (três) pavimentos, compatível com a preservação do patrimônio cultural;
- b) exercício de atividades de comércio, de serviços e industriais, até o grupo III, compatíveis com a preservação do patrimônio cultural;
- c) estímulo à implantação do uso residencial;

II – Setor de Preservação Rigorosa 2 (SPR-2), constituída por ruínas, edificações isoladas e/ou conjuntos antigos isolados situados na (ZEP-1 Jaraguá), cujas características deverão ser mantidas, obedecendo a rígido controle de intervenções, com base nas mesmas diretrizes do SPR-1;

III – Setor de Preservação do Entorno Cultural 1 (SPE-1), de uso predominantemente residencial, que mantém na maioria de suas vias a escala e o traçado urbano primitivos, com as seguintes diretrizes:

- a) verticalização baixa, até 4 (quatro) pavimentos, para uso residencial;
- b) atividades de comércio, de serviços e industriais, até o grupo III;
- c) estímulo à implantação do uso residencial;

IV – Setor de Preservação do Entorno Cultural 2 (SPE-2), de uso residencial, comercial e de serviços, na maioria relacionados à atividade portuária, com as seguintes diretrizes:

- a) verticalização baixa, até 4 (quatro) pavimentos;



b) usos exclusivos comerciais e de serviços, até o grupo III, para atividades recreativas, científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas;

c) estímulo à implantação do uso residencial;

V – Setor de Preservação do Entorno Cultural 3 (SPE-3), constituída por construções ocupadas por população de baixa renda cuja atividade principal é a pesca, sendo de interesse social.

VI - Setor de Preservação do Entorno Cultural 4 (SPE-4), constituída por construções ocupadas por atividades portuárias;

Art. 52. Os Setores de Preservação Rigorosa e os Setores de Preservação do Entorno Cultural da Zona Especial de Preservação Cultural 1 estão representados graficamente no Mapa 2 do ANEXO II desta Lei.

Art. 53. Os parâmetros urbanísticos para os Setores de Preservação Rigorosa e os Setores de Preservação do Entorno Cultural da ZEP-1 encontram-se no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

CAPÍTULO III

DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL 2 (CENTRO)

Art. 54. A Zona Especial de Preservação Cultural 2 (ZEP-2 Centro) é constituída pelo sítio histórico do Centro, tendo sua preservação direcionada à vocação comercial, de moradia, de lazer, de cultura e de turismo.

Art. 55. A Zona Especial de Preservação 2 (ZEP-2 Centro) divide-se nos seguintes setores:

I – Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1), a área constituída pelo núcleo histórico do Centro de Maceió, que mantém a morfologia urbana e a tipologia das edificações de interesse histórico e arquitetônico, sujeitando-se a rígido controle das edificações, com as seguintes diretrizes:

a) verticalização baixa, até 4 (quatro) pavimentos, compatível com a preservação do patrimônio cultural;

b) atividades de comércio, serviços e industriais, até o grupo II, compatibilizadas com a preservação do patrimônio cultural;

c) estímulo à implantação de uso residencial;

II – Setor de Preservação Rigorosa 2 (SPR-2), constituída por ruínas, edificações isoladas e/ou conjuntos antigos isolados situados na (ZEP-2), cujas características deverão ser mantidas, obedecendo a rígido controle de intervenções com base nas mesmas diretrizes do SPR-1;

III – Setor de Preservação do Entorno Cultural 1 (SPE-1), com as seguintes diretrizes:

a) verticalização permitida até 6 (seis) pavimentos, compatível com a preservação do patrimônio cultural;

b) atividades comerciais, de serviços e industriais, até o grupo II, compatibilizadas com a morfologia urbana e a tipologia das edificações de interesse histórico e arquitetônico;

c) estímulo à implantação do uso residencial;

IV – Setor de Preservação do Entorno Cultural 2 (SPE-2), com as seguintes diretrizes:

a) verticalização permitida até 8 (oito) pavimentos, compatível com a preservação do patrimônio cultural;

b) atividades comerciais, de serviços e industriais, até o grupo III, compatibilizadas com a preservação do patrimônio cultural;

c) estímulo à implantação do uso residencial.

Art. 56. Os Setores de Preservação Rigorosa e os Setores de Preservação do Entorno Cultural da Zona Especial de Preservação Cultural 2 estão representados graficamente no Mapa 3 do ANEXO II desta Lei.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos para os Setores de Preservação Rigorosa e para os Setores de Preservação do Entorno Cultural da Zona Especial de Preservação Cultural 2 encontram-se no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.



CAPÍTULO IV

DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL 3 (BEBEDOURO)

Art. 57. A Zona Especial de Preservação 3 (ZEP-3 Bebedouro) é constituída pelo sítio histórico do bairro de Bebedouro, tendo sua preservação direcionada à vocação de moradia, comercial, de lazer, de cultura e de turismo.

Art. 58. A Zona Especial de Preservação 3 (ZEP-3) é constituída de um único Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1), abrangendo a sua área o núcleo histórico de Bebedouro que mantém a morfologia urbana e a tipologia das edificações de interesse histórico e arquitetônico, sujeitando-se a rígido controle das edificações com as seguintes diretrizes:

- I – verticalização baixa, até 3 (três) pavimentos, compatível com a preservação do patrimônio cultural;
- II – atividades de comércio, serviços e industriais compatíveis com a preservação do patrimônio cultural;
- III – estímulo à implantação de uso residencial;

Art. 59. Os parâmetros urbanísticos para o Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1) na Zona Especial de Preservação Cultural 3 encontram-se no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

CAPÍTULO V

DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL 4 (FERNÃO VELHO)

Art. 60. A Zona Especial de Preservação Cultural 4 (ZEP-4 Fernão Velho) é constituída pelo sítio histórico do bairro de Fernão Velho, tendo sua preservação direcionada à vocação de moradia, comercial, de lazer, de cultura e de turismo.

Art. 61. A Zona Especial de Preservação Cultural 4 (ZEP-4 Fernão Velho) é constituída de um único Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1), abrangendo a sua área o núcleo histórico de Fernão Velho que mantém a morfologia urbana e a tipologia das edificações de interesse histórico e arquitetônico, sujeitando-se a rígido controle das edificações com as seguintes diretrizes:

- I – verticalização baixa, até 3 (três) pavimentos, compatível com a preservação do patrimônio cultural;
- II – atividades comerciais, de serviços e industriais, até o grupo III, compatíveis com a preservação do patrimônio cultural;
- III – estímulo à implantação de uso residencial.

Art. 62. Os parâmetros urbanísticos para o Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1) na Zona Especial de Preservação Cultural 4 encontram-se no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

CAPÍTULO VI

DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL 5 (PONTAL DA BARRA)

Art. 63. A Zona Especial de Preservação Cultural 5 (ZEP-5 Pontal da Barra) é constituída pelo núcleo de artesanato do bairro de Pontal da Barra, tendo sua preservação direcionada à vocação de moradia, comercial, de lazer, de cultura e de turismo.

Art. 64. A Zona Especial de Preservação Cultural 5 (ZEP-5 Pontal da Barra) é constituída de um único Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1), abrangendo a sua área o núcleo histórico de artesanato do Pontal da Barra, que mantém a morfologia urbana e a tipologia de algumas edificações de interesse histórico e arquitetônico, sujeitando-se a rígido controle das edificações com as seguintes diretrizes:

- I – verticalização baixa, até 2 (dois) pavimentos;
- II – atividades comerciais, de serviços e industriais, até o grupo III, compatíveis com a preservação do patrimônio cultural;
- III – estímulo à implantação de uso residencial.



Art. 65. Os parâmetros urbanísticos para o Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1) na Zona Especial de Preservação Cultural 5 encontram-se no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

TÍTULO VII

DAS ZONAS DE INTERESSE AMBIENTAL E PAISAGÍSTICO

Art. 66. Para fins da aplicação de normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, consideram-se as seguintes Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico (ZIAP):

- I – ZIAP-1, do Pontal da Barra;
- II – ZIAP-2, do Cinturão Verde do Pontal da Barra;
- III – ZIAP-3, Parque Municipal de Maceió;
- IV – ZIAP-4, Reserva Florestal do IBAMA;
- V – ZIAP-5, Foz do Rio Pratagy;
- VI – ZIAP-6, Foz do Rio Jacarecica;
- VII – ZIAP-7, Área de Proteção Ambiental do Riacho Catolé;
- VIII – ZIAP-8, do bairro do Benedito Bentes e Rio Pratagy.

Art. 67. O parcelamento, o uso e a ocupação nas Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico (ZIAP) estão submetidos às normas e regulamentos previstos pela legislação ambiental aplicável, sem prejuízo das exigências previstas pelos órgãos competentes, quando for o caso.

Art. 68. Na ZIAP-1 e na ZIAP-2 não serão admitidos o parcelamento, o uso e a ocupação do solo para fins urbanos.

Art. 69. Os Parâmetros urbanísticos para as ZIAPs, onde forem admitidos o uso e a ocupação do solo, encontram-se no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

TÍTULO VIII

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 70. Os parâmetros urbanísticos e edifícios para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) serão estabelecidos na legislação específica e adequados aos programas e/ou projetos de habitação de interesse social, segundo as diretrizes do Plano Diretor de Maceió.

TÍTULO IX

DA ZONA INDUSTRIAL

Art. 71. A Zona Industrial de Maceió (ZI) é o espaço urbano destinado exclusivamente ao uso industrial, coincidente com o Distrito Industrial Governador Luís Cavalcante, podendo ter implantadas atividades industriais compatíveis com a proximidade de áreas do uso residencial no seu entorno.

Art. 72. Admite-se na Zona Industrial de Maceió (ZI) a implantação de uso comercial a partir do grupo II, exclusivamente para fins de depósito ou entreposto de mercadorias.

Art. 73. Os parâmetros urbanísticos para o parcelamento, o uso e a ocupação do solo na Zona Industrial (ZI) são aqueles descritos no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.



TÍTULO X

DOS CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS

Art. 74. Os Corredores de Atividades Múltiplas (CAM) são os eixos viários na cidade destinados aos usos comercial, de serviços e industrial e à implantação preferencial dos estabelecimentos de médio e grande porte, com as seguintes diretrizes:

I – avaliação dos impactos urbanos e ambientais;

II – parâmetros urbanísticos para ocupação do solo iguais aos da Zona Urbana em que se situem, exceto quando previsto no Quadro 1 no ANEXO III desta Lei.

Parágrafo único. Consideram-se estabelecimentos de médio e grande porte aqueles enquadrados, respectivamente, nos Grupos III e IV previstos no Quadro 2 no Anexo III desta Lei.

LIVRO III

DO ORDENAMENTO URBANÍSTICO

TÍTULO I

DO SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

CAPÍTULO I

DAS ESTRADAS MUNICIPAIS

Art. 75. O sistema municipal de estradas é constituído pelas vias existentes e/ou previstas no plano viário, localizadas no município de Maceió e articuladas umas às outras, de forma a constituir um todo sob o ponto de vista funcional e operacional.

Art. 76. As estradas municipais obedecerão à nomenclatura e características técnicas que lhes são específicas.

Art. 77. A incorporação de estrada projetada ao patrimônio público dar-se-á após o exame do projeto elaborado, depois de satisfeitas as seguintes condições:

I – incorporação ao patrimônio municipal por intermédio de doação à municipalidade, pelos proprietários dos terrenos atingidos, sem qualquer indenização, da faixa de domínio tecnicamente necessária;

II – aceitação, por parte dos mesmos proprietários, quanto aos encargos e restrições formalmente estabelecidos para os imóveis lindeiros.

Art. 78. A nomenclatura das estradas municipais obedecerá às normas estabelecidas pela legislação estadual e federal pertinentes.

Art. 79. As estradas municipais são aquelas planejadas e construídas pela iniciativa da administração municipal ou transferidas para esta por terceiros, e seus projetos atenderão as características definidas pelos órgãos competentes, compreendendo:

I – o projeto geométrico;

II – as especificações complementares pertinentes a:

a) critérios para adoção do tipo de revestimento;

b) padrões das obras de arte especiais.



CAPÍTULO II

DO SISTEMA VIÁRIO URBANO

Art. 80. O Sistema Viário Urbano compreende o conjunto de todas as vias existentes e/ou projetadas na área urbana, constantes da base cartográfica geo-referenciada de Maceió e suas atualizações.

§ 1º. As novas vias terrestres de circulação pública projetadas integrarão o Sistema Viário Urbano, uma vez aprovadas pela administração municipal e incorporadas ao traçado do sistema geo-referenciado.

§ 2º. É proibida a abertura de vias de circulação pública nas áreas urbanas sem a prévia aprovação dos órgãos competentes do município.

Art. 81. Criam-se vias urbanas através de:

- I – implantação de planos de loteamentos devidamente aprovados pelo município;
- II – planos de arruamento;
- III – oficialização de via aberta por particular, desde que seja interesse do município;
- IV – execução de projetos de urbanização.

Art. 82. O Sistema Viário Urbano é definido no Plano Diretor de Transportes Urbanos (PDTU), em consonância com as diretrizes do Plano Diretor do Município.

SEÇÃO I

Da Denominação das Vias Públicas

Art. 83. As vias de circulação pública e demais logradouros do Município, na circunscrição do território municipal, adotarão a nomenclatura oficial estabelecida em Lei.

Art. 84. A identificação das vias de circulação será assegurada mediante a utilização de placas indicativas ou denominativas cujas dimensões, localização e demais critérios de apresentação serão padronizados pelo órgão de controle urbano, observadas as normas técnicas exigíveis para adequada transmissão das informações, bem como as definidas pelo órgão municipal gerenciador do transporte e trânsito.

Art. 85. Na denominação dos logradouros públicos, vias e obras de arte integrantes do sistema viário urbano, é proibido:

- I – adotar nomes pertinentes a pessoas vivas;
- II – adotar denominação igual à estabelecida a outro já existente;
- III – alterar a denominação histórica tradicional.

Art. 86. Uma vez conferidas as denominações aos logradouros públicos, vias e obras de arte integrantes do sistema viário urbano, é vedada a sua alteração posterior, salvo nos casos:

- I – de confusão entre denominações idênticas para logradouros distintos;
- II – de retorno à denominação histórica tradicional.

Art. 87. A partir da data da publicação desta Lei, integrará a solicitação para aprovação dos projetos de novos loteamentos em Maceió a sugestão do loteador para a denominação alfanumérica das vias e logradouros públicos componentes do empreendimento, as quais se tornarão oficiais por ocasião do registro do loteamento.

§ 1º. A decisão final quanto à adoção ou rejeição da denominação sugerida é de competência do órgão de controle urbano, sem prejuízo do disposto no art. 85 desta Lei.



§ 2º. A denominação oficial, em tais casos, constará do Decreto de aprovação do loteamento.

Art. 88. Nos casos em que o loteamento contemplar o prolongamento de vias já existentes, a denominação se estenderá à ampliação.

Art. 89. A denominação das vias públicas contemplará toda a extensão do seu traçado, vedada a interrupção por outra denominação quando não caracterizada alteração física relevante no seu projeto e/ou fluxo de trânsito.

Art. 90. O serviço de emplacamento nas vias urbanas e demais logradouros públicos é privativo da administração municipal, devendo ser executado às suas expensas ou mediante terceirização por contrato administrativo, sem prejuízo do competente processo licitatório, quando caracterizada a multiplicidade de propostas ou possibilidade de obtenção de receitas públicas com a exploração.

Parágrafo único. É competência do órgão de controle urbano estabelecer os padrões técnicos para instalação e estética dos equipamentos indicativos de denominação das vias públicas.

Art. 91. Caberá ao órgão municipal de controle urbano a elaboração, manutenção e atualização do cadastro de vias e logradouros públicos, objetivando o fortalecimento do cadastro técnico municipal e visando o atendimento às ações de planejamento, desenvolvimento do controle urbano e da administração tributária.

SEÇÃO II

Da Classificação e das Características Técnicas das Vias Urbanas

Art. 92. Em obediência aos critérios de funcionalidade relativos a estrutura física da área de expansão urbana, as vias se classificam hierarquicamente da seguinte forma:

I – Vias de Trânsito Rápido – TR;

II – Vias Arteriais – A;

III – Vias Coletoras:

a) Primárias – CP;

b) Secundárias – CS;

IV – Vias Locais – VL;

V – Ciclovias – CV;

VI – Vias de Pedestres – VP.

§ 1º. Os conceitos das vias indicadas nos incisos I a IV são aqueles previstos na legislação brasileira de trânsito.

§ 2º. As ciclovias são vias com características especiais destinadas ao trânsito de bicicletas, podendo ou não acompanhar paralelamente o traçado daquelas destinadas às circulações de veículos automotores, embora estejam separadas fisicamente.

§ 3º. Vias de Pedestres são aquelas destinadas ao uso exclusivo de pedestres e proibidas ao trânsito de veículos.

Art. 93. A definição dos trechos componentes e seções-tipo das vias indicadas no artigo anterior consta do Plano Diretor de Transportes Urbanos de Maceió – PDTU.

Parágrafo único. As seções-tipo das pistas de rolamento, acostamentos e passeios terão suas dimensões definidas em função da relevância das vias públicas no sistema viário.

Art. 94. Para os efeitos desta Lei, as seções-tipo das vias constantes do traçado viário urbano, inclusive para os novos loteamentos surgidos a partir da publicação deste Código, obedecerão aos seguintes padrões mínimos, segundo o seu comprimento:



I – vias com até 200,00 m (duzentos metros): 12,00 m (doze metros) de largura, sendo 8,00 m (oito metros) para a pista de rolamento e 2,00 m (dois metros) de passeio em cada lado;

II – vias acima de 200,00 m (duzentos metros) até 600,00 m (seiscentos metros): 14,00 m (quatorze metros) de largura, sendo 9,00 m (nove metros) para a pista de rolamento e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de passeio de cada lado;

III – vias acima de 600,00 m (seiscentos metros) até 800,00 m (oitocentos metros): 18,00 m (dezoito metros) de largura, sendo 12,00 m (doze metros) para a pista de rolamento e 3,00 m (três metros) de passeio de cada lado;

IV – vias acima de 800,00 m (oitocentos metros): 29 (vinte e nove metros), sendo o canteiro central de 5m (cinco metros), duas pistas de rolamento com 9 (nove metros) de cada lado e passeio de 3m (três metros) de cada lado, incluindo a ciclovia;

V – vias de pedestre: largura mínima de 3,00 m (três metros), independentemente do seu comprimento.

Art. 95. As vias integrantes do sistema cicloviário seguirão os padrões técnicos disciplinados pela legislação federal regulamentar, sem prejuízo das exigências constantes deste Código.

Art. 96. Excluem-se das exigências formuladas no art. 94 desta Lei as vias urbanas integrantes de projetos de urbanização específica de interesse social.

Art. 97. As vias de trânsito rápido e arteriais serão projetadas em pista múltiplas, além de vias exclusivas para ônibus e ciclovias, sendo limitados os retornos, conforme o caso, a fim de serem mantidas sua segurança e alta capacidade de fluxo de tráfego.

Art. 98. As vias coletoras primárias poderão ou não ter pistas múltiplas, além de pistas exclusivas para ônibus e ciclovias .

Art. 99. As vias locais sem saída serão permitidas, desde que providas de retorno na sua extremidade (*cul de sac*) de forma que permita a inscrição de um círculo com raio mínimo de 9,00 m (nove metros), excluindo o passeio.

Art. 100. As ciclovias são estruturas totalmente segregadas do tráfego motorizado, apresentando o maior nível de segurança e conforto aos ciclistas e garantindo a circulação exclusiva de bicicletas nas áreas urbanas e rurais.

§ 1º. As ciclovias podem ser:

I – bidirecionais, com largura mínima de 3,00 m (três metros);

II – unidirecionais, com largura mínima de 2,00 m (dois metros);

§ 2º. Quando, na implantação de ciclovias, eventuais condicionantes do traçado urbano não permitirem a utilização da largura mínima prevista no parágrafo anterior, poderão ser utilizadas dimensões menores, desde que mantida a funcionalidade da ciclovia.

§ 3º. As ciclovias:

a) devem ser separadas da pista de rolamento de veículos automotores por terrapleno, com mínimo de 0,20 m (vinte centímetros) de largura, sendo, quando possível, mais elevada do que a pista de veículos motorizados;

b) podem ser implantadas na faixa de domínio das vias normais, lateralmente, no canteiro central, ou, em outros locais, de forma totalmente independente da malha viária urbana ou rodoviária, como parques, margens de cursos d'água e outros espaços naturais, devendo, nesses casos, ter controle de acesso em todos os cruzamentos com outras estruturas viárias.

Art. 101. As ciclo faixas são faixas de rolamento para bicicletas, com objetivo de separá-las do fluxo de veículos automotores, localizadas no bordo direito das ruas e avenidas, devendo sempre atender a um fluxo de modo unidirecional de tráfego.



§ 1º. A autoridade de trânsito com circunscrição sobre a via poderá autorizar a circulação de bicicletas em sentido contrário ao fluxo de veículos automotores, desde que dotado o trecho com ciclo faixa.

§ 2º. As ciclo faixas:

- a) podem ser implantadas nas proximidades dos cruzamentos, sempre indicadas por uma linha separadora, pintada no solo, ou ainda com auxílio de outros recursos de sinalização.
- b) terão largura mínima interna de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- c) distarão no mínimo 0,40 m (quarenta centímetros) do tráfego motorizado;
- d) distarão no mínimo 0,20 m (vinte centímetros) da linha de meio fio.

Art. 102. As vias de pedestres receberão revestimento de terra natural ou pavimentação de baixo custo, observadas as condições locais.

Art. 103. Os cruzamentos das vias de pedestres com vias de trânsito rápido e arterial serão em desnível, superior ou inferior, de acordo com as condições topográficas do local.

Art. 104. Todo e qualquer projeto de vias urbanas deverá integrar-se harmoniosamente com vias existentes nas vizinhanças, de forma a garantir sempre a sua continuidade.

SEÇÃO III

Do Nivelamento e do Alinhamento

Art. 105. O alinhamento e o nivelamento de qualquer logradouro público serão obrigatoriamente determinados em projetos relacionados à referência de nível oficialmente estabelecida.

§ 1º. A referência de nível será distribuída pela malha urbana através de uma rede de referências aceita pelo órgão de controle urbano do Município.

§ 2º. A representação dos alinhamentos deverá ser feita nos pontos de deflexão horizontais e verticais.

§ 3º. A representação do nivelamento será feita nos pontos de mudança de declividade, sempre nos eixos da faixa de rolamento.

Art. 106. Qualquer projeto de alinhamento e nivelamento dos logradouros públicos dependerá de aprovação pelo órgão de controle urbano municipal.

Art. 107. Sempre que a deflexão do alinhamento de uma via pública atingir 10º (dez graus) ou mais, deverá haver uma curva de concordância cujo raio mínimo do alinhamento interno obedeça ao fixado no Plano Diretor do Sistema Viário e de Transporte Urbanos de Maceió – PDTU.

Parágrafo único. Para as vias locais, o raio a que se refere o *caput* deste artigo não será inferior a 30,00 m (trinta metros).

Art. 108. Nos projetos de logradouros públicos e dos planos de urbanização de terrenos, serão obrigatoriamente incluídos os correspondentes alinhamentos e nivelamentos.

Art. 109. Serão transferidas para o Cadastro de Sistema Viário Urbano do Município as indicações pertinentes à localização dos alinhamentos e aos nivelamentos de logradouros públicos.

§ 1º. A modificação de logradouros públicos, para efeito de sua regularização ou alargamento, que acarretar alterações em avanços e recuos obrigará a elaboração de novo projeto de respectivo alinhamento ou nivelamento.



§ 2º. O alinhamento ou nivelamento referido no parágrafo anterior terá o seu registro efetuado no Cadastro do Sistema Viário Urbano.

Art. 110. Nos casos de recuos ou avanços, a avaliação dos terrenos atingidos será realizada pelo órgão de controle urbano do Município.

Parágrafo único. As áreas perdidas pelos proprietários de imóveis, para efeito de concordância do alinhamento, não serão consideradas recuos para fins de indenização.

Art. 111. Nenhuma construção poderá ser iniciada sem que a prefeitura indique oficialmente o alinhamento e o nivelamento do logradouro público a ela relacionado e sem que sejam rigorosamente observados.

§ 1º. O alinhamento e o nivelamento, para construir, serão determinados pelo órgão de controle urbano do Município, segundo o projeto aprovado de alinhamento e nivelamento do respectivo logradouro público.

§ 2º. Da certidão que informar o alinhamento e o nivelamento constarão o alinhamento e a altura do piso do pavimento, do terreno ou da soleira, tomando como referência o meio-fio, ou, no caso de ausência deste, o eixo da faixa de rolamento.

§ 3º. Quando a construção for efetuada em lote de esquina, a certidão conterá as informações citadas com referência a ambas as vias públicas, assim como determinará a curva de concordância dos dois alinhamentos.

§ 4º. O órgão competente fará as necessárias verificações do alinhamento e do nivelamento, mediante vistorias.

Art. 112. Quando houver modificação no alinhamento do logradouro oficialmente aprovado, a concessão de licença para edificar dependerá do atendimento às seguintes exigências:

- I – no caso de recuo, o projeto de edificação deverá respeitar a área necessária ao alargamento do logradouro;
- II – no caso de avanço, o proprietário do imóvel deverá proceder à devida retificação.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO E DE ESTACIONAMENTO

Art. 113. O sistema de circulação e de estacionamento nas áreas urbanas e de expansão urbana deste Município terá seu funcionamento regulado de acordo com a hierarquia do sistema viário naquelas áreas, os dispositivos da presente lei, normas constantes do Código de Trânsito Brasileiro e do seu regulamento.

§ 1º. Para efeito de funcionamento adequado do sistema viário serão levados em conta os seguintes elementos:

- I – a sinalização e o sentido de trânsito;
- II – o sistema de circulação de veículos em pista de mão única, não importando a capacidade do veículo nem a sua utilização;
- III – fixação dos itinerários dos transportes coletivos municipais e intermunicipais de passageiros, incluindo os de turismo, de forma a diminuir, tanto quanto possível, a sua interferência no tráfego urbano;
- IV – determinação adequada de itinerários, pontos de paradas e horários dos transportes coletivos urbanos, incluindo os de turismo, bem como de locais destinados ao estacionamento dos referidos veículos e ao embarque de passageiros;
- V – disciplinamento dos itinerários e horários especiais para o tráfego de veículos de carga e para as operações de carga e descarga;
- VI – restrição ou proibição de circulação de veículos ou da passagem de animais em determinadas vias públicas;
- VII – determinação de velocidade máxima permitida para veículos automotores em cada via urbana, tendo em vista as limitações de trânsito;
- VIII – fixação de tonelagem máxima permitida a veículos de transporte de carga cuja movimentação se efetue nas vias públicas urbanas;



IX – definição de pontos e áreas de estacionamento em vias e logradouros públicos;

X – identificação de locais não edificados suscetíveis de utilização para o estacionamento e guarda de veículos;

XI – fixação de zonas de silêncio e sinalização indicativa dos seus limites.

§ 2º. O ordenamento e o disciplinamento do sistema de circulação e estacionamento referido neste artigo far-se-á mediante Decreto do Poder Executivo Municipal, fundamentado nas recomendações e proposições dos órgãos competentes.

Art. 114. O sistema de sinalização gráfica adotará outros sinais que forem considerados necessários ao sistema de circulação e estacionamento de Maceió, em complemento ao Código de Trânsito Brasileiro, no que couber, e estabelecidos mediante decreto do Poder Executivo após consulta ao Conselho Estadual de Trânsito.

Art. 115. Nos logradouros públicos reservados com exclusividade aos pedestres poder-se-á admitir a presença de veículos em horários previamente determinados, mediante determinação do órgão de transporte e trânsito municipal.

Art. 116. O funcionamento das feiras livres ocorrerá exclusivamente nas vias locais, com autorização dos órgãos municipais competentes.

Art. 117. O fechamento temporário ao tráfego de veículos em vias urbanas, para a realização de eventos, somente poderá ocorrer com expressa e prévia autorização dos órgãos de controle urbano e transporte e trânsito do Município.

Art. 118. Os projetos de edificações preverão, obrigatoriamente, a existência de áreas destinadas a estacionamento e/ou guarda de veículos, nos termos da presente Lei e de outras normas que regulem a matéria, cujas exceções estão estabelecidas no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

Parágrafo único. Os projetos conterão indicações obrigatórias de natureza gráfica, pertinentes a localização das vagas destinadas aos veículos e o esquema de circulação para a entrada e saída das vagas.

Art. 119. Em edificações não residenciais, quando a área de estacionamento ou de guarda de veículos não puder se localizar dentro do lote de terreno onde se situa a edificação, admitir-se-á sua existência em estacionamento privativo ou edifício-garagem existente, numa distância máxima de 200,00 m (duzentos metros) do lote mencionado neste artigo.

§ 1º. A concessão do habite-se do edifício-garagem deverá anteceder a de edificação a que servirá de complemento.

§ 2º. A vinculação entre o edifício-garagem e qualquer área complementar que servir a estacionamento, deverá ser objeto de comprovação mediante escritura pública.

§ 3º. Em qualquer dos casos, a área complementar de estacionamento não poderá ter desviada a sua finalidade.

Art. 120. O espaço destinado a cada veículo, na área de estacionamento, não poderá ser considerado de área inferior a 20,00 m² (vinte metros quadrados), para o fim de calcular-se a área total de estacionamento.

Art. 121. Com vistas ao seu dimensionamento, as vagas de estacionamento serão consideradas com as dimensões mínimas de 5,10 m (cinco metros e dez centímetros) por 2,30 m (dois metros e trinta centímetros).

Art. 122. O número de vagas para estacionamento ou guarda de veículos, será fixado conforme Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

Art. 123. A administração pública municipal providenciará a colocação nos logradouros públicos urbanos, de acordo com as indicações do Conselho Nacional de Trânsito.



I – das placas indicativas do sentido de trânsito, dos pontos de parada dos veículos de transportes coletivos e de táxis.

II – das faixas de orientação aos pedestres e motoristas.

Art. 124. Os limites da área de estacionamento de táxis serão indicados com o auxílio de postes e placas em que constarão as seguintes informações:

I – número do ponto de táxis que corresponde dita área de estacionamento;

II – posição do estacionamento;

III – quantidade máxima de táxis existentes no ponto;

IV – número de telefone de chamada dos táxis.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 125. Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos serão projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los, e serão destinados às seguintes utilizações:

I – particular, de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial unifamiliar;

II – privativo, de utilização exclusiva dos moradores ou usuários da edificação;

III – coletivo, aberto à utilização pública.

Art. 126. As vagas de estacionamento serão dimensionadas em função do tipo de veículo, e os espaços de manobra e acesso em função do ângulo formado pelo conjunto da vaga e a faixa de acesso, respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas no Quadro 3 do ANEXO III desta Lei.

Art. 127. As larguras das vias de acesso e manobras deverão respeitar as dimensões mínimas estabelecidas no Quadro 4 do ANEXO III desta Lei.

§ 1º. Para os estacionamentos com sentido duplo de circulação de veículos, deverão ser previstos espaços de manobra e estacionamento de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos.

§ 2º. Os estacionamentos térreos, implantados sem cobertas para veículos, deverão ser providos com vegetação de porte arbóreo, na proporção de uma árvore para cada 40,00 m² (quarenta metros quadrados) de área.

Art. 128. Os estacionamentos coletivos terão área de acumulação, acomodação e manobra de veículos dimensionadas de forma a comportar, no mínimo, 3% (três por cento) de sua capacidade.

§ 1º. No cálculo da área de acumulação, acomodação e manobra de veículos poderão ser consideradas as rampas e faixas de acesso às vagas de estacionamento, desde que possuam largura mínima de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros).

§ 2º. Para os estacionamentos com um único sentido de circulação, será admitida somente a manobra de um veículo para liberar a movimentação de outro (enclausuramento).

§ 3º. Qualquer edificação destinada a estacionamento com mais de 6 (seis) andares conterà obrigatoriamente elevador de veículos no pavimento de ingresso.

Art. 129. Os estacionamentos coletivos terão área de acumulação, acomodação e manobra de veículos, dimensionada de forma a comportar, no mínimo, 3% (três por cento) de sua capacidade.

§ 1º. No cálculo da área de acumulação, acomodação e manobra de veículos, poderão ser consideradas as



rampas e faixas de acesso às vagas de estacionamento, desde que possuam largura mínima de 5,00 m (cinco metros).

§ 2º. Quando se tratar de estacionamento com acesso controlado, o espaço de acumulação de veículos deverá estar situado entre o alinhamento do logradouro e o local do controle.

§ 3º. Nos estacionamentos com capacidade superior a 30 (trinta) veículos é obrigatória a reserva de um percentual mínimo de vagas, em relação ao número total daquelas existentes, de:

I – 50% (cinquenta por cento) destinadas a veículos de pequeno porte, com dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros);

II – 40% (quarenta por cento) para veículos de médio porte, com dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 5,10 m (cinco metros e dez centímetros);

III – 5% (cinco por cento) para veículo de grande porte, com dimensões mínimas de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) por 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros);

IV – 5% (cinco por cento) para veículos de pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, com dimensões mínimas de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) por 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros), sem prejuízo das exigências estabelecidas nas normas técnicas específicas;

§ 4º. Sem prejuízo do disposto no inciso IV deste artigo, todo estacionamento conterá obrigatoriamente uma vaga, pelo menos, de estacionamento destinado aos veículos de pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida.

§ 5º. Nos casos em que a aplicação do percentual do item IV deste artigo implicar um número fracionado de vagas, arredondar-se-á para a unidade subsequente.

§ 6º. Os estacionamentos, ressalvados os de utilização exclusivamente dos moradores de edificações residenciais, reservarão área num percentual de 4% (quatro por cento) do total de vagas reservadas para os veículos para motocicletas, com dimensões mínimas de 0,8 m (oitenta centímetros) por 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros), e mais, 4% (quatro por cento) do total de vagas reservadas para os veículos para as bicicletas, com dimensões mínimas de 0,5 m (cinquenta centímetros) por 2,0 m (dois metros).

§ 7º. Para os estacionamentos com capacidade igual ou inferior a 30 (trinta) veículos:

I – as vagas terão dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 5,10 m (cinco metros e dez centímetros);

II – será admitido 50% (cinquenta por cento) das vagas com dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), desde que não se limitem com o passeio público.

§ 8º. Existindo vagas paralelas às faixas de circulação de veículos, suas dimensões deverão ser acrescidas:

I – em 1,00 m (um metro) no comprimento e 0,25 m (vinte e cinco centímetros) na largura, para automóveis e utilitários;

II – em 2,00 m (dois metros) no comprimento e 1,00 m (um metro) na largura, para caminhões e ônibus.

§ 9º. Os edifícios-garagem atenderão também às normas do art. 463 e seguintes desta Lei.

§ 10. Sem prejuízo das exigências quanto à taxa de permeabilidade do imóvel, é obrigatória a instalação, em estacionamentos descobertos, de pisos permeáveis e/ou trincheiras de infiltração.

Art. 130. Independente de sua classificação e a critério do órgão municipal de controle urbano, com parecer favorável do órgão municipal responsável pelo trânsito, poderá ser exigido, com base na atividade a ser desenvolvida, área destinada a carga e descarga e/ou embarque e desembarque.

Art. 131. Quando a legislação municipal exigir pátio para carga e descarga, serão previstas vagas compatíveis com o porte dos veículos e atividade do estabelecimento a ser servido.



Art. 132. Em função do tipo de edificação, hierarquia das vias de acesso e impacto da atividade no sistema viário, os órgãos municipais poderão determinar a obrigatoriedade de vagas destinadas a carga e descarga em proporcionalidade à área edificada.

Art. 133. É admitida a utilização de equipamentos mecânicos para estacionamento de veículos, desde que a sua adoção não acarrete alteração dos índices mínimos relativos ao número de vagas para estacionamento, nem das exigências para acesso e circulação de veículos entre o logradouro público e o imóvel, estabelecidas neste Código.

Art. 134. O uso do número mínimo de vagas de estacionamento, exigidos para aprovação dos projetos de edificações destinadas a comércio e serviços, não poderá ser cobrado pelo empreendimento aos seus usuários, podendo, entretanto, ser remunerado o uso das vagas suplementares, mediante licença emitida pelo órgão responsável.

Art. 135. Na elaboração de projetos de praças e espaços públicos, deverão ser previstas áreas para estacionamentos de uso público, em pelo menos 40% (quarenta por cento) da extensão do terreno voltada para o logradouro público.

Art. 136. As rampas para automóveis e utilitários, em residências unifamiliares, terão declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento), podendo iniciar no alinhamento.

Art. 137. As faixas de circulação em curva terão largura aumentada em razão do raio interno, expresso em metros, e da declividade, expressa em porcentagem, tomada no desenvolvimento interno da curva, de forma a manter a funcionalidade da faixa.

TÍTULO II

DAS ÁREAS PÚBLICAS PAISAGÍSTICAS

Art. 138. A preservação e manutenção das áreas públicas paisagísticas existentes ou a serem criadas no Município de Maceió podem ser objeto da ação administrativa federal ou estadual em coordenação com o governo do município, ou apenas da ação deste objetivando:

- I – garantir o direito do cidadão à fruição da paisagem;
- II – garantir a qualidade do espaço urbano;
- III – garantir a possibilidade de identificação, leitura e apreensão da paisagem e de seus elementos construtivos, públicos e privados, pelo cidadão.

Art. 139. Além das Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAPs definidas neste Código, são também consideradas áreas públicas paisagísticas, como tais devendo ser preservadas em função do seu papel modelador da paisagem e mantedor do equilíbrio ecológico:

- I – as áreas verdes livres urbanas, em especial os parques, praças, bosques, jardins, áreas de recreação, canteiros centrais das avenidas e ilhas de trânsito;
- II – as encostas, principalmente as que margeiam e separam as planícies litorâneas e lagunar dos planaltos do território municipal;
- III – as faixas litorâneas, lacustre e fluvial, em toda a sua extensão, em especial as desembocaduras dos rios, seus manguezais e coqueirais;
- IV – unidades de conservação protegidas por legislação Federal, Estadual e Municipal.

Art. 140. Além daquelas referidas nos artigos anteriores ou constantes de plantas oficiais, será considerada de preservação permanente a paisagem natural situada nas seguintes áreas:

- I – ao longo dos terrenos marginais dos rios, riachos e córregos;
- II – nas áreas em torno de lagos, estações de tratamento de água e esgotos, reservatórios de águas naturais ou artificiais, nascentes, inclusive olhos d'água, seja qual for a sua posição topográfica;
- III – nas encostas ou partes desta com declividade superior a 45°(quarenta e cinco graus);



§ 1º. Nos casos mencionados neste artigo, é proibida a derrubada, queima ou devastação da vegetação.

§ 2º. As áreas referidas no presente artigo terão uso restrito à finalidade de ordem paisagística.

Art. 141. É obrigatória a preservação permanente da cobertura vegetal cuja função seja evitar ou combater a erosão.

Art. 142. A supressão da vegetação ou de espécimes arbóreos dar-se-á na conformidade da legislação ambiental específica.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 143. Para fins desta Lei, considera-se parcelamento do solo urbano o procedimento através do qual o Poder Público Municipal autoriza a divisão do solo urbano, público ou particular, em partes individualizadas e distintas, sob o ponto de vista jurídico.

Parágrafo único. O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Maceió realizar-se-á em consonância com as leis federais, estaduais e municipais aplicáveis, assegurados o interesse público e a função social da propriedade no uso da terra.

Art. 144. O parcelamento do solo se subordinará, além do disposto nesta Lei, à legislação urbanística e ambiental aplicável, adotando-se como instrumento básico o Plano Diretor e, em caráter subsidiário, os seguintes instrumentos:

- I – Base Cartográfica Oficial da cidade de Maceió;
- II – Plano Diretor de Transportes Urbanos de Maceió,
- III – Código Municipal do Meio Ambiente;
- IV – Plano Diretor de Esgotamento Sanitário,
- V – Plano Municipal de Drenagem Urbana,
- VI – Plano Municipal para a Política Habitacional de Interesse Social para Maceió.

Art. 145. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos que:

- I – estejam inseridos no perímetro urbano de Maceió;
- II – tenha acesso através de vias públicas oficialmente reconhecidas pelo Município;
- III – estejam inscritos no cadastro fiscal do Município como áreas urbanas.

Art. 146. É vedado o parcelamento do solo urbano nas seguintes situações:

- I – em glebas ou terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, salvo se o empreendedor apresentar soluções técnicas que garantam o escoamento das águas;
- II – em glebas ou terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III – em glebas ou terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se o empreendedor apresentar soluções técnicas que garantam a segurança contra deslizamentos de terra e erosão;
- IV – em glebas ou terrenos sujeitos a deslizamentos de terra e erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica salvo se o empreendedor apresentar soluções técnicas que garantam a segurança contra deslizamentos de terra e erosão;



V – em áreas de preservação permanente previstas na legislação federal, estadual ou municipal, ou em áreas submetidas à especial proteção ambiental cuja disciplina impeça o uso e a ocupação para fins urbanos;

VI – em glebas ou terrenos onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;

VII – nas faixas de proteção, domínio ou servidão previstas nesta Lei.

Art. 147. É proibida a realização de parcelamento do solo para fins urbanos sem a prévia aprovação do Município.

Art. 148. O Município analisará o projeto de parcelamento, observados os prazos dispostos nesta Lei, para fins de registro do parcelamento no Registro Geral de Imóveis, nos termos da legislação federal aplicável.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO

Art. 149. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

Parágrafo único. Em qualquer parcelamento do solo urbano, o lote ou terreno a ser parcelado, assim como as partes resultantes do parcelamento, terão obrigatoriamente testada para uma via de circulação oficialmente reconhecida pelo Município, atendendo aos parâmetros definidos nesta Lei.

Art. 150. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 151. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba ou lote em partes destinadas à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 152. Considera-se empreendedor a pessoa física ou jurídica que, sendo proprietária da gleba a ser parcelada, responde pela implantação do parcelamento.

Parágrafo único. Admite-se ainda como empreendedor:

I – o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do superficiário, em caso de extinção do contrato;

II – o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou no caso de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional de interesse social ou de regularização fundiária;

III – a 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 Registro Imobiliário;

IV – as cooperativas habitacionais, associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

Art. 153. O empreendedor é o principal responsável pela execução do projeto de parcelamento e, uma vez aprovado este, passa aquele a exercer a função urbanística originariamente pertencente à competência municipal.

Art. 154. Ao loteador cabem o exercício dos direitos, as obrigações da lei civil e as penalidades cabíveis pela inexecução do projeto.



CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS BÁSICOS PARA PARCELAR

Art. 155. Sem prejuízo das exigências estabelecidas na legislação federal, estadual ou municipal e daquelas especificamente contidas no âmbito do licenciamento do empreendimento perante os órgãos competentes, os parcelamentos devem atender à ordem urbanística expressa no conjunto de leis municipais, que incluam o Plano Diretor e as leis de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, bem como aos requisitos definidos nesta Lei.

SEÇÃO I

Das Dimensões dos Lotes

Art. 156. Os parâmetros para dimensionamento mínimo dos lotes por Zona Urbana ou Corredor Urbano estão apresentados no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

Parágrafo único. O Município de Maceió poderá regularizar a situação de lotes ou terrenos com área mínima inferior à estabelecida na legislação federal de parcelamento do solo urbano, mediante apresentação de títulos que comprovem a aquisição do terreno anteriormente à publicação da citada lei, ou quando inserido em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Art. 157. Os lotes de esquinas, resultantes de qualquer das formas de parcelamento do solo urbano, terão acrescidos 3,00 m (três metros) à sua testada mínima estabelecida no quadro de usos da respectiva zona em que se situar.

SEÇÃO II

Das Faixas de Proteção e de Domínio

Art. 158. No parcelamento do solo urbano serão observadas as determinações da legislação federal, estadual e municipal vigentes quanto às faixas de domínio previstas para as rodovias e ferrovias, além da reserva das seguintes faixas de proteção não edificáveis:

I – 15,00 m (quinze metros) ao longo de cada margem dos cursos d'água, salvo maiores exigências da legislação ambiental;

II – 15,00 m (quinze metros) ao longo de cada lado das linhas de drenagem natural, incluindo fundos de vales, salvo quando o órgão ambiental responsável admitir largura inferior;

III – 33,00 m (trinta e três metros) a partir do limite da linha de preamar média na planície costeira e flúvio-lagunar, que poderá ser utilizada para fins de lazer e implantação de vias públicas;

IV – 5,00 m (cinco metros) de cada lado, além das faixas de domínio de ferrovias;

V – ao longo de dutovias, a critério da empresa responsável e sem prejuízo dos parâmetros ambientais que garantam a segurança da população e proteção do meio ambiente;

VI – 15,00 m (quinze metros) ao longo de cada lado das rodovias, a partir do término da sua respectiva faixa de domínio;

§ 1º. A faixa não edificável, prevista no inciso III deste artigo, será contada a partir do limite da linha de salsa de praia, nos trechos onde houver avanço da linha de preamar sobre áreas passíveis de serem ocupadas.

§ 2º. Por determinação dos órgãos públicos competentes ou concessionárias de serviços públicos, poderão ser exigidas faixas de proteção não edificável superiores àquelas exigidas nesta Lei.

§ 3º. Nas vias urbanas existentes, resultantes de ocupação rural ou expansão espontânea, já inseridas na malha viária urbana municipal, cuja seção transversal não obedeça a hierarquia viária definida nesta Lei, deverão ser reservadas faixas não edificáveis ao longo do seu leito, para fins de adequação às dimensões mínimas definidas neste Código.



§ 4º. Na elaboração e execução de projetos viários sob responsabilidade do Município, a instituição de faixas não edificáveis destinadas à segurança do tráfego ou ampliação futura, além das hipóteses previstas na legislação de parcelamento do solo, dar-se-á através de Decreto do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO IV

DOS LOTEAMENTOS

SEÇÃO I

Dos Terrenos a Lotear

Art. 159. Todo projeto de loteamento na área urbana deverá estar articulado ao sistema viário existente, prevendo as conexões com as glebas vizinhas, com os demais sistemas de circulação e com os serviços públicos existentes ou projetados.

Art. 160. Quando houver diretrizes para futuro sistema viário que intercepte total ou parcialmente a gleba a ser parcelada, deverão ser observadas no projeto as seções transversais propostas pelo Poder Público.

Art. 161. Compete ao empreendedor a responsabilidade pela implantação de toda a infra-estrutura necessária à ocupação do loteamento, especialmente a terraplenagem, drenagem de águas pluviais, colocação de meios-fios e sarjetas, extensão de rede elétrica e de abastecimento d'água, colocação de hidrantes urbanos.

I – obedecerá aos padrões definidos previamente no projeto e aprovados pelo órgão de controle urbano;

II – terá o seu projeto de paisagismo com priorização à arborização.

SEÇÃO II

Das Áreas Públicas Reservadas em Loteamentos

Art. 162. Considera-se área loteável a parte da gleba a ser parcelada que possui declividade inferior a 30% (trinta por cento), ressalvado o disposto no art. 146 acima.

Art. 163. Nos loteamentos será obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável da gleba a ser parcelada, destinadas a áreas públicas, sendo:

I – 20% (vinte por cento) destinados às vias públicas;

II – 10% (dez por cento) destinados às áreas livres de lazer;

III – 5% (cinco por cento) destinados à implantação de equipamentos comunitários.

Parágrafo único. Excluem-se desses percentuais as áreas destinadas a equipamentos urbanos previstos nesta Lei.

Art. 164. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços, livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 165. São considerados bens públicos nos loteamentos:

I – o sistema viário;

II – os equipamentos públicos comunitários, como tal considerados aqueles destinados à educação, cultura, saúde, segurança, esportes, lazer e convívio social;

III – as áreas livres e de lazer,;

IV – os 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 de águas pluviais;
- e) Rede telefônica;
- f) Gás canalizado.

Parágrafo único. Os equipamentos urbanos previstos no inciso IV deverão respeitar, quando de sua implantação, a regulamentação técnica definida pelos respectivos concessionários e entidades públicas competentes.

Art. 166. Não serão consideradas áreas apropriadas para a implantação de equipamentos comunitários e áreas livres de lazer os terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento).

Art. 167. As faixas não edificáveis, reservadas para alargamento de vias, deverão situar-se fora dos lotes.

Art. 168. Os loteamentos resultantes de glebas confinadas por urbanização em seu entorno e com área igual ou inferior a 1,00 ha (um hectare) poderão ser dispensadas da área destinada a equipamento comunitário, desde que utilizem pelo menos 10% (dez por cento) de sua área loteável em áreas livres de lazer.

Parágrafo único. As áreas livres referidas no *caput* deste artigo poderão ser distribuídas ao longo das vias do loteamento:

- I – em canteiros centrais, com largura mínima de 2,00 m (dois metros);
- II – em canteiros de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) de largura, acrescidos às calçadas.

Art. 169. As áreas livres de lazer:

- I – não poderão situar-se nos fundos dos lotes;
- II – terão 50% (cinqüenta por cento) do seu percentual contínuo e limitado por vias de circulação pelo menos em dois lados, podendo o percentual restante ser dividido em até duas áreas, sendo a menor com no mínimo 20% (vinte por cento) do total, e o remanescente disposto ao longo de calçadas ou canteiros centrais, seguindo os mesmos parâmetros previstos no parágrafo único do art. 168 deste Código.
- III – poderão, a critério do órgão de controle urbano e com base nas diretrizes do Plano Diretor de Maceió, ser reunidas num só bloco.

Art. 170. As áreas destinadas aos equipamentos comunitários terão sua utilização vinculada exclusivamente ao interesse público da população local ou da região.

SEÇÃO III

Do Sistema Viário dos Loteamentos

Art. 171. As vias de circulação abertas em novos loteamentos ou resultantes de planos viários sujeitam-se à hierarquia prevista no Sistema Viário Urbano estabelecido neste Código e às diretrizes impostas no Plano Diretor de Transportes Urbanos – PDTU de Maceió, devendo articular-se com o sistema viário existente ou projetado que intercepte total ou parcialmente a gleba a ser loteada.

Art. 172. A execução do sistema viário de loteamentos atenderá ao seguinte:

- I – as vias locais sem saída serão providas de balão de retorno, com raio mínimo não inferior a 9,00 m (nove metros), excluindo o passeio;
- II – as vias de pedestres e ciclovias atenderão aos padrões e normas estabelecidos no Sistema Viário Urbano previsto neste Código e nas diretrizes do Plano Diretor de Transportes Urbanos – PDTU do Município;
- III – em loteamentos distantes mais de 500,00 m (quatrocentos metros) de um Corredor de Atividades Múltiplas, o seu sistema viário contemplará pelo menos uma via dimensionada para suportar o tráfego de transporte coletivo, implantada o quanto possível de forma equidistante em relação aos lotes que compõem o



empreendimento, de modo que a maior distância de qualquer lote em relação a esta via não ultrapasse 500,00 m (quatrocentos metros).

Art. 173. Nos parcelamentos em glebas litorâneas ou limítrofes a lagos, lagoas ou cursos d'água, será assegurado o acesso público àqueles locais, observadas as seguintes condições:

I – os acessos de pedestres não distarão entre si mais do que 250,00 m (duzentos e cinquenta metros) e terão largura mínima de 3,00 m (três metros);

II – os acessos de veículos:

a) não distarão entre si mais do que 500,00 m (quinhentos metros);

b) terão sua seção transversal mínima dimensionada conforme os padrões do Sistema Viário Urbano previsto neste Código.

Parágrafo único – VETADO.

SEÇÃO IV

Dos Procedimentos Administrativos para o Loteamento

Subseção I

Das Disposições Gerais

Art. 174. O planejamento completo de loteamentos compreende as seguintes etapas:

I – Consulta Prévia;

II – Análise Prévia;

III – Aprovação Final.

Subseção II

Da Consulta Prévia para Loteamento

Art. 175. A consulta prévia é o procedimento através do qual o empreendedor ou interessado na execução de loteamento solicita ao órgão de controle urbano a definição das diretrizes para uso do solo, dimensão dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando requerimento específico para este fim instruído com os seguintes documentos:

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. 176. A consulta prévia, quando admitida a viabilidade do parcelamento, estabelecerá as diretrizes para adequar o loteamento às previsões estabelecidas na legislação municipal para o desenvolvimento urbano e ambiental.

Art. 177. O órgão de controle urbano, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, traçará nas plantas apresentadas as diretrizes de planejamento do município consubstanciando basicamente:

- I – as vias ou estradas que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o loteamento pretendido;
- II – os parâmetros urbanísticos exigidos para a Zona Urbana onde o terreno está situado;
- III – a conferência da poligonal com declividade inferior a 30% (trinta por cento);
- IV – as diretrizes e normas do Plano Diretor de Maceió relativas ao sistema de mobilidade e ao sistema ambiental incidentes na área do parcelamento pretendido;
- V – as faixas de domínio e não edificáveis, previstas nesta Lei e na legislação federal e estadual;
- VI – as diretrizes expressas em outros instrumentos, tais como:
 - a) Plano Diretor de Transporte Urbano – PDTU;
 - b) Plano Diretor de Esgotamento Sanitário;
 - c) Plano Diretor de Drenagem Urbana;
 - d) Política Habitacional de Interesse Social de Maceió.

Parágrafo único. O órgão de controle urbano devolverá ao empreendedor ou interessado uma das plantas juntamente com o parecer técnico em resposta à consulta prévia, cujas diretrizes relativas ao zoneamento terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Subseção III

Da Análise Prévia para Loteamento

Art. 178. A análise prévia é o procedimento através do qual o empreendedor ou interessado apresenta ao órgão de controle urbano o partido urbanístico para ser analisado com base nas diretrizes de uso do solo, dimensão dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, através de requerimento específico para este fim instruído com os seguintes documentos:

- I – cópia da guia de recolhimento da taxa específica;
- II – licença prévia ambiental, emitida pelo órgão ambiental competente;
- III – cópia do título de propriedade registrado no Cartório de Imóveis;
- IV – 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;
- V – duas plantas do partido urbanístico em escala de 1:1.000 (um para mil), contendo legivelmente as dimensões e indicações de todos os lotes, quadras, vias e áreas públicas;
- VI – uma cópia do projeto completo, em arquivo digital compatível com a base cartográfica digital do município.

Art. 179. As peças gráficas do partido urbanístico deverão conter:

- I – o levantamento topográfico planialtimétrico da gleba, em escala de 1:1.000 (um para mil), apresentando o fechamento da poligonal do terreno com todas as seus limitantes e dimensões lineares e angulares conforme certidão de registro, com as curvas de nível de metro em metro, demarcação da linha de declividade inferior a 30% (trinta por cento) – área loteável – e demais informações de acordo com a consulta prévia, quando for o caso;
- II – a denominação de todas as vias e quadras;
- III – as subdivisões das quadras em lotes;
- IV – a enumeração das áreas verdes, dos equipamentos comunitários e urbanos;



V – as dimensões lineares e angulares de todos os lotes e áreas públicas;

VI – as áreas com declividade superior a 30 % (trinta por cento) hachuradas;

VII – o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;

VIII – os perfis transversais de todas as vias de circulação projetadas, inclusive da(s) via(s) existente(s) que dá(ão) acesso à gleba, com suas respectivas dimensões, passeios e faixas de rolamento;

IX – detalhamento dos balões de retornos, os quais terão raio mínimo de 9,00 m (nove metros), excluído o passeio, e das curvas de concordância das esquinas com raio mínimo interno de 8,00 m (oito metros);

X – outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério do órgão municipal competente;

XI – quadro de usos, contendo as áreas e percentuais referentes:

- a) à área da gleba;
- b) à(s) área(s) de preservação;
- c) às áreas não edificáveis;
- d) à área total de lotes;
- e) às áreas livres de lazer;
- f) às áreas destinadas a equipamentos comunitários;
- g) à área total de vias;
- h) às áreas destinadas a equipamentos urbanos.

Art. 180. Para cálculo da área loteável serão deduzidas da gleba as áreas de preservação e faixas não edificáveis porventura existentes.

Parágrafo único. Os percentuais de áreas públicas serão calculados tomando por base de cálculo a área loteável.

Art. 181. A análise prévia será concluída no prazo de 60 (sessenta) dias, contados do ingresso do pedido, suspendendo-se a contagem desse prazo toda vez que a interrupção da análise se der por motivo imputável ao próprio interessado.

Parágrafo único. O órgão de controle urbano devolverá ao empreendedor ou interessado uma das plantas juntamente com o parecer técnico em resposta à análise prévia, cujas diretrizes terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Subseção IV

Da Aprovação do Projeto de Loteamento

Art. 182. A aprovação do projeto do loteamento é o procedimento através do qual o órgão de controle urbano promove a análise definitiva do projeto de loteamento para expedição do respectivo alvará para sua execução.

Art. 183. A aprovação será requerida pelo empreendedor, instruindo o seu pedido com os seguintes documentos:

- I – cópia da guia de recolhimento da taxa específica;
- II – cópia da análise prévia do loteamento, quando houver;
- III – cópia da certidão do registro da propriedade no Registro Imobiliário;
- IV – licença ambiental de implantação expedida pelo órgão competente;
- V – cópia da certidão negativa de débitos do imóvel e do responsável técnico perante a Fazenda Municipal;
- VI – 5 (cinco) jogos de peças gráficas impressas, acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos, devidamente assinados pelo empreendedor, proprietário (quando for o caso), responsável(eis) técnico(s), devidamente registradas no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA de Alagoas, contendo cada jogo:



- a) 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 do Município;
- b) planta de locação em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:2.000 (um para dois mil), contendo:
 - 1. as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos e pontos de tangência e ângulos das vias;
 - 2. indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e vias projetadas;
 - 3. referência de nível da gleba a ser parcelada;
- c) planta do partido urbanístico em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:2.000 (um para dois mil), contendo todas as indicações exigidas na análise prévia, já conferidas e aprovadas;

VII – memorial descritivo contendo, pelo menos:

- a) descrição sucinta do loteamento com as suas características, localização, número de quadras e lotes e a fixação da Zona Urbana ou Corredor Urbano em que se situe;
- b) condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e as suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- c) quadro de usos;
- d) descrição de todas as áreas constantes do quadro de usos com localização, limites, área métrica e dimensões lineares e angulares;
- e) descrição de todas as áreas públicas que passarão ao domínio do Município quando do registro do loteamento e de todos os lotes, com localização, tipo de uso a que se destina, áreas, limites e dimensões lineares e angulares;
- f) listagem com a sugestão das futuras denominações oficiais das vias públicas, observado o disposto no art. 87 deste Código;
- g) oferecimento da garantia para execução dos serviços de infra-estrutura;

VIII – 2 (duas) vias de todo o projeto e memorial descritivo em meio digital com formato exigido pelo setor de geoprocessamento do Município, a partir da gleba retirada da base cartográfica digital de Maceió;

IX – 3 (três) vias do projeto geométrico, de drenagem e terraplenagem, com memorial justificativo também em 3 (três) vias, devidamente aprovados pelo órgão municipal competente;

X – projeto de abastecimento de água e esgotamento sanitário devidamente aprovados pela concessionária de serviço público competente, acompanhados de carta de aprovação;

XI – projeto de prevenção contra incêndio, devidamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros;

XII – projetos de distribuição de energia elétrica em redes de alta e baixa tensão, inclusive iluminação pública, devidamente aprovados pela concessionária de serviço público competente, acompanhados de carta de aprovação;

XIII – anuência prévia de órgãos competentes sempre que o projeto envolver questões pertinentes a suas atribuições oficiais.

Art. 184. O pedido de aprovação do loteamento requerido por pessoa jurídica será instruído com a cópia do seu contrato ou estatutos sociais, com a prova da representação regularmente exercida pelo subscreveste do pedido.

Art. 185. A garantia a que se refere o inciso VII, alínea “g”, do art. 183, corresponderá ao valor das obras de infra-estrutura previstas para o empreendimento, podendo ser prestada, a critério do empreendedor, através:

I – do caucionamento de lotes correspondentes a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da totalidade das áreas dos lotes componentes do empreendimento;

II – de depósito em dinheiro;

III – de fiança bancária.

§ 1º. É vedada a constituição da garantia a que refere o inciso I através do caucionamento de lotes integrantes de outro empreendimento imobiliário.



§ 2º. As garantias a que se referem os incisos do *caput* deste artigo serão prestadas através Instrumento de Garantia.

§ 3º. O caucionamento de lotes será prestado através do respectivo termo, podendo ser autorizada a liberação de 50% (cinquenta por cento) dos lotes caucionados após a execução de, pelo menos, 50% das obras de infraestrutura forma do art. 204, na desta Lei.

§4º. O depósito referido no inciso II deste artigo será efetuado de uma só vez, em conta remunerada em instituição bancária indicada pelo Município de Maceió, podendo ser autorizada a liberação de 50% (cinquenta por cento) do montante após a execução de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) das obras de infraestrutura, nos termos do parágrafo anterior.

§ 5º. A fiança bancária deverá vigorar durante todo o período de execução do empreendimento, renovando-se expressamente na hipótese de prorrogação do cronograma para conclusão das obras.

Art. 186. A aprovação do projeto do loteamento será concluída no prazo de 30 (trinta) dias, contados do ingresso do pedido, suspendendo-se a contagem desse prazo toda vez que a interrupção da análise se der por motivo imputável ao próprio empreendedor.

Art. 187. O pedido de aprovação do projeto de loteamento será indeferido:

- I – quando não atender aos requisitos legais;
- II – quando não se adequar às diretrizes do Plano Diretor de Maceió;
- III – quando a situação jurídica da gleba ou lote não estiver regularizada.

Art. 188. Indeferido o pedido, o processo administrativo será definitivamente arquivado.

§ 1º. Se o empreendedor, durante a tramitação processual, deixar de atender no prazo de 30 (trinta) dias, qualquer solicitação do órgão municipal para regularização de pendências, os autos serão definitivamente arquivados, de modo que a reapresentação do pedido dar-se-á exclusivamente através de novo processo administrativo, sem qualquer aproveitamento dos atos praticados no processo arquivado, nem das taxas de expediente já pagas.

§ 2º. Se não for possível ao empreendedor regularizar as pendências no prazo conferido pelo órgão municipal, a prorrogação deverá ser solicitada previamente à extinção do prazo concedido, sob pena de presumir-se o desinteresse pela continuidade do processo.

Art. 189. Concluída a análise para aprovação do loteamento, proceder-se-á à elaboração do respectivo Decreto de aprovação e do Instrumento de Garantia.

Art. 190. O Decreto de Aprovação do Loteamento conterà:

- I – a denominação do loteamento, sua localização e nome do empreendedor responsável pela sua execução;
- II – a declaração expressa da aprovação do loteamento;
- III – informações sobre:
 - a) A área total da gleba a ser loteada;
 - b) Área total loteável;
 - c) Número total de lotes e quadras, com a denominação destas últimas;
 - d) Denominação oficial das vias públicas, já definidas pelo órgão de controle urbano (art. 87 deste Código);
 - e) a obrigação do empreendedor executar as obras de infra-estrutura urbana constantes de drenagem, meio-fio, terraplenagem, linha d'água, pavimentação, abaulamento e serviços complementares de abastecimento d'água, distribuição da rede de energia elétrica em alta e baixa tensão, e alocação de hidrantes urbanos para prevenção de incêndio no empreendimento;
 - f) a prestação da garantia pelo loteador destinada ao cumprimento das obras de infra-estrutura;



g) a transferência ao domínio público municipal das áreas de ruas e vias de circulação, áreas livres de lazer, áreas de equipamentos comunitários e urbanos, praças e demais espaços livres constantes do projeto aprovado e memorial descritivo do empreendimento.

Art. 191. O Instrumento de Garantia:

I – quando prestada pelo caucionamento de lotes, será representado por Termo de Cauçionamento que conterà:

- a) qualificação jurídica e representação legal do Município e do empreendedor;
- b) a denominação do loteamento;
- c) o objeto do ajuste, com a identificação do empreendimento, sua localização, área loteável, registro da gleba no Registro Imobiliário;
- d) a indicação das obras de infra-estrutura a serem executadas, segundo o cronograma proposto pelo empreendedor;
- e) a listagem dos lotes por quadras oferecidos em caução, com o percentual da área respectiva em face da área total de todos os lotes integrantes do empreendimento;
- f) a obrigação do empreendedor levar a registro o termo de caucionamento no Registro Imobiliário da matrícula da gleba;
- g) a anuência do empreendedor quanto à incorporação ao patrimônio público dos lotes caucionados, na hipótese de não cumprir o compromisso de execução das obras de infra-estrutura;
- h) a possibilidade de liberação de 50% (cinquenta por cento) dos lotes totais caucionados, após executada as obras de drenagem e terraplenagem;
- i) a menção de que a constatação das obras de infra-estrutura urbana no loteamento dar-se-á mediante inspeção realizada pelo órgão de controle urbano, seguida da expedição do certificado de conclusão das obras;
- j) o prazo de 3 (três) anos para o empreendedor executar todo o empreendimento, após o que será procedida nova avaliação dos lotes caucionados a fim de que se opere a compensação entre a garantia e a efetiva execução das obras de infra-estrutura urbana;
- k) a obrigação do empreendedor, na hipótese de não se operar a compensação prevista no item anterior, complementar a garantia, sob pena de execução;
- l) a eleição do foro da comarca de Maceió, Estado de Alagoas, para dirimir as dúvidas oriundas do termo de caucionamento, bem como para se lhe exigir o cumprimento;
- m) a data da assinatura do termo, a partir da qual se inicia a contagem dos prazos para cumprimento das obrigações nele previstas;
- n) as assinaturas do prefeito, do empreendedor e de duas testemunhas instrumentais.

II – quando prestada por depósito em dinheiro ou fiança bancária:

- a) qualificação jurídica e representação legal do Município e do empreendedor;
- b) a denominação do loteamento;
- c) o objeto do ajuste, com a identificação do empreendimento, sua localização, área loteável, registro da gleba no Registro Imobiliário;
- d) a indicação das obras de infra-estrutura a serem executadas, segundo o cronograma proposto pelo empreendedor;
- e) a referência à prestação da garantia através de depósito em dinheiro ou de fiança bancária;
- f) a anuência do empreendedor quanto à incorporação ao patrimônio público do depósito em dinheiro efetuado, ou exigência da fiança bancária, na hipótese de não cumprir o compromisso de execução das obras de infra-estrutura;
- g) a menção de que a constatação das obras de infra-estrutura urbana no loteamento dar-se-á mediante inspeção realizada pelo órgão de controle urbano, seguida da expedição do certificado de conclusão das obras;
- h) o prazo de 3 (três) anos para o empreendedor executar todo o empreendimento, após o que, se não houver a prorrogação, tornar-se-á exigível a garantia;
- i) a eleição do foro da comarca de Maceió, Estado de Alagoas, para dirimir as dúvidas oriundas do Instrumento de Garantia, bem como para se lhe exigir o cumprimento;



j) a data da assinatura do termo, a partir da qual se inicia a contagem dos prazos para cumprimento das obrigações nele previstas;

k) as assinaturas do prefeito, do empreendedor e de duas testemunhas instrumentais.

Parágrafo único. Na garantia através de depósito em dinheiro, é condição para a assinatura do Instrumento de Garantia a realização prévia do depósito.

Art. 192. O Decreto de Aprovação do Loteamento e o respectivo Instrumento de Garantia serão publicados no Diário Oficial do Município.

Parágrafo único. Após as publicações referidas no *caput* deste artigo, o processo administrativo de aprovação do loteamento retornará ao órgão de controle urbano, onde serão apostos pelo setor competente os carimbos de aprovação nas plantas do partido urbanístico e memoriais, e, em seguida, remetido ao órgão fazendário municipal para a expedição do alvará.

Art. 193. É condição para a expedição do alvará de loteamento a publicação do Decreto de aprovação e do Instrumento de Garantia.

Subseção V

Do Alvará de Loteamento

Art. 194. O Alvará de Loteamento é a licença urbanística concedida pelo Município autorizando a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 195. O alvará de loteamento conterá:

I – nome do proprietário do terreno;

II – localização do terreno;

III – Zona Urbana ou Corredor Urbano em que se situa o loteamento;

IV – matrícula do terreno no Registro Imobiliário;

V – nome do loteamento e sua constituição;

VI – número do processo administrativo de sua aprovação;

VII – número do Decreto de aprovação e data da aposição do carimbo de aprovação;

VIII – medidas mitigadoras ou compensatórias aplicáveis;

IX – outras informações complementares, segundo a peculiaridade do empreendimento.

Art. 196. Expedido o alvará de loteamento, o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 197. O registro do parcelamento só poderá ser cancelado nos termos previstos na legislação aplicável.

Parágrafo único. Promovido o cancelamento do registro, tornar-se-á imediatamente sem efeito a aprovação do loteamento.

Art. 198. A execução do loteamento dar-se-á no prazo de 3 (três) anos, contados da averbação do alvará no Registro Imobiliário, prorrogável uma única vez pelo período de 2 (dois) anos, a pedido do empreendedor.

§ 1º. O pedido de prorrogação de que trata o *caput* deste artigo deverá ser formulado antes de findo o prazo inicial, e será objeto da expedição de novo alvará com as menções ao número do alvará anterior e de se tratar de prorrogação do licenciamento originário.



§ 2º. Não requerida pelo empreendedor a renovação do alvará na forma prevista no parágrafo anterior, serão cobrados, quando da conclusão e entrega do empreendimento, todos os encargos e taxas relativos à renovação não efetuada, cujos pagamentos constituirão pressuposto para a expedição do certificado de conclusão do loteamento.

§ 3º. A não conclusão do empreendimento no prazo de 5 anos, contados da averbação do alvará no Registro Imobiliário, havida ou não a prorrogação do prazo inicial, acarretará a execução da garantia prestada pelo empreendedor.

§ 4º. Em caso de execução incompleta do loteamento, o Município poderá executar as obras restantes, valendo-se da garantia prestada quando da aprovação do empreendimento, sem prejuízo das sanções civis, administrativas e criminais impostas ao empreendedor.

Art. 199. Em caso de inexecução do empreendimento, o Município procederá na forma prevista pela legislação federal de parcelamento do solo urbano, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

Subseção VI

Da Modificação do Projeto de Loteamento

Art. 200. Expedido o alvará de loteamento, qualquer modificação no projeto do empreendimento é condicionada à prévia aprovação pelo Município, através do competente processo administrativo.

Art. 201. Após a averbação do alvará de loteamento no Registro Imobiliário, é permitida a alteração no projeto aprovado desde que:

- I – seja de interesse público ou que não acarrete prejuízo a municipalidade;
- II – sejam obedecidas as restrições estabelecidas na legislação federal aplicável.

Art. 202. O pedido de alteração no projeto do empreendimento será instruído com:

- I – a cópia do recolhimento da taxa específica;
- II – cópia do alvará de loteamento e comprovante de sua averbação no Registro Imobiliário, se for o caso;
- III – cópia do Decreto de aprovação do loteamento e do Instrumento de Garantia;
- IV – peças gráficas contendo a situação originalmente aprovada e a situação proposta, em 5 (cinco) jogos de plantas com escalas 1:1.000 (um para mil) ou 1:2.000 (um para dois mil), devidamente assinadas e registradas no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos;
- V – 2 (duas) vias de todo o projeto da situação proposta e respectivo memorial descritivo em meio digital, com formato exigido pelo setor de geoprocessamento do município, a partir da gleba retirada da base cartográfica digital de Maceió;
- VI – cópia da certidão de ônus reais dos lotes a serem modificados, quando for o caso.

Art. 203. No procedimento administrativo para análise da modificação do projeto:

- I – a sua tramitação será idêntica a de um novo processo de aprovação de loteamento;
- II – serão expedidos, ao final, se aprovada a modificação:
 - a) novo Decreto do Poder Executivo;
 - b) novo Instrumento de Garantia, caso haja alteração da garantia inicialmente prestada;
 - c) novo Alvará de Loteamento, com a referência ao alvará anterior e as alterações implementadas.

§ 1º. O novo Decreto expedido consignará as alterações implementadas no empreendimento originariamente aprovado.



§ 2º. A critério do órgão municipal de controle urbano e considerando os termos da modificação implementada no projeto do loteamento, comparadas com o seu estágio atual de execução, poderão ser prorrogados os prazos previstos nesta Lei para a conclusão do empreendimento.

Subseção VII

Da Execução, Conclusão e Entrega do Loteamento

Art. 204. Compete ao loteador executar, conforme o projeto aprovado pelos órgãos públicos competentes, sem qualquer ônus para o município, as seguintes obras e serviços, segundo as determinações técnicas dos órgãos e concessionárias de serviço público competentes:

- I – locação de todas as quadras, lotes e áreas públicas;
- II – abertura, terraplenagem e nivelamento dos logradouros públicos, incluindo as vias de circulação e áreas livres de lazer, inclusive com a retirada das edificações porventura existentes;
- III – rede de drenagem de águas pluviais superficiais e subterrâneas, inclusive com colocação de meios-fios e sarjetas;
- IV – rede de abastecimento de água potável;
- V – instalação de sistema de esgotamento sanitário;
- VI – instalação dos sistemas de distribuição de energia elétrica em redes de alta e baixa tensão, inclusive iluminação pública;
- VII – construção de pontes e/ou pontilhões, necessários ao projeto;
- VIII – colocação de hidrantes urbanos, conforme regulamento do Corpo de Bombeiros;

Parágrafo único. O loteador ficará dispensado da execução da instalação do sistema de esgotamento sanitário quando a aprovação do projeto de loteamento contemplar solução individual para esgotamento sanitário, aprovada pela concessionária dos serviços públicos competente, com anuência dos órgãos municipais de controle urbano e ambiental.

Art. 205. A modificação do projeto de loteamento, durante a sua execução, dar-se-á na forma prevista na subseção anterior.

Art. 206. Concluídas as obras de infra-estrutura, o requerente solicitará ao órgão de controle urbano o Termo de Verificação de Execução de Obras e Serviços de Infra-estrutura Urbana do Loteamento.

Art. 207. É facultado ao empreendedor, após executados os serviços de infra-estrutura do loteamento, consistentes em drenagem, terraplenagem, colocação de meios fios e sarjetas e pavimentação, requerer a liberação de 50% (cinquenta por cento) da garantia prestada, o que se dará através da lavratura de termo aditivo ao Instrumento de Garantia.

Parágrafo único. A garantia remanescente será liberada apenas quando da entrega definitiva do empreendimento devidamente concluído.

Art. 208. A solicitação do empreendedor para expedição do Termo de Verificação de Execução de Obras e Serviços de Infra-estrutura Urbana do Loteamento será instruída, no mínimo, com os seguintes documentos:

- I – declarações de aceitação dos serviços expedidas pelas concessionárias dos serviços públicos de distribuição de energia elétrica e fornecimento de água e esgoto;
- II – certificado de aprovação expedido pelo Corpo de Bombeiros;
- III – licença ambiental de operação;
- IV – declarações de aceitação dos serviços de Drenagem e terraplenagem do logradouros e áreas livres do empreendimento, expedida pelo órgão público competente;

Art. 209. Os documentos referidos Art. 208 serão arquivados junto com o partido urbanístico do loteamento, no órgão municipal de controle urbano.



Art. 210. Expedido o Termo de Verificação de Execução de Obras e Serviços de Infra-estrutura Urbana do Loteamento, considerar-se-á concluído para todos os efeitos o empreendimento.

Subseção VIII

Da Permissão de Uso das Áreas Públicas em Loteamentos

Art. 211. O Município poderá conferir permissão de uso das áreas públicas de um loteamento, à associação de seus proprietários ou moradores, desde que regularmente constituída e com explícita definição de responsabilidades com relação ao uso e manutenção das citadas áreas.

Parágrafo único. A permissão de uso prevista no *caput* deste artigo é ato administrativo unilateral, discricionário e precário, sujeito, ainda, ao atendimento dos requisitos previstos nesta Lei.

Art. 212. Serão objeto da permissão de uso parte ou a integralidade das áreas livres de lazer e vias públicas componentes de parcelamento devidamente aprovado.

Art. 213. As áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de permissão de uso deverão ser assim definidas quando da aprovação do projeto de parcelamento pelo órgão de controle urbano e constarão expressamente identificadas no termo de permissão de uso, a ser expedida junto com o Alvará de construção do empreendimento.

Art. 214. Os loteamentos que pretendam solicitar permissão de uso das áreas públicas deverão obedecer às regras pertinentes à implantação de condomínios urbanísticos definidas nesta Lei.

Art. 215. Para a permissão de uso das áreas públicas em loteamento observar-se-á o seguinte:

I – para o controle da acessibilidade ao sistema viário do loteamento será permitida a instalação de portões, portarias e guaritas, os quais ocuparão áreas destinadas a equipamentos urbanos quando da aprovação do projeto;

II – os fechamentos cercados ou murados, do perímetro do loteamento situado junto ao alinhamento de vias públicas, deverão respeitar recuos de 3,00 (três) metros, cujas faixas resultantes terão tratamento paisagístico integrado aos passeios dos logradouros públicos e serão executadas e conservadas pela entidade concessionária;

III – a área máxima de fechamento dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possam ter sobre a estrutura urbana da cidade, tendo em vista as diretrizes previstas no Plano Diretor de Maceió e na legislação urbanística e ambiental aplicável;

IV – o fechamento do loteamento em todo o seu perímetro não ultrapassará a altura de 3,00 m (três metros).

Art. 216. O pedido para fechamento de loteamentos através de permissão de uso será objeto de estudos técnicos acerca da viabilidade da restrição do uso dos bens públicos lá existentes e somente será admitido em loteamentos implantados sobre glebas confinadas, cujo trânsito de veículos e pedestres se encerre no polígono loteado.

Art. 217. As áreas destinadas a equipamentos comunitários, nos termos previstos na legislação federal, não serão objeto de permissão de uso e deverão estar situadas fora do perímetro fechado do loteamento.

Art. 218. Não serão objeto de permissão de uso as vias de circulação internas ao loteamento classificadas como arteriais ou coletoras, nem as áreas verdes situadas externamente ao perímetro fechado.

Parágrafo único. A definição da classificação da via pública em função do traçado viário do loteamento poderá ser sugerida pelo empreendedor, mas será determinada pelo órgão municipal de transporte e trânsito.

Art. 219. A permissão de uso de áreas públicas em loteamentos já existentes sujeitar-se-á às mesmas exigências definidas para os novos loteamentos surgidos a partir desta Lei.



Parágrafo único. O pedido para outorga da permissão de uso em loteamentos já existentes:

I – será requerido pela entidade associativa dos moradores que envolvam o perímetro a ser fechado, observando, quanto ao mais, às regras definidas nos artigos anteriores;

II – será dirigido ao órgão municipal de controle urbano e apreciado conjuntamente com o órgão gestor de transporte e trânsito do município e, ainda, por outros órgãos de qualquer das esferas da Administração Pública, desde que o interesse público assim o exija.

Art. 220. A outorga da permissão de uso das áreas públicas em loteamentos será autorizada por Decreto do Poder Executivo Municipal, seguido da lavratura do respectivo Termo de Permissão de Uso, do qual constarão, dentre outros requisitos em função da peculiaridade do empreendimento:

I – a identificação e qualificação da entidade associativa e de seus respectivos representantes legais;

II – a relação dos bens públicos objeto da permissão de uso;

III – o dever de guarda, uso e conservação do patrimônio público a cargo da entidade permissionária e as obrigações daí decorrentes;

IV – o prazo de vigência da permissão e condições para sua renovação;

V – as condições para a extinção da permissão.

§ 1º. A permissão de uso será outorgada independentemente de licitação.

§ 2º. No ato da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e conservação das áreas de uso público sobre os quais se operará a permissão.

Art. 221. Será de inteira responsabilidade da entidade permissionária mandar executar e custear:

I – a limpeza, a manutenção e a conservação das vias de circulação, incluindo calçamento e sinalização de trânsito;

II – serviços de manutenção e poda das árvores localizadas nas vias de circulação, áreas de lazer e de equipamentos urbanos e comunitários, sem prejuízo das licenças municipais necessárias;

III – coleta e remoção do lixo domiciliar no perímetro fechado do loteamento, depositado em local indicado pelo órgão municipal de limpeza urbana, de acordo com a legislação específica vigente;

IV – limpeza, manutenção e conservação das redes internas de infra-estrutura dos serviços públicos no perímetro fechado do loteamento, de acordo com a aprovação das concessionárias dos serviços;

V – serviços de manutenção e gerenciamento dos sistemas individuais de abastecimento d'água e/ou esgotamento sanitário, quando for o caso.

Art. 222. Caberá aos órgãos municipais competentes a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 223. Extinguir-se-á permissão de uso:

I – pela desistência espontânea da entidade permissionária;

II – pelo descumprimento das condições pactuadas;

III – pelo abandono, mau uso ou falta de conservação do patrimônio público cujo uso tenha sido transferido;

IV – a critério do Poder Público Municipal, observado interesse público superior.

§ 1º. A desistência espontânea da entidade permissionária deverá ser deliberada por maioria absoluta de seus membros, ou *quorum* mais restritivo previsto nos seus estatutos, e formalmente comunicada por escrito ao órgão de controle urbano, surtindo seus efeitos somente após a ratificação do ato pela Administração Pública Municipal.

§ 2º. Ocorrendo a extinção da permissão de uso com base nas situações dispostas nos incisos II e III desta Lei, eventuais prejuízos causados ao acervo patrimonial municipal deverão ser ressarcidos pela entidade permissionária, assegurada a responsabilidade solidária de seus dirigentes.



Art. 224. A extinção da permissão de uso dar-se-á por Decreto do Poder Executivo Municipal, publicado no Diário Oficial do Município, independentemente de qualquer outro ato administrativo.

Art. 225. Qualquer que seja a hipótese que justifique a extinção da permissão de uso, não será devida qualquer indenização pelo Município de Maceió à entidade permissionária, nem aos moradores residentes no loteamento.

CAPÍTULO V

DOS DESMEMBRAMENTOS

SEÇÃO I

Das Disposições Gerais

Art. 226. - O parcelamento sob forma de desmembramento só poderá ocorrer:

I - em glebas inferiores a 1ha (um hectare);

II – em glebas superiores a 2ha (dois hectares), desde que as partes resultantes sejam superiores a 1ha (um hectare)

Parágrafo único. Qualquer proposta para desmembramento na área urbana do Município deverá atender às determinações desta lei referentes a parcelamento urbano, além das exigências constantes da legislação federal em vigor.

Art. 227. Somente serão aceitas pelo Município doações de áreas particulares para fins de abertura de vias públicas quando necessárias ao prolongamento de outras vias já existentes ou projetadas, exigidas, em qualquer caso, a manifestação e anuência expressas do órgão municipal gestor de transporte e trânsito.

SEÇÃO II

Da Aprovação do Projeto de Desmembramento

Art. 228. O pedido de desmembramento será formulado acompanhado dos seguintes documentos:

I – cópia da guia de recolhimento da taxa específica;

II – prova da propriedade do imóvel originário;

III – comprovação da alienação da fração desmembrada, quando for o caso;

IV – cópia da certidão negativa de débitos tributários, perante a Fazenda Pública Municipal, do imóvel originário e do responsável técnico;

V – 3 (três) jogos de peças gráficas impressas acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos, devidamente assinadas pelo proprietário, responsável (eis) técnico(s), devidamente registradas no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA de Alagoas, contendo cada jogo:

a) planta do terreno, em escala legível, mostrando, nas situações atual e proposta, a localização do terreno objeto do desmembramento, a parte a ser desmembrada e a área remanescente, com dimensões, áreas e limites, conforme certidão de registro;

b) descrição, no memorial descritivo, da situação atual, indicando o número da matrícula do terreno original no Registro Imobiliário, suas dimensões, áreas e confrontantes e a situação proposta, descrevendo a parte a ser desmembrada e a parte remanescente com todas as suas dimensões, áreas e confrontações;

VI – projeto completo, em formato digital compatível com a base cartográfica do município de Maceió.

Art. 229. O órgão municipal de controle urbano concluirá a análise do projeto de desmembramento no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do ingresso do pedido, suspendendo-se a contagem desse prazo toda vez que a interrupção da análise se der por motivo imputável ao próprio interessado.



Parágrafo único. Aplica-se ao processo administrativo do desmembramento o disposto no art. 188 e seus parágrafos, quanto ao arquivamento do pedido.

Art. 230. O alvará de desmembramento somente surtirá seus efeitos jurídicos na situação do imóvel quando devidamente averbado no Registro Imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da sua expedição.

Parágrafo único. Vencido o prazo referido no *caput* deste artigo, não será admitida a renovação do alvará de desmembramento, salvo se não ocorrida a sua averbação no Registro Imobiliário por motivo de vício formal do alvará.

Art. 231. O alvará de desmembramento deverá conter:

- I – nome do proprietário do terreno;
- II – localização do terreno;
- III – Zona Urbana ou Corredor Urbano em que se situa o loteamento;
- IV – matrícula do terreno no Registro Imobiliário;
- V – número do processo administrativo de sua aprovação;
- VI – outras informações complementares, segundo a peculiaridade do empreendimento.

Parágrafo único. Acompanhará o alvará de desmembramento a cópia da planta e do memorial apresentados, devidamente aprovados.

TÍTULO IV

DO REMEMBRAMENTO

Art. 232. Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes ou terrenos adjacentes e/ou partes destes, edificados ou edificáveis.

Art. 233. O remembramento será concedido pelo Município através de alvará.

Art. 234. O pedido de remembramento será instruído com os seguintes documentos:

- I – cópia da guia de recolhimento da taxa específica;
- II – prova da propriedade dos imóveis originários;
- III – cópia da certidão negativa de débitos tributários, perante a Fazenda Pública Municipal, dos imóveis originários e do responsável técnico;
- IV – 3 (três) jogos de peças gráficas impressas acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos, devidamente assinadas pelo proprietário, responsável(eis) técnico(s), devidamente registradas no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA de Alagoas, contendo cada jogo:
 - a) planta dos terrenos, em escala legível, mostrando, nas situações atual e proposta, a localização dos terrenos objeto do remembramento e o terreno resultante, com dimensões, áreas e limites;
 - b) descrição, no memorial descritivo, da situação atual, indicando o número das matrículas dos terrenos originários no Registro Imobiliário, suas dimensões, áreas e confrontantes e a situação proposta, descrevendo o terreno resultante do remembramento, com todas as suas dimensões, áreas e confrontações.

Art. 235. O órgão municipal de controle urbano concluirá a análise do projeto de remembramento no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do ingresso do pedido, suspendendo-se a contagem desse prazo toda vez que a interrupção da análise se der por motivo imputável ao próprio interessado.

Parágrafo único. Aplica-se ao processo administrativo do remembramento o disposto no art. 188 e seus parágrafos, quanto ao arquivamento do pedido.



Art. 236. O alvará de rememramento somente surtirá seus efeitos jurídicos na situação do imóvel quando devidamente averbado no Registro Imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da sua expedição.

Parágrafo único. Vencido o prazo referido no *caput* deste artigo, não será admitida a renovação do alvará de rememramento, salvo se não ocorrida a sua averbação no Registro Imobiliário por motivo de vício formal do alvará.

Art. 237. O alvará de rememramento conterà:

- I – nome do(s) proprietário(s) dos terrenos;
- II – localização dos terrenos a rememrar;
- III – Zona Urbana ou Corredor Urbano em que se situa o loteamento;
- IV – matrícula do terreno no Registro Imobiliário;
- V – número do processo administrativo de sua aprovação;
- VI – outras informações complementares, segundo a peculiaridade do empreendimento.

Parágrafo único. Acompanhará o alvará de rememramento a cópia da planta e do memorial apresentados, devidamente aprovados.

TÍTULO V

DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 238. Entende-se por condomínio urbanístico o conjunto de edificações distribuídas em um terreno, dispendo de espaços de uso comum, correspondendo a cada uma de suas unidades autônomas uma fração ideal do terreno.

Art. 239. A formação de condomínio urbanístico destinado ao uso residencial, sem prejuízo das exigências estabelecidas na legislação federal própria, atenderá às seguintes disposições:

- I – o condomínio urbanístico não poderá ser implantado em áreas que dificultem ou impossibilitem o acesso de todos às praias, rios, lagos, lagoas ou outros cursos d'água abertos ao público;
- II – sua implantação será adequada ao sistema viário proposto aos acessos existentes ou a serem executados, e não poderá implicar conflito com os interesses públicos da cidade, especialmente no que se refere à preservação ambiental e ao desempenho das funções urbanas;
- III – 12,5% (doze vírgula cinco por cento) da área total utilizável do terreno será transferida ao domínio público municipal, sendo 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para a implantação de áreas livres de lazer e 5% (cinco por cento) destinado a equipamentos comunitários, ambas situando-se obrigatoriamente fora da área condominial;
- IV – pelo menos 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área total do empreendimento será utilizada como áreas livres internas de lazer dos condôminos;
- V – os condomínios urbanísticos a serem implantados em áreas correspondentes a até uma quadra resultante de loteamento aprovado pelo Município, ou que pretendam se implantar em glebas confinadas por áreas urbanizadas, com área do empreendimento igual ou inferior a 1,5 ha (um vírgula cinco hectare), serão dispensados da reserva de áreas públicas e obedecerão às normas estabelecidas para o uso UR-4, inclusive com relação ao sistema de circulação interna;
- VI – os condomínios urbanísticos a serem implantados em áreas superiores a um hectare obedecerão, quanto ao seu sistema de circulação interna, às regras definidas para o sistema viário de loteamentos.

Art. 240. O percentual de áreas a que se refere inc. III do Art. 239, poderá ser compensado pelo empreendedor, ou por exigência do Poder Público Municipal, em área distinta daquela destinada à implantação do



empreendimento, desde que situada no seu entorno.

CAPÍTULO II

DA IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 241. O procedimento para a aprovação de condomínios urbanísticos com área igual ou inferior a 1,5 ha (um virgula cinco hectare) será regido pelas normas pertinentes à análise e aprovação de edificações.

Art. 242. O procedimento para a aprovação de condomínios urbanísticos com área superior a 1,5 ha (um virgula cinco hectare) obedecerá ao disposto no artigo anterior, mais as normas pertinentes à aprovação de loteamentos.

§ 1º. A aprovação será requerida pelo empreendedor instruindo o seu pedido com os documentos exigidos para a análise e aprovação de loteamentos, no que couber, e o procedimento seguirá o mesmo rito.

§ 2º. Concluída a análise para aprovação do empreendimento, proceder-se-á à elaboração do respectivo Decreto de aprovação, que conterà:

I – a denominação do condomínio urbanístico, sua localização e nome do empreendedor responsável pela sua execução;

II – a declaração expressa da aprovação do empreendimento;

III – informações sobre:

- a) a área total da gleba;
- b) área total utilizável;
- c) áreas transferidas ao domínio público municipal;
- d) área condominial;
- e) área total de construção;
- f) áreas livres de uso comum;
- g) quantitativo de unidades habitacionais, suas respectivas identificações, áreas de construção e frações ideais;
- h) a obrigação do empreendedor executar as obras de infra-estrutura urbana constantes de drenagem, meio-fio, terraplenagem, linha d'água, pavimentação das vias internas e serviços complementares de abastecimento d'água, distribuição da rede de energia elétrica interna em alta e baixa tensão, e alocação de hidrantes urbanos para prevenção de incêndio no empreendimento.

§ 3º. Publicado o Decreto, o processo administrativo de aprovação do empreendimento retornará ao órgão de controle urbano, onde serão apostos pelo setor competente os carimbos de aprovação nos projetos e memoriais, e, em seguida, remetido ao órgão fazendário municipal para a expedição do alvará de construção.

§ 4º. O alvará de construção do condomínio urbanístico:

- a) conterà os mesmos requisitos previstos para o Decreto de aprovação do empreendimento;
- b) será levado a registro no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da sua expedição, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 5º. A partir da data de registro do alvará de construção do empreendimento no Registro Imobiliário, transferem-se automaticamente ao domínio público municipal as áreas públicas mencionadas no art. 239, inc. III, desta Lei, subsistindo ao empreendedor a obrigação de executar a sua urbanização segundo o projeto aprovado.

Art. 243. O alvará de construção do condomínio urbanístico, devidamente averbado no Registro Imobiliário, será válido pelo prazo de 3 (três) anos, contados da averbação, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, a pedido do empreendedor.



§ 1º. O pedido de prorrogação de que trata o *caput* deste artigo deverá ser formulado antes de findo o prazo inicial, e será objeto da expedição de novo alvará com as menções ao número do alvará anterior e de se tratar de prorrogação do licenciamento originário.

§ 2º. Não requerida pelo empreendedor a renovação do alvará na forma prevista no parágrafo anterior, serão cobrados, quando da conclusão e entrega do empreendimento, todos os encargos e taxas relativos à renovação não efetuada, cujos pagamentos constituirão pressuposto para a expedição da carta de habite-se.

§ 3º. A não conclusão do empreendimento no prazo de 5 (cinco) anos, contados da averbação do alvará no Registro Imobiliário, havida ou não a prorrogação do prazo inicial, sujeitará o empreendedor às eventuais mudanças das regras de uso previstas na legislação municipal, sem prejuízo das demais exigências para regularização do empreendimento.

Art. 244. A carta de habite-se será expedida:

I – pela integralidade do empreendimento, quando executadas todas as obras aprovadas pelo órgão municipal de controle urbano, incluindo a infra-estrutura e as edificações projetadas;

II – parcialmente, quando executado o empreendimento por etapas, exigindo-se que a infra-estrutura e edificações pertinentes à etapa concluída tenham sido executadas conforme o projeto.

Parágrafo único. É condição para a expedição da carta de habite-se, em qualquer caso, a conclusão da urbanização das áreas públicas transferidas ao domínio municipal.

Art. 245. Durante a execução do empreendimento regularmente aprovado, somente o empreendedor poderá requerer modificações no projeto, incluindo as edificações isoladamente consideradas.

Art. 246. A carta de habite-se tem validade indeterminada.

TÍTULO VI

DAS CERTIDÕES DE NATUREZA URBANÍSTICA

Art. 247. A pedido de qualquer interessado, o Município poderá expedir:

I – Certidão de Viabilidade Técnica: para a implantação de uso determinado em imóvel discriminado, de acordo com os critérios definidos no zoneamento, com relação aos usos permitidos, proibidos e tolerados.

II – Certidão de Corte: com informações sobre a incorporação ao logradouro público, de uma área de terreno pertencente à propriedade particular e adjacente ao referido logradouro;

III – Certidão de Nivelamento: para informar o nível da via pública em relação à propriedade particular;

IV – Certidão de Alinhamento: para fixar a linha divisória entre o terreno ou lote e o logradouro público existente ou projetado;

V – Certidão de Demarcação: com informações sobre alinhamento, nivelamento e dimensões do lote ou terreno, além das demais informações constantes do título de propriedade ou posse, assim como sua delimitação em relação aos lotes ou terrenos vizinhos, assinalando, inclusive, a existência de invasão.

§ 1º. Todas as certidões referidas neste artigo serão expedidas mediante processo administrativo.

§ 2º. De acordo com a peculiaridade dos casos, o Município poderá expedir outras certidões com informações pertinentes ao interesse do requerente.

Art. 248. O pedido será instruído com os seguintes documentos:

I – formulário específico devidamente preenchido;

II – cópia da guia de recolhimento da taxa de expediente específica;

III – cópia do título de propriedade ou posse do imóvel;



Parágrafo único. O órgão municipal de controle urbano, de acordo com a natureza da solicitação, poderá exigir informações complementares ou outros documentos, de modo a possibilitar sua análise.

Art. 249. O prazo máximo para expedição de certidão será de 10 (dez) dias úteis.

LIVRO IV

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

TÍTULO I

DOS USOS E ATIVIDADES

CAPÍTULO I

DA COMPOSIÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES

Art. 250. Para a aplicação das normas de uso e ocupação do solo nas Zonas Urbanas e Corredores Urbanos, consideram-se os seguintes usos:

I – residencial, destinado à moradia de caráter permanente, unifamiliar, multifamiliar ou coletivo, nas seguintes modalidades:

- a) Uso Residencial 1 (UR-1), quando na gleba ou no lote for implantada uma unidade residencial unifamiliar;
- b) Uso Residencial 2 (UR-2), quando na gleba ou no lote forem implantadas 2 (duas) unidades residenciais unifamiliares;
- c) Uso Residencial 3 (UR-3), quando na gleba ou lote for implantada uma vila, segundo as características que lhe são aplicáveis;
- d) Uso Residencial 4 (UR-4), quando na gleba ou no lote forem implantadas 3 (três) ou mais unidades residenciais de uso UR-1, e/ou 2 (duas) ou mais unidades de uso UR-5;
- e) Uso Residencial 5 (UR-5), quando na gleba ou lote for implantada 1 (uma) edificação multifamiliar com 3 (três) ou mais pavimentos.

II – comercial, destinado à comercialização de mercadorias;

III – de serviços, destinado à prestação de serviços e ao apoio às atividades comerciais e industriais, compreendendo:

- a) Serviços de interesse público;
- b) Serviços de saúde;
- c) Serviços técnico-profissionais;
- d) Organizações cívicas, políticas e de interesse coletivo;
- e) Serviços de educação;
- f) Serviços de diversão e comunicação;
- g) Serviços de auxílio à agricultura;
- h) Serviços de auxílio aos transportes;
- i) Instituições religiosas;
- j) Serviços pessoais;
- k) Serviços domiciliares;
- l) Serviços de reparação e conservação;
- m) Serviços de alojamento e alimentação;
- n) Entidades esportivas e recreativas;



- o) Instituições de crédito, seguro, capitalização, comércio e administração de valores mobiliários e imóveis;
- p) Entidades de classe, sindicais e órgãos de previdência;
- q) Serviços de assistência social;
- r) Instituições científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas;
- s) Outros serviços;

IV – misto, que agrupa em uma mesma edificação ou num conjunto integrado de edificações em um mesmo lote, 2 (duas) ou mais categorias de uso;

V – industrial, destinado à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

VI – agropecuário, destinado ao cultivo de produtos agrícolas e/ou à criação de animais cujo manejo seja compatível com a Área Urbana;

Art. 251. Para efeito de localização nas Zonas Urbanas e Corredores Urbanos e para previsão de exigências para ocupação, as atividades dos usos comerciais, de serviços, industrial e agropecuário serão enquadradas, de acordo com sua área construída ou com a sua natureza, nos Grupos I, II, III, IV e V, previstos no Quadro 2 do ANEXO III desta Lei.

Art. 252. Sem prejuízo das demais exigências urbanísticas, edilícias e ambientais:

I – as atividades dos usos comerciais, de serviços e industriais do Grupo I serão permitidas em quaisquer zonas da Área Urbana;

II – as atividades dos usos comerciais, de serviços e industriais dos Grupos II, III e IV serão consideradas permitidas nas avenidas, vias integrantes do sistema de transporte coletivo do município e nos Corredores de Atividades Múltiplas (CAM), quando admitidas na Zona Urbana em que se situem;

III – nas demais áreas das Zonas Urbanas, as atividades dos Grupos II, III e IV, quando admitidas, serão consideradas toleradas;

IV – a atividade tolerada só será admitida quando prevista na Zona Urbana onde estiver inserida e quando submetida a anuência dos vizinhos frontais, laterais e de fundos, do logradouro onde venha a ser implantada.

Parágrafo único. A anuência de que trata o inciso IV deste artigo:

- a) será requerida dos vizinhos lindeiros ao lote ou terreno da atividade, dos vizinhos frontais do empreendimento, desde que situados na mesma via pública onde se pretenda a implantação da atividade;
- b) independará da circunstância de estarem ou não edificados os imóveis cuja anuência dos proprietários se exija.

Art. 253. Os usos e as atividades admitidos por Zona Urbana e Corredor Urbano estão estabelecidos no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

Art. 254. As novas atividades que, não previstas nesta Lei, vierem a surgir serão analisadas e enquadradas nos Grupos I, II, III, IV e V, conforme similaridade de funcionamento e/ou processo produtivo com aquelas previstas no Quadro 2 no ANEXO III desta Lei.

CAPÍTULO II

DAS ATIVIDADES DESCONFORMES

SEÇÃO I

Das Disposições Gerais

Art. 255. Consideram-se atividades desconformes com a presente Lei aquelas previamente licenciadas e implantadas anteriormente à sua publicação, mas que estejam atualmente em confronto com as suas disposições.



Art. 256. As atividades desconformes podem ser classificadas como compatíveis ou incompatíveis.

§ 1º. Consideram-se atividades compatíveis aquelas que, apesar de não se enquadrarem entre as atividades permitidas para a respectiva Zona Urbana ou Corredor Urbano, segundo as disposições desta Lei, apresentem condições relativas a dimensionamento e funcionamento que não descaracterizem a Zona Urbana ou Corredor Urbano e não comprometam a segurança e o sossego da vizinhança.

§ 2º. Consideram-se atividades incompatíveis aquelas que não se enquadram nas atividades permitidas para as respectivas Zonas Urbanas ou Corredores Urbanos e que descaracterizam a área em que se encontram, segundo as disposições desta Lei.

SEÇÃO II

Das Atividades Desconformes Compatíveis

Art. 257. É assegurado o direito à ampliação ou reforma nos prédios que abriguem as atividades previstas como compatíveis, a critério dos órgãos municipais competentes, desde que o órgão municipal responsável pelo licenciamento:

I – proceda à avaliação dos níveis de desconformidade;

II – defina as diretrizes que deverão ser seguidas pelo interessado para a redução das desconformidades verificadas.

Art. 258. É assegurada a renovação das licenças edilícias e de funcionamento nos estabelecimentos cujas atividades sejam enquadradas nos casos previstos neste artigo.

SEÇÃO III

Das Atividades Desconformes Incompatíveis

Art. 259. São vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma nos prédios que abriguem atividades incompatíveis, exceto quanto às:

I – obras de segurança e higiene das edificações;

II – intervenções para diminuir a incompatibilidade.

Art. 260. É assegurada a renovação das licenças edilícias nos estabelecimentos cujas atividades sejam enquadradas como incompatíveis, desde que não contemplem significativas alterações nos projetos inicialmente aprovados.

Art. 261. Quando houver viabilidade de abrandamento do grau de desconformidade de uma atividade incompatível, de tal modo que possa tornar-se compatível, os órgãos municipais competentes para o licenciamento poderão estabelecer condições e prazos para sua adaptação.

TÍTULO II

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA OCUPAÇÃO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 262. Consideram-se os seguintes parâmetros urbanísticos para ocupação nas Zonas Urbanas e nos Corredores Urbanos de Maceió:

I – Coeficientes de Aproveitamento do Terreno;



- II – Taxa de Ocupação do Terreno;
- III – Recuos da Edificação;
- IV – Altura Máxima da Edificação;
- V – Taxa de Permeabilidade do Terreno;

Art. 263. As Zonas Especiais de Interesse Sociais disciplinadas na forma do Plano Diretor de Maceió e na legislação específica terão seus parâmetros urbanísticos estabelecidos nos Planos de Ocupação específicos.

CAPÍTULO II

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO

Art. 264. O coeficiente de aproveitamento do terreno é a relação entre a área de construção total e a área do terreno.

Art. 265. Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno excetua-se:

- I – o subsolo, quando utilizado como estacionamento de veículos, motos e bicicletas, centrais elétricas e/ou de ar refrigerado, depósitos, subestação, casa de gerador, escaninhos, reservatórios ou outras instalações de uso comum;
- II – o pilotis, desde que utilizado para uso comum da edificação;
- III – áreas comuns da edificação, quando utilizadas como *hall* do pavimento, poços de elevadores, caixas de escadas e áreas construídas na cobertura quando de utilização comum da edificação;
- IV – elementos de fachada.

Art. 266. Os coeficientes de aproveitamento do terreno, básico e máximo por Macrozona Urbana, estão estabelecidos no Plano Diretor de Maceió.

Art. 267. Os Coeficientes de Aproveitamento do Terreno por uso nas Zonas Urbanas ou Corredores Urbanos estão estabelecidos no Quadro 1 no ANEXO III desta Lei.

CAPÍTULO III

DA TAXA DE OCUPAÇÃO DO TERRENO

Art. 268. A taxa de ocupação do terreno é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote.

Art. 269. Para o cálculo da taxa de ocupação do terreno, excetua-se:

- I – os beirais;
- II – os elementos de fachada;
- III – os pergolados;
- IV – piscinas;
- V – o pavimento-garagem, quando utilizado apenas para garagem;
- VI – o subsolo, quando utilizado como estacionamento de veículos, motos e bicicletas, centrais elétricas e/ou de ar refrigerado, depósitos, subestação, casa de gerador e escaninhos reservatórios ou outras instalações de uso comum;
- VII – o pilotis, desde que utilizado para uso comum da edificação, e quando sua área de construção não ultrapassar a 40% (quarenta por cento) da área de projeção da lâmina do prédio.

Art. 270. A taxa de ocupação do terreno para cada Zona Urbana ou Corredor Urbano está estabelecida no Quadro 1 no ANEXO III desta Lei.



CAPÍTULO IV DOS RECUOS

Art. 271. Os recuos são as distâncias da edificação aos alinhamentos existentes ou projetados e às demais divisas do lote ou terreno.

Art. 272. Para o cálculo dos recuos frontais, laterais e de fundos do terreno, consideram-se, respectivamente, as distâncias da edificação ao alinhamento existente ou projetado, a cada uma das divisas laterais e à divisa de fundos do lote.

Art. 273. Nos recuos mínimos da edificação, observadas as disposições desta Lei e o regulamento do Corpo de Bombeiros do Estado de Alagoas, é permitida a construção de:

I – beirais;

II – cobertas para embarque-desembarque;

III – caixas de ar-condicionado;

IV – subsolos, quando utilizado para estacionamento e espaços correlatos;

V – para abrigos de veículos e/ou áreas de lazer no térreo dos usos UR-1, UR-2 e UR-4.

Parágrafo único. Para fins de recuos, subsolo é o pavimento cuja laje de cobertura não ultrapasse 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) em face do nível do meio-fio relativo ao lote em que se situe.

Art. 274. É permitida a construção de guaritas com banheiros no recuo frontal da edificação, com área total construída não superior a 8,00 m² (oito metros quadrados).

Parágrafo único. Existindo acessos distintos, permitir-se-á a construção de mais de uma guarita.

Art. 275. No caso de lotes ou terrenos com mais de uma testada, a cada uma delas corresponderá um recuo frontal, sendo os demais considerados recuos laterais.

Art. 276. Nos imóveis situados na Zona Residencial 5 (ZR-5), voltados simultaneamente para a orla marítima e para a Rodovia AL 101 Norte, ambas as testadas serão consideradas recuos frontais.

Art. 277. Os recuos mínimos frontais, laterais e de fundos de cada uso urbano estão estabelecidos no Quadro 1, do anexo III desta Lei, assim como, para cada Zona Urbana ou Corredor Urbano.

CAPÍTULO V DA ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO

Art. 278. Considera-se altura máxima da edificação a altura medida a partir do nível do meio fio até o ápice do prédio.

Art. 279. A altura máxima da edificação para cada Zona Urbana ou Corredor Urbano está estabelecida no Quadro 1 no ANEXO III desta Lei.

CAPÍTULO VI DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 280. Considera-se taxa de permeabilidade a relação entre áreas descobertas e permeáveis do terreno e a sua área total.



Parágrafo único. São permeáveis as áreas sem pavimentação e sem edificação subterrânea, dotadas de solo natural ou vegetação, ou com pavimento drenante, que contribua para o equilíbrio climático e favoreçam a drenagem de águas pluviais.

Art. 281. Nas Zonas Urbanas e Corredores Urbanos previstos no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei, a taxa de permeabilidade mínima para terrenos ou lotes será de :

I – para os terrenos ou lotes com área igual ou inferior a 1.200,00 m² (um mil e duzentos metros quadrados), os quais serão isentos dessa taxa;

II – 5% (cinco por cento), nos imóveis com área superior a 1.200,00 m² (um mil e duzentos metros quadrados) até 1.800,00 m² (um mil e oitocentos metros quadrados);

III – 10% (dez por cento), nos imóveis com área superior a 1.800,00 m² (um mil e oitocentos metros quadrados) até 2.400,00 m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados);

IV – 15% (quinze por cento), nos imóveis com área superior a 2400,00 m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados) ;

V – para os terrenos e lotes onde houver exigência de reserva de áreas para destino final dos efluentes de tanques sépticos, aplicando-se, nesses casos, o disposto no Quadro 1 do Anexo III desta Lei.

Art. 282. Se a construtora apresentar projeto técnico que garanta a permeabilidade do terreno, elimina-se a exigência de área de reserva.

TÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA RELATIVA AO USO E À OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 283. O proprietário do imóvel poderá exercer o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico do terreno, limitado ao coeficiente máximo estabelecido no Plano Diretor de Maceió, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, respeitados os demais parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei.

Art. 284. Os imóveis passíveis da outorga onerosa do direito de construir são aqueles situados nos bairros onde há previsão de coeficiente de aproveitamento máximo no Plano Diretor de Maceió.

Art. 285. O valor da contrapartida referente à outorga onerosa do direito de construir será proporcional ao benefício econômico agregado ao imóvel, tendo por base o potencial construtivo adicional adquirido em relação à área total edificável.

Art. 286. O potencial construtivo adicional é determinado em metros quadrados de área computável, tendo como referência os coeficientes de aproveitamento do terreno máximo e básico, e equivalente ao resultado obtido pela aplicação da fórmula: $PCa = (CATm - CATb) \times A$, onde:

I – PCa é o potencial construtivo adicional do terreno;

II – CATm é o coeficiente de aproveitamento do terreno máximo permitido no bairro onde o imóvel se localiza;

III – CATb é o coeficiente de aproveitamento do terreno básico permitido no bairro onde o imóvel se localiza;

IV – A é a área total do terreno cedente.

Art. 287. O pagamento da contrapartida não elimina a imposição de medidas atenuantes ou compensatórias consideradas necessárias para ampliação do potencial construtivo.

Art. 288. O cálculo do valor da contrapartida para a outorga onerosa do direito de construir será determinado pela



fórmula $Vc = Vt \times PCa$, onde:

- I – Vc é o valor da contrapartida para a outorga onerosa do direito de construir;
- II – Vt é o valor do metro quadrado de terreno do imóvel submetido à outorga do direito de construir;
- III – PCa é o potencial construtivo adicional do terreno, calculado de acordo com o art. 2 86 desta Lei.

Art. 289. O valor do metro quadrado de terreno do imóvel submetido à outorga onerosa do direito de construir será apurado com base nos valores da planta de valores imobiliários do município, para fins de cobrança do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis.

Art. 290. O pagamento do valor da contrapartida poderá ser substituído por outras formas de contraprestação pelo beneficiário, em montante equivalente, tais como:

- I – dação de terreno para promoção de habitação de interesse social;
- II – construção de habitação de interesse social em outras áreas;
- III – transferência ao domínio público de terrenos para a implantação de áreas livres de lazer e equipamentos comunitários, dentro dos parâmetros previstos nesta Lei;
- IV – execução de obras de urbanização de interesse social;
- V – execução de obras relacionadas à infra-estrutura básica.

Parágrafo único. A definição da modalidade de contrapartida, na forma do *caput* deste artigo, é competência privativa do órgão de controle urbano, ouvidos os órgãos municipais de planejamento, habitação popular e meio ambiente.

Art. 291. Serão dispensados do pagamento de contrapartida, na outorga do direito de construir, os seguintes casos:

- I – empreendimentos que integram programas de habitação de interesse sociais, assim reconhecidos por Decreto do Poder Executivo Municipal;
- II – empreendimentos localizados em Unidades Especiais de Preservação Cultural previstas na legislação municipal, quando necessários para promover a revitalização e a qualificação ambiental da unidade.

Art. 292. As áreas objeto de aplicação da outorga onerosa do direito de construir deverão ser sistematicamente monitoradas para avaliação dos impactos causados pela aplicação do instrumento sobre a Cidade.

§ 1º. A avaliação referida no *caput* deste artigo poderá determinar alterações nos critérios e procedimentos para a outorga do direito de construir, mediante lei municipal específica.

§ 2º. A concessão de outorga onerosa do direito de construir poderá ser suspensa em toda a cidade ou parte dela, temporariamente, por Decreto do Poder Executivo Municipal, quando constatado efeito negativo sobre a qualidade ambiental e urbana de Maceió.

§ 3º. Para fins de controle do adensamento populacional, poderá ser fixado estoque de potencial construtivo para cada área de incidência da outorga onerosa do direito de construir, mediante Decreto do Poder Executivo Municipal, ouvidos os órgãos municipais de planejamento e controle urbano.

Art. 293. Compete ao empreendedor, ao requerer a análise e aprovação do projeto da edificação, informar expressamente a forma de prestação da contrapartida para o deferimento da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 294. O projeto da edificação, submetido à análise do órgão municipal de controle urbano para o respectivo licenciamento edilício, atenderá aos padrões urbanísticos e ambientais previstos para a zona em que se situe.

Parágrafo único. Os pedidos de licença edilícia para obras que contemplem a outorga onerosa do direito de construir serão apreciados segundo os mesmos procedimentos estabelecidos neste Código para o licenciamento regular de edificações.



Art. 295. Concluída a aprovação técnica do projeto pelo órgão municipal de controle urbano, o processo administrativo seguirá para o órgão municipal de finanças devidamente instruído com as informações relativas à prestação da contrapartida.

Art. 296. A contrapartida do empreendedor será aportada:

I – em se tratando de pagamento em dinheiro ou da transferência de patrimônio imobiliário ao município, como condição à expedição do alvará de construção do empreendimento;

II – em se tratando da execução de obra, antes da expedição da carta de habite-se.

Parágrafo único. É vedada a liberação do licenciamento edilício sem o oferecimento da contrapartida pelo empreendedor.

CAPÍTULO II

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 297. O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na legislação municipal, por restrições urbanísticas ou ambientais, poderá transferir o potencial básico não utilizado nesse imóvel, mediante prévia aprovação do Poder Público Municipal, obedecidas as disposições desta Lei.

§ 1º. A transferência total ou parcial de potencial construtivo poderá ser utilizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização em desapropriações ou permuta, na qual o Município adquire a propriedade do imóvel e, em contrapartida, oferece ao proprietário a prerrogativa de aplicar seu potencial construtivo básico em outro bem.

§ 2º. O proprietário poderá alienar a terceiros o potencial construtivo obtido nos termos desta Lei, mediante interveniência obrigatória do Poder Público Municipal.

Art. 298. O potencial construtivo residual de um terreno é determinado em metros quadrados de área computável, mediante o resultado obtido pela aplicação da fórmula: $P_c = (CAT - A_t) - A_e$, onde:

I – P_c é o potencial construtivo do terreno;

II – CAT é o coeficiente de aproveitamento do terreno permitido na Zona Urbana ou Corredor Urbano onde está localizado o imóvel cedente;

III – A_t é a área total do terreno cedente;

IV – A_e é a área edificada existente sobre o terreno.

Parágrafo único. Será considerado para cálculo do potencial construtivo residual o coeficiente de aproveitamento do terreno básico definido no Plano Diretor de Maceió.

Art. 299. O potencial construtivo transferível é determinado em metros quadrados de área computável, mediante o resultado obtido pela aplicação da fórmula: $P_t = P_c \times (V_{mc}/V_{mr}) \times (C_c/C_r)$, onde:

I – P_t é o potencial construtivo transferível;

II – P_c é o potencial construtivo do terreno;

III – V_{mc} é o valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial;

IV – V_{mr} é o valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial;

V – C_c é o coeficiente de aproveitamento do terreno da Zona Urbana ou Corredor Urbano onde está localizado o imóvel que cede o potencial;

VI – C_r é o coeficiente de aproveitamento do terreno da Zona Urbana ou Corredor Urbano onde está localizado o imóvel que recebe o potencial.

Parágrafo único. O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial, será avaliado com base nos critérios utilizados na apuração do Imposto de Transmissão *Intervivos* de Bens Imóveis (ITBI).



Art. 300. Na transferência do direito de construir serão observadas as seguintes condições:

I – o negócio jurídico dar-se-á por instrumento público identificando, no mínimo, as partes, a interveniência do Município de Maceió, a quantificação do potencial construtivo e o valor da negociação;

II – os imóveis receptores do potencial construtivo deve se situar em áreas onde haja previsão de coeficiente de aproveitamento do terreno máximo para lote receptor do potencial construtivo transferido, previsto no Plano Diretor de Maceió;

III – os imóveis receptores do potencial construtivo deverão ser providos por rede coletiva de abastecimento de água e apresentarem condições satisfatórias de esgotamento sanitário;

IV – é vedada a concentração de área construída acima da capacidade do sistema viário e da infra-estrutura local;

V – adotar-se-ão medidas preventivas quanto aos impactos negativos no meio ambiente e na qualidade de vida da população local.

Art. 301. Quando da aplicação da transferência do direito de construir, o Município expedirá certificado, informando:

I – a área do potencial construtivo cedido do terreno, nos termos do art. 299 desta Lei;

II – valor venal do potencial construtivo indicado.

Art. 302. O Município deverá manter registro das transferências do direito de construir ocorrida, do qual constem:

I – a relação dos imóveis cedentes e receptores;

II – os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos;

III – o valor venal dos potenciais construtivos transferidos;

IV – as condições de conservação do imóvel cedente do potencial construtivo.

Art. 303. Consumada a transferência do direito de construir, fica o potencial construtivo transferido vinculado ao imóvel receptores, vedados nova transferência.

LIVRO V

DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

TÍTULO I

DAS CONDIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 304. As normas sobre obras e edificações estabelecidas nesta Lei serão aplicadas em consonância com as exigências para o parcelamento, uso e ocupação do solo, sem prejuízo ao atendimento:

I – das legislações federal, estadual e municipal pertinentes;

II – das normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

III – das normas do Corpo de Bombeiros do Estado de Alagoas.

Parágrafo único. Incluem-se entre as obras referidas nesta Lei, além de obras novas, os acréscimos, reformas, reconstruções, restaurações e demolições.

Art. 305. Toda edificação no Município de Maceió obedecerá às seguintes condições:



- I – ser ligada à rede de esgoto ou possuir sistema individual de esgotamento sanitário;
- II – ser provida de instalações hidráulicas ligadas à rede de abastecimento de água ou a sistema individual de captação de água;
- III – ser provida de instalações elétricas;
- IV – respeitar o alinhamento das vias e passeios públicos;
- V – utilizar materiais, elementos ou componentes da construção que obedecem as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), garantindo:
 - a) resistência ao fogo;
 - b) impermeabilidade;
 - c) estabilidade da construção;
 - d) bom desempenho térmico e acústico.

Parágrafo único. Todos os estabelecimentos, de qualquer porte, destinados ou que veiculem apresentações musicais, folclóricas, artísticas ou culturais, ou, ainda, que apresentem sonorização ambiente indispensável para o exercício de suas atividades, deverão obrigatoriamente ter tratamento acústico adequado, de modo a não provocar poluição sonora ou desconforto ambiental.

Art. 306. Os muros ou cercas nos limites do lote ou terreno poderão atingir altura máxima de 3,00 m (três metros), contados a partir da cota do meio-fio, salvo nos casos em que esta Lei permitir construção nos limites do lote.

Art. 307. Não será permitida nenhuma projeção de cobertura ou pavimento sobre o passeio público.

Art. 308. Nas edificações situadas no alinhamento do logradouro público, não será permitida qualquer saliência na fachada, salvo suportes ou caixas destinados a aparelhos de ar condicionado, desde que não haja avanço sobre o passeio em mais de 0,40 m (quarenta centímetros) e sua face inferior esteja a uma altura mínima de 2,00 m (dois metros) em relação ao nível do passeio, dispendo de tubulação embutida de drenagem da água proveniente da condensação do aparelho.

Art. 309. Para os efeitos desta Lei, o destino dos compartimentos não será considerado apenas pela sua designação no projeto, mas também pela sua finalidade lógica, decorrente da disposição em planta.

Art. 310. Quando o nível do terreno for superior ao do logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes ou terrenos apto a ameaçar a segurança da edificação, das construções lindeiras ou dos usuários, o órgão municipal competente exigirá do responsável pelo imóvel a construção de muros de arrimo e de proteção.

Art. 311. Os elementos e materiais utilizados nas fundações e na estrutura de obras e edificações são de integral responsabilidade técnica do titular da obra e dos profissionais responsáveis pelo projeto e sua execução.

Art. 312. Na edificação em lotes ou terrenos situados na orla costeira ou flúvio-lagunar, será assegurado o acesso público às praias e lagoas, observadas as regras do art. 173 desta Lei.

Art. 313. O escoamento de águas pluviais oriundas da cobertura da edificação não será lançado diretamente sobre o passeio público.

§ 1º. Quando a cobertura utilizar telhado desprovido de calhas e condutores, aquele deverá distar pelo menos 0,50 m (cinquenta centímetros) da linha de divisa do lote ou terreno.

§ 2º. Quando existirem calhas e condutores, a cobertura poderá se prolongar até o muro limite do próprio lote ou terreno considerado.

Art. 314. É permitida a construção de pergolados sobre os afastamentos das edificações.



CAPÍTULO II DA VENTILAÇÃO E DA ILUMINAÇÃO

SEÇÃO I

DO DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS

Art. 315. Os compartimentos das edificações, para os fins desta Lei, são classificados em compartimentos de permanência prolongada e de permanência transitória, segundo a função preponderante neles exercida, que determinará seu dimensionamento mínimo e necessidade adequada de ventilação e iluminação.

Art. 316. São considerados compartimentos de permanência prolongada:

- I – salas;
- II – cozinhas e demais cômodos para o preparo e consumo de alimentos;
- III – cômodos para repouso, lazer, estudo e trabalho;
- IV – lojas e salas comerciais;
- V – locais de reunião.

§ 1º. Os compartimentos de permanência prolongada terão pé-direito mínimo igual a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 2º. É vedada a localização de compartimentos de permanência prolongada no subsolo.

Art. 317. São considerados compartimentos de permanência transitória:

- I – circulações;
- II – banheiros, lavabos e vestiários;
- III – varandas;
- IV – depósitos;
- V – compartimentos de instalações especiais com acesso restrito, em tempo reduzido.

Parágrafo único. Os compartimentos de permanência transitória terão pé-direito mínimo igual a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 318. Na habitação de interesse social, os compartimentos de permanência prolongada poderão ter pé-direito mínimo de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), asseguradas as condições de iluminação e ventilação previstas nesta Lei.

SEÇÃO II

DOS VÃOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 319. O atendimento aos níveis de iluminação, ventilação e acústica, é de competência e responsabilidade dos profissionais que subscrevem o projeto.

Art. 320. Nos lavabos, circulações e outros compartimentos destinados à permanência transitória será admitida a iluminação artificial e a ventilação indireta ou induzida, desde que atendidas às normas técnicas brasileiras específicas para dimensionamento dos dispositivos apropriados a tais fins.

Art. 321. É vedada a utilização de vãos de ventilação e iluminação, em banheiros, voltados para a cozinha.



CAPÍTULO III

DOS ACESSOS E CIRCULAÇÕES

SEÇÃO I

DOS VÃOS E CIRCULAÇÕES

Art. 322. Toda edificação de uso coletivo residencial ou não residencial, seja pública ou particular, assegurará condições de acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, conforme disposições estabelecidas nas legislações federal, estadual e municipal e nas normas técnicas brasileiras específicas.

Art. 323. São vedadas as instalações de portas, janelas, portões ou quaisquer outros tipos de esquadrias que se abram ou se projetem sobre o passeio.

SEÇÃO II

DA CIRCULAÇÃO VERTICAL

Art. 324. É obrigatória a interligação de cada pavimento da edificação a uma escada que atenda as normas específicas do Corpo de Bombeiros.

§ 1º. As demais escadas de uso comum deverão atender às seguintes exigências:

I – ter largura mínima de 1,10 m (um metro e dez centímetros) e pé-direito mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

II – ter degraus com altura mínima do espelho de 0,15 m (quinze centímetros) e máxima de 0,18 m (dezoito centímetros);

III – ter profundidade mínima do piso de 0,25 m (vinte e cinco centímetros);

IV – ter lances retos e patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando exceder a 18 (dezoito) degraus, com comprimento igual à largura da escada;

§ 2º. Entre pavimentos, os degraus de uma mesma escada terão, obrigatoriamente, seus espelhos e pisos com as mesmas dimensões.

§ 3º. Cada unidade autônoma da edificação terá acesso a, pelos menos, uma circulação com escadas, segundo o estabelecido no *caput* deste artigo.

§ 4º. Nas edificações com mais de 4,00 (quatro) pavimentos, nenhum ponto distará mais do que 35,00 m (trinta e cinco metros) da escada de interligação mais próxima.

Art. 325. As escadas circulares, para ligação entre pavimentos de uso comum, terão raio mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), sendo 0,9 m (noventa centímetros) de raio de passagem livre, assegurado um eixo médio de 0,30 m (trinta centímetros) no piso, e espelho máximo de 0,18 m (dezoito centímetros).

Art. 326. Para o acesso à casa de máquinas de edificação vertical, admite-se escada de marinheiro, ou, em se tratando de escadas circulares, permitem-se dimensões inferiores àquelas previstas no art. 325 desta Lei, deste que assegurada a funcionalidade do acesso.

Art. 327. Nas edificações de uso coletivo com mais de um pavimento, quando este for destinado ao uso público, deverão ser construídas rampas para garantir o acesso por pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, de acordo com as disposições previstas na respectiva norma técnica brasileira.

Parágrafo único. Em edificações que dispõem de elevador, será facultativa a opção da execução de rampas,



entre pavimentos, para o acesso de pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida.

Art. 328. As rampas destinadas ao acesso de pessoas com necessidades especiais ou com mobilidade reduzida atenderão às normas da ABNT.

Parágrafo único. Todos os projetos de edificações verticais, de uso residencial ou não, deverão garantir a acessibilidade ao seu interior às pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida.

Art. 329. As rampas para acesso de veículos terão inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento) e passagem livre com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), em toda a sua extensão.

Art. 330. Nas edificações com mais de um pavimento, a circulação vertical poderá ser feita através de escada fixa, escada rolante, rampa ou elevador.

§ 1º. Os elevadores ou escadas rolantes não serão, em nenhuma hipótese, o meio exclusivo de acesso ao subsolo ou pavimentos superiores, devendo existir obrigatoriamente a interligação por escada fixa ou rampa.

§ 2º. O número de elevadores e escadas rolantes, e seus respectivos dimensionamentos, observarão os parâmetros das normas técnicas brasileiras específicas, cujo cálculo de tráfego deverá ser apresentado quando do pedido de Alvará de Aprovação de Projeto, de Reforma e/ou Ampliação, fazendo parte integrante do memorial descritivo da edificação.

§ 3º. Nas edificações com exigência de elevadores, será instalado pelo menos 1 (um) elevador que garanta o acesso para pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, segundo a norma técnica brasileira específica.

Art. 331. É obrigatória a existência de elevador interligando todos os pavimentos, em edificações com altura a partir de 12,00 m (doze metros) contados do piso de acesso do edifício ao piso do último pavimento.

Parágrafo único. Os painéis de controle dos elevados conterão, obrigatoriamente, inscrições em braile.

Art. 332. Nas edificações com obrigatoriedade do uso de elevador, será definido local para gerador de energia elétrica e executadas as instalações necessárias ao funcionamento de, pelo menos, um elevador de acesso a todas as unidades e aos ambientes de uso comum, para suprimento na eventual falta de energia.

Parágrafo único. O gerador previsto no *caput* deste artigo deverá assegurar um percentual mínimo para iluminação de 50% (cinquenta por cento) dos acessos às unidades e aos ambientes de uso comum.

Art. 333. Quando da existência de gerador, será exigida a utilização de chave reversora para atender aos demais elevadores.

Parágrafo único. As instalações do gerador serão isoladas atendendo às normas técnicas brasileiras específicas e demais exigências quanto à saída de gases e produção de ruídos, sendo vedados:

- I – o direcionamento horizontal para o passeio público;
- II – a interferência nos lotes, terrenos ou edificações vizinhas;
- III – a liberação em áreas confinadas ou direcionadas para estas.

Art. 334. Nas edificações onde for obrigatória a existência de elevador(es), será exigida a interligação de pelo menos um deles a circulação de acesso a escada fixa com dimensões regulamentadas por normas de segurança contra incêndio conforme controle exercido pelo Corpo de Bombeiros.



CAPÍTULO IV DOS TOLDOS E MARQUISES

Art. 335. É permitida a instalação de toldos em edificações não residenciais, desde que satisfeitas as seguintes condições:

- I – a profundidade máxima de balanço não excederá 2,00 m (dois metros), ficando recuado, no mínimo, 0,50 m (cinquenta centímetros) em relação ao meio-fio;
- II – terá pé-direito mínimo de 3,00 m (três metros);
- III – não prejudicará a arborização nem os níveis de iluminação natural exigidos;
- IV – não ocultará nem dificultará a visualização de placas de nomenclatura dos logradouros.

Art. 336. É permitida a construção de marquises em edificações de uso não residencial, desde que satisfeitas as seguintes condições:

- I – a profundidade máxima de balanço não excederá 3,00 m (três metros), ficando recuado, no mínimo, 0,50 m (cinquenta centímetros) em relação ao meio-fio;
- II – terá altura mínima uniforme de 3,00 m (três metros);
- III – não prejudicará a arborização nem os níveis de iluminação natural exigidos;
- IV – não ocultará nem dificultará a visualização de placas de nomenclatura dos logradouros;
- V – serão construídas em concreto armado ou em outro material durável, de elevado grau de incombustibilidade;
- VI – o escoamento das águas pluviais se fará exclusivamente para dentro dos limites do edifício ou do lote.

Art. 337. O atendimento às normas acima estabelecidas para a instalação de toldos e/ou marquises dar-se-á sem prejuízo das demais exigências urbanísticas previstas na legislação municipal.

Art. 338. Para a instalação de toldos e/ou marquises, é obrigatória a obtenção de Alvará de Autorização pelo órgão municipal de controle urbano.

CAPÍTULO V DOS PASSEIOS

Art. 339. Compete ao proprietário ou possuidor do lote ou terreno a construção, reconstrução e conservação dos passeios públicos em toda a extensão da sua testada, em logradouros providos de meio-fio.

§ 1º. Na construção ou reconstrução dos passeios será adotado modelo de projeto estabelecido pelos órgãos municipais competentes, adequado às condições locais, inclusive quanto aos requisitos de durabilidade e facilidade de manutenção, garantindo segurança e acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida.

§ 2º. Na construção, reconstrução e conservação dos passeios, serão utilizados materiais resistentes e antiderrapantes, vedada a interrupção do passeio por degraus ou mudanças abruptas de nível.

Art. 340. Os passeios localizados junto às faixas de travessias possuirão rampas de acesso que garanta segurança e acessibilidade a pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida.

§ 1º. As rampas de acesso de pedestres às faixas de travessias projetar-se-ão diretamente sobre tais faixas.

§ 2º. Onde não houver faixas de travessias, as rampas de acesso distarão 5,00 m (cinco metros) do cruzamento das vias de circulação, de acordo com as normas técnicas brasileiras aplicáveis.

§ 3º. Em virtude das características do logradouro e com base em parecer técnico dos órgãos municipais



competentes, a distância referidas no parágrafo anterior poderá ser majorada.

§ 4º. Para o acesso de veículos, é obrigatório o rampamento do passeio público, limitado a uma profundidade de 0,60 m (sessenta centímetros), contados a partir do meio-fio.

Art. 341. Os passeios deverão apresentar declividade máxima transversal de 3% (três por cento) a partir do alinhamento do lote em direção ao meio-fio.

Art. 342. Os equipamentos urbanos, arborizações e rampas devem situar-se de maneira tal que preservem uma faixa livre e contínua de, no mínimo, de 0,90 m (noventa centímetros), garantindo o trânsito de pessoas com necessidades especiais ou com mobilidade reduzida.

Art. 343. Os meio-fios deverão ser de pedra resistente ou de concreto, atendendo aos seguintes requisitos:

I – comprimento mínimo de 0,50 m (cinquenta centímetros), altura mínima de 0,40 m (quarenta centímetros) e espessura na face superior de 0,12 m (doze centímetros);

II – face lateral externa, até a altura de 0,20 m (vinte centímetros) da face superior, regularmente aplainadas, sem a formação de quaisquer extremidades ou saliência aguda;

III – face lateral externa aprumada e paralela ao alinhamento público, seguindo o greide aprovado para este e a face superior com o sutamento de 2% (dois por cento);

IV – junta nos topos formadas com argamassa de cimento e areia no traço 1:3 (um para três);

V – nos cruzamentos das vias públicas, o raio de curvatura horizontal será de 9,00 m (nove metros), incluindo o passeio público;

VI – uma parte do passeio poderá ser ajardinada, preservada uma faixa destinada ao pedestre, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), garantindo o trânsito de pessoas com necessidades especiais;

VII – os passeios inferiores a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura deverão ter em toda a sua profundidade, limitado a extensão de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), rampamento no sentido transversal, com largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros) e declividade de 3% (três por cento);

VIII – O município poderá exigir do proprietário a construção de muro de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público, ou quando houver desnível ente os lotes ou terrenos, que possam ameaçar a segurança pública.

CAPÍTULO VI

DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

SEÇÃO I

DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Art. 344. As edificações situadas em áreas desprovidas de rede coletora pública de esgotos, serão providas de instalações destinadas ao armazenamento, tratamento e destinação de esgoto, de acordo com as normas técnicas brasileiras pertinentes.

§ 1º. Os empreendimentos a serem desenvolvidos nas áreas referidas no *caput* deste artigo deverão apresentar projeto de destino final dos dejetos, devidamente aprovado pelo órgão ambiental licenciador.

§ 2º. As instalações individuais para tratamento e destinação final de esgoto deverão situar-se de maneira a favorecer a sua futura ligação à rede coletora pública.

Art. 345. O nivelamento das obras nos lotes facilitará o escoamento de esgoto por gravidade para as redes públicas, implantadas ou previstas.

Art. 346. Quando não for possível ligar o esgotamento sanitário às redes coletoras públicas, poderão ser adotadas, como alternativas para os esgotos domésticos:



I – para edificação de Uso Residencial 1 (UR-1):

- a) fossa séptica e sumidouro;
- b) fossa séptica e vala de infiltração, para os terrenos situados na planície costeira ou flúvio-lagunar.

II – para as demais edificações:

- a) fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, ou outra forma de destinação sanitária adequada do efluente;
- b) fossa séptica, filtro anaeróbio e vala de infiltração, para os terrenos situados na planície costeira ou flúvio-lagunar, atendendo às normas sanitárias adequadas e a legislação ambiental vigente.

Art. 347. É vedada a implantação de soluções individuais ou coletivas para esgotamento sanitários nos logradouros, salvo quando se tratar de projetos especiais públicos, autorizados pelos órgãos municipais competentes e pela concessionária de água e esgoto.

Art. 348. Toda edificação será provida de, no mínimo, 1 (um) reservatório de água com capacidade e instalações que obedeçam às exigências da concessionária do serviço público e às normas de segurança contra incêndios, conforme exigências do Corpo de Bombeiros, quando for o caso.

SEÇÃO II

DAS DEMAIS INSTALAÇÕES

Art. 349. As instalações prediais elétricas, hidráulicas, telefônicas, de gás e de refrigeração, entre outras, deverão obedecer às exigências das normas técnicas brasileiras e serão avaliadas e inspecionadas pelas concessionárias competentes.

Art. 350. Nas edificações onde houver distribuição de gás coletivo, serão obedecidas as normas técnicas brasileiras e as do Corpo de Bombeiros, bem como as demais exigências previstas na legislação específica.

Parágrafo único. É obrigatória a execução de todas as instalações necessárias à ligação de gás coletivo à rede de distribuição de gás canalizado, assegurando o serviço a todas as unidades autônomas, se for o caso, obedecidas as regras estabelecidas na legislação, pela concessionária de serviço público e às normas de segurança contra incêndios ditadas pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 351. Toda edificação estará sujeita a instalação de equipamentos contra incêndio, segundo as exigências estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 352. As antenas de televisão ou telecomunicações, bem como pára-raios ou qualquer outra estrutura técnica especial instalada nas edificações, deverão atender às exigências de segurança.

Parágrafo único. Sem prejuízo das normas de segurança de navegação aérea, a altura máxima dos equipamentos referidos no *caput* deste artigo não ultrapassará 5,00 m (cinco metros) contados a partir do telhado da edificação.



TÍTULO II

DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA OCUPAÇÃO E EDIFICAÇÃO

CAPÍTULO I

DAS ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL

SEÇÃO I

Das Disposições Gerais

Subseção I

Do Setor de Preservação Rigorosa

Art. 353. As construções e as obras de conservação, reparação ou restauração projetadas, respectivamente, para terrenos e para edificações situadas em Setor de Preservação Rigorosa (SPR), submeter-se-ão às normas desta Lei e da regulamentação própria da Zona Especial de Preservação (ZEP) a que pertença, e, ainda, ao disposto na legislação aplicável à proteção do patrimônio histórico, quando for o caso.

Art. 354. Os benefícios fiscais previstos em para as Zonas Especiais de Preservação Cultural somente serão concedidos às edificações que guardarem algum valor histórico.

Art. 355. O procedimento para o reconhecimento do valor histórico das edificações dar-se-á a requerimento do proprietário, órgão ou entidade pública competente, promovendo-se a sua avaliação na forma da legislação específica.

Art. 356. As construções e as obras de conservação, reparação ou restauração, situadas em Setor de Preservação Rigorosa (SPR), respeitarão a volumetria e a feição própria do imóvel e em relação à escala e à forma do conjunto em que esteja situado, para assegurar as suas características originais e para manter:

I – o gabarito de altura da edificação e número de pavimentos do prédio existente, nos casos de obra de reparação ou restauração, e do que preexistiu no terreno, no caso de construção;

II – a escala e características arquitetônicas do conjunto, quando se tratar de construção em terrenos antes não edificadas;

III – a implantação do prédio no terreno quanto à taxa de ocupação do terreno e à área construída, vedada a possibilidade de recuo frontal ou recuo lateral antes inexistente, ainda que compensado;

IV – a forma e inclinação da cobertura;

V – os materiais de revestimento das paredes e da cobertura, inclusive pintura;

VI – os vãos de circulação, ventilação, iluminação e insolação voltados para o espaço externo, bem como os materiais de vedação dos mesmos.

Parágrafo único. Quaisquer intervenções, inclusive reparos e pinturas, nas edificações situadas nos Setores de Preservação Rigorosa (SPR) das ZEPs deverão ser previamente apreciadas e aprovadas pelo órgão municipal de controle urbano e pelo setor de preservação do patrimônio histórico do município, somente podendo ser realizadas mediante a expedição de alvará.

Art. 357. São permitidos o desmembramento e o remembramento de imóveis situados em Setor de Preservação Rigorosa (SPR), desde que mantida a morfologia original das edificações.

Art. 358. É permitida a interligação entre imóveis, para implantação de empreendimentos que se destinem a usos de interesses para a área, observadas as restrições estabelecidas na legislação.

Art. 359. Os revestimentos de paredes, pisos e forros dos compartimentos que se abrem para os logradouros,



deverão ser compatíveis com as características da edificação e do conjunto.

Art. 360. Em todo o Setor de Preservação Rigorosa (SPR) os usos deverão ser adequados à edificação, entendendo-se como tal o respeito à integridade física e arquitetônica do imóvel e a preservação da relação de vizinhança.

Art. 361. Não poderão ficar aparentes nas fachadas e empenas, aparelhos, equipamentos ou quaisquer instalações que descaracterizem o estilo arquitetônico, tais como:

I – tubulações para escoamento de águas pluviais, exceto nas edificações antigas que tenham tubulações originalmente aparentes;

II – tubulações de esgotamento sanitário;

III – aparelhos de ar condicionado.

Art. 362. É permitida a instalação de toldos e marquises nas fachadas voltadas para o logradouro público, segundo as disposições desta Lei, desde que não implique a descaracterização e obstrução da visualização de elementos arquitetônicos.

Art. 363. Para a preservação do sítio formado pelo bem ou conjunto de bens de valor cultural e seu entorno, objetivamente delimitado pelo perímetro do Setor de Preservação Rigorosa (SPR), serão proibidas:

I – a realização de obras de desmonte, terraplenagem, aterro, desmatamento, derrubada de árvores, bem como qualquer outra modificação de relevo ou da paisagem que interfira na sua ambiência;

II – o uso de revestimento superficial, qualquer que seja a qualidade do material empregado, nos logradouros públicos onde ainda não haja, bem como a substituição do revestimento existente ou o seu capeamento com material de natureza diversa do original;

III – a implantação de redes aéreas, elétricas e telefônicas;

IV – a instalação e funcionamento ou permanência de atividade incompatível com a natureza do sítio ou que ponha em risco a sua integridade física.

Art. 364. Todas as intervenções nas edificações reconhecidas como de valor histórico no Setor de Preservação Rigorosa deverão contribuir para a manutenção e/ou restauração da feição original do conjunto arquitetônico.

Parágrafo único. As demolições no Setor de Preservação Rigorosa ficarão restritas especificamente à eliminação de acréscimo desvinculados do contexto arquitetônico ou à necessidade de substituir elementos que serão reconstituídos mediante liberação do licenciamento pelo órgão municipal competente.

Art. 365. Serão consideradas de interesse para a revalorização das Zonas Especiais de Preservação (ZEP) as obras de conservação, restauração e reparação dos imóveis situados no Setor de Preservação Rigorosa, que compreendam:

I – a eliminação de acréscimos, comprovadamente desvinculados do contexto arquitetônico e ambiental;

II – a modificação das fachadas, restabelecendo as relações compatíveis com as dimensões do imóvel e da vizinhança imediata, utilizando elementos de acabamento adequado ao conjunto;

III – a recomposição dos telhados no que se refere aos materiais, disposição e detalhes, com eliminação dos elementos incompatíveis com as características da edificação e do conjunto;

IV – a consolidação de estrutura, que evite danos futuros ao imóvel.

Parágrafo único. A restauração e/ou reparação das edificações e ruínas ficará condicionada à existência de documentação histórica ou indícios da estética original no local, devendo o projeto ser precedido por pesquisa histórica ou arqueológica e prospecção no local.

Art. 366. Nas edificações que preservam o traçado da planta original, deverá ser respeitada a integridade arquitetônica do imóvel nas modificações que se fizerem necessárias, como instalação de sanitários, cozinha e mezanino.



Art. 367. As áreas de permanência transitória como sanitários e áreas de serviços poderão ter tiragem de ar mecânica ou serem ventilados através de dutos horizontais que tenham área mínima da seção de 0,15 m² (quinze centímetros quadrados), com dimensão mínima de 0,30 m (trinta centímetros).

Art. 368. Não será permitida a abertura de esquadrias nas águas dos telhados voltados para o logradouro público.

Parágrafo único. Poderá haver aberturas nos telhados voltados para os fundos do lote desde que não haja modificação na empena nem na localização e na altura da cumeeira original e essa abertura não ultrapasse 2/3 (dois terços) da largura da edificação.

Art. 369. Internamente, os edifícios localizados em Setor de Preservação Rigorosa (SPR), poderão sofrer modificações desde que não provoquem alteração no seu aspecto externo e que permitam melhorar a ventilação nas áreas de permanência transitória, tais como sanitários e áreas de serviço, podendo ser analisados em condições especiais em relação às disposições desta Lei.

Art. 370. Os poços e as áreas de iluminação e ventilação deverão ter área mínima de 2,00 m² (dois metros quadrados), com dimensão mínima de 1,00 m (um metro) de lado e serão parcialmente recobertos com telha de capa.

Art. 371. As obras novas nos Setores de Preservação Rigorosa (SPR), deverão:

I – integrar-se ao conjunto na vizinhança, nos seguintes aspectos:

- a) volumetria;
- b) implantação no terreno;
- c) tipo e inclinação da cobertura;
- d) materiais de revestimento externo, inclusive esquadrias.

II – respeitar, nas fachadas, a relação cheios/vazios para abertura dos vãos.

§ 1º. Será observado pelas novas obras, o quanto possível, o alinhamento dos demais imóveis no logradouro público.

§ 2º. As obras novas nas Zonas Especiais de Preservação não poderão reduzir a visibilidade dos monumentos ou do conjunto arquitetônico.

Art. 372. Os projetos de construção, reforma e ampliação de edificações nas ZEPs serão obrigatoriamente apreciados pelo órgão municipal de controle urbano e, sucessivamente, pelo setor de preservação do patrimônio histórico do município.

Subseção II

Do Setor de Preservação do Entorno Cultural

Art. 373. Todas as intervenções nos Setores de Preservação do Entorno Cultural deverão contribuir para a manutenção do padrão urbanístico empregado no Setor de Preservação Rigorosa, servindo de transição entre esses e o restante da Cidade.

Parágrafo único. Consideram-se padrão urbanístico as dimensões do lote, a taxa de ocupação do terreno e a altura da edificação.

Art. 374. Incidem sobre o Setor de Preservação do Entorno Cultural as seguintes restrições:

I – quando a ZEP for localizada em área urbanificada, serão proibidas ações que impliquem descaracterização da trama urbana, a não ser em casos permitidos na regulamentação de cada ZEP, tais como:

- a) abertura, supressão ou alargamento de vias;



b) remembramento de lotes.

II – não serão permitidas obras de desmonte, terraplenagem, aterro, desmatamento, derrubada de árvores, bem como qualquer outra que modifique sua paisagem natural;

III – é vedada a colocação de veículo de divulgação em terreno vago e na coberta ou no topo do prédio nela situado.

Art. 375. Existindo poços de ventilação e iluminação de vãos internos, estes deverão ter uma área mínima de 2,00 m² (dois metros quadrados), com dimensão mínima de 1,00 m (um metro) de lado.

SEÇÃO II

Da Zona Especial de Preservação 1 (Jaraguá)

Subseção I

Das Disposições Gerais

Art. 376. Quando o limite de dois ou mais setores dividir o imóvel, aplicam-se os parâmetros mais restritivos.

Subseção II

Do Setor de Preservação Rigorosa

Art. 377. No Setor de Preservação Rigorosa (SPR), além das restrições estabelecidas no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei, os usos permitidos deverão ser adequados à edificação, entendendo-se como tal o respeito à integridade física e arquitetônica do imóvel e a preservação da relação de vizinhança.

Art. 378. Os imóveis localizados no Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1) da ZEP-1 estão isentos da obrigatoriedade de manter recuos mínimos frontais.

Art. 379. Na faixa de praia situada entre a Avenida Major Cícero Toledo e a rebentação, será implantado projeto de agenciamento, priorizando-se o uso para:

I – jardins;

II – estacionamento;

III – equipamentos públicos necessários ao estímulo turístico e ao lazer, planejados e executados pelo Poder Público Municipal com o objetivo de prover com áreas de apoio a ZEP 1, tais como:

a) Marina;

b) Parque aquático;

c) Aquários.

§ 1º. São parâmetros urbanísticos para os equipamentos públicos previstos no *caput* deste artigo:

I – taxa de ocupação máxima de 20% (vinte por cento);

II – recuos mínimos de 20,00 m (vinte metros) a partir do eixo da Avenida Major Cícero Toledo;

III – altura máxima da edificação de 1 (um) pavimento.

§ 2º. Os equipamentos públicos previstos no *caput* deste artigo não poderão provocar interferência significativa na visão do conjunto histórico.

Art. 380. Poderão ser consideradas vagas para veículos nos imóveis de uso comercial situados no Setor de Preservação Rigorosa, desde que distando, no mínimo, 200,00 m (duzentos metros) do imóvel:

I – estacionamento no próprio imóvel;



II – edifícios-garagem;

III – estacionamentos públicos ou privados.

§ 1º. A concessão de carta de habite-se do edifício-garagem deverá anteceder à da edificação a que servirá de complemento.

§ 2º. A vinculação entre o edifício-garagem e o imóvel de uso comercial deverá ser comprovada mediante apresentação de escritura pública ou contrato de locação.

Subseção III

Do Setor de Preservação do Entorno Cultural

Art. 381. O desmembramento permitido para o Setor de Preservação do Entorno Cultural 1 (SPE-1) da ZEP-1 não poderá resultar em lotes com área inferior ao mínimo legal estabelecido na legislação federal de parcelamento do solo urbano.

Art. 382. O desmembramento permitido para o Setor de Preservação do Entorno Cultural 2 (SPE-2) da ZEP-1 não poderá resultar em lotes com área inferior a 300,00 m² (trezentos metros quadrados).

Art. 383. No Setor de Preservação do Entorno Cultural 1 (SPE-1) da ZEP-1, a exigência de recuo mínimo frontal para o uso residencial será de acordo com a predominância do logradouro onde o imóvel se situe.

SEÇÃO III

Da Zona Especial de Preservação 2 (Centro)

Art. 384. Os imóveis localizados no Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1) da Zona Especial de Preservação Cultural 2 (ZEP-2) serão isentos de manter recuos mínimos frontais.

Art. 385. Os imóveis localizados nos Setores de Preservação do Entorno Cultural 1 e 2 (SPE-1 e SPE-2) da Zona Especial de Preservação Cultural 2 (ZEP-2) serão isentos de manter recuos mínimos frontais, exceto para o Uso Residencial 5 (UR-5).

Art. 386. Será permitida para o Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1) da ZEP-2 a ligação interna entre imóveis não remembrados, mediante solicitação do interessado instruída com a apresentação de documentos que representam o domínio ou a posse dos imóveis.

Parágrafo único. Nos casos de imóveis com diferentes proprietários, instruirão também o pedido as autorizações expressas dos respectivos proprietários para tal fim.

Art. 387. É vedada toda espécie de demolição de imóveis de valor histórico no Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1) sem a prévia autorização do órgão municipal competente, sujeitando-se o infrator, em caso de desobediência, ao pagamento de multa não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor venal do imóvel.

§ 1º. Em se tratando de demolição parcial, a multa será de 25% (vinte e cinco por cento) do valor venal do imóvel, cumulada com a obrigação do infrator reconstituir as características originais da edificação, após apreciação do projeto pelo órgão municipal de controle urbano e pelo setor de preservação do patrimônio histórico do município.

§ 2º. A imposição da multa ao infrator seguirá o procedimento administrativo de fiscalização previsto nesta Lei, e sua cobrança judicial dar-se-á mediante inscrição na Dívida Ativa do município.



SEÇÃO IV

Das Demais Zonas Especiais de Preservação Cultural

Art. 388. Nos Setores de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1) das Zonas Especiais de Preservação 3 (ZEP 3 – Bebedouro), 4 (ZEP 4 – Fernão Velho) e 5 (ZEP 5 – Pontal da Barra), os usos deverão ser adequados à edificação, respeitando a integridade física e arquitetônica do imóvel e a preservação da relação de vizinhança.

Art. 389. Os imóveis localizados no Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1) da Zona Especial de Preservação Cultural 3 (Bebedouro) serão isentos de manter recuos mínimos frontais, exceto para o Uso Residencial 5 (UR-5).

Art. 390. Os imóveis localizados no Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1) da Zona Especial de Preservação Cultural 4 (Fernão Velho) serão isentos de manter recuos mínimos frontais, exceto para os usos não residenciais de médio e grande porte.

Art. 391. Os imóveis localizados no Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1) da Zona Especial de Preservação Cultural 5 (Pontal da Barra) serão isentos de manter recuos mínimos frontais.

CAPÍTULO II

DAS UNIDADES ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL

Art. 392. Em toda Unidade Especial de Preservação Cultural (UEP), os usos deverão ser adequados à edificação, respeitando a integridade física e arquitetônica do imóvel e a preservação da relação de vizinhança.

§ 1º. Serão utilizados nas UEPs os mesmos parâmetros urbanísticos da Zona Urbana ou Corredor Urbano em que se situe, salvo se o Poder Executivo Municipal declarar o impedimento de alteração dos parâmetros da edificação, de modo a manter intacta a sua integridade física.

§ 2º. No caso de haver impedimento de alteração dos parâmetros construtivos da edificação, o proprietário do imóvel considerado Unidade Especial de Preservação Cultural poderá ceder parcialmente o potencial construtivo permitido para a Zona Urbana ou Corredor Urbano em que situe, nos termos previstos nesta Lei.

§ 3º. Consideram-se também Unidades Especiais de Preservação Cultural (UEPs) os logradouros públicos que, pela importância da sua preservação cultural e/ou paisagística, sejam assim declarados pelo Plano Diretor de Maceió, bem como outros que, posteriormente, tenham reconhecida essa mesma importância pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 393. O remembramento e o desmembramento em Unidades Especiais de Preservação Cultural só serão permitidos em casos excepcionais, a critério do órgão municipal competente, desde que não implique a descaracterização do valor histórico, cultural e arquitetônico da unidade.

Parágrafo único. Consideram-se casos excepcionais, para os efeitos do *caput* deste artigo:

I – o retorno ao parcelamento original;

II – a viabilização à implantação de empreendimentos que se destinem a usos de interesses da Unidade.

Art. 394. Aplica-se às UEPs o disposto no art. 387 e seus parágrafos, desta Lei.



CAPÍTULO III

DO USO RESIDENCIAL

SEÇÃO I

Do Uso Residencial 1 (UR-1)

Art. 395. Considera-se Uso Residencial 1 (UR-1) quando na gleba ou no lote for implantada uma unidade residencial unifamiliar.

Art. 396. As edificações enquadradas no Uso Residencial 1 (UR-1) obedecerão aos recuos frontais mínimos, contados a partir da divisa do lote, estabelecidos no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei, conforme o zoneamento da cidade.

§ 1º. Para lotes ou terrenos devidamente matriculados no Registro Imobiliário, com testadas inferiores a 8,00 m (oito metros), o recuo frontal poderá obedecer ao recuo predominante do logradouro, desde que atendidas as demais exigências para a zona em questão, conforme estabelecido no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

§ 2º. O recuo frontal, quando obrigatório, poderá ser usado para abrigo de veículos e/ou área de lazer no térreo, nos usos UR-1 e UR-2, desde que contenha profundidade máxima de 5,00 m (cinco metros), altura máxima de 3,00 m (três metros) e possua área máxima equivalente a 30% (trinta por cento) da área destinada ao recuo frontal, sendo computado em qualquer caso na Taxa de Ocupação.

Art. 397. Nos casos de lotes ou terrenos com mais de uma testada, a cada uma delas corresponderá um afastamento frontal, sendo os demais considerados afastamentos laterais.

Art. 398. A Taxa de Ocupação (TO) e o Coeficiente de Aproveitamento (CA) para o uso UR-1, definidos para a zona da cidade onde será implantada a edificação, constam do Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

Art. 399. As edificações em lotes com testada igual ou inferior a 8,00 m (oito metros) poderão colar nas divisas laterais e de fundo do lote, desde que:

- I – a extensão não ultrapasse a altura de 6,50 m (seis metros e cinqüenta centímetros);
- II – não haja aberturas a menos de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) de distância destas divisas.

Art. 400. As edificações em lotes com testada superior a 8,00 m (oito metros) poderão colar nos fundos e laterais do lote, desde que:

- I – a extensão colada não ultrapasse 40% (quarenta por cento) do perímetro do lote;
- II – o restante da edificação mantenha os recuos laterais obrigatórios dispostos no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei;
- III – a extensão colada não ultrapasse a altura de 6,50 m (seis metros e cinqüenta centímetros);
- IV – não existam aberturas para os vizinhos nestas divisas.

§ 1º. A situação prevista no *caput* deste artigo é também aplicável:

- I – para lotes com duas frentes, sendo que só poderá colar a edificação nas laterais contíguas aos lotes vizinhos;
- II – para os lotes de esquina, com duas frentes e duas laterais, sendo que a edificação só poderá colar nas laterais que façam divisa com lotes vizinhos, resguardados os recuos frontais;
- III – para os lotes de esquina com três frentes e uma lateral, sendo que a edificação só poderá colar na lateral que faça divisa com o(s) lote(s) vizinho(s), resguardados os recuos frontais estabelecidos no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei, para a zona em questão;

§ 2º. Quando a edificação ocorrer em um terreno equivalente a uma quadra, considerar-se-á o lote com 4 (quatro) frentes, não sendo possível colar em nenhuma das faces, obedecendo-se o recuo frontal estabelecido



para a zona.

Art. 401. As aberturas na edificação, nos recuos laterais e de fundos, terão no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do lote ou terreno vizinho.

Art. 402. As edificações com altura superior a 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), ou mais de dois pavimentos, seguirão as regras de afastamento do Uso Residencial 5 (UR-5), a partir da altura de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), ou do 3º (terceiro) pavimento.

Art. 403. É permitida a instalação de toldos para a proteção de esquadrias, com projeção máxima de 1,00 m (um metro), desde que estejam dentro dos limites do lote.

Parágrafo único. Aos toldos situados no alinhamento do lote, observar-se-á ao disposto nesta Lei.

SEÇÃO II

Do Uso Residencial 2 (UR-2)

Art. 404. Considera-se o Uso Residencial 2 (UR-2) quando na gleba ou no lote forem implantadas 2 (duas) unidades residenciais unifamiliares.

Art. 405. Admite-se o enquadramento no uso UR-2:

- I – casas geminadas;
- II – casas sobrepostas;
- III – duas unidades edificadas no mesmo lote.

Art. 406. Para a implantação do uso UR-2 observar-se-ão as mesmas regras do uso UR-1.

SEÇÃO III

Do Uso Residencial 3 (UR-3)

Art. 407. Considera-se Uso Residencial 3 (UR-3) quando na gleba ou lote for implantada uma vila, segundo as características que lhe são aplicáveis.

Art. 408. A vila é constituída por unidades residenciais unifamiliares isoladas, geminadas ou sobrepostas, nas Zonas Urbanas ou Corredores Urbanos previstos no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

Parágrafo único. As vilas atenderão aos seguintes parâmetros:

- I – conterão, no máximo, 20 (vinte) unidades residenciais;
- II – serão implantadas em lotes com área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- III – cada unidade autônoma terá área mínima de 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) e máxima de 50 m² (cinquenta metros quadrados);
- IV – respeitarão a taxa de ocupação máxima do terreno de 70% (setenta por cento);
- V – obedecerão aos recuos mínimos para o Uso Residencial 1 (UR-1) nas Zonas Urbanas ou Corredores Urbanos em que se situem, previstos no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei;
- VI – os acessos terão largura mínima de 3 m (três metros) e serão destinados exclusivamente ao trânsito de pedestres;
- VII – cada unidade autônoma será dotada, no mínimo, dos seguintes compartimentos:
 - a) sala;
 - b) quarto;



- c) banheiro;
- d) cozinha.

VIII – possuirão local comum para recolhimento do lixo de todas as unidades residenciais, com acesso ao nível da rua;

IX – possuirão solução própria de esgotamento sanitário, quando houver impossibilidade de ligação às redes coletoras públicas;

X – reservarão, a partir de 10 (dez) unidades, vagas de estacionamento para 30% (trinta por cento) daquelas.

SEÇÃO IV

Do Uso Residencial 4 (UR-4)

Art. 409. Considera-se Uso Residencial 4 (UR-4) quando na gleba ou no lote forem implantadas 3 (três) ou mais unidades residenciais de uso UR-1, e/ou 2 (duas) ou mais unidades de uso UR-5.

Art. 410. O Uso Residencial 4 (UR-4) só poderá ser implantado nos seguintes casos:

- I – em glebas ou terrenos com área igual ou inferior a 1 ha (um hectare);
- II – em glebas ou terrenos com área superior a 1,5 ha (um virgula cinco hectare), desde que sejam confinadas por obstáculos físicos;
- III – em glebas com área superior a 1,5 ha (um virgula cinco hectare), desde que sejam confinadas por obstáculos físicos.

Art. 411. A implantação de uso UR-4 em glebas ou terrenos com área igual ou inferior a 1,5 ha (um virgula cinco hectare) obedecerá, quanto às vias de acesso para veículos e pedestres, aos seguintes parâmetros:

- I – largura mínima de 3,5 m (três metros e cinqüenta centímetros) para a pista de rolamento com fluxo de veículos em um único sentido;
- II – largura mínima de 6 m (seis metros) para a pista de rolamento com fluxo de veículos em sentido duplo;
- III – acessos de pedestres independentes com largura mínima de 2,5 m (dois metros e cinqüenta centímetros), possibilitando a arborização.

Art. 412. A implantação de uso UR-4 em glebas com área superior a 1,5 ha (um virgula cinco hectare), obedecerá ao disposto sobre a implantação de condomínios urbanísticos.

Art. 413. No uso UR-4 observar-se-ão os seguintes parâmetros edílios:

- I – altura máxima das edificações de acordo com o previsto para a Zona Urbana ou Corredor Urbano em que se situa o empreendimento;
- II – o recuo frontal mínimo de cada uma das unidades autônomas, independentemente de estar voltada para logradouro público ou via de circulação interna, será igual ao previsto para:
 - a) Uso Residencial 1 (UR-1), quando se tratarem de unidades residenciais unifamiliares;
 - c) Uso Residencial 5 (UR-5), quando se tratarem de unidades residenciais multifamiliares.
- III – os recuos laterais e de fundos mínimos entre unidades autônomas do uso UR-1 atenderão ao cálculo da soma dos recuos laterais e de fundos mínimos exigidos para 2 (dois) imóveis contíguos;
- IV – os recuos laterais e de fundos mínimos entre unidades autônomas do uso UR-5 atenderão ao disposto no art. 435 desta Lei;
- V – o número de vagas para veículos, para cada unidade autônoma, obedecerá ao disposto no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

Art. 414. Quando se tratarem de unidades residenciais multifamiliares, as edificações enquadradas no uso UR-4 seguirão os mesmos parâmetros edílios previstos para o Uso Residencial 5 (UR-5), na falta de disposição legal mais específica.



Parágrafo único. Admite-se a interligação de 2 (duas) unidades prediais através de uma estrutura horizontal de até 2 (dois) pavimentos.

SEÇÃO V

Do Uso Residencial 5 (UR-5)

Art. 415. Considera-se Uso Residencial 5 (UR-5) quando na gleba ou lote for implantada 1 (uma) edificação multifamiliar com 3 (três) ou mais pavimentos.

Art. 416. As edificações enquadradas no Uso Residencial 5 (UR-5) obedecerão aos recuos mínimos frontais, laterais e de fundos, em relação às divisas do lote ou terreno, que serão progressivos em função do aumento da altura da edificação.

Art. 417. Nos imóveis situados em Zonas Urbanas e Corredores Urbanos onde se admite a verticalização, observar-se-á à seguinte fórmula para o cálculo do recuo final permitido: $R = Ri + (n - 2) / 2$, onde:

I – R é o recuo final permitido para o imóvel em função da altura da edificação;

II – Ri é o recuo mínimo inicial permitido para o imóvel (conforme o Quadro 1 do ANEXO III, segundo a zona);

III – n é o número de pavimentos-tipo da edificação.

Art. 418. Ainda que da aplicação da fórmula decorram valores menores, os recuos não serão inferiores:

I – a 5 m (cinco metros) de recuo frontal, a partir do alinhamento do lote ou terreno;

II – a 3 m (três metros) de recuo de fundos, a partir do alinhamento do lote ou terreno;

III – a 3,5 m (três metros e cinquenta centímetros) do recuo lateral, a partir do alinhamento do lote.

Art. 419. Nas ZR-1 e ZR-2 admitir-se-ão recuos laterais de 2,5 (dois metros e cinquenta centímetros), se encontrados na aplicação da fórmula.

Art. 420. Nos lotes ou terrenos com mais de uma testada, a cada testada corresponderá um recuo frontal.

§ 1º. Nos lotes ou terrenos de esquina, os afastamentos frontais serão determinados utilizando-se os recuos iniciais de 3 m (três metros).

§ 2º. Nos terrenos com 03 (três) ou mais frentes (cabeça de quadra), o recuo divisor com a propriedade vizinha será tratado como recuo lateral.

Art. 421. Para o uso UR-5 serão obedecidos os parâmetros estabelecidos para Taxa de Ocupação (TO) e Coeficiente de Aproveitamento (CA) definidos segundo a zona da cidade onde houver a implantação da edificação (Quadro 1 do ANEXO III, desta Lei).

Art. 422. Será considerado subsolo o pavimento cuja laje de cobertura não ultrapasse 1,8 m (um metro e oitenta centímetros) em relação ao nível do meio-fio.

Parágrafo Único. O subsolo, quando utilizado apenas para garagem, centrais elétricas, de ar refrigerado, depósitos, subestação, casa de gerador, escaninhos e/ou reservatórios, não será computado como pavimento, para efeito dos afastamentos.

Art. 423. É permitida a construção de um pavimento-garagem, utilizado somente para este fim, desde que exista o pavimento subsolo e pilotis.

§ 1º. O pavimento-garagem terá seu pé-esquerdo máximo de 2,9 m (dois metros e noventa centímetros), e os seguintes afastamentos:



- a) Frontal: 3,5 m (três metros e cinquenta centímetros);
- b) Fundos e laterais: 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º. O pavimento-garagem deverá ser vazado em todo o seu perímetro, com vão mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) de comprimento.

§ 3º. No caso de lotes ou terrenos com mais de uma testada, todas as frentes deverão possuir recuo frontal de 3,5 m (três metros e cinquenta centímetros), para o pavimento-garagem.

§ 4º. O pavimento-garagem não será computado como pavimento, para efeito dos afastamentos.

§ 5º. Havendo pavimento-garagem, o pavimento cobertura poderá ser utilizado como área privativa da edificação, e não será computado como pavimento, para efeito de afastamento.

§ 6º. É permitida a construção de *hall* no pavimento-garagem, desde que sua área máxima seja de 12 m² (doze metros quadrados), o seu acesso tenha, no mínimo, 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, e, havendo peitoril, sua altura mínima seja de 1,1 m (um metro e dez centímetros).

Art. 424. O pilotis não será computado como pavimento, para efeito do cálculo dos recuos, quando a sua área de construção não ultrapassar 40% (quarenta por cento) da área de projeção da lâmina do prédio.

Art. 425. Os muros nos limites do lote ou terreno da edificação com pilotis poderão atingir, no máximo, 1,8 m (um metro e oitenta centímetros) de altura, quando houver subsolo e/ou pavimento-garagem na edificação.

Art. 426. É obrigatória a reserva do percentual de 10% (dez por cento) da área livre do pavimento pilotis para a recreação infantil, preservadas do tráfego de veículos.

§ 1º. Quando o edifício não possuir subsolo, um percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da área de lazer será reservado no pavimento pilotis, ou, na ausência deste, no pavimento térreo, ficando o restante do percentual na cobertura e/ou mezanino.

§ 2º. O percentual de área de lazer deverá ser calculado excluindo as áreas fechadas que constam nos pavimentos pilotis ou térreas.

Art. 427. Considera-se mezanino um piso intermediário com pé-direito mínimo de 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) para uso comum da edificação.

Art. 428. O mezanino não será considerado como pavimento para efeito do cálculo da fórmula do recuo mínimo, se sua área corresponder a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área da lâmina do pavimento-tipo e se for de uso comum da edificação.

Art. 429. Admite-se a construção de um pavimento-cobertura não computado como pavimento para efeito do afastamento, desde que sua área coberta não ultrapasse 70% (setenta por cento) da área da lâmina do pavimento do projeto apresentado, isto é, 30 % (trinta por cento) deverá ser área totalmente descoberta, (VETADO).

§ 1º. O espaço descoberto deverá ser utilizado como terraço ou equipamentos de lazer como piscina, banheiras de hidromassagem, churrasqueira, desde que este elemento não sejam cobertos;

§ 2º. VETADO

Art. 430. Serão admitidos avanços máximos compensatórios na edificação para os recuos mínimos permitidos no imóvel, obedecendo aos seguintes parâmetros:

I – não ocupar mais do que 50% (cinquenta por cento) do comprimento da face do polígono resultante dos



recuos da fórmula;

II – em qualquer face o avanço compensatório poderá ultrapassar o polígono resultante da fórmula no equivalente a 30% do recuo encontrado;

III – a área final do pavimento, com os avanços compensatórios aplicados, não poderá ser maior que a área do polígono inicial, ou seja, aquele resultante da aplicação da fórmula;

IV – havendo pavimentos-tipo com plantas diferentes entre si, a regra do inciso III deste artigo será aplicada a cada pavimento individualmente;

V – havendo na edificação mais de 4 (quatro) faces, cada face corresponderá a uma fachada;

VI – as escadas e elevadores poderão avançar até os recuos mínimos estabelecidos nesta Lei, sem que entrem no cômputo do recuo compensatório.

Art. 431. Quando da utilização de reentrâncias na lâmina da edificação, com profundidade superior à sua largura, só será computada, para efeito de cálculo do avanço máximo compensatório, a profundidade da abertura que corresponda a largura desta.

Art. 432. As projeções de jardineiras, armários, brises e elementos decorativos poderão ocorrer sobre os recuos, sem necessidade de compensação, observados os recuos mínimos da edificação.

§ 1º. As projeções previstas no *caput* deste artigo limitar-se-ão a avanços de, no máximo, 1 m (um metro) de profundidade, e altura de 1,6 m (um metro e sessenta centímetros).

§ 2º. Os elementos de fachada poderão avançar sobre o recuo original da fórmula em 70% (setenta por cento) do comprimento da face do polígono.

§ 3º. É vedada a utilização, como área privativa, dos espaços projetados como elementos de fachada, salvo com obediência às exigências estabelecidas para o avanço máximo compensatório previsto nesta Lei.

Art. 433. As caixas de escadas e elevadores poderão sacar sobre os avanços obtidos pela fórmula, sem necessidade de compensação, mas serão computados no cálculo do percentual definido no inciso I do art. 430 desta Lei.

Art. 434. Havendo duas ou mais edificações no mesmo lote, os pavimentos subsolo, pilotis, pavimento-garagem e cobertura poderão estar interligados, desde que obedecidos os parâmetros estabelecidos nesta Lei em relação às aberturas entre as edificações.

Art. 435. Os afastamentos entre edificações do uso UR-5 na mesma gleba seguirão os seguintes parâmetros:

I – para edificações até 4 (quatro) pavimentos, inclusive o térreo:

a) 5 m (cinco metros), no caso de haver aberturas em ambas as edificações;

b) 4 m (quatro metros), no caso de haver aberturas em, pelo menos, uma das edificações;

c) 3 m (três metros), no caso de haver aberturas em, pelo menos, uma das edificações, apenas para iluminação de banheiros, ou no caso de não haver aberturas em nenhuma delas.

II – para edificações a partir de 5 (cinco) até 10 (dez) pavimentos, inclusive o térreo, haverá um afastamento de 8 (oito) metros entre as edificações;

III – para edificações acima de 10 (dez) pavimentos, inclusive o térreo, o afastamento será equivalente ao dobro do recuo lateral encontrado, pela fórmula, reduzido do percentual de 30%.

Parágrafo único. No caso de aberturas desencontradas, o afastamento mínimo previsto na alínea “a”, do inciso I, deste artigo, será medido de forma oblíqua entre os pontos mais próximos das aberturas, não podendo as edificações distarem menos de 4 m (quatro metros) entre si, como previsto na alínea “b”, do inciso I, deste artigo.

Art. 436. A largura máxima das fachadas das edificações enquadradas em UR-5, localizadas no litoral norte, as quais terão fachadas frontais máximas de 30 m (trinta metros) e longitudinais máximas de 60 m (sessenta metros).



Art. 437. As circulações de uso comum terão largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e pé direito mínimo 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 438. Nas áreas comuns de circulação, nas áreas de ingresso à edificação e naquelas onde se tem acesso às unidades autônomas, os vãos das portas terão largura livre mínima de 0,8 m (oitenta centímetros), altura mínima de 2,1 m (dois metros e dez centímetros), permitindo abertura mínima de 90° (noventa graus).

Art. 439. A circulação vertical nas edificações de uso UR-5 obedecerá ao disposto no art. 325 e seguintes desta Lei.

Art. 440. A circulação horizontal nas edificações de uso UR-5 obedecerá ao seguinte:

I – o *hall* de acesso à edificação deverá ter 10 m² (dez metros quadrados) de área mínima, respeitando a largura mínima de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros);

II – o *hall* do pavimento deverá ter largura mínima de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros), respeitando a largura mínima para a área de abertura dos elevadores de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros);

III – o *hall* de elevadores terá área mínima de 2,4 m² (dois metros e quarenta centímetros quadrados), sendo a menor dimensão de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros), inclusive no subsolo;

IV – a ventilação e iluminação dos *halls* deverão estar asseguradas de forma natural, sendo permitida:

a) a iluminação zenital e/ou a utilização de seteiras ou bandeiras;

b) a ventilação zenital e a indireta por meio de dutos horizontais e/ou poços;

V – em edificações que disponham de elevador, é facultativa a opção entre a execução de rampas para o acesso de pessoas com necessidades especiais, com inclinação atendendo às normas estabelecidas pela ABNT, ou a instalação que possa prever a implantação de equipamentos que sirvam para tal fim;

VI – as rampas para o acesso de pessoas com necessidades especiais poderão ser substituídas por instalações que possam prever a implantação de elevadores ou meios mecânicos especiais destinados ao transporte dessas pessoas, desde que permita o acesso da calçada a um dos níveis atendidos pelo elevador.

Art. 441. As rampas para acesso de veículos terão inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento) e passagem livre com altura mínima de 2,2m (dois metros e vinte centímetros), em toda a sua extensão.

Art. 442. As vagas de estacionamento terão dimensões mínimas de 5 m (cinco metros) de comprimento por 2,3 m (dois metros e trinta centímetros) de largura.

Art. 443. O quantitativo de vagas para estacionamento atenderá ao estabelecido no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei, e será definido em função da área do apartamento.

Art. 444. Em lotes ou terrenos de esquina, o acesso de veículos à edificação distará, no mínimo, 6 m (seis metros) do início do ponto de encontro do prolongamento dos alinhamentos dos logradouros.

Parágrafo único. Em virtude das características do logradouro e com base em parecer técnico, essa distância poderá ser majorada, a critério dos órgãos municipais de controle urbano e de trânsito.

Art. 445. É permitida a construção de guarita no recuo frontal da edificação, com área máxima de 8 m² (oito metros quadrados), podendo conter banheiro.

Parágrafo único. Existindo acessos distintos permitir-se-á a construção de mais de uma guarita.

Art. 446. É permitida a construção de coberta, no recuo frontal da edificação, para acesso de pedestres, com largura máxima de 3 m (três metros) e altura não superior a 3m (três metros).

Art. 447. É obrigatória:

I – a execução de todas as instalações necessárias à ligação de gás coletivo à rede de distribuição de gás canalizado, assegurando o serviço a todas as unidades autônomas, obedecidas às normas da concessionária ou



legislação correlata e do Corpo de Bombeiros;

Parágrafo único. As instalações referidas no *caput* deste artigo não terão sua área computada para o cálculo da Taxa de Ocupação (TO) e Coeficiente de Aproveitamento (CA) da edificação, podendo ser localizada nos recuos.

Art. 448. As edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos, excluindo-se pilotis e que tenham mais de 6 (seis) unidades residenciais, deverão possuir sistema centralizado de distribuição de gás, conforme as normas técnicas aplicáveis e seus projetos deverão ser aprovados pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 449. É obrigatória a existência de local destinado para acondicionamento de lixo, não sendo sua área computada para o cálculo da Taxa de Ocupação (TO) e Coeficiente de Aproveitamento (CA) da edificação, devendo situar-se nos recuos, atendendo às exigências da Vigilância Sanitária Municipal.

Parágrafo único. É permitida a utilização de caixas móveis do tipo *container* para acondicionamento de lixo dentro dos limites do lote.

CAPITULO IV DO USO NÃO RESIDENCIAL

SEÇÃO I

Das Disposições Gerais

Art. 450. As edificações de uso não residencial observarão as condições gerais pertinentes às edificações, bem como às demais estabelecidas nas seções deste capítulo.

Art. 451. Toda edificação de uso não-residencial obedecerá às seguintes condições:

I – as edificações horizontais, com até 2 (dois) pavimentos, seguirão os mesmos parâmetros urbanísticos estabelecidos para o Uso Residencial 1 (UR-1), salvo as restrições específicas previstas no zoneamento;

II – as edificações verticais, acima do segundo pavimento, com relação aos recuos, seguirão os mesmos parâmetros urbanísticos estabelecidos para o Uso Residencial 5 (UR-5);

Art. 452. As instalações elétricas, hidráulicas, telefônicas, de gás canalizado, de refrigeração, entre outras, nas edificações, deverão obedecer às exigências da ABNT e avaliadas e inspecionadas pelas concessionárias prestadoras dos respectivos serviços públicos.

Art. 453. Toda edificação de uso não-residencial possuirá instalações sanitárias, de modo a atender as necessidades de seus ocupantes e usuários.

§ 1º. Quando o número estimado de usuários for superior a 20 (vinte), haverá necessariamente instalações sanitárias separadas por sexo.

§ 2º. As instalações masculinas poderão utilizar-se de mictório em substituição às bacias, na proporção de 3 (três) mictórios para 1 (uma) bacia, sendo indispensável a existência de pelo menos 1 (uma) bacia sanitária.

§ 3º. As instalações sanitárias serão dimensionadas de forma a permitir o acesso e utilização por parte de pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, observadas as normas técnicas específicas.

§ 4º. As edificações nas quais se desenvolvam atividades estabelecidas nos Grupos II, III, IV e V do Quadro 2 do ANEXO III (Tabela de Classificação dos Usos) desta Lei, serão providas de instalações sanitárias distintas para os sexos masculino e feminino, para uso específicos dos seus ocupantes.

§ 5º. As instalações sanitárias serão quantificadas de acordo com o Quadro 7 do Anexo III — Tabela de Lotação



de Edificações, desta lei, na proporção de 01 (uma) bacia para cada 20 (vinte) pessoas ou fração e 01 (um) lavatório para cada 60 (sessenta) pessoas ou fração.

Art. 454. Os banheiros de uso público ou coletivo, com agrupamentos de bacias sanitárias, conterão:

- I – divisórias com altura mínima de 1,8 m (um metro e oitenta centímetros) separando os boxes;
- II – acesso aos boxes garantido por circulação com largura não inferior a 1,2 m (um metro e vinte centímetros);
- III – no mínimo 1 (um) boxe adaptado ao uso por pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, de acordo com as disposições previstas na respectiva norma técnica brasileira.

Art. 455. Nos compartimentos destinados às atividades que, por sua natureza, não possam ter aberturas para o exterior, serão admitidas iluminação e ventilação artificiais, desde que dimensionadas de acordo com as normas técnicas brasileiras.

Art. 456. Os vãos de acesso à edificação, às unidades autônomas e aos compartimentos de permanência prolongada, assim como aos situados nas áreas comuns de circulação, terão:

- I – largura mínima de 0,8 m (oitenta centímetros);
- II – altura mínima de 2,1 m (dois metros e dez centímetros);
- III – capacidade de abertura mínima de 90° (noventa graus).

Art. 457. É obrigatória a interligação de cada unidade autônoma da edificação a uma circulação de acesso e a, pelo menos, uma escada que atenda as normas de segurança contra incêndio, conforme controle exercido pelo Corpo de Bombeiros e aos parâmetros para escadas de uso comum previstos nesta Lei.

Art. 458. As circulações de uso comum terão largura mínima:

- I – de 1,2 m (um metro e vinte centímetros), para comprimentos de até 15 m (quinze metros);
- II – 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros), para comprimentos superiores.

Art. 459. É obrigatória a existência de *hall* na(s) saída(s) do(s) elevador(es) e da(s) escada(s).

Art. 460. Os *halls* dos elevadores e de escadas da edificação, seja do pavimento ou de entrada, terão área mínima de 3 m² (três metros quadrados), sendo a menor dimensão de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. A ventilação e iluminação dos *halls* deverão estar asseguradas de forma natural, sendo permitida:

- a) a iluminação zenital e/ou a utilização de seteiras ou bandeiras;
- b) a ventilação zenital e a indireta por meio de dutos horizontais e/ou poços;

Art. 461. É obrigatória a existência de estacionamento, para cada atividade, satisfazendo as condições estabelecidas nos Quadros 2, 3 e 5 do ANEXO III desta Lei.

Art. 462. O número mínimo de vagas de estacionamento exigidas para aprovação dos projetos de edificações destinadas a comércio e serviços não poderá ser objeto de cobrança aos seus usuários, admitindo-se o uso remunerado exclusivamente para as vagas suplementares, desde que mediante expedição da competente licença de funcionamento emitida pelo órgão municipal fazendário.

Art. 463. As edificações de edifícios-garagem atenderão aos seguintes requisitos:

- I – a construção no subsolo exclusiva para garagens poderá ocupar a totalidade da área do terreno, salvo a parte abrangida pelo recuo frontal, quando obrigatório;
- II – quando as vagas forem cobertas, deverão dispor de ventilação permanente garantida por aberturas, pelo menos em duas paredes opostas ou nos tetos junto a estas paredes e que correspondam, no mínimo, à proporção de 0,6 m² (sessenta centímetros quadrados) de abertura para cada metro cúbico de volume total do compartimento;



III – a ventilação natural poderá ser suplementada por meios mecânicos, com a capacidade mínima estabelecida pelas normas da ABNT;

IV – não ter ligação direta com dormitórios;

V – os estacionamentos com área total:

a) até 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) podem possuir entradas e saídas conjuntas, desde que tais acessos conttenham no mínimo 7,00 m (sete metros) de abertura;

b) igual ou superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) devem possuir entradas e saídas independentes, medindo cada uma, no mínimo, 5,00 m (cinco metros).

Art. 464. Nas áreas destinadas a estacionamentos em edifícios-garagem, as faixas de acesso de veículos deverão ser sinalizadas com indicações de fluxo e apresentar dimensões mínimas, para cada sentido de tráfego, de:

I – 2,75 m (dois metros e setenta e cinco centímetros) de largura e 2,2 m (dois metros e vinte centímetros) de altura livre de passagem, quando destinadas à circulação de automóveis e utilitários;

II – 3,5 m (três metros e cinquenta centímetros) de largura e de altura livre de passagem, quando destinadas à circulação de caminhões e ônibus.

§ 1º. Havendo a guarda de mais de 30 (trinta) veículos, o estabelecimento deverá dispor de binários para circulação.

§ 2º. O binário de que trata o parágrafo anterior poderá ser substituído por uma via com o dobro da largura daquela prevista nos incisos I e II do *caput* deste artigo.

Art. 465. Nos estacionamentos, as faixas de circulação para acomodação de veículos deverão apresentar as seguintes dimensões mínimas:

I – 5,5 m (cinco metros e cinquenta centímetros), para acomodação de automóveis e utilitários, a 90° (noventa graus);

II – 4,5 m (quatro metros e cinquenta centímetros), para acomodação de automóveis e utilitários, a 45° (quarenta e cinco graus);

III – 12 m (doze metros), para acomodação de caminhões leves e ônibus, a 90° (noventa graus);

IV – 11 m (onze metros), para acomodação de caminhões leves e ônibus, a 45° (quarenta e cinco graus).

Parágrafo único. No caso de acomodação de veículos a 45° (quarenta e cinco graus), a circulação se dará em um único sentido.

Art. 466. Nos estacionamentos, as faixas de circulação de veículos, quando em curva, deverão ter sua largura aumentada em função do raio interno e da declividade tomada no desenvolvimento interno da curva, conforme previsto no Quadro 4 do Anexo III desta Lei.

Parágrafo único. Haverá compatibilidade entre a largura normal da faixa de circulação de veículos e a largura aumentada, necessária ao desenvolvimento da curva.

Art. 467. Quando a faixa de circulação de veículos for comum a automóveis, utilitários e caminhões, prevalecerão os parâmetros para os veículos de maiores dimensões.

Art. 468. Os estacionamentos obedecerão ao disposto no art. 125 e seguintes desta Lei.

Art. 469. As rampas para acesso de veículos observarão ao disposto no art. 136 desta Lei.

Art. 470. As centrais de gás liquefeito de petróleo (GLP), nos prédios com destinação não residencial, situar-se-ão no pavimento térreo, externamente à projeção da lâmina dos pavimentos, em local protegido do trânsito de veículos e pedestres e de fácil acesso em casos de emergência.



§ 1º. Consideram-se centrais de GLP todas as instalações devidamente delimitadas que contenham os recipientes transportáveis ou estacionários e acessórios destinados ao armazenamento do produto para consumo da edificação.

§ 2º. As centrais de GLP conterão exclusivamente os equipamentos e acessórios necessários ao seu funcionamento.

§ 3º. Nos casos de ocupação total do terreno, admitir-se-á instalação de central de GLP no interior da edificação, desde que, concomitantemente:

- I – esteja exclusivamente situada no pavimento térreo;
- II – apresente boas condições de ventilação e exaustão dos gases;
- III – não comprometa a estrutura da edificação em caso de sinistro.

§ 4º. Os projetos de centrais de GLP obedecerão às normas técnicas e de segurança contra incêndio determinadas pela ABNT e Corpo de Bombeiros, bem como às demais exigências determinadas em legislação específica.

Art. 471. É obrigatória a existência de local destinado ao acondicionamento do lixo produzido na edificação, podendo situar-se nos seus recuos, devendo atender às exigências da Vigilância Sanitária Municipal.

Art. 472. Para o controle da qualidade de vida da população, dependerá de aprovação pelo órgão ambiental competente a implantação de edificações, em quaisquer usos, que produzam:

- I – resíduos líquidos, sólidos ou gasosos, potencialmente poluidores;
- II – agentes químicos e/ou biológicos;
- III – poluição sonora.

§ 1º. Os demais parâmetros urbanísticos para usos não residenciais estão previstos no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei.

§ 2º. O Poder Executivo Municipal, conforme o interesse público da matéria, poderá estabelecer, mediante Decreto, regulamentação suplementar às exigências estabelecidas nesta Lei para a implantação de usos não residenciais, segundo as exigências de segurança, salubridade e proteção da população e do meio ambiente.

SEÇÃO II

Do Uso Comercial e de Serviço

Art. 473. As edificações de usos comercial e de serviços observarão as condições definidas na Seção anterior, no que lhes for aplicável.

SEÇÃO III

Do Uso Misto

Art. 474. É permitida a existência concomitante de unidades residenciais e não residenciais, no mesmo edifício, obedecidas às condições estabelecidas para as edificações unifamiliares, multifamiliares, comerciais e de serviços, no que lhes forem aplicáveis, e observado o seguinte:

- I – é permitida a implantação de edificações contemplando duas seções distintas de pavimentos, nas quais, na primeira seção, admitir-se-á o uso comercial e/ou de serviços a partir do térreo, e, a partir da segunda seção, o uso exclusivamente residencial, até a cobertura;
- II – os acessos e as circulações horizontais e verticais das seções dos usos residencial e não residencial serão independentes, vedada qualquer comunicação entre os pavimentos de uma e outra;
- III – é vedada a alternância sucessiva de usos residenciais e não residenciais nos pavimentos da edificação.



Art. 475. São usos vedados para compartilhamento com o uso residencial aqueles que:

- I – impliquem risco ou dano potencial à saúde ou integridade física dos residentes na edificação, ou à própria estrutura física do prédio;
- II – os que causem desconforto ambiental.

SEÇÃO IV

Do Uso Industrial

Art. 476. As edificações de uso industrial observarão as condições gerais pertinentes às edificações, bem como as demais estabelecidas na presente seção.

Art. 477. É vedada a implantação de edificações de uso industrial sem observância ao disposto no art. 472 desta Lei.

Art. 478. O Poder Executivo Municipal poderá estabelecer parcerias com entidades, públicas ou privadas, cuja competência se relacione ao desenvolvimento industrial do Município, objetivando o cumprimento das disposições previstas no *caput* deste artigo e das normas de caráter regulamentar que dela decorram.

SEÇÃO V

Dos Serviços de Educação

Art. 479. As edificações destinadas à prestação de serviços de educação, quer públicas ou particulares, atenderão às disposições desta Lei e as normas específicas estabelecidas na legislação pertinente.

Parágrafo único. Consideram-se edificações sujeitas ao disposto nesta Seção:

- I – creches;
- II – instituições especiais de ensino para pessoas portadoras de necessidades especiais;
- III – jardins de infância e maternais;
- IV – pré-escolas;
- V – escolas para ensino fundamental e/ou médio;
- VI – escolas técnicas e/ou centros de formação profissional;
- VII – escolas de idiomas, práticas desportivas e música;
- VIII – cursos pré-vestibulares;
- IX – faculdades e campus universitários;
- X – escolas militares;
- XI – centros de preparação para concursos;
- XII – centros de estudos e aperfeiçoamento profissional de qualquer natureza.

Parágrafo único. Consideram-se equiparados a instituições de ensino os orfanatos nos quais seja exercida atividade escolar.

Art. 480. As edificações destinadas à prestação de serviços de educação obedecerão aos seguintes padrões:

- I – a taxa de ocupação máxima é de 50% (cinquenta por cento), sendo permitida a utilização do percentual estabelecido no Quadro 1 do ANEXO III desta Lei para a Zona Urbana ou Corredor Urbano em que se situe, desde que a diferença de área no percentual que exceda os 50% (cinquenta por cento) seja contínua e utilizada exclusivamente como área de recreação;
- II – as salas de aula terão:

- a) pé-direito mínimo de 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros);



b) área mínima de 30 m² (trinta metros quadrados), salvo exigências mais restritivas dos órgão competentes;

III – terão instalações sanitárias:

a) distintas, para uso pelos alunos e pelo pessoal administrativo e docente;

b) para pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, garantindo-se, no mínimo, uma por sexo em cada pavimento;

V – os corredores terão largura mínima de 2 m (dois metros), quando principais, e 1,6 m (um metro e sessenta centímetros) quando secundários, acrescentando-se, quando houver armários ao longo dos corredores, 0,5 m (cinquenta centímetros) à sua largura;

VI – as escadas serão construídas em lances retos, observando a largura mínima de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros), não distando, em cada pavimento, mais de 30 m (trinta metros) do ponto mais afastado por ela servido, devendo seus degraus obedecer às seguintes condições:

a) largura mínima de piso de 0,3 m (trinta centímetros);

b) altura máxima do espelho de 0,15 m (quinze centímetros);

c) a cada 16 (dezesseis) degraus haverá um patamar com comprimento mínimo igual à largura da escada;

VII – as rampas não poderão ter declividade superior a 8% (oito por cento), aplicando-se, quanto à sua largura e distância ao ponto mais afastado por ele servido, o disposto no inciso anterior;

VIII – as edificações com mais de 3 (três) pavimentos disporão de, pelo menos, um elevador, obedecendo, quanto às demais exigências, ao disposto no art. 330 desta Lei;

IX – é obrigatória a construção de área coberta para recreio;

X – os ambientes de permanência prolongada terão iluminação e ventilação natural.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no inciso I deste artigo, quando a taxa de ocupação utilizada for menor ou igual a 50% (cinquenta por cento), o percentual de área de recreação será de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total utilizada, e de forma contínua.

Art. 481. As edificações escolares:

I – previstas nos incisos I a V do parágrafo único do art. 479 desta Lei, e orfanatos, quando inseridos na regra do parágrafo único do mesmo artigo, distarão, obrigatoriamente, no mínimo, um raio de 100 m (cem metros) de postos de abastecimento e serviços de veículos automotores;

II – de qualquer natureza, distarão, no mínimo, um raio de 500 m (quinhentos metros) de todo e qualquer estabelecimento que armazene ou processe produtos químicos tóxicos, explosivos ou inflamáveis, ou que seja capaz de causar poluição ambiental.

§ 1º. A distância estabelecida neste artigo será medida a partir dos limites mais próximos entre os estabelecimentos propostos.

§ 2º. As restrições constantes deste artigo aplicam-se reciprocamente para a instalação dos empreendimentos.

SEÇÃO VI

Dos Hospitais e Congêneres

Art. 482. As edificações destinadas a hospitais e congêneres, além de observarem as disposições relativas às edificações em geral, deverão subordinar-se às normas específicas estabelecidas na legislação federal, estadual e municipal aplicáveis para a atividade a que se propõem.

Parágrafo único. Os hospitais, sanatórios e asilos distarão, no mínimo:

I – um raio de 100 m (cem metros) de postos de abastecimento e serviços para veículos;

II – um raio de 300 m (trezentos metros) de usos que produzam poluição sonora;

III – um raio de 500 m (quinhentos metros) de todo e qualquer estabelecimento que armazene ou processe



produtos químicos tóxicos, explosivos ou inflamáveis, ou que seja capaz de causar poluição atmosférica.

§ 1º. A distância estabelecida neste artigo será medida a partir dos limites mais próximos entre os estabelecimentos propostos.

§ 2º. Para fins da aplicação das restrições estabelecidas neste artigo, consideram-se equiparados a hospitais quaisquer estabelecimentos de saúde com internação, contendo mais de 10 (dez) leitos.

Art. 483. Para a análise e aprovação dos projetos de edificações de hospitais e congêneres, aplicar-se-ão, sem prejuízo de outras exigências legais, as normas estabelecidas pela ABNT, Corpo de Bombeiros e órgão municipal de saúde.

SEÇÃO VII

Dos Hotéis e Similares

Art. 484. A implantação de edificações destinadas a empreendimentos hoteleiros, sob qualquer de suas espécies, no município de Maceió, observará às disposições desta Lei, mais as seguintes regras:

I – a taxa de permeabilidade obedecerá ao disposto no inciso II do art. 282 desta Lei;

II – Para os terrenos localizados na área urbana na ZR4 e ZE1 e que sejam utilizadas para a construção de hotéis e similares, será permitida taxa de Ocupação de 80% (oitenta por cento) e Coeficiente de Aproveitamento 6 (seis).

III – não será computado o pavimento pilotis, para efeito de afastamentos, desde que seu pé direito não seja superior a 6 m (seis metros),.

IV — Nos terrenos de esquina, será permitido recuo mínimo de 3 (três) metros para ruas secundárias e 5 (cinco) metros para ruas principais; somente para o pavimento pilotis, este poderá ter seu recuo reduzido a 1,5 (um metro e cinquenta centímetros) para os terrenos vizinhos, tendo os demais pavimentos que obedecerem aos atuais quadros de usos no que se refere aos afastamentos.

V – a partir do segundo pavimento, ou da altura de 6 m (seis metros) da edificação, os afastamentos obedecerão aos recuos estabelecidos para o uso UR-5;

VI – será reservada, no mínimo, uma vaga de estacionamento para cada 6 (seis) unidades de ocupação, salvo se o estabelecimento possuir centro de convenções com capacidade acima de 250 (duzentos e cinquenta) lugares, sendo exigida nesse caso uma vaga para cada 4 (quatro) unidades de ocupação.

VII – serão exigidas 5 (cinco) vagas de estacionamento externo, sendo uma delas para transporte coletivo de grande porte.

VIII – O subsolo poderá ser usado para administração e serviço, desde que os cômodos tenham iluminação e ventilação natural, ou possam ser supridas por iluminação e ventilação obtidas por meio de tecnologia adequada, ao favorecimento do ambiente salubre, este não será computado, para efeito de afastamentos.

IX -Admite-se a construção de um pavimento-cobertura não computado como pavimento para efeito do afastamento, desde que, sua área de construção não ultrapassar 80% (oitenta por cento) da área de projeção da lâmina do prédio.

Parágrafo único. Para os hotéis e similares com área de construção inferior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), aplicar-se-ão os parâmetros edifícios para uso não residencial (art. 450 e seguintes desta Lei).

SEÇÃO VIII

Das Edificações e Locais para Reunião de Público

Art. 485. As edificações ou locais destinados à reunião de público, como cinemas, teatros, templos religiosos, centros de convenções, estádios, salões de eventos, casas de espetáculos e similares, observarão às seguintes exigências:

I – todas as portas de circulação interna de público deverão abrir nas 2 (duas) direções e as portas utilizadas exclusivamente para saída do público abrirão para fora do recinto, para facilitar o escape do fluxo de pessoas;



II – as portas de saída e guichês de bilheterias serão afastadas, no mínimo, 3 m (três metros) do alinhamento do logradouro público;

III – os banheiros serão exclusivos para os usuários, separados por sexo e em condições de atender às necessidades das pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida;

IV – deverão possuir vestiários exclusivos para os empregados, separados por sexo;

V – o local de espera será independente das circulações;

VI – a largura mínima dos vãos de acesso será de 1,5 m (um metro e cinqüenta centímetros) e o pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros).

Art. 486. As edificações para reunião de público com capacidade superior a 100 (cem) espectadores deverão dispor de acomodações especiais para portadores de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida na proporção de, no mínimo, 3% (três por cento) da lotação total, bem como condições de acesso e circulação, de acordo com as disposições das normas técnicas brasileiras específicas.

Art. 487. Além das exigências previstas nesta Lei, as escadas de uso comum em locais ou edificações de reunião de público, deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I – ser dotadas de corrimão contínuo, em ambos os lados;

II – ter o patamar de acesso ao pavimento no mesmo nível do piso da circulação;

III – dispor de iluminação e ventilação que possibilite a circulação com segurança;

IV – possuir corrimão intermediário, quando a largura for igual ou superior a 2,4 m (dois metros e quarenta centímetros), garantindo a largura mínima de 1,2 (um metro e vinte centímetros) para cada lance.

SEÇÃO IX

Dos Postos de Abastecimentos e Serviços de Veículos

Art. 488. Sem prejuízo das demais exigências previstas nesta Lei, a instalação de postos de abastecimento de combustíveis e serviços em veículos automotores somente é permitida em Corredores de Atividades Múltiplas, assim definidos na forma da legislação municipal.

§ 1º. Na aplicação da restrição estabelecida no *caput* deste artigo, respeitar-se-á o direito adquirido pelos estabelecimentos já instalados quando da publicação desta Lei.

§ 2º. Na instalação dos empreendimentos de que trata esta Seção, os interessados observarão as exigências dos órgãos reguladores do exercício da atividade e órgão ambientais competentes.

§ 3º. É permitido, na área do posto revendedor de combustíveis para veículos automotores, o desempenho de outras atividades comerciais e prestação de serviços correlatos com a atividade fim ou destinados à comodidade dos seus clientes, na forma da legislação municipal.

Art. 489. As edificações destinadas aos postos de abastecimento e serviços de veículos, além de obedecerem às disposições relativas às edificações em geral, obedecerão aos seguintes parâmetros:

I – a área mínima do terreno ou lote para sua implantação será de 1.200 m² (um mil e duzentos metros quadrados);

II – quaisquer aparelhos ou equipamentos, tais como as bombas abastecedoras, conjuntos de testes ou medição, elevadores e valas para a troca de óleo, distarão, no mínimo, 5 m (cinco metros) do alinhamento do terreno, bem como de qualquer divisa e de qualquer ponto de edificação;

III – os tanques de combustíveis deverão se situar, pelo menos, a 5 m (cinco metros) de distância do alinhamento do terreno ou de qualquer divisa, além de atenderem às outras exigências próprias da legislação aplicável;

IV – haverá canaletas(1)(2) localizadas no terreno, em toda a extensão do alinhamento, destinadas à captação de águas superficiais, convergindo para coletores em número suficientes a fim de evitar sua passagem para a via pública;



V – os tanques de combustíveis deverão dispor de instalações subterrâneas, à prova de propagação de fogo e aptas a impedir o contato direto dos combustíveis armazenados com o solo;

VI – possuirão, obrigatoriamente, em toda a frente do lote não utilizada pelos vãos de acesso, mureta com 0,5 m (cinquenta centímetros) de altura;

VII – terá as indicações das passagens de entrada e saída de veículos, com o rebaixamento do meio-fio exclusivamente nesses acessos;

VIII – a área não edificada e sem ajardinamento será pavimentada;

IX – haverá instalações e equipamentos especiais para combate a incêndio, previamente aprovados de acordo com as normas e especificações do Corpo de Bombeiros;

X – disporão de caixa receptora de águas servidas, que deverão ser tratadas antes de seu lançamento na rede geral;

XI – conterão instalações sanitárias destinadas ao público e aos empregados, em compartimentos separados por sexo, contendo cada um lavatório, bacia sanitária, chuveiro e área mínima de 2,5 m² (dois vírgula cinquenta metros quadrados).

§ 1º. As distâncias previstas nos incisos II e III deste artigo serão medidas horizontalmente, da face mais próxima da divisa.

§ 2º. A coleta de óleo lubrificante ou de quaisquer tipos de fluidos veiculares dar-se-á por intermédio de equipamentos apropriados, sendo vedado seu lançamento na rede de coleta de águas pluviais.

Art. 490. Observado o recuo mínimo obrigatório de 4 m (quatro metros) do alinhamento do logradouro, nos estabelecimentos tratados nesta Seção é obrigatória:

- a) a instalação de aparelho calibrador de ar para pneumáticos.
- b) a ligação ao serviço de abastecimento d'água.

Art. 491. Nas áreas destinadas a lavagem e lubrificação de veículos, observar-se-á:

I – o mesmo recuo estabelecido no inciso II do art. 489 desta Lei;

II – a obrigatoriedade do compartimento ser isolado, de modo a evitar a propagação:

- a) de elementos químicos, fluidos, vapores e odores que provoquem o desconforto e/ou poluição ambiental;
- b) de poluição sonora;

III – ao disposto nos arts. 495 e 496 desta Lei.

Art. 492. Sem prejuízo das demais restrições estabelecidas nesta Lei, os postos de abastecimento e serviço de veículos distarão, obrigatoriamente, no mínimo, um raio de 100 m (cem metros) de:

I – creches;

II – orfanatos;

III – instituições especiais de ensino para pessoas portadoras de necessidades especiais;

IV – jardins de infância e maternais;

V – pré-escolas;

VI – escolas para ensino fundamental e/ou médio;

VII – hospitais, sanatórios, asilos e similares.

Parágrafo único. A distância estabelecida neste artigo deverá ser medida a partir dos limites mais próximos entre os estabelecimentos propostos.

Art. 493. A distância mínima entre postos de abastecimento e serviços de veículos será de 250 m (duzentos e cinquenta metros) de distância, medido a partir dos limites mais próximos entre os estabelecimentos propostos.



Art. 494. É permitida a comercialização de GLP nos estabelecimentos tratados nesta Seção, desde que observadas as restrições para o uso específico e satisfeita as seguintes condições:

- I – não ultrapassar a 40 (quarenta) botijões cheios estocados;
- II – atender às normas técnicas e de segurança previstas para o exercício da atividade.

SEÇÃO X

Dos Serviços de Lavagem e Lubrificação de Veículos

Art. 495. As edificações destinadas a serviços de lavagem e lubrificação de veículos, além de observarem as disposições relativas às edificações em geral, inclusive ao disposto no art. 491 desta Lei, atenderão aos seguintes parâmetros:

- I – terão pé-direito mínimo de 4 m (quatro metros) e cobertura;
- II – disporão de laje impermeabilizada revestida de cimento, ladrilho ou material similar, e suas paredes serão integralmente revestidas de azulejos ou materiais similares;
- III – terão piso do compartimento de lavagem dotado de ralos com capacidade suficiente para captação e escoamento das águas servidas;
- IV – disporão de caixa receptora de águas servidas que deverão ser tratadas antes de seu lançamento na rede geral.

§ 1º. Nos casos de engenhos automáticos para lavagem de veículos, poderá ser dispensada a cobertura, desde que tecnicamente comprovada a ausência de dispersão de fluidos e vapores prejudiciais ao meio ambiente, às edificações vizinhas e logradouros públicos.

§ 2º. Se, quando do funcionamento do engenho de lavagem automática, for constatada qualquer interferência no meio ambiente prejudicial às edificações ou logradouros públicos vizinhos, dar-se-á a interdição do equipamento até que seja definitivamente sanado o problema.

§ 3º. A área não edificada e sem ajardinamento deverá ser revestida de brita ou pavimentada.

Art. 496. A autorização ambiental é condição prévia para o licenciamento da construção de edificações destinadas a serviços de lavagem e lubrificação de veículos.

SEÇÃO XI

Dos Depósitos de Explosivos e Inflamáveis

Art. 497. As edificações destinadas ao armazenamento de produtos químicos, tóxicos, inflamáveis e/ou explosivos, nos estados sólido, líquido e gasoso, bem como suas canalizações e equipamentos, além de observar as disposições previstas nesta Lei, deverão atender a legislação federal, estadual e municipal aplicáveis, as normas técnicas brasileiras específicas, as normas de segurança contra incêndios, conforme controle exercido pelo Corpo de Bombeiros, obedecendo, ainda, às seguintes exigências:

- I – distância mínima de 500 m (quinhentos metros) entre dois ou mais estabelecimentos do mesmo uso;
- II – recuos mínimos frontais, contados a partir das divisas do lote ou terreno:
 - a) 5 m (cinco metros), quando os procedimentos de carga e descarga ocorrerem internamente na edificação ou em outras áreas disponíveis dentro do lote ou terreno;
 - b) 20 m (vinte metros), quando os procedimentos de carga e descarga ocorrerem em pátio no recuo frontal do imóvel;
- III – recuos mínimos laterais e de fundos de 3 m (três metros).
- IV – construção de muro de alvenaria com altura mínima de 3 m (três metros), isolando-os das propriedades vizinhas e do logradouro público;
- V – garantia da segurança e integridade do entorno através da proteção adequada contra vazamentos, incêndios, descargas atmosféricas, emanação de gases e/ou vapores nocivos, odores e temperaturas extremas,



em função do tipo de produto armazenado.

§ 1º. Prevalecerão sobre os recuos mínimos estabelecidos neste artigo eventuais exigências mais restritivas estabelecidas por normas técnicas de segurança.

§ 2º. É vedado o procedimento de carga e descarga sobre o logradouro público.

Art. 498. A autorização ambiental é condição prévia para o licenciamento da construção de edificações destinadas ao uso tratado nesta Seção.

Art. 499. Do projeto apresentado para aprovação ao órgão municipal de controle urbano constará o tipo de produto químico, tóxico, inflamável e/ou explosivo a ser produzido ou operado e a posição dos tanques ou recipientes de armazenamento com suas respectivas dimensões.

Art. 500. Todo estabelecimento que armazene ou processe produtos químicos, tóxicos, inflamáveis e/ou explosivos, ou que seja capaz de causar poluição ambiental, distará, no mínimo, um raio de 500 m (quinhentos metros) do perímetro urbano do município, definido em Lei.

Parágrafo único. Excetua-se da vedação estabelecida no *caput* deste artigo os depósitos de gás liquefeito de petróleo e os postos de abastecimento de veículos automotores, os quais obedecerão aos parâmetros próprios estabelecidos nesta Lei.

SEÇÃO XII

Do Gás Liquefeito de Petróleo

Art. 501. As edificações ou locais destinados a armazenamento de gás liquefeito de petróleo – GLP, a granel ou em botijões, como também seu envasamento, além de observarem as disposições previstas nesta Lei, obedecerão às previsões mínimas de segurança relativas:

I – às instalações de armazenamento de recipientes transportáveis, estabelecidas pelo órgão regulador federal;

II – às normas de segurança contra incêndios, estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros;

III – às outras normas estabelecidas pelo Poder Público competente.

Art. 502. Considera-se sistema de abastecimento à granel aquele destinado ao transvasamento de GLP à granel, contido em um veículo abastecedor, para os recipientes estacionários localizados em uma central de GLP.

Art. 503. Consideram-se botijões os recipientes transportáveis de GLP com formato, dimensões e demais características estabelecidas pelas normas técnicas específicas.

Art. 504. Para os fins desta Lei, as classes de armazenamento de botijões, segundo as restrições que impliquem para a implantação dos empreendimentos conforme as exigências de segurança, serão aquelas estabelecidas pelas normas técnicas específicas e pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 505. Os estabelecimentos de armazenamento de GLP, sejam à granel ou em botijões, de qualquer classe, não poderão distar menos do que 500 m (quinhentos metros) um do outro.

Parágrafo único. A distância estabelecida no *caput* deste artigo será medida a partir dos limites mais próximos entre os estabelecimentos propostos.

Art. 506. As centrais de GLP nas edificações obedecerão ao disposto nesta Lei.



SEÇÃO XIII

Dos Cemitérios

Art. 507. Para a implantação de cemitérios em terrenos e glebas serão observadas as seguintes condições:

I – localizar-se-ão em pontos elevados de forma a assegurar que, em caso de enchentes, as águas não venham a alcançar o fundo das sepulturas;

II – a área mínima para implantação do empreendimento é de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados);

III – possuirão, no mínimo, 3.000 (três mil) sepulturas;

IV – estarão separados das propriedades adjacentes por vias com largura não inferior ao mínimo estabelecido nesta Lei;

V – é obrigatório o licenciamento ambiental.

Parágrafo único. Quando a largura da via adjacente ao terreno ou gleba onde será implantado o cemitério for inferior à largura mínima de vias definidas nesta Lei, deverá ser reservada uma faixa que a complemente, a ser incorporada ao logradouro sem qualquer ônus para o município.

Art. 508. O projeto de cemitério urbano conterá:

I – sistema viário interno com vias dotadas da largura mínima de 6 m (seis metros);

II – instalações próprias destinadas a velórios, ossários e administração.

Parágrafo único. Aprovado e executado o empreendimento, as vias integrantes do sistema viário interno não poderão ter sua destinação alterada, senão mediante prévia e expressa anuência do órgão municipal de controle urbano.

Art. 509. É permitida a instalação de equipamentos de cremação, segundo as normas estabelecidas pelo órgão municipal ambiental.

Art. 510. Enquanto não houver legislação municipal específica disciplinadora, é proibida a instalação de cemitério vertical no município de Maceió.

SEÇÃO XIV

Dos Estacionamentos Comerciais

Art. 511. As edificações destinadas a estacionamentos comerciais obedecerão ao disposto no art. 125 e seguintes desta Lei.

SEÇÃO XV

Das Instalações Especiais

Art. 512. Consideram-se instalações especiais:

I – as estações de radiocomunicação e telecomunicação definidas como o conjunto de equipamentos, aparelhos, acessórios, dispositivos e demais meios necessários para comunicação à distância, bem como as instalações que os abrigam e complementam, associados às estruturas de sustentação, qualquer que seja a natureza da tecnologia utilizada;

II – as torres de estrutura complexa (metálica ou de concreto armado) para transmissão de energia elétrica em alta tensão, superior a 69 kV (sessenta e nove kilovolts).

Art. 513. É vedada a implantação das instalações especiais, previstas no inciso I do artigo anterior, nos seguintes locais:



I – Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico, previstas no Plano Diretor de Maceió (ZIAPs);

II – praças, canteiros centrais e vias públicas;

III – edificações para reunião de público, especialmente:

- a) centros comunitários;
- b) centros culturais;
- c) escolas;
- d) hospitais;
- e) museus e teatros;
- f) parques urbanos.

IV – nos Setores de Preservação Rigorosa das Zonas Especiais de Preservação (ZEPs);

V – no entorno das Unidades Especiais de Preservação, previstas no Plano Diretor de Maceió.

Art. 514. A implantação das instalações especiais previstas no inciso I do art. 512 desta Lei:

I – salvo exigências mais restritivas estabelecidas em normas técnicas específicas, é vedada em distância inferior a 30 m (trinta metros) de hospitais, clínicas, casas de saúde, centros de saúde e assemelhados;

II – em áreas residenciais, dependerá do consentimento dos vizinhos num raio correspondente à altura do equipamento a ser instalado.

Art. 515. A superveniência de normas técnicas mais restritivas, para a implantação das instalações especiais previstas nesta Seção, terá aplicação imediata sobre as novas instalações projetadas e sobre aquelas já existentes, segundo os preceitos da nova regulamentação.

Art. 516. É vedada a instalação de torres de transmissão de alta tensão, previstas no inciso II, do art. 512 desta Lei, na área urbana de Maceió.

Art. 517. A instalação de torres de transmissão de energia elétrica em alta tensão, até o potencial de fornecimento de 69 kV (sessenta e nove kilovolts), sem prejuízo de outras exigências técnicas e de segurança:

I – dar-se-á preferencialmente:

- a) em Corredores de Atividades Múltiplas (CAM);
- b) em praças e canteiros centrais, estes com largura não inferior a 2 m (dois metros);
- c) em áreas de preservação;

II – é vedada sobre edificações ou espaços, públicos ou privados, que provoquem aglomeração pública.

Art. 518. Compete à concessionária de energia elétrica, antes de executar a implantação ou ampliação da rede de distribuição de energia elétrica na área urbana, submeter os projetos com indicação das suas características técnicas e de traçado ao órgão municipal de controle urbano, para obtenção do competente alvará de licenciamento da obra.

TÍTULO III

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 519. Considera-se Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) o conjunto de análises e procedimentos destinados a investigar e definir os efeitos positivos e negativos de empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.



Art. 520. São empreendimentos cuja implantação se sujeita à realização prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança:

I – casas de festas;

II – clubes sociais;

III – estabelecimentos de qualquer porte destinados ou que veiculem apresentações musicais, folclóricas, artísticas ou culturais, ou, ainda, que apresentem sonorização ambiente indispensável para o exercício de suas atividades;

IV – comércio atacadista e depósitos com área construída superior 1.000 m² (mil metros quadrados);

V – comércio de produtos alimentícios, com área construída superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

VI – outros tipos de comércio e serviços, com área construída superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);

VII – depósitos ou postos de vendas de gás, produtos químicos, explosivos e/ou inflamáveis, inclusive postos de abastecimento de veículos automotores;

VIII – estabelecimentos de ensino de qualquer natureza, com área construída superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);

IX – estacionamentos privados para mais de 100 (cem) veículos;

X – estabelecimentos hospitalares ou clínicas integrantes do Grupo IV;

XI – empreendimentos hoteleiros com área construída superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);

XII – templos ou locais de culto em geral, com área superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);

XIII – atividades classificadas no Grupo V, de acordo com o Quadro 2 no Anexo III desta Lei;

XIV – instalações especiais, conforme previsto nesta Lei;

XV – empreendimentos não residenciais com área de construção superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados).

Art. 521. São requisitos mínimos do Estudo de Impacto de Vizinhança a análise sobre:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 522. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui a exigência, no que for pertinente na forma da legislação, do Estudo de Impacto Ambiental e/ou Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA).

CAPÍTULO II

DAS MEDIDAS ATENUANTES E COMPENSATÓRIAS

Art. 523. O Município poderá condicionar a expedição da licença urbanística, edificação ou autorização de funcionamento do empreendimento ou atividade sujeita ao Estudo de Impacto de Vizinhança ao cumprimento de medidas atenuantes e/ou compensatórias que minimizem os impactos urbanos.

§ 1º. A implantação e, conforme o caso, a manutenção das medidas atenuantes e compensatórias, serão feitas às expensas do interessado no licenciamento, no prazo indicado no ato de aprovação, sob pena de:

I – indeferimento da licença edificação ou da autorização para funcionamento, caso não sejam adotadas as medidas atenuantes e/ou compensatórias;

II – multa aplicável simultaneamente a qualquer outra penalidade, com valor correspondente à infração por ausência de licença para construção;



III – embargo da obra, após o decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida;

IV – suspensão das atividades, após 30 (trinta) dias do decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida;

§ 2º. Os prazos previstos nos incisos III e IV do § 1º deste artigo poderão ser desconsiderados em caso de grave risco à ordem urbana ou à segurança da população.

§ 3º. Sucessivas reincidências do empreendedor ou sua resistência injustificada ao cumprimento das medidas compensatórias e/ou atenuantes ensejarão o procedimento administrativo para a cassação da licença.

§ 4º. As medidas atenuantes e compensatórias não poderão ser utilizadas para flexibilizar parâmetros urbanísticos ou ambientais além do limite admitido pela legislação aplicável.

CAPÍTULO III

DA ELABORAÇÃO E APRECIÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 524. A elaboração e apreciação do EIV, incluindo a fixação de medidas compensatórias e atenuantes, observará:

I – diretrizes estabelecidas para a área de influência do empreendimento ou atividade;

II – estimativas, metas e parâmetros, quando existentes, relacionados aos padrões de qualidade urbana ou ambiental fixados nos planos governamentais ou em outros atos normativos federais, estaduais ou municipais aplicáveis, bem como as normas técnicas expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

III – programas e projetos governamentais propostos ou em implantação na área de influência do empreendimento ou atividade.

Art. 525. A abrangência e o conteúdo necessário do EIV serão especificados em diretrizes estabelecidas pelos órgãos municipais competente, considerando as características específicas da atividade ou empreendimento.

Art. 526. As informações e conclusões do EIV serão condensadas e escritas em linguagem objetiva e compreensível no Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

§ 1º. Entende-se por Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV o instrumento que reúne o conjunto de estudos e documentos destinados à identificação e à avaliação dos impactos negativos e positivos decorrentes da implantação de empreendimento ou de atividade em determinado local, e que visem, ao final, estabelecer medidas que propiciem a redução ou eliminação dos possíveis impactos negativos potenciais ou efetivos.

§ 2º. O RIV será elaborado por profissional cadastrado no órgão ou entidade municipal responsável pelo licenciamento ou autorização.

§ 3º. O RIV deverá conter, no mínimo:

I – a caracterização do empreendimento ou atividade, contemplando:

- a) localização geográfica e descrição da área de influência;
- b) descrição do funcionamento interno e para atendimento ao público;
- c) compatibilização com a legislação ambiental e urbanística vigente;
- d) equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos exigidos, sempre que possível, com quantificação;

II – a caracterização da área de influência do empreendimento ou atividade no período de elaboração do RIV, analisando:

- a) equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade e que serão utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;
- b) os serviços públicos oferecidos na localidade e que serão utilizados pelo empreendimento ou



atividade ou por seus usuários e empregados;

c) as normas jurídicas federais, estaduais ou municipais incidentes, destacando-se aquelas relativas à proteção especial;

d) os planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação na área de influência do empreendimento;

III – a avaliação do impacto potencial ou efetivo do empreendimento ou atividade, considerando:

a) estimativa do aumento do número de pessoas que habitarão ou freqüentarão diariamente a área de influência;

b) a demanda adicional por equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade, sempre que possível, quantificando-a;

c) demanda adicional por serviços públicos na localidade, sempre que possível, quantificando a ampliação necessária ou descrevendo as alterações, especialmente quanto a transporte público e saneamento básico;

d) a estimativa de geração e intensificação do tráfego, sempre que possível, quantificando-o;

e) a modificação do ambiente paisagístico;

f) a influência na ventilação e na iluminação naturais;

g) a estimativa de geração de empregos diretos e indiretos;

h) os efeitos relacionados com os planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação na área de influência do projeto;

i) a descrição dos demais benefícios gerados em decorrência da implantação do empreendimento ou atividade;

j) a valorização ou desvalorização imobiliária decorrente do empreendimento ou atividade;

IV – a proposição de medidas atenuantes e compensatórias, considerando todas as alternativas técnicas possíveis, estimando-se o custo e descrevendo-se os efeitos esperados da implantação.

§ 4º. Instruirão o RIV os documentos comprobatórios das informações apresentadas e da viabilidade técnica de aplicação das medidas sugeridas para a redução ou extinção dos impactos negativos, potenciais ou efetivos, sempre que possível.

Art. 527. O órgão municipal competente poderá aceitar a apresentação do Estudo de Impacto Ambiental formulado para o mesmo empreendimento ou atividade, em relação aos pontos comuns exigidos pelo EIV.

Art. 528. O órgão municipal competente para apreciação do RIV poderá solicitar informações complementares, em decorrência da análise das conclusões e documentos apresentados.

Art. 529. O RIV apresentado, após aceito para análise pelo órgão municipal competente, ficará à disposição para consulta por qualquer interessado, pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. Será publicado resumidamente, na imprensa oficial, o pedido de licença ou autorização com apresentação do RIV.

Art. 530. Será designada pelo menos uma audiência pública de caráter não deliberativo, para discussão do RIV, quando:

I – houver solicitação de pelo menos 15 (quinze) cidadãos, devidamente identificados;

II – houver solicitação de pelo menos 3 (três) entidades da sociedade organizada com atuação em questões urbanas e ambientais;

III - houver solicitação de qualquer órgão ou entidade pública federal, estadual ou municipal de controle, incluindo-se o Ministério Público;

IV – o órgão municipal responsável pelo licenciamento entender conveniente.

§ 1º. O prazo para solicitação de audiência pública é de 15 (quinze) dias contados a partir do fim do prazo para consulta previsto nesta Lei.



§ 2º. A audiência pública deverá ser marcada e divulgada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, correndo todos os custos para sua realização sob responsabilidade do empreendedor, segundo os procedimentos e metodologia definidos pelo órgão municipal de controle urbano.

Art. 531. O órgão municipal competente pela apreciação do RIV proferirá parecer técnico conclusivo, opinando pela expedição ou não da licença ou autorização para os empreendimentos, após a realização de audiência pública, quando for exigida.

Art. 532. O prazo para a expedição de licença ou autorização com a exigência de EIV-RIV é de:

I – 30 (trinta) dias, contados do final do prazo em que o RIV ficar à disposição de consultas para pedidos de realização de audiência pública, quando esta não for requerida;

II – 60 (sessenta) dias, contados da conclusão das audiências públicas.

TÍTULO IV

DAS LICENÇAS EDILÍCIAS

CAPÍTULO I

DA ANÁLISE PRÉVIA PARA EDIFICAR

Art. 533. Considera-se análise prévia a consulta formulada pelo interessado para fins de estudo do anteprojeto ou projeto apresentado, em etapa preliminar, destinada à construção, reforma e/ou ampliação de edificação.

§ 1º. A análise prévia é facultativa, com objetivo de dirimir dúvidas quanto à viabilidade do projeto pretendido, salvo quando a edificação se destinar os empreendimentos ou atividades que exijam previamente o estudo de impacto de vizinhança, hipótese na qual a análise prévia resultará na expedição das diretrizes e dos conteúdos mínimos a serem apresentados no relatório de impacto de vizinhança.

§ 2º. É facultado ao requerente apresentar o projeto completo para fins de análise prévia, possibilitando uma análise mais precisa.

Art. 534. A análise prévia será expedida na forma de parecer técnico, sob responsabilidade do servidor que procedeu à análise solicitada, e terá validade pelo prazo de 90 (noventa) dias contados da sua expedição.

§ 1º. As conclusões da análise prévia não geram direito adquirido à aprovação do projeto analisado, quando constatadas dissonâncias deste com os termos da legislação urbanística e edilícia no momento da aprovação do projeto e/ou de execução da obra.

§ 2º. No prazo de validade da análise prévia, eventual modificação de entendimento quanto à aplicação da legislação edilícia e urbanística não implicará em alteração no projeto, salvo quando expressamente comprovada violação direta às normas desta Lei.

§ 3º. Em qualquer caso, a responsabilidade pelos termos do projeto compete exclusivamente ao profissional diretamente envolvido na sua elaboração.

§ 4º. As correções de pendências do projeto detectadas e informadas pelo parecer técnico final somente poderão ser objeto de reanálise mediante novo pedido de análise prévia.

Art. 535. A consulta para elaboração da análise prévia será requerida em formulário próprio, instruído com os seguintes documentos:

I – cópia da guia de recolhimento da taxa específica;

II – cópia do título de propriedade ou posse do imóvel;

III – planta(s) baixa(s);



IV – corte esquemático;

V – locação e situação com as escalas e cotas numéricas definidas.

§ 1º. O órgão competente para a análise poderá exigir a apresentação de outras informações, documentos e/ou peças gráficas para complementação da análise.

§ 2º. Para a análise do projeto de construção, reforma ou ampliação com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), será exigida uma cópia digital do projeto completo, compatível com a base cartográfica digital do município.

Art. 536. A análise prévia será concluída no prazo de 10 (dez) dias, contados do seu ingresso ou da data de juntada de toda a documentação necessária.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO DE PROJETO

Art. 537. Considera-se alvará de aprovação de projeto de nova edificação a licença edilícia concedida pelo Poder Público Municipal ao proprietário ou possuidor, expressando a concordância com os termos técnicos do projeto e sua consonância com a legislação urbanística e edilícia do município.

Parágrafo único. O alvará de aprovação de projeto não implica a autorização concedida pelo município para a execução das obras.

Art. 538. O requerimento para a aprovação do projeto de nova edificação far-se-á em formulário próprio, instruído com os seguintes documentos:

I – cópia da guia de recolhimento da taxa específica;

II – cópia da análise prévia do projeto, se houver;

III – cópia das certidões negativas de débito fiscais do imóvel e do(s) responsável (eis) técnico(s), perante a Fazenda Pública Municipal;

IV – 3 (três) jogos de projetos contendo peças gráficas em escala de 1:50 (um para cinquenta) ou 1:100 (um para cem), assinadas pelo empreendedor, proprietário do imóvel (quando for o caso) e responsável (eis) técnico(s), devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA de Alagoas, contendo a representação de curvas de nível, no desenho, quando houver;

V – corte longitudinal apresentando passeios e rampas;

VI – referência de nível (RN) para UR-5, na área de interferência do Cone do Farol da Marinha;

VII – planilha de cálculo de área e memorial descritivo das áreas do empreendimento, para edificação de uso UR-5, de acordo com as normas da ABNT;

VIII – cálculo de tráfego para dimensionamento do número de elevadores, quando for o caso;

IX – anuência prévia de outros órgãos competentes, sempre que o projeto envolver questões pertinentes às suas atribuições;

X – laudo de exigências do Corpo de Bombeiros, salvo as dispensas estabelecidas pela legislação regulamentar específica;

XI – declaração de anuência do proprietário ou possuidor para a aprovação do projeto, caso o requerente seja terceiro;

XII – estudo de impacto de vizinhança, nas hipóteses previstas nesta Lei.

§ 1º. Os projetos serão apresentados também em meio digital, no formato exigido pelo órgão municipal de controle urbano, compatível com a base cartográfica digital do município.

§ 2º. A depender da dimensão do projeto, ou da necessidade de outras especificações, é facultado ao órgão municipal de controle urbano exigir a apresentação das peças gráficas indicadas no inciso IV deste artigo em outra escala que viabilize a sua análise mais detalhada.



§ 3º. As peças gráficas apresentadas obedecerão às normas da ABNT.

§ 4º. Poderá ser exigido pelo órgão gestor do trânsito e transportes urbanos, a seu critério, uma planta baixa de locação e situação do imóvel, para fins de arquivo.

Art. 539. Nos casos de projetos de edificações de interesse social, assim reconhecidos por ato do Poder Executivo Municipal, o órgão municipal de controle urbano poderá minimizar algumas das exigências descritas nesta Lei, ou promover, de ofício, a substituição e/ou adequação dos documentos relacionados no artigo anterior.

Parágrafo único. Para os efeitos do disposto no *caput* deste artigo, serão exigidas e respeitadas as condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança dos imóveis e edificações.

Art. 540. Para cada projeto aprovado será expedido um alvará de aprovação correspondente.

Art. 541. Do alvará de aprovação de projeto constarão as seguintes informações:

- I – o nome do empreendedor;
- II – a identificação do lote ou gleba mencionando o logradouro, o número do lote, a quadra, o bairro e o loteamento, quando for o caso;
- III – setor fiscal, quadra e face;
- IV – matrícula fiscal do imóvel no Cadastro Imobiliário do Município;
- V – descrição do imóvel, com suas dimensões, limites e áreas de construção e descoberta;
- VI – denominação da edificação para habitações multifamiliares e para o uso comercial e de serviços;
- VII – o número do processo administrativo de aprovação do projeto;
- VIII – a data de aprovação do projeto;
- IX – a zona urbana ou corredor urbano e Região Administrativa em que se situa;
- X – o uso do imóvel;
- XI – a taxa de ocupação da edificação sobre o terreno;
- XII – o coeficiente de aproveitamento utilizado pela edificação sobre o terreno.

Art. 542. Os projetos aprovados serão vistoriados em todas as suas cópias pelos técnicos responsáveis por sua análise e aprovação final, de acordo com os procedimentos estabelecidos.

Art. 543. Concluída a aprovação técnica do projeto pelo órgão municipal de controle urbano, o processo administrativo respectivo será enviado ao órgão fazendário municipal, contendo dois dos jogos das peças gráficas devidamente vistoriados nos termos do artigo anterior, para fins de expedição do alvará de aprovação.

§ 1º. Uma terceira via das peças gráficas aprovadas será arquivada no setor competente do órgão municipal de controle urbano, e uma cópia da implantação do imóvel será arquivada no órgão municipal gestor do transporte e trânsito.

§ 2º. Caso o proprietário deseje receber um número maior de cópias do projeto aprovado, deverá, quando da entrada da documentação para análise, acrescentar ao número mínimo de cópias solicitadas inicialmente tantas cópias quantas sejam necessárias para satisfazer às suas necessidades.

§ 3º. Quando o proprietário, posteriormente à expedição do alvará, necessitar de mais vias das peças gráficas aprovadas e vistoriadas pelo órgão municipal de controle urbano, deverá formular solicitação formal, mediante pagamento da taxa de expediente correspondente.

Art. 544. O alvará de aprovação de projeto terá prazo de validade de:

- I – 1 (um) ano, contado da data de sua expedição;
- II – 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição, quando se tratar de projetos relativos a



edificações cujas atividades impliquem restrição ou impossibilidade à implantação de outros usos na mesma região.

§ 1º. O alvará de aprovação de projeto assegura o direito adquirido do empreendedor à execução da obra dentro do prazo de sua validade, ainda que sobrevenha nova legislação edilícia estabelecendo novas restrições, ficando condicionado o início das obras à obtenção do competente alvará de execução.

§ 2º. Dentro do prazo de validade referido no *caput* deste artigo, o requerente deverá solicitar a expedição do alvará de execução da obra, sem o qual não está autorizado a dar início à sua execução.

§ 3º. A desobediência ao disposto no parágrafo anterior, sem que haja o pedido para a execução do projeto, implica a total cessação dos efeitos do alvará de aprovação, sujeitando-se o empreendedor à nova análise do projeto para sua execução.

§ 4º. As renovações do alvará de execução de projetos obedecerão à disciplina específica prevista nesta Lei.

Art. 545. O alvará de aprovação de projeto será expedido no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo do pedido e/ou da juntada de toda a documentação necessária, com eventuais correções solicitadas pelo órgão municipal de controle urbano.

CAPÍTULO III

DA MODIFICAÇÃO DO PROJETO

Art. 546. É permitido ao proprietário ou possuidor, responsável pela execução de projeto previamente aprovado, requerer a sua alteração, através de processo administrativo, ao órgão municipal de controle urbano.

Parágrafo único. Consideram-se também como modificações do projeto a alteração do nome do proprietário da obra e/ou do responsável técnico pela sua execução.

Art. 547. O requerimento para a aprovação de modificações do projeto far-se-á em formulário próprio, instruído com os seguintes documentos:

I – cópia da guia de recolhimento da taxa específica;

II – comprovantes de propriedade e/ou posse do imóvel;

III – cópia do projeto originariamente aprovado;

IV – 3 (três) jogos do novo projeto contendo peças gráficas em escala de 1:50 (um para cinquenta) ou 1:100 (um para cem), assinadas pelo empreendedor, proprietário do imóvel (quando for o caso) e responsável (eis) técnico(s), devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA de Alagoas, contendo a representação de curvas de nível, no desenho, quando houver;

V – corte longitudinal apresentando passeios e rampas;

VI – referência de nível (RN) para UR-5, na área de interferência do Farol da Marinha;

VII – planilha de cálculo de área da edificação, para UR-5, de acordo com as normas da ABNT;

VIII – documento de identificação profissional do(s) responsável (eis) técnico(s);

IX – cópia das certidões negativas de débito fiscais do imóvel e do(s) responsável (eis) técnico(s), perante a Fazenda Pública Municipal;

X – anuência prévia de outros órgãos competentes, sempre que o projeto envolver questões pertinentes às suas atribuições;

XI – declaração de anuência do proprietário ou possuidor para a aprovação do projeto, caso o requerente seja terceiro.

§ 1º. As partes componentes do projeto, apresentadas sob forma gráfica, poderão sofrer correções, desde que sejam passíveis de análise e haja autorização expressa do(s) responsável (eis) técnico(s) do projeto, reconhecidas pelo órgão municipal de controle urbano.



§ 2º. As modificações previstas no parágrafo anterior deverão constar na própria planta, grafadas numa cor diferente, para que sejam facilmente identificadas, sendo vedado nessas correções o uso de corretivos, colagens, sobreposições e/ou rasuras.

§ 3º. As modificações pertinentes à propriedade da obra ou responsabilidade técnica serão instruídas apenas com os documentos constantes do incisos I, II, III, V, VI e VIII deste artigo.

Art. 548. Para a modificação no projeto arquitetônico, somente será necessária a apresentação de novas plantas nos seguintes casos:

- I – acréscimo ou redução de área total de construção;
- II – alteração da locação da obra;
- III – alteração e/ou criação de aberturas externas;
- IV – alteração do pé direito;
- VI – mudança de uso.

§ 1º. Nos casos em que houver acréscimo de área, a taxa de expediente para análise e aprovação do pedido será cobrada sobre o acréscimo pretendido.

§ 2º. É obrigação do empreendedor apresentar em meio digital as peças gráficas que compõem o projeto.

CAPÍTULO IV

DA EXECUÇÃO DE OBRA

Art. 549. As atividades necessárias para execução do projeto aprovado serão apreciadas previamente pelo órgão municipal através de procedimento administrativo, de modo a averiguar sua conformidade com a legislação municipal.

Art. 550. Considera-se alvará de execução de obra a licença edilícia concedida pelo Poder Público Municipal ao proprietário ou possuidor, expressando a concordância com os termos para a execução do projeto previamente aprovado, em consonância com a legislação urbanística e edilícia do município.

§ 1º. O alvará de execução de obra poderá ser conferido em razão de obras para nova edificação, reforma, ampliação ou demolição.

§ 2º. O pedido de alvará de execução de obra deverá ser feito por meio de formulário específico e instruído com os seguintes documentos:

- I – cópia da guia de recolhimento da taxa específica;
- II – cópia das certidões negativas de débito fiscais do imóvel e do(s) responsável (eis) técnico(s), perante a Fazenda Pública Municipal;
- III – cópia do alvará de aprovação do projeto ou do alvará de aprovação de projeto de reforma e/ou ampliação;
- IV – declaração de anuência do proprietário ou possuidor para a execução da obra, caso o requerente seja terceiro.

Art. 551. O alvará de execução de projeto será expedido no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo do pedido e/ou da juntada de toda a documentação necessária, com eventuais correções solicitadas pelo órgão municipal de controle urbano.

Art. 552. O alvará de execução de projeto terá prazo de validade de:

- I – 1 (um) ano, contado da data de sua expedição;
- II – 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição, quando se tratar de projetos relativos a edificações cujas atividades impliquem restrição ou impossibilidade à implantação de outros usos na mesma região.



Parágrafo único. O alvará de execução de projeto assegura o direito adquirido do empreendedor à execução da obra dentro do prazo de sua validade, ainda que sobrevenha nova legislação edilícia estabelecendo novas restrições.

Art. 553. É proibido dar início às obras:

I – sem a prévia obtenção do alvará de execução;

II – após transcorrido o período de validade do alvará de execução.

§ 1º. A desobediência ao disposto no parágrafo anterior sujeita o infrator às penalidades específicas previstas nesta Lei.

§ 2º. O transcurso do prazo de validade do alvará, sem que haja o efetivo início da execução das obras, implica a cessação dos seus efeitos, independentemente de qualquer outra formalidade.

Art. 554. Se iniciada a obra na vigência do alvará de execução e for prevista a extrapolação do prazo da licença edilícia, o empreendedor requererá obrigatoriamente a sua renovação dentro dos últimos 30 (trinta) dias do prazo de validade.

§ 1º. A renovação da licença dar-se-á através da expedição de novo alvará com os dados constantes do alvará precedente e a indicação de “renovação”, constando também, quando for o caso, eventuais modificações efetuadas no projeto, observados, nesta hipótese, os procedimentos específicos previstos nesta Lei.

§ 2º. Os alvarás de renovação terão prazo de validade de 180 (cento e oitenta) dias ou de 1 (um) ano, conforme solicitado pelo empreendedor.

§ 3º. A cada renovação corresponderá um novo alvará.

§ 4º. É condição para o deferimento da renovação do alvará que as obras estejam em andamento ou não tenham sido paralisadas há mais de 90 (noventa) dias antes de findo o prazo de validade da licença edilícia.

Art. 555. É proibido continuar na execução de obras após a expiração do prazo do alvará, salvo para a conclusão de pequenos serviços cuja ultimação não ultrapasse 90 (noventa dias) do prazo de validade da licença.

Parágrafo único. Caso seja ultrapassado o prazo previsto no *caput* deste artigo, será exigida a taxa de renovação do alvará quando da solicitação da carta de habite-se.

Art. 556. É proibida, sob qualquer forma, a revalidação de alvará de execução de obra cujo prazo tenha se expirado, sujeitando-se a conclusão de edificações que tenham sido paralisadas à disciplina edilícia e urbanística atual para a sua conclusão.

Art. 557. Uma vez extintos os efeitos do alvará de execução de obra, a execução destas dependerá da expedição de um novo alvará, nos termos desta Lei.

Art. 558. Não dependem de alvará de execução as obras que não necessitam de aprovação de projeto nos termos desta Lei.



CAPÍTULO V

DAS INTERVENÇÕES EM EDIFICAÇÕES EXISTENTES

SEÇÃO I

Dos Reparos

Art. 559. Consideram-se reparos, para os fins desta Lei, toda obra ou serviço destinado à manutenção e conservação da edificação, sem implicar em:

- I – acréscimo ou supressão de área construída;
- II – alteração de estrutura;
- III – alteração de compartimentos horizontais ou verticais;
- IV – alteração da volumetria do edifício.

Art. 560. Os reparos de qualquer natureza não dependerão de apresentação e aprovação de projetos, salvo quando houver intervenção em fachadas de edificações localizadas no alinhamento dos logradouros públicos.

SEÇÃO II

Das Reformas

Art. 561. Considera-se reforma, para os fins desta Lei, toda obra que implique:

- I – alteração do uso do imóvel;
- II – alteração da estrutura do imóvel;
- III – alteração da área edificada por supressão ou acréscimo de compartimentos horizontais ou verticais;
- IV – alteração da volumetria do imóvel.

Parágrafo único. Consideram-se também reformas sujeitas ao licenciamento do órgão municipal de controle urbano:

- I – a construção de muros de arrimo para contenção de encostas e erosão;
- II – alteração da cobertura do imóvel.

Art. 562. As reformas na edificação, enquadradas nas hipóteses do artigo anterior, dependerão de apresentação e aprovação de projetos.

Art. 563. Os pedidos para expedição do alvará de reforma serão analisados segundo as mesmas disposições previstas nesta Lei para a expedição de alvará de aprovação de projeto e execução de obra, inclusive quanto aos prazos de vigência e renovação da licença edilícia.

SEÇÃO III

Das Demolições

Art. 564. Considera-se alvará de demolição a licença edilícia expedida pelo órgão municipal de controle urbano para a demolição total de uma edificação.

Art. 565. O pedido de alvará de demolição será feito por meio de formulário específico e instruído com os seguintes documentos:

- I – cópia da guia de recolhimento da taxa específica;
- II – cópia do título de propriedade do imóvel;



III – cópia do título de posse, quando requerida por terceiro não proprietário do imóvel, e de autorização expressa deste último;

IV – cópia das certidões negativas de débito fiscais do imóvel e do(s) responsável (eis) técnico(s), perante a Fazenda Pública Municipal.

Art. 566. A demolição de edificações de valor histórico, artístico e cultural, quando solicitada, observará as disposições específicas previstas nesta Lei e nas demais legislações aplicáveis.

Art. 567. Não necessitam de alvará de demolição:

I – as construções que apresentem perigo de ruína e risco à vida ou patrimônio de terceiros, quando solicitada oficialmente a sua demolição pela Defesa Civil;

II – as demolições de interesse direto da municipalidade.

Art. 568. As demolições de muros independem de licença, salvo muros de arrimo.

Art. 569. Os procedimentos de demolição e seus efeitos são de responsabilidade exclusiva do proprietário do imóvel, ou do possuidor por ele devidamente autorizado, bem assim dos responsáveis técnicos pela medida.

Art. 570. O alvará de demolição terá prazo de validade indeterminado.

CAPÍTULO VI

DO ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO

Art. 571. Considera-se alvará de autorização a licença edilícia expedida pelo órgão municipal de controle urbano em caráter precário, para o exercício de atividade temporária, sem prejuízo das demais exigências aplicáveis ao interessado.

§ 1º. Sujeita-se a imediata cassação o alvará de autorização, independentemente de qualquer outra formalidade, quando constatado o desvirtuamento do seu objeto inicial.

§ 2º. A outorga de alvará de autorização não gera direito adquirido nem qualquer forma de privilégio ao beneficiário, em face do Poder Público Municipal.

Art. 572. Sem prejuízo de outras hipóteses definidas pelo interesse público, a critério do órgão de controle urbano, é obrigatória a solicitação do interessado para a concessão do alvará de autorização nos seguintes casos:

I – avanço de tapumes sobre parte do passeio público, obedecidas as restrições estabelecidas nesta Lei;

II – implantação e/ou utilização de estande de vendas provisoriamente edificado no próprio imóvel;

III – implantação e/ou utilização de canteiro de obras em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra, ou sobre áreas públicas limítrofes;

IV – implantação de edificação e/ou equipamentos de natureza transitória;

V – execução de serviços em áreas públicas;

VI – intervenção em fachadas de edificações localizadas no alinhamento dos logradouros públicos;

VII – instalação de toldos ou marquises provisórios, quando localizados em edificações que se situem no alinhamento dos logradouros.

Parágrafo único. O avanço de tapumes a que se refere o inciso I deste artigo deixará, no mínimo, uma faixa livre de 1,2 (um metro e vinte centímetros) do passeio no logradouro público.

Art. 573. O pedido para expedição do alvará de autorização será formulado pelo interessado ou por seu representante legal e instruído com:



- I – a cópia da guia de recolhimento da taxa específica;
- II – a cópia do título de propriedade ou posse do imóvel;
- III – a cópia do contrato de locação do imóvel com a respectiva autorização do locador, caso o solicitante não seja o proprietário;
- IV – cópia das certidões negativas de débito fiscais do imóvel e do(s) responsável (eis) técnico(s), perante a Fazenda Pública Municipal;
- VI – croqui de implantação da edificação ou equipamento objeto do pedido;
- VII – 3 (três) jogos do projeto contendo peças gráficas em escala de 1:50 (um para cinquenta) ou 1:100 (um para cem), assinadas pelo empreendedor, proprietário do imóvel (quando for o caso) e responsável(eis) técnico(s), devidamente registradas no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA de Alagoas, contendo a representação de curvas de nível no desenho, quando a natureza da obra ou serviço assim o exigir;
- VIII – documento de identificação profissional do(s) responsável (eis) técnico(s).

§ 1º. Compete ao interessado informar no seu pedido o prazo de validade da autorização, observados os limites previstos nesta Lei.

§ 2º. Quando o pedido de alvará de autorização versar sobre a ocupação provisória de área pública:

- I – não será exigida a documentação prevista no inciso III deste artigo;
- II – é proibido o início de qualquer serviço antes da liberação da licença, sujeitando-se o infrator, além das penalidades previstas nesta Lei, ao indeferimento imediato do pedido.

Art. 574. Constarão obrigatoriamente do alvará de autorização:

- I – a identificação do beneficiário e do empreendimento;
- II – a identificação e descrição do tipo de edificação ou equipamento a ser provisoriamente implantada;
- III – a menção à precariedade da licença;
- IV – o prazo de validade da autorização.

Art. 575. O alvará de autorização terá prazo de validade máximo vinculado à natureza da atividade provisória implantada, não podendo ser superior, em todo caso, a 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo único. Nos casos previstos nos incisos I, II e III, do art. 572 desta Lei, bem assim naqueles que importem similaridade com tais hipóteses, o alvará de autorização poderá ter prazo de validade de até 2 (dois) anos, renovável uma única vez por 6 (seis) meses.

Art. 576. Extinguem-se imediatamente os efeitos do alvará de autorização:

- I – por anulação, quando constatado vício de legalidade no ato de sua outorga;
- II – por cassação, quando cometida violação à lei ou desvirtuamento da sua utilização pelo beneficiário;
- III – por revogação, a critério do órgão municipal de controle urbano, observado o interesse público superior;
- IV – pelo decurso do prazo de sua validade.

§ 1º. Independentemente da forma pela qual se dê a extinção dos efeitos da autorização, não será devida em hipótese alguma qualquer indenização ou modalidade de ressarcimento ou compensação ao beneficiário.

§ 2º. Extintos os efeitos do alvará, por qualquer das formas previstas neste artigo, compete ao beneficiário interromper imediatamente o exercício da atividade autorizada e remover a edificação ou equipamento do local no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias.

Art. 577. O alvará de autorização constará obrigatoriamente na edificação ou equipamento autorizado.



CAPÍTULO VII DA CARTA DE HABITE-SE

Art. 578. Considera-se carta de habite-se a licença expedida autorizando o uso e ocupação de edificações concluídas, com base em vistoria realizada pelo órgão municipal de controle urbano.

§ 1º. Após a conclusão da obra é obrigatória a solicitação de vistoria junto ao órgão municipal competente para obtenção da carta de habite-se.

§ 2º. É vedada a utilização do imóvel para qualquer fim sem a obtenção da carta de habite-se.

Art. 579. O pedido de vistoria para expedição da carta de habite-se poderá ser formulado a qualquer tempo, após a conclusão das obras, no entanto a expedição do referido documento somente acontecerá após o pleito está devidamente instruído com os seguintes documentos :

- I – cópia da guia de recolhimento da taxa específica;
- II – cópia do alvará de execução de obra ou de reforma e/ou ampliação e respectivas renovações, quando houver;
- III – cópia do certificado de habitabilidade expedido pela Vigilância Sanitária Municipal;
- IV – cópia do certificado de habitabilidade do Corpo de Bombeiros, para edificações multifamiliares e usos comercial, de serviços ou industrial;
- V – cópia do certificado de habitabilidade das concessionárias de serviços públicos de água e energia elétrica, para imóveis com área de construção superior a 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);
- VIII – cópia do certificado de habitabilidade do órgão ambiental, quando necessário;
- IX – cópia do termo de verificação de execução de obras e serviços de infra-estrutura urbana, expedido pelo órgão municipal competente, nos casos de condomínio.

Art. 580. Não será considerada concluída a obra enquanto, simultaneamente:

- I – não houver sido executado integralmente o projeto aprovado;
- II – não houver sido executada a ligação de esgoto com a rede do logradouro ou, na falta desta, a solução para destinação final do esgoto sanitário de tipo e dimensões adequados;
- III – não estiver garantido o adequado escoamento das águas pluviais do terreno construído.

Art. 581. Admitir-se-á a expedição da carta de habite-se parcial, desde que atendidas as exigências contidas nos incisos I e II do artigo anterior, nos seguintes casos:

- I – para o Uso Residencial 1 (UR-1), quando estiverem concluídos, no mínimo, sala, dormitório, cozinha e um banheiro;
- II – para os Usos Residenciais 2 (UR-2), 3 (UR-3) e 4 (UR-4), quando estiverem concluídos, no mínimo, simultaneamente:
 - a) os compartimentos previstos no inciso I deste artigo em cada uma das unidades edificadas;
 - b) os acessos para cada uma das unidades edificadas;
 - c) a área comum, quando houver;
- III – para as unidades autônomas concluídas, que componham o Uso Residencial 5 (UR-5), quando, simultaneamente:
 - a) estiverem devidamente concluídas as fachadas;
 - b) estiverem concluídos os acessos às referidas unidades;
- IV – para os demais usos, desde que concluídas as áreas que assegurem o funcionamento a que se propõem, inclusive quanto às áreas comuns.

Art. 582. O prazo para a expedição da carta de habite-se será de 30 (trinta) dias, contados da data de solicitação, ou do cumprimento de eventuais medidas complementares sob responsabilidade do requerente.



Art. 583. Não estando concluída a obra, serão identificadas pelo órgão municipal competente as providências faltantes.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, caberá ao interessado solicitar nova vistoria nos termos previstos nesta Lei.

CAPÍTULO VIII

DA EXTINÇÃO DAS LICENÇAS EDILÍCIAS

Art. 584. A extinção dos efeitos das licenças edilícias e urbanísticas dar-se-á através de anulação e cassação.

Art. 585. Será anulada a licença cuja outorga se dê com infração às exigências legais ou fraude na sua expedição, imputando-lhe vício que a torna inválida.

Parágrafo único. A invalidade poderá ser reconhecida e declarada de ofício pela Administração, anulando o ato.

Art. 586. Se a Administração não o fizer, a anulação poderá ser pleiteada por qualquer interessado, administrativa ou judicialmente.

Art. 587. Será cassada a licença quando forem descumpridas, incorrigivelmente, as exigências dela constantes, incluindo as especificações ou características do projeto e/ou de sua execução, em partes essenciais.

Art. 588. A extinção dos efeitos do licenciamento ou autorização, por qualquer das formas disciplinadas neste Capítulo, não gera qualquer direito de indenização ou reparação sob responsabilidade da Administração Pública.

Art. 589. Os atos de anulação e cassação terão validade a partir de sua publicação na imprensa oficial.

TÍTULO V

DA PREPARAÇÃO E EXECUÇÃO DAS OBRAS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 590. A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, obedecerá ao projeto aprovado, às normas técnicas brasileiras, aos direitos de vizinhança e às normas de segurança do trabalho.

Art. 591. A execução da obra deverá observar rigorosamente o alinhamento e o nivelamento oficialmente indicados pelo Município para o logradouro público em que se situe o imóvel.

CAPÍTULO II

DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 592. O canteiro de obras compreenderá a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares, implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução, tais como:

I – alojamento;

II – escritório de campo;

III – depósitos;

IV – estande de vendas e similares.



Art. 593. Para todas as construções será obrigatório o fechamento do canteiro de obras, por tapume provisório que ofereça a necessária segurança e proteção aos pedestres, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis ou de pintura e reparos que não comprometam a segurança de transeuntes.

Art. 594. Os tapumes e outras instalações provisórias de obras não poderão prejudicar a arborização e a iluminação pública, a visibilidade de placas da sinalização de trânsito e indicativas de logradouros, o funcionamento do mobiliário urbano e outras instalações de interesse público.

Art. 595. A critério do órgão municipal de controle urbano, poderá ser permitida, através do Alvará de Autorização, a utilização de até 2 m (dois metros) do passeio, preservando, obrigatoriamente, uma faixa totalmente desobstruída de no mínimo 1 m (um metro), a fim de garantir a passagem de pedestres.

§ 1º. Existindo qualquer equipamento urbano no passeio, o fechamento do canteiro de obras deverá sofrer descontinuidade a fim de preservar a faixa destinada para pedestres, a qual será contínua na largura de 1 m (um metro), permitindo o trânsito pelo passeio de pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, segundo as normas técnicas brasileiras específicas.

§ 2º. No caso de obras no alinhamento do logradouro público, cujos passeios não permitam reserva da faixa contínua na largura de 1 m (um metro) destinada para pedestres, o órgão municipal competente definirá, caso a caso, com base em vistoria do local, a solução transitória a adotar, devendo-se buscar alternativa que garanta o trânsito livre e seguro de pedestres enquanto durar a obstrução do passeio.

§ 3º. Durante a execução das obras será obrigatória a desobstrução da faixa de passeio reservada aos pedestres, em perfeitas condições de utilização, sendo vedado, ainda que temporariamente, o uso dessa faixa como canteiro de obras ou como depósito de material de construção.

§ 4º. Se, durante a execução da obra, a integridade do passeio for afetada, o agente causador será o responsável pela sua recomposição, a fim de garantir as condições estabelecidas nesta Lei.

Art. 596. É obrigatório o recuo do tapume, ou qualquer outro tipo de vedação utilizada no canteiro de obras:

- I – quando a obra sofrer paralisação por período superior a 90 (noventa) dias;
- II – quando da sua conclusão.

Art. 597. A critério do órgão municipal de controle urbano, poderá ser permitida, através de Alvará de Autorização, a utilização do passeio, nos termos do artigo 358 desta Lei, para implantação do estande de vendas com área máxima de 20 m² (vinte metros quadrados).

Parágrafo único. Os estandes de vendas poderão ter ocupação superior à prevista no *caput* deste artigo, desde que a área excedente não utilize o logradouro público.

Art. 598. É obrigatória a implementação de medidas de segurança aos pedestres quando da realização de serviços de reforma de fachada nas obras situadas no alinhamento.

Art. 599. É obrigatória a utilização de placa(s) no canteiro de obras, em locais que possibilitem a sua visibilidade do logradouro público, constando:

- I – número do Alvará de Execução de Obra;
- II – data da licença para construção e suas últimas renovações;
- III – nome e endereço dos responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos e da execução das obras, com os respectivos números de registro do CREA;
- IV – endereço da obra;
- V – a denominação do empreendimento, para os casos de Uso Residencial 5 (UR-5) e usos não residenciais;
- VI – o nome da construtora responsável pela obra, se houver.

Art. 600. É obrigatória a conservação do Alvará de Execução de Obra e dos projetos aprovados na obra,



protegidos da ação do tempo e dos materiais de construção, em local facilmente acessível pelos servidores responsáveis pela fiscalização.

LIVRO VI

DA FISCALIZAÇÃO URBANÍSTICA E EDILÍCIA

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 601. Os procedimentos de fiscalização das normas de controle urbano, abrangendo a apuração de infrações de natureza edilícia e urbanística previstas nesta Lei e na legislação complementar, regem-se pelo disposto neste Código.

Art. 602. Na condução do processo administrativo de fiscalização urbanística e edilícia, no âmbito do órgão municipal de controle urbano, serão observados os princípios constitucionais da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade e da eficiência, além da razoabilidade, proporcionalidade, finalidade, motivação, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, verdade material e supremacia do interesse público.

Art. 603. O processo administrativo de fiscalização urbanística e edilícia se inicia:

- I – por ato oficial da autoridade ou agente público encarregado da fiscalização;
- II – a requerimento de interessados na adoção de gestões administrativas para apuração de irregularidades ou coibição de ilegalidades cometidas em detrimento da legislação urbanística e edilícia;
- III – a requerimento dos demais órgãos ou entidades da Administração Pública direta ou indireta da União, do Estado de Alagoas ou do Município de Maceió.

Art. 604. No processo administrativo de fiscalização urbanística e edilícia:

- I – sua movimentação dar-se-á por impulso oficial;
- II – é garantido aos administrados interessados o direito à ciência dos atos praticados, ao contraditório e à ampla defesa, assegurada a obrigatoriedade da motivação e fundamentação das decisões conforme a lei e o Direito;
- III – os prazos começam a correr a partir da data da cientificação oficial da parte, excluindo-se da contagem o dia do começo e incluindo-se o do vencimento;
- IV – os prazos serão contados em dias corridos, iniciando-se no primeiro dia útil seguinte ao da cientificação da parte, considerando-se prorrogado para o primeiro dia útil seguinte se o vencimento cair em feriado ou em dia no qual o expediente tenha sido encerrado antes da hora normal;
- V – salvo motivo de força maior devidamente comprovado, os prazos processuais não se suspendem.

Art. 605. São direitos do administrado em face da Administração:

- I – ser tratado com respeito pelas autoridades e servidores públicos, os quais deverão lhe facilitar o exercício de seus direitos e o cumprimento de suas obrigações;
- II – tomar ciência formal dos atos e termos processuais nos quais tenha a condição de interessado, ter vistas dos autos dentro da repartição pública, obter cópias, certidões e documentos neles contidos e conhecer as decisões proferidas;
- III – formular suas alegações e apresentar defesas, provas e recursos nos prazos legalmente estabelecidos;
- IV – ser facultativamente assistido por advogado ou representado por procurador devidamente habilitado.

Art. 606. São deveres do administrado em face da Administração, no contexto do processo administrativo de que trata esta Lei, expor os fatos conforme a verdade, proceder com lealdade, urbanidade e boa fé, não agir de modo temerário, respeitar as autoridades e agentes públicos, e prestar as informações, documentos e esclarecimentos que lhe forem solicitados.



TÍTULO II

DA FISCALIZAÇÃO

CAPÍTULO I

DAS INSTÂNCIAS ADMINISTRATIVAS

Art. 607. São instâncias no processo administrativo:

I – em primeiro grau, a diretoria de fiscalização de edificações e urbanismo do órgão municipal de controle urbano;

II – em segundo grau, o titular do órgão municipal de controle urbano.

Art. 608. As decisões prolatadas pelo titular do órgão municipal de controle urbano, em grau de recurso voluntário dos interessados, serão proferidas em última instância, somente autorizada a reapreciação dos casos por solicitação da própria autoridade julgadora ou mediante manifestação da Procuradoria-Geral do Município de Maceió.

Art. 609. As competências decisórias estabelecidas na legislação municipal de edificações e urbanismo são irrenunciáveis e indelegáveis, mesmo nas hipóteses de suspeição ou impedimento das autoridades a quem incumbir a decisão, admitindo-se, nestes casos específicos, a substituição dos agentes públicos por despacho do titular do órgão municipal de controle urbano.

Art. 610. Será permitida, em caráter excepcional e por motivos relevantes devidamente justificados, a avocação temporária de competência atribuída a órgão hierarquicamente inferior.

Art. 611. Os servidores ou autoridades incursos em situações de impedimento ou suspeição deverão, quando instados à participação no feito administrativo, comunicar o fato ao superior hierárquico, abstendo-se de atuar, configurando falta grave eventual omissão.

Art. 612. O impedimento ou a suspeição podem ser alegados a qualquer tempo no curso do processo administrativo, desde que antes da decisão de segunda instância, se houver recurso voluntário.

CAPÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO

Art. 613. É condição para a execução de quaisquer obras, edificações ou empreendimentos urbanísticos, a obtenção prévia das competentes licenças edilícia ou urbanística, na forma da legislação municipal, cumprindo aos responsáveis executá-las segundo os padrões aprovados pela municipalidade, sem prejuízo das demais exigências relativas à proteção ambiental.

Art. 614. Verificada a irregularidade na execução de obra, edificação ou empreendimento, quer pela ausência de alvará municipal, ou pela inobservância dos termos da licença concedida, ou, ainda, pelo descumprimento a qualquer das disposições da legislação municipal sobre a matéria, o responsável pela obra ou edificação será autuado e imediatamente suspensas as obras.

Art. 615. Quando constatada que eventual alteração no projeto aprovado não implica o cometimento de infração às disposições previstas na legislação edilícia e urbanística, será dispensada a lavratura do Auto de Infração, mas o interessado será notificado a requerer perante o órgão municipal de controle urbano a modificação do projeto.

Art. 616. Promovido o embargo de obra ou edificação não devidamente licenciadas, ou executadas em desconformidade com o projeto aprovado, a retomada do seu prosseguimento somente será liberada quando definitivamente expedido o competente alvará ou procedida às alterações no projeto originalmente aprovado.



Parágrafo único. Serão objetos de embargo imediato:

- I – as obras ou edificações que estejam sendo realizadas sobre bens públicos, facultada ao órgão municipal de controle urbano a apreensão dos materiais utilizados;
- II – as obras que importarem grave violação ao interesse público, à segurança da população ou depredação do patrimônio público;
- III – os casos previstos na legislação ambiental municipal.

Art. 617. A Notificação e Auto de Infração expedidos pelo órgão municipal de controle urbano conterão, obrigatoriamente:

- I – dia, mês, ano, hora e lugar em que for lavrada;
- II – nome do responsável pela obra ou edificação (proprietário, possuidor ou responsável técnico), e documento de identidade, se possível;
- III – endereço da obra ou edificação, ou pontos de referência;
- IV – identificação da infração cometida, seu fundamento legal e penalidade imposta ao infrator;
- V – finalidade da notificação e indicação do prazo para oferecimento de defesa;
- VI – assinatura e identificação funcional do agente fiscalizador;
- VII – assinatura do infrator ou responsável pela execução da obra ou edificação, ou, em caso de recusa, a certificação do fato pelo agente fiscalizador.

§ 1º. As incorreções ou omissões que, contextualmente, não impeçam claramente o entendimento do conteúdo da Notificação e Auto de Infração, não acarretam a sua nulidade, desde que os elementos sejam suficientes para se determinar, com segurança, a natureza da infração, o local da obra, a finalidade da notificação e a referência ao prazo para apresentação de defesa.

§ 2º. Nos casos de ruas clandestinas ou parcelamentos irregulares, a identificação da obra ou da edificação poderá ser efetivada através da indicação de pontos de referência ou denominação informal utilizada no empreendimento.

Art. 618. O agente fiscalizador fará constar da Notificação e Auto de Infração os casos de ausência de pessoas na obra ou a expressa manifestação de recusa do responsável ao recebimento do ato.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses do *caput* deste artigo, dar-se-á a ciência da expedição da Notificação e Auto de Infração através de publicação, por uma única vez, de edital no Diário Oficial do Município, com menção obrigatória a todos os requisitos descritos no art. 617 desta Lei.

Art. 619. Lavrada a Notificação e Auto de Infração, o agente fiscalizador promoverá a abertura do processo administrativo fiscalizatório no prazo de 2 (dois) dias contados da respectiva lavratura.

Art. 620. Aos responsáveis por obras ou edificações irregulares será concedido o prazo de 10 (dez) dias, contados da ciência da notificação ou embargo, para apresentação de defesa dirigida à diretoria de fiscalização do órgão municipal de controle urbano.

Parágrafo único. Compete ao interessado, ao formular sua defesa, alegar todas as razões com que impugna a Notificação e Auto de Infração, sob pena de preclusão, especificando as provas que pretende produzir.

Art. 621. Não apresentada a defesa no prazo assinado, o agente fiscalizador lavrará termo de revelia nos autos e, ato contínuo, remeterá o feito à diretoria de fiscalização, a quem caberá solicitar à Procuradoria-Geral do Município a adoção das medidas judiciais pertinentes à nunciação da obra ou sua demolição, conforme o caso, ou, ainda à paralisação do exercício da atividade embargada, além da inscrição, na Dívida Ativa, das multas impostas, seguindo os procedimentos fiscais peculiares.

Art. 622. Apresentada a defesa pelo infrator, o agente fiscalizador responsável pela autuação e seu superior imediato analisarão os argumentos apresentados e emitirão parecer para análise da diretoria de fiscalização, a quem cabe decidir pela aceitação ou não dos argumentos apresentados, valendo-se, se necessário, de oitiva



prévia da Procuradoria-Geral do Município.

Parágrafo único. A instrução processual, quando necessária, será determinada pela autoridade de primeira instância, a depender das circunstâncias do caso.

Art. 623. A diretoria de fiscalização decidirá fundamentadamente sobre a defesa apresentada, expondo as razões de seu convencimento.

§ 1º. Julgada improcedente a Notificação e Auto de Infração, será determinado o levantamento do embargo da obra e o subsequente arquivamento do feito.

§ 2º. Rejeitada a defesa, será julgada procedente a Notificação e Auto de Infração, mantendo-se o embargo administrativo e cientificando-se o infrator através de publicação no Diário Oficial do Município.

§ 3º. Da publicação do resultado de procedência da Notificação e Auto de Infração no Diário Oficial do Município constará a indicação de que o infrator poderá apresentar recurso voluntário, via requerimento endereçado ao titular do órgão municipal de controle urbano, no prazo de 10 (dez) dias, contados da publicação.

§ 4º. No recurso voluntário, o infrator deverá apresentar as razões com que impugna a decisão de primeira instância, sob pena de não admissão.

Art. 624. O recurso será apreciado pelo titular do órgão municipal de controle urbano e decidido fundamentadamente.

§ 1º. É facultado à autoridade julgadora de segunda instância solicitar pronunciamento prévio da Procuradoria-Geral do Município, sobre as matérias que entender convenientes.

§ 2º. Da decisão proferida em segunda instância não cabe recurso ou pedido de reconsideração.

Art. 625. Após a decisão definitiva de segunda instância, ratificando a subsistência da Notificação e Auto de Infração, serão os autos devolvidos à diretoria de fiscalização, a quem caberá solicitar à Procuradoria-Geral do Município a adoção das medidas judiciais pertinentes à nunciação da obra ou sua demolição, conforme o caso, ou, ainda, a paralisação da atividade embargada, além da inscrição, na Dívida Ativa, das multas impostas, seguindo os procedimentos fiscais peculiares.

Art. 626. O órgão municipal de controle urbano poderá, a qualquer tempo, requisitar o auxílio da força policial para manutenção do embargo administrativo, sem prejuízo da adoção das demais medidas administrativas, civis e criminais, com intuito de coibir eventual desobediência cometida pelo infrator.

Art. 627. É facultada ao Poder Público apreender máquinas, equipamentos e materiais de construção existentes na obra, sempre que verificada a desobediência do infrator à ordem para sua paralisação ou embargo.

Parágrafo único. A apreensão de que trata o *caput* deste artigo se procederá através da lavratura de auto de apreensão pelo fiscal responsável, descrevendo as máquinas, equipamentos e materiais de construção apreendidos, com a cientificação do infrator através de sua assinatura, ou, em caso de recusa, com a certificação do fato pelo fiscal.

Art. 628. Os atos administrativos decorrentes das funções de fiscalização urbanística e edilícia, por parte da Administração Pública Municipal, gozam de fé de ofício e presunção de legitimidade.

Art. 629. As infrações às normas edilícias e urbanísticas, e conseqüentes penalidades, são aquelas definidas nesta Lei e na legislação urbanística suplementar.

Art. 630. Eventuais dúvidas surgidas quando da aplicação das normas procedimentais estabelecidas nesta Lei serão dirimidas pelo titular do órgão municipal de controle urbano.



Art. 631. É facultado ao Poder Executivo Municipal, mediante Decreto, estabelecer normas suplementares aos procedimentos descritos nesta Lei.

TÍTULO III

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I

DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 632. Consideram-se infrações às normas de parcelamento do solo urbano:

- I – dar início ou de qualquer forma executar parcelamento do solo urbano sem o respectivo licenciamento;
- II – dar continuidade à execução de parcelamento do solo urbano após a expiração do respectivo licenciamento, sem pedido para sua renovação;
- III – dar início ou prosseguir na execução de parcelamento após expirado o prazo concedido pela legislação civil para seu registro no Registro Imobiliário;
- IV – não concluir o parcelamento nos prazos máximos concedidos no licenciamento;
- V – não paralisar a execução das obras quando da notificação do órgão de controle urbano;
- VI – descumprir embargo administrativo imposto pela fiscalização municipal.

Art. 633. Às infrações previstas no artigo anterior serão aplicáveis as seguintes penalidades:

- I – imediata paralisação das obras, quando da notificação pela fiscalização;
- II – embargo administrativo, quando constatada a desobediência do infrator à ordem de paralisação;
- III – multa:
 - a) de R\$ 4,00 (quatro reais) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso I;
 - b) de R\$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso II;
 - c) de R\$ 4,00 (quatro reais) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso III;
 - d) de 20% (vinte por cento) sobre o valor da taxa de expedição do alvará de parcelamento, para a infração prevista no inciso IV;
 - e) de R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso V;
 - f) de R\$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso VI.
- III – cassação da licença urbanística, quando, decorrido o prazo assinado pelo órgão municipal de controle urbano, o empreendedor não sanar as pendências existentes.

Parágrafo único. Aplicar-se-á a penalidade de multa imediatamente à constatação da infração cometida.

Art. 634. O pagamento das multas definidas neste Capítulo não exime o responsável da adoção das medidas indispensáveis para a regularização do empreendimento, permanecendo embargadas as obras enquanto não procedida sua plena regularização.

Art. 635. Constatada a irregularidade do empreendimento e verificada a resistência do empreendedor em regularizá-lo, o órgão municipal de controle urbano dará ciência dos fatos ao Ministério Público, para adoção das medidas punitivas de ordem criminal.

Art. 636. Quando o interesse público superior recomendar a assunção da responsabilidade pela Administração Municipal para a conclusão de parcelamento do solo urbano, serão adotadas imediatamente as medidas



administrativas e judiciais destinadas à reparação dos custos junto ao patrimônio do empreendedor, até o pleno ressarcimento das despesas efetuadas.

CAPÍTULO II

DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS EDILÍCIAS

Art. 637. Consideram-se infrações às normas edilícias:

- I – dar início à execução de obras ou empreendimentos sem o necessário licenciamento;
- II – dar continuidade à execução de obras ou empreendimentos após a expiração do respectivo licenciamento, sem pedido para sua renovação;
- III – executar obras ou empreendimentos em desconformidade com as especificações ou características do projeto aprovado;
- IV – proceder quaisquer intervenções na edificação, sujeitas ao licenciamento, sem o respectivo alvará, ou em desconformidade com a licença expedida;
- V – ocupar logradouros públicos com máquinas, equipamentos ou materiais de construção, sem a prévia autorização ou em desacordo com as instruções do órgão municipal de controle urbano;
- VI – executar obras sem a adoção das medidas necessárias à segurança da população e dos imóveis lindeiros;
- VII – desobedecer às determinações do Poder Público presente nas notificações e/ou embargos expedidos;
- VIII – promover ou autorizar a ocupação do imóvel por terceiros, sem a expedição da carta de habite-se;
- IX – dar ao imóvel, após a expedição da carta de habite-se, destinação diversa à que foi especificada originariamente no projeto aprovado.

Art. 638. Às infrações previstas no artigo anterior, serão aplicáveis as seguintes penalidades:

- I – imediata paralisação das obras, quando da notificação pela fiscalização;
- II – embargo administrativo, quando constatada a desobediência do infrator à ordem de paralisação;
- III – multa:
 - a) de R\$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado de área construída, para a infração prevista no inciso I, nos casos de usos residenciais;
 - b) de R\$ 3,00 (três reais) por metro quadrado de área construída, para a infração prevista no inciso I, nos casos de usos não residenciais;
 - c) de R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado de área construída, para as infrações previstas nos incisos II, III e IV;
 - d) de 100% sobre o valor da respectiva taxa de licença para ocupação do solo no local, para a infração prevista no inciso V;
 - e) de 20% (vinte por cento) sobre o valor da respectiva taxa de licenciamento edifício da obra, para a infração prevista no inciso VI;
 - f) de R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado de área construída, para a infração prevista no inciso VII;
 - g) de 100% (cem por cento) sobre o valor da respectiva taxa para expedição da carta de habite-se, para as infrações previstas nos incisos VIII e IX;
- IV – demolição, para as construções ou frações da edificação não passíveis de regularização.

Parágrafo único. Aplicar-se-á a penalidade de multa imediatamente à constatação da infração cometida.

Art. 639. O pagamento das multas definidas neste Capítulo não exime o responsável da adoção das medidas indispensáveis para a regularização do empreendimento, permanecendo embargadas as obras enquanto não procedida sua plena regularização.

Art. 640. Constatada a irregularidade do empreendimento e verificada a resistência do empreendedor em regularizá-lo, o órgão municipal de controle urbano dará ciência dos fatos ao Ministério Público, para adoção das medidas punitivas de ordem criminal.



Art. 641. As demolições serão executadas às expensas do proprietário ou responsável pela execução da obra, autorizada a iniciativa da Administração Municipal requerê-la judicialmente, nos termos da Lei.

Art. 642. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município.

§ 1º. Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos da posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

§ 2º. No caso de qualquer imóvel se encontrar na situação descrita neste artigo o Poder Público Municipal deverá, de conformidade com o disposto em regulamento, instaurar processo administrativo para arrecadação do imóvel como bem vago.

§ 3º. Decorridos três anos da arrecadação do imóvel como bem vago o imóvel passará automaticamente para o domínio do poder público.

CAPÍTULO III

DAS DEMAIS INFRAÇÕES

Art. 643. Consideram-se, ainda, infrações às demais disposições desta Lei toda conduta comissiva ou omissiva praticada em detrimento das normas e exigências estabelecidas neste Código, as quais serão punidas, quando não previstas nos dispositivos acima, com multa de R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado do empreendimento.

LIVRO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 644. A descrição dos limites das Zonas Urbanas, contendo as coordenadas dos vértices definidores georeferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro, constará de Decreto do Poder Executivo Municipal promulgado no prazo máximo de 90 (noventa dias) contados da publicação desta Lei.

Art. 645. O zoneamento do Município de Maceió será revisto a cada 5 (cinco) anos, por uma comissão formada por servidores dos órgãos municipais de planejamento e controle urbano, ouvidas as comissões instituídas no art. 651 desta Lei.

Parágrafo único. Quaisquer alterações no traçado e nas características do zoneamento urbano serão admitidas exclusivamente por Lei, por iniciativa dos órgãos municipais de planejamento e controle urbano e fundamentadas em estudos técnicos segundo as diretrizes do Plano Diretor de Maceió.

Art. 646. Esta Lei sofrerá processos contínuos de revisão, especialmente quando houver alterações no Plano Diretor do Município de Maceió, segundo os termos do § 3º do art. 40 do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001).

Art. 647. O Prefeito do Município de Maceió poderá baixar Decretos regulamentando as disposições desta Lei.

Art. 648. É assegurado aos requerentes, pleitearem a expedição de licenças urbanísticas ou edificações no prazo de 90 (noventa) dias, após a publicação desta Lei, optando pela análise dos seus pedidos com base nas disposições da legislação anterior.

Art. 649. As obras e/ou empreendimentos objeto de licenças urbanísticas ou edificações, concedidas na vigência da legislação anterior e atingidas pela caducidade, independentemente das razões que a motivaram, somente poderão ser objeto de novos licenciamentos com base nas disposições desta Lei.



Art. 650. A legislação municipal sobre Zonas Especiais de Interesse Social poderá dispor sobre parâmetros urbanísticos e edifícios diversos desta Lei, para a regularização de empreendimentos, edificações ou instituição de programas de regularização fundiária para as populações de baixa renda, desde que configurado o interesse social.

Art. 651. No prazo de 180 (cento e vinte) dias contados da publicação desta Lei, serão regulamentados por Decreto do Poder Executivo Municipal:

I – as condições de instalação e a definição das distâncias mínimas admissíveis entre torres de serviço de telecomunicações;

II – a instalação de cemitérios verticais e equipamentos de cremação, atendendo às normas estabelecidas pela legislação ambiental aplicável.

Art. 652. São instituídos os seguintes órgãos deliberativos:

I – a Comissão Municipal de Desenvolvimento Urbano, no âmbito do órgão municipal de controle urbano;

II – a Comissão Técnica de Planejamento e Gestão Urbana do Município de Maceió, no âmbito do órgão municipal de planejamento.

§ 1º. A composição e as atribuições das comissões referidas neste artigo serão regulamentadas por Decreto do Poder Executivo Municipal, no prazo de 90 (noventa) dias contados da publicação desta Lei.

§ 2º. Os casos omissos nesta Lei serão objeto de análises pelas comissões previstas neste artigo, segundo a amplitude das questões suscitadas, considerando sempre as disposições do Plano Diretor do Município de Maceió.

Art. 653. A partir da publicação desta Lei, as edificações ou empreendimentos já instalados e que não atenderem às exigências mínimas de acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida ou portadoras de necessidades especiais, terão prazo de 5 (cinco) anos para se adequarem às novas exigências, sob pena de cassação definitiva do exercício das atividades e usos.

Parágrafo único. Excetuam-se da exigência do *caput* deste artigo:

I – as edificações destinadas a usos residenciais;

II – as edificações de reconhecido valor histórico, desde que as modificações impliquem profunda descaracterização.

Art. 654. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente:

I – a Lei Municipal 5.354, de 17 de janeiro de 2004, e suas alterações posteriores;

II – as Leis Municipais esparsas e Decretos do Poder Executivo Municipal regulamentadores da disciplina urbanística e edílicia e dos demais usos especiais disciplinados nesta Lei.

Prefeitura Municipal de Maceió, em _08_ de fevereiro de 2007.

CÍCERO ALMEIDA
Prefeito Municipal de Maceió

Elionaldo Magalhães



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ
GABINETE DO PREFEITO

Secretário Geral do Gabinete do Prefeito

Alírio Ismeal dos Santos
Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento



ANEXO I – GLOSSÁRIO

ACESSO – Caminho a ser percorrido pelos usuários do pavimento para alcançar a edificação ou a caixa de escada, quando houver. Os acessos podem ser constituídos de passagens, corredores, vestíbulos, balcões e terraços.

ACRÉSCIMO DE ÁREA – Aumento de uma edificação em relação ao projeto aprovado, quer no sentido horizontal ou vertical.

AFASTAMENTO – Distância medida entre qualquer elemento construtivo da edificação e o alinhamento (afastamento frontal) e as divisas laterais e de fundos (afastamento lateral ou de fundos).

ALINHAMENTO – Limite divisório entre o lote ou gleba e o logradouro público.

ALTURA TOTAL DOS PAVIMENTOS – Comprimento do segmento vertical medido entre o nível do passeio junto a fachada e o ático.

ALVARÁ – Licença oficial para a realização de alguma atividade.

AMPLIAÇÃO – Ver acréscimo de área.

ANÁLISE PRÉVIA – Análise do projeto em fase anterior à sua aprovação definitiva.

ÁREA COMUM – Área da edificação ou do terreno destinada a utilização coletiva dos ocupantes da mesma.

ÁREA DE CONSTRUÇÃO – Área total de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive os espaços ocupados por paredes.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO – Área definida pelo Poder Público para fins específicos de proteção paisagística e urbanística.

ÁREA DE RECREAÇÃO – Área reservada para atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas.

ÁREA EDIFICADA – Área total de construção de uma edificação, medida externamente.

ÁREA LÍQUIDA EDIFICADA – Área total edificada, deduzidas as áreas não computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, conforme previsto no texto legal.

ÁREA NON AEDIFICANDI – Área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar.

ÁREA PRIVATIVA – Área da edificação destinada a utilização individual dos ocupantes da mesma.

ÁREA URBANA – Delimitada por lei específica.

ÁREA ÚTIL – Área do piso de um compartimento.

ÁREA VERDE – Parte de um loteamento ou terreno, incorporado ao patrimônio municipal, interdita de modo geral à edificação, sendo permitidas, todavia, de acordo com o planejamento da zona a que pertença e a critério do órgão municipal responsável pela aprovação dos projetos, edificações para recreação e esporte, de uso público, num percentual máximo de 20% da área.

ARRUAMENTO – Prolongamento de via ou abertura de via projetada, por iniciativa do município, com vistas a dar continuidade ao sistema viário existente, possibilitando o desmembramento para edificação.

ÁTICO – Ponto mais alto de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d'água e circulação vertical.

AUTOR DO PROJETO – Profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

BALANÇO – Avanço da construção sobre o alinhamento do pavimento térreo.

BRISE – Conjunto de elementos construtivos dispostos nas fachadas para controlar a incidência direta da luz solar nos ambientes.

CANTEIRO DE OBRAS – Área reservada à execução e desenvolvimento das obras e serviços.

CASA CONJUGADA – Aquelas que têm parede divisória junta e independente e forma um conjunto arquitetônico Único.

CASA GEMINADA – Aquelas que têm parede divisória comum e forma um conjunto arquitetônico Único.

CASA POPULAR – Habitação para uso da população de baixa renda.

CASA SUPERPOSTA – Construção de duas unidades residenciais, tipo UR1, uma sobre a outra, com entradas independentes pelo logradouro.

CAUCIONAMENTO – Garantia à execução de obras.

CENTRO COMERCIAL – Edifício ou conjunto de edificações destinados exclusivamente ao comércio e/ou serviços.

CERCA – Obra de madeira e arame para evitar escape ou intrusão, ou para demarcar limites de propriedades.

CICLOVIA – Via destinada ao tráfego de bicicletas.

CIRCULAÇÃO HORIZONTAL – Espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.

CIRCULAÇÃO VERTICAL – Espaço de uso comum, necessário ao deslocamento de um pavimento para outro em uma



edificação, como rampas, caixas de escada e de elevadores.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – Coeficiente que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada, admitida no terreno.

CONDOMÍNIO HORIZONTAL – Conjunto de edificações, distribuídas horizontalmente em um mesmo terreno, sem o parcelamento do solo.

CONDOMÍNIO VERTICAL – Conjunto de unidades autônomas dispostas verticalmente em uma única edificação ou em mais de uma edificação, distribuídas em um Único terreno, sem parcelamento do solo.

CONJUNTO HABITACIONAL – Agrupamento de edificações, uni ou multifamiliares, obedecendo a um planejamento global de parcelamento, pré-estabelecido.

CORTE – Incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente a propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, para o fim de executar um projeto de alinhamento aprovado pela PMM.

CORREDOR DE ATIVIDADE MÚLTIPLA – Espaço urbano de uso misto, onde os usos produtivos integram-se ao uso residencial.

CROQUI – Esboço de desenho. Representação gráfica.

COTA – Número que exprime, em metros ou outra unidade de comprimento, distâncias verticais ou horizontais.

CUL DE SAC – Via local de acesso a certo número de edificações, geralmente de pequena extensão, terminando num espaço de giração, destinado ao tráfego de veículos e pedestres.

DECLIVIDADE – Razão entre a distância vertical existente entre dois pontos da estrada ou caminho e a correspondente distância horizontal.

DEMOLIÇÃO – Derrubamento total de uma edificação.

DESDOBRO – Reparcelamento de lotes oriundos de loteamentos ou desmembramentos, obedecidas as dimensões mínimas determinadas pela legislação municipal vigente.

DESMEMBRAMENTO – Parcelamento de solo mediante subdivisão de gleba 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.

DIVISA – Linha limítrofe de um terreno. **DIVISA DIREITA** é a que fica à direita de uma pessoa postada dentro do terreno e voltada para a sua testada principal; e **DIVISA ESQUERDA** é a que fica à esquerda, dentro do mesmo critério descrito anteriormente.

EDIFICAÇÃO – Obra coberta destinada a abrigar as diversas atividades humanas, ou qualquer outra instalação, equipamento ou material.

EDIFICAÇÃO TRANSITÓRIA – Edificação de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte.

EDIFÍCIO-GARAGEM – Edificação vertical destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

ELEMENTO DECORATIVO – Elemento arquitetônico proeminente, engastado na edificação.

EMBARGO – Providência legal tomada pela PMM, tendente a sustar o prosseguimento da obra ou instalação cuja a execução ou funcionamento esteja em desacordo com as prescrições legais.

EQUIPAMENTO – Elemento destinado a guarnecer ou complementar uma edificação, a este integrando-se.

EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO – Equipamento público de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

EQUIPAMENTO URBANO – Equipamento público de abastecimento de água, serviço de energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO – Áreas verdes, praças e similares.

ESPELHO – Altura do degrau da escada.

ESTACIONAMENTO COMERCIAL – São aqueles destinados exclusivamente à guarda de veículos.

FACHADA – Face externa da edificação.

FACHADA PRINCIPAL – Fachada da edificação voltada para a via pública hierarquicamente mais importante.

FAIXA DE DOMÍNIO – Faixa de terreno correspondente à soma da pista de rolamento, do acostamento e da faixa livre em ambos os lados reservada para futuros alargamentos.

FAIXA NON AEDIFICANDI – Área do terreno onde não é permitida edificação.

GLEBA – Porção de terra que, não tendo sofrido nenhum parcelamento anterior de caráter urbano (loteamento ou desmembramento urbano), é subdividida em outras porções (lotes) destinadas à edificação.

GUARITA – Compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação.

HABITAÇÃO PERMANENTE – Edificação de caráter duradouro.

HABITE-SE – Autorização expedida, pela autoridade municipal, para o uso e ocupação de edificações concluídas.

INTERDIÇÃO – Ato administrativo que impede a ocupação de uma edificação.



LOGRADOURO PÚBLICO – Toda a superfície destinada ao uso público por pedestres e/ou veículos, compreendendo vias, praças, parques ou jardins, oficialmente reconhecido e denominado.

LOTE – Parte resultante do parcelamento de gleba, com frente para a via pública e destinado a receber edificação.

LOTEAMENTO – Subdivisão das glebas em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou o prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas.

MEIO-FIO – Linha limítrofe, constituída de pedra ou concreto, entre a via de pedestres e a pista de rolamento de veículos.

MEZANINO – Piso intermediário, construído em alvenaria, com área igual ou inferior a 50% da área do compartimento com pé direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) para uso residencial e 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) para uso comercial e/ou de serviço.

MURETA – Anteparo de dimensões reduzidas, para fins divisórios.

MURO – Anteparo destinado a fins divisórios.

MURO DE ARRIMO – Muro de proteção destinado a suportar os esforços do terreno.

OBRA – Realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.

OBRA COMPLEMENTAR – Edificação secundária, ou parte da edificação que, funcionalmente, complemente a atividade desenvolvida no imóvel.

NIVELAMENTO – Fixação do nível da via pública em relação à propriedade particular.

PARCELAMENTO – Divisão da terra em partes individualizadas, distintas sob o ponto de vista jurídico.

PARTIDO URBANÍSTICO – Proposta de parcelamento urbano onde conste as vias com suas secções transversais e dimensões, quadras, lotes, áreas verdes, áreas de equipamento comunitário e urbano e restrições detectadas quando da Análise Prévia.

PASSEIO PÚBLICO – Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

PAVIMENTAÇÃO – Revestimento de um logradouro.

PAVIMENTO – Parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.

PAVIMENTO COBERTURA – Último pavimento de edificações comerciais, de serviços ou residenciais, com mais de duas unidades autônomas, agrupadas verticalmente.

PAVIMENTO GARAGEM – Pavimento com uso exclusivo destinado ao abrigo de veículos.

PEÇA DESCRITIVA – Texto descritivo de elementos ou serviços para a compreensão de uma obra, tal como especificação de componentes a serem utilizados e índices de desempenho a serem obtidos.

PEÇA GRÁFICA (PLANTA) – Representação gráfica, plana e convencional, de elementos para a compreensão de um projeto.

PÉ-DIREITO – Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

PÉ-ESQUERDO – Distância vertical entre o piso e a laje de cobertura, inclusive.

PILOTIS – Pavimento com espaço livre destinado ao uso comum, podendo conter parte fechada com área máxima equivalente a 40% da área da lâmina do pavimento tipo.

PISO – Superfície base do pavimento ou do degrau de uma escada.

PISTA DE ROLAMENTO – Parte da estrada ou caminho destinada e preparada para o tráfego de veículos.

PROFISSIONAL HABILITADO – Técnico registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aquele organismo.

PROJETO ARQUITETÔNICO – Conjunto de peças gráficas.

QUADRA – Área poligonal compreendida entre 3 (três) ou mais logradouros adjacentes.

RAIO DE CURVATURA HORIZONTAL – Raio do arco de concordância das tangentes horizontais do eixo ou dos alinhamentos de uma via pública ou caminho.

RECUO – Distância entre a edificação e os limites das divisas do terreno.

REFORMA – Obra que, com ou sem mudança de uso, implicar em alteração da área edificada por supressão ou acréscimo, da estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, ou da volumetria.

REMEMBRAMENTO – Modificação da subdivisão de uma quadra, pelo reagrupamento de lotes ou terrenos e/ou parte destes.

REPARO – Obra ou serviço destinado à manutenção de uma edificação, sem implicar em acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação.

RESPONSÁVEL TÉCNICO – Profissional habilitado que assume a responsabilidade do projeto e/ou execução da obra.

SALIÊNCIA – Elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado em edificação ou muro.

SERVIDÃO – Especificação genérica que distingue todo encargo instituído, imposto ou estabelecido por força de lei, para



passagem, proveito ou serviço de particulares ou de outra edificação pertencente a outro proprietário.

SETOR – Subdivisão do território urbano com limites definidos por regulamentação.

SISTEMA VIÁRIO URBANO – Conjunto hierarquizado de vias destinadas ao tráfego de veículos e pedestres.

SISTEMA DE CIRCULAÇÃO – Vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

SUBSOLO – Pavimento situado abaixo do pavimento térreo, cuja laje de cobertura encontra-se abaixo do nível do meio fio. Para efeito desta Lei, considera-se subsolo na baixada litorânea o pavimento que não ultrapasse 1,60 m (um metro e sessenta centímetros) em relação ao nível do meio-fio.

TAPUME – Vedação vertical provisória com a finalidade de isolar a obra e proteger os operários e transeuntes.

TAXA DE OCUPAÇÃO – Relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a área total do terreno.

TERRENO – Propriedade particular, edificada ou não.

TESTADA – Linha limítrofe entre a gleba ou lote e o logradouro público que coincide com o alinhamento.

TOLDO – Dispositivo revestido de lonas ou placas que constitui abrigo contra o sol ou as intempéries.

URBANIZAÇÃO – Obras e serviços executados numa determinada área com vistas a sua utilização para fins urbanos.

USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS – Destinado a comercialização de mercadorias ou prestação de serviços à população e de apoio às atividades comerciais e industriais.

USO ESPECIAL – Exercido por atividades de prestação de serviços públicos : de comunicação, saúde, educação, hospedagem, esporte, cultura, lazer, atividades religiosas, terminais de carga ou de passageiros, matadouros e/ou frigoríficos, cemitérios, crematórios e demais serviços prestados à coletividade.

USO INDUSTRIAL – Destinado à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal.

USO INSTITUCIONAL – Exercido por atividades de prestação de serviço público por parte do governo estadual, municipal ou federal.

USO MISTO – Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

USO NÃO-RESIDENCIAL – Exercido por atividades de comércio, serviços, de uso coletivo, industrial, misto, institucional e especial.

USO PERMITIDO – Uso aceitável sem restrições.

USO PROIBIDO – Uso inaceitável para a área.

USO RESIDENCIAL – Exercido em edificações unifamiliares, multifamiliares e coletivas, horizontais ou verticais, destinadas à habitação permanente.

USO TOLERADO – Uso aceitável com restrições.

VÃO LIVRE – Distância entre dois apoios, medida entre as faces internas.

VIA ARTERIAL – Via ou trecho com significativo volume de tráfego, utilizada nos deslocamentos urbanos de maior distância, com acesso às vias limdeiras devidamente sinalizados. Coincidindo geralmente com os principais corredores de tráfego.

VIA COLETORA – Via ou trecho com função de realizar a coleta e distribuição do tráfego, alimentando as vias arteriais, regionais e locais.

VIA LOCAL – Via ou trecho destinada ao tráfego local de uma área, possibilitando o acesso às edificações.

VIA MISTA – Via ou trecho destinada à circulação de pedestre e ao laser, de baixo volume de circulação de veículos, na qual a entrada de veículos de carga aconteça apenas eventualmente.

VIA REGIONAL – Via ou trecho com função de fazer a ligação com municípios vizinhos. São geralmente interurbanas, abrangendo os trechos rurais, de contorno e de travessia da cidade.

VIA DE PEDESTRE – Vias para tráfego exclusivo de pedestres. VILA – Conjunto de edificações térreas, populares, exclusivamente residenciais, dispostas lado a lado.

ZONA – Porção territorial do Município com características semelhantes e limites definidos em Lei.

ZONA URBANA – Área caracterizada pela continuidade das edificações dos logradouros, provida com dois dos seguintes equipamentos: meio-fio ou pavimento com canalização de águas pluviais, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de iluminação pública, escola primária ou posto de saúde, numa distância máxima de 3 Km (três quilômetros), do imóvel considerado. Para efeito de parcelamento do solo a zona urbana é definida por lei, não necessitando atender à definição.

ZONEAMENTO – Parcelamento do solo urbano em zonas, seguindo necessidades e conveniências existentes ou pré-estabelecidas.

ANEXO II - MAPAS E QUADRO DE CORREDORES DE ATIVIDADES MULTIPLAS



MAPAS

MAPA 1 - ZONEAMENTO URBANO.

MAPA 2 - ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL.

MAPA 3 - RESTRIÇÕES LEGAIS E INSTITUCIONAIS

MAPA 4 - DECLIVIDADES DO RELEVO

QUADRO DESCRITIVO DOS CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS

	CÓD.	VIAS
	630	ACESSO AO CONJ. CAMBUCI
	540	ACESSO AO CONJ. VILLAGE II
	619	ACESSO AO CONJ. SELMA BANDEIRA



624	ACESSO AO CONJ. MOACIR ANDRADE
341	ACESSO AO PRÓ-MORAR I
480	AL 101 NORTE - GARÇA TORTA
493	AL 101 NORTE - GUAXUMA
498	AL 101 NORTE - IPIOCA
227	AL 101 NORTE - JACARECICA
495	AL 101 NORTE - MIRANTE DA SEREIA
497	AL 101 NORTE - PESCARIA
496	AL 101 NORTE - PRATAGY
494	AL 101 NORTE - RIACHO DOCE
139	ALAMEDA SÃO FRANCISCO
589	AV. A - CONJ. OSMAN LOUREIRO
757	AV. ALAMEDA 959 (Chã da Jaqueira)
427	AV. ALÍPIO BARBOSA
469	AV. ALMIRANTE ÁLVARO CALHEIROS
237	AV. ÁLVARO OTACÍLIO
42	AV. AMAZONAS
664	AV. AMÉLIA ROSA
510	AV. ANTENOR CLAUDINO
44	AV. ARNON DE MELLO
35	AV. ASSIS CHATEAUBRIAND
845	AV. B - CONJ. OSMAN LOUREIRO (Tabuleiro)
667	AV. BEIRA MAR
408	AV. BENEDITO BENTES
643	AV. BETEL
854	AV. BUARQUE DE MACEDO (Centro)
399	AV. BRASIL
223	AV. BRIGADEIRO EDUARDO GOMES
622	AV. C - CONJ. GRACILIANO RAMOS
215	AV. CAPITÃO MARINHO FALCÃO
252	AV. CARNAVALESCO JOSÉ TEÓFANES
64	AV. CELESTE BEZERRA
240	AV. CÍCERO TOLEDO
211	AV. CID SCALA
205	AV. COMENDADOR CALAÇA
196	AV. COMENDADOR LEÃO
384	AV. CORONEL SALUSTIANO SARMENTO
804	AV. DA PAZ
755	AV. DENILMA BULHÕES (B. Bentes)
501	AV. DEP. EDSON LINS
680	AV. DIOGO ANDERSON (Tabuleiro)
119	AV. DOM ANTONIO BRANDÃO
213	AV. DONA CONSTANÇA
684	AV. DR. ANDRÉ PAPINI - G. RAMOS
218	AV. DR. ANTONIO GOMES DE BARROS
688	AV. DR. FERNANDO C. MALTA - G. RAMOS
106	AV. DR. FRANCISCO DE MENEZES
94	AV. DR. JÚLIO CÉSAR M. UCHOA
217	AV. DR. JÚLIO MARQUES LUZ
426	AV. DR. ANTONIO GOUVEIA
809	AV. DR. ANTONIO GOUVEIA (Barro Duro)
239	AV. DUQUE DE CAXIAS
154	AV. DURVAL DE GÓES MONTEIRO



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ
GABINETE DO PREFEITO

371	AV. DURVAL GUIMARÃES
697	AV. EMP. CARLOS CANSANÇÃO GUIMARÃES
577	AV. EMP. LOURIVAL LOBO (B. Bentes)
621	AV. EMP. NELSON OLIVEIRA MENEZES
375	AV. EMP. CARLOS DA SILVA NOGUEIRA
122	AV. FERNANDES LIMA
855	AV. FRANCISCO AFONSO DE MELO (J. Petrópolis)
471	AV. FRANCISCO BRAGA QUINTELA
385	AV. FRANCISCO FREIRE RIBEIRO
765	AV. FREI DAMIÃO (Cidade Universitária)
821	AV. GAMA LINS (Cidade Universitária)
344	AV. GARÇA TORTA
77	AV. GENERAL HERMES
174	AV. GETÚLIO VARGAS
770	AV. GOV. GERALDO BULHÕES (Benedito Bentes)
267	AV. GOV. LUIZ CAVALCANTE
451	AV. GOV. THEOBALDO BARBOSA
410	AV. GUAXUMA
409	AV. GURGURI
206	AV. GUSTAVO PAIVA
208	AV. HUMBERTO MENDES
828	AV. JOSÉ MAILTON DOS SANTOS (Tabuleiro)
219	AV. JOÃO DAVINO
836	AV. JORGE MONTENEGRO DE BARROS (C. Universitária)
382	AV. JORGE DE BARROS - MAC 102
917	AV. JUCA NUNES (Jaraguá)
718	AV. JUCA SAMPAIO - MAC 204
662	AV. LUÍS RAMALHO DE CASTRO
280	AV. MACEIÓ
78	AV. MAJOR CÍCERO DE GÓES MONTEIRO
455	AV. MANGUABA
356	AV. MARIA JÚLIA SANTOS
607	AV. MAURÍCIO DE MELO E MOTA (Santos Dumont)
432	AV. MINISTRO MÁRIO ANDREAZZA
50	AV. MONTE CASTELO
125	AV. MOREIRA E SILVA
17	AV. MOREIRA LIMA
407	AV. MUNDAÚ
177	AV. MUNIZ FALCÃO
695	AV. NAÇÕES UNIDAS
802	AV. NELSON MARINHO DE ARAUJO
739	AV. OESTE PACHECO - GAMA LINS (RUA 3)
296	AV. OSMAN LOUREIRO (Tabuleiro)
345	AV. PRATAGI
703	AV. PROFESSOR LOUREIRO
147	AV. ROTARY
6	AV. SANTOS PACHECO
322	AV. SEBASTIÃO SARMENTO
458	AV. SENADOR RUI PALMEIRA
505 A	AV. SENADOR TEOTONIO VILELA
30	AV. SILVESTRE PÉRICLES
28	AV. SIQUEIRA CAMPOS
353	AV. TABULEIRO



677	AV. TANCREDO NEVES
55	AV. TÉRCIO WANDERLEY
120	AV. THOMAS ESPÍNDOLA
539	AV. UNIVERSITÁRIA
475	AV. VIEIRA PERDIGÃO
212	BOMBA DA MARIETA
305	BR 104
287	BR 316
69	DIQUE ESTRADA
623	ESTAÇÃO FERROVIÁRIA - CENTRO
260	ESTRADA DA CACHOEIRA DO MERIM
456	GUAXUMA
117	LADEIRA CLODOALDO DA FONSECA
123	LADEIRA DOS MARTÍRIOS
160	LADEIRA GERALDO SANTOS MELO
83	LADEIRA OSVALDO CRUZ
88	LADEIRA PASSOS DE MIRANDA
72	MERCADO DA PRODUÇÃO
253	AV. DURVAL DE GÓES MONTEIRO
412	PARQUE RODOLFO LINS
594	PISTA A - OSMAN LOUREIRO
48	PRAÇA AFRÂNIO JORGE
463	PRAÇA DA IGREJA - FEITOSA
246	PRAÇA DA LIBERDADE
198	PRAÇA DA MARAVILHA
73	PRAÇA DAS GRAÇAS
24	PRAÇA DEODORO
121	PRAÇA DO CENTENÁRIO
25	PRAÇA DOM PEDRO II
9	PRAÇA DOS MARTÍRIOS
20	PRAÇA DOS PALMARES
74	PRAÇA GUEDES DE MIRANDA
489	PRAÇA JOAQUIM MARQUES LUZ
250	PRAÇA LIONS
249	PRAÇA MARCÍLIO DIAS
578	PRAÇA RAYOL
76	PRAÇA SANTA TEREZA
653	PRAÇA SANTO ANTÔNIO
26	PRAÇA SÃO VICENTE
207	PRAÇA SENHOR DO BONFIM
27	PRAÇA SINIMBU
54	RUA 16 DE SETEMBRO
687	RUA 2 - CONJ. JOSÉ MARIA DE MELO
464	RUA 2 - LOT. BARILOCHE
263	RUA 3 - CONJ. JOSÉ MARIA DE MELO
395	RUA ACARAU
15	RUA AGERSON DANTAS
440	RUA ALOÍSIO BEZERRA
23	RUA BARÃO DE ALAGOAS
21	RUA BARÃO DE ANADIA
204	RUA BARÃO DE ATALAIA
544	RUA BARÃO DE JARAGUÁ
19	RUA BARÃO DE PENEDO



258	RUA BELMIRO AMORIM
140	RUA BELO HORIZONTE
617	RUA BENEDITO SILVA
32	RUA BOA VISTA
298	RUA BOA VISTA - CLIMA BOM
179	RUA BONFIM
194	RUA BUARQUE DE MACEDO
58	RUA CABO REIS
641	RUA CAP. JOAQUIM JERÔNIMO DA ROCHA
264	RUA CARLOS GOMES DE BARROS
11	RUA CINCINATO PINTO
180	RUA CLETO CAMPELO
453	RUA COMENDADOR ÁLVARO CALHEIROS
118	RUA COMENDADOR PALMEIRA
484	RUA CÔNEGO COSTA
673	RUA CORONEL CAHET
137	RUA CORONEL LIMA ROCHA
92	RUA CORONEL LUCENA MARANHÃO
476	RUA CORONEL MENEZES
178	RUA CORONEL PARANHOS
391	RUA CORONEL PRESCILIANO SARMENTO (Bebedouro)
813	RUA CORONEL PRESCILIANO SARMENTO (Barro Duro)
805	RUA COSTA NABAL (Centro)
806	RUA CRISTINA BRAGA (Centro)
389	RUA DA ALEGRIA
636	RUA DE ACESSO CONJ. ROSANE COLOR
435	RUA DEP. GONÇALVES TAVARES
216	RUA DEP. JOSÉ LAGES
832	RUA DEP. JORN JOSÉ BATISTA DOS SANTOS
516	RUA DESEMB. CARLOS DE GUSMÃO
146	RUA DESEMB. HÉLIO CABRAL
743	RUA DESEMB. MÁRIO GUIMARÃES (Ponta da Terra)
5	RUA DIAS CAGRAL
531	RUA DJALMA F. DE ALENCAR
642	RUA DO COMÉRCIO
1	RUA DO IMPERADOR
247	RUA DO URUGUAI
474	RUA DOM ADELMO MACHADO
248	RUA DOMINGOS LORDSLEN
443	RUA DONA ROSA DA FONSECA
138	RUA DR. MANOEL MENEZES
167	RUA DR. VIRGÍLIO DE CAMPOS
200	RUA DR. ZEFERINO RODRIGUES
678	RUA DR. ZEFERINO RODRIGUES
245	RUA ENG. MÁRIO DE GUSMÃO
800	RUA ENG. PAULO BRANDÃO NOGUEIRA (Mangabeiras)
244	RUA EPAMINONDAS GRACINDO
388	RUA ERALDO LINS CAVALCANTE
284	RUA EURICO AYRES
830	RUA EURICO ACIOLY WANDERLEY
4	RUA FERNANDES DE BARROS
575	RUA FIRMO CORREIA DE ARAÚJO
669	RUA FRANCISCO AMORIM LEÃO



14	RUA GABINO BESOURO
825	RUA GABINO BESOURO (Tabuleiro)
477	RUA GAZETA DE ALAGOAS
591	RUA GENERAL WALFRIDO DA ROCHA
919	RUA GOV. OSMAN LOUREIRO (Mangabeiras)
525	RUA GUAJARARAS
831	RUA INDUSTRIAL MÁRIO LEÃO
169	RUA ÍRIS ALAGOENSE
63	RUA J. CALHEIROS GATO
559	RUA JACI MELO
243	RUA JANGADEIROS ALAGOANOS
295	RUA JERUSALÉM
2	RUA JOÃO PESSOA
376	RUA JOAQUIM NABUCO
16	RUA JOAQUIM TÁVORA
49	RUA JOHATHAS MALTA DE ALENCAR
10	RUA JOSÉ BONIFÁCIO
141	RUA JOSÉ DA SILVEIRA CAMERINO
737	RUA JÚLIO PLECH FILHO
145	RUA JUARACI PEREIRA
22	RUA LADISLAU NETO
736	RUA LAFAIETE PACHECO
304	RUA LAGOA SECA
649	RUA LIBERTADORA ALAGOANA
523	RUA LOURENÇO M. DA SILVA
852	RUA LUIS CALHEIRO (Levada)
68	RUA LUÍS CALHEIROS GATO
12	RUA LUÍS PONTES DE MIRANDA
37	RUA MANAUS
242	RUA MANOEL DUARTE
87	RUA MANOEL INÁCIO
155	RUA MARAGOGI
646	RUA MARECHAL ROBERTO FERREIRA
403	RUA MATO GROSSO (Jaraguá)
3	RUA MELO MORAES
40	RUA MIGUEL OMENA
390	RUA NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO
7	RUA OLIVEIRA E SILVA
34	RUA ÓSEAS ROSAS
753	RUA PERIMETRAL – JOÃO SAMPAIO I (Benedito Bentes)
181	RUA PASTOR EURICO CALHEIROS
201	RUA PEDRO AMÉRICO
13	RUA PEDRO MONTEIRO
156	RUA PIAÇABUCU
738	RUA PREF.ABDON ARROXELAS
587	RUA PRESIDENTE AGOSTINHO DA SILVA (Centro)
126	RUA PRINCESA ISABEL
316	RUA PRINCIPAL - CONJ. VILLAGE CAMPESTRE
483	RUA PROF. BENEDITO SILVA
593	RUA PROF. MANOEL LOURENÇO
199	RUA PROF. SANTOS FERRAZ
461	RUA PROJETADA 259 CLETO MARQUES LUZ
368	RUA QUINTINO BOCAIÚVA



374	RUA RADY G. DO NASCIMENTO
222	AV. ROBERTO BRITO
241	RUA SÁ E ALBUQUERQUE
228	RUA SAMPAIO MARQUES
203	RUA SANDOVAL ARROUXELAS
629	RUA SANTANA
282	RUA SANTO ANTONIO
470	RUA SANTO ANTONIO TABULEIRO
56	RUA SÃO JOSÉ - LEVADA
299	RUA SÃO LUIZ
285	RUA SÃO PAULO
647	RUA SARGENTO BENEVIDES
436	RUA SEBASTIÃO CORREIA DA ROCHA
686	RUA SECUNDÁRIA 07 - DIST.INDUSTRIAL
18	RUA SENADOR MENDONÇA
41	RUA T. CABRAL
538	RUA TANCREDO NEVES
124	RUA TERESA AZEVEDO
657	RUA TERESA CRISTINA
756	RUA TEREZA LUCENA QUINTELA (Chã da Jaqueira)
254	RUA UBERABA
29	RUA VIRGÍLIO GUEDES
640	RUA WALFREDO ROCHA
555	RUA ZACARIAS DE AZEVEDO
224	RUA PASTOR CORINTHO DA PAZ
758	TERMINAL MERCADO DA PRODUÇÃO
460	TRAVESSA CALABAR
270	VIA EXPRESSA



ANEXO III – QUADROS

QUADRO 1 - PARAMETROS URBANISTICO POR ZONAS E CORREDORES

QUADRO 2 – TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

QUADRO 3 - TABELA DE DIMENCIONAMENTO DE VAGAS E FAIXA DE ACESSO.

QUADRO 4 - LARGURA DA FAIXA DE CIRCULAÇÃO EM CURVA

QUADRO 5 – TABELA DO NUMERO DE VAGAS PARA VEICULOS USOS ESPECÍFICOS.

QUADRO 6 - TABELA PARA CARGA E DESCARGA, EMBARQUE E DESEMBARQUE

QUADRO 7 – TABELA PARA CALCULO DE LOTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES.

QUADRO 8 - USOS PERMITIDOS E CONDIÇÕES PARA INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES COMERCIAIS



ANEXO III

QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONAS E CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS

Zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de Estacionamento
						Frontal (m)	Laterais/fundos(m)		
ZR-1	UR-1	90%	2	----	----	----	----	2	isenta
	UR-3	70%	2		Art. 408	Art. 408	Art. 408	2	isenta
	UR-4/UR-5	60%	4	----	----	5	2,50	2	AC: - até 60m ² : vagas para 30% das unidades; - acima de 60m ² : 1 vaga p/ cada unidade.
	Comercial Serviços Industrial Grupos I e II	AC até 70m ² : 90% AC até 300m ² : 80%	2 ^(*)	----	----	5	Art. 473	3,5	AC: - até 50m ² : isenta; - até 300m ² : 1 vaga p/ cada 150m ² .

AC – Área construída

(*) – Exceto nos Corredores de Atividades Múltiplas das Avenidas Durval de Góes Monteiro, Deputado Serzedelo BarrosCorreia e Menino Marcelo (BR 316), onde se admitem 9 pavimentos, obedecendo aos demais parâmetros urbanísticos previstos para UR-5 a partir do 3º pavimento.

Na ZR- 1, para os novos parcelamentos a testada mínima do lote é de 5 m e a área mínima do lote é de 125m²



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONAS E CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS

Zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de Estacionamento
						Frontal (m)	Laterais/fundos(m)		
ZR-2	UR-1	90%	2	----	----	3,00	----	1,5	Espaço p/ guarda de 01 veículo (*2)
	UR-4	Para condomínios horizontais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR1; Para condomínios verticais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR5.							
	UR-3	70%	2	----	Ver art.408	----	----	1,5	Isenta
	UR-5	60%	9	----	----	$R = 3 + \frac{n-2}{2}$	$R = 1,5 + \frac{n-2}{2}$	4,0	AC: - até 60m ² : vagas para 30% das unidades. - acima de 60m ² , 1 vaga p/ cada unidade.
	Comercial, Serviços Industrial Grupos I, II e III	AC até 70m ² : 90%	2 ^(*)	----	----	----	art. 473	3,5	Isenta
		AC até 300m ² : 80%				1 vaga p/ cada 150m ² .			
Comercial, Serviços Industrial Grupos IV e V	AC acima de 300m ² : 70%	70%	2 ^(*)	----	----	10	5	3,5	1 vaga p/ cada 100m ²

AC – Área construída n - número de pavimentos

(*1) – Exceto nos Corredores de Atividades Múltiplas das Avenidas Durval de Góes Monteiro, Deputado Serzedelo Barros Correia e Menino Marcelo (BR 316), onde se admitem 8 pavimentos, obedecendo aos demais parâmetros urbanísticos previstos para UR-5 a partir do 3º pavimento.

(*2) – Exigência para lotes ou terrenos com testada superior a 8,00m.

Na ZR-2, o Bairro de Ponta da Terra tem coeficiente básico 3,5 e coeficiente máximo 4, para uso UR-5, na aplicação da outorga onerosa do Direito de construir.

Na ZR-2, Para os novos parcelamentos a testada mínima do lote é 10 m e a área mínima do lote é 250 m²



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONAS E CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS

Zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de estacionamento	
						Frontal (m)	Laterais/fundos (m)			
ZR-3	UR-1	80%	2	----	----	3,00		2	Espaço p/ guarda de 01 veículo. (*2)	
	UR-3	70%	2		art. 408			2	Isenta	
	UR-4/UR-5	60%	4	----	----	5	2,50	2	AC: - até 60m ² : vagas para 30% das unidades. Acima de 60m ² : 1 vaga p/ cada unidade.	
	Comercial, Serviços e Industrial – Grupos I, II, III e IV	AC até 70m ² : 90%	2 (*4)	----	----	----	5,00	----	2	Isenta
		AC até 300m ² : 80%				1 vaga p/ cada 150m ² .				
AC acima 300m ² : 70%		1 vaga p/ cada 100m ² .								

Observações para ZR-3:

AC – Área construída

(*2) – Exigência para lotes ou terrenos com testada superior a 8,00m.

(*4) – Podendo chegar até 4 pavimento, sendo que a partir do 3º piso obedece as regras do uso UR-5.

Na ZR-3, para os novos parcelamentos a testada mínima do lote é 5m e a área mínima do lote é 125m².



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONAS E CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS

Zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de estacionamento
						Frontal (m)	Laterais/fundos (m)		
ZR-4	UR-1	70%	2	----	----	3,00	1,50.	2	Espaço p/ guarda de 01 veículo. . (*2)
	UR-4	Para condomínios horizontais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-1; Para condomínios verticais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-5.							
	UR-5	50%	10	----	----	$3 + \frac{n-2}{2}$	$1,5 + \frac{n-2}{2}$	4,0	AC: - até 100m ² : 1 (uma) vaga por unidade. - acima de 100m ² até 250m ² : 2 (duas) vagas por unidade. - acima de 250m ² : 3 (três) vagas por unidade.
		35%	15						
	Comércio, Serviços e Industrial – Grupos I, II, III e IV	70%	2 (*5)	----	----	5 (*6)	art. 473	2	AC: - até 70m ² : isenta; - de 400m ² a 900m ² : 1 (uma) vaga para cada 75m ² de AC; - acima de 900m ² : 1 (uma) vaga para cada 100m ² de AC.

AC – Área Construída

(*5) – Podendo chegar até a altura de 15m, sendo que a partir do 3º piso obedece as regras do uso UR-5.

(*6) – Exceto para os usos do grupo I, que poderão ter 3,00m, para lotes com testadas inferior a 8,00m.

Na ZR-4, para os novos parcelamentos a testada mínima do lote e 5m e a área mínima do lote e 125m².

-Para o Bairro de Pajuçara o coeficiente básico de aproveitamento e 3,5 e o coeficiente Maximo é 4.

-Para os Bairros de Ponta Verde, Jatiuca e parte de Cruz das Almas o coeficiente básico de aproveitamento é 4 e o coeficiente Maximo 4,5, para uso UR-5



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONAS E CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS

Zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de estacionamento
						Frontal (m)	Laterais e de fundos (m)		
ZR-5	UR-1	60%	2	----	----	5	2	2	Espaço p/ guarda de 01 veículo. (*2)
	UR-4	Para condomínios horizontais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-1; Para condomínios verticais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-5.							
	UR-5	50%	10	----	----	$R = 5 + \frac{n-2}{2}$	$R = 1,50 + \frac{n-2}{2}$	4	AC: - até 100m ² : 1 (uma) vaga por unidade. - acima de 100m ² até 250m ² : 2 (duas) vagas por unidade. - acima de 250m ² : 3 (três) vagas por unidade.
		35%	15	----	----	$R = 5 + \frac{n-2}{2}$	$R = 1,50 + \frac{n-2}{2}$	4	
		20%	20	----	----	$R = 5 + \frac{n-2}{2}$	$R = 1,50 + \frac{n-2}{2}$	4	
Comercial, Serviços e Industrial – Grupos I, II, III e IV	A.C. até 70m ² - 80%	2 ^(*8)	-----	-----	3	2	2	AC: - até 70m ² : isenta; - de 400m ² a 900m ² : 1 (uma) vaga para cada 75m ² de AC; - acima de 900m ² : 1 (uma) vaga para cada 100m ² de AC.	
	A.C. até 300m ² - 70%				5	2	2		
	A.C. até 900m ² - 60%								
	A.C. acima de 900m ² - 50%								

AC – Área construída n - número de pavimentos (*2) – Exigência para lotes ou terrenos com testada superior a 8,00m.

(*8) – Podendo chegar até 20 pavimentos, sendo que a partir do 3º piso obedece as regras do uso UR-5.

- Para os novos parcelamentos da ZR5 a testada mínima e de 15m e a área mínima do lote e de 450m². Será exigida taxa de permeabilidade, para destino final dos efluentes de tanques sépticos.



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONAS E CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS

Zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada mínima do lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de estacionamento
						Frontal (m)	Laterais e de fundos (m)		
ZR-6	UR-1	50%	2	15	600	5	2	2	Espaço p/ guarda de 01 veículo. ^{(*)2}
	UR-4	Para condomínios horizontais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-1; Para condomínios verticais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-5.							
	UR-5	35%	10	---	---	$R = 10 + \frac{n-2}{2}$	$R = 3,00 + \frac{n-2}{2}$	3,5	AC: - até 100m ² : 1 (uma) vaga por unidade. - acima de 100m ² até 250m ² : 2 (duas) vagas por unidade. - acima de 250m ² : 3 (três) vagas por unidade.
		25%	15						
		20%	20						
	Comércio, Serviços e Industrial – Grupos I, II, III e IV	AC até 70m ² : 60%	2 ^{(*)9}	15	600	10,00	2	3,5	AC: - até 70m ² : isenta; - de 400m ² a 900m ² : 1 (uma) vaga para cada 75m ² de AC; - acima de 900m ² : 1 (uma) vaga para cada 100m ² de AC.
AC acima de 300m ² : 50%									
Agrícola	25%	2	40	2.000	10	3	0,5	----	

AC – Área construída

n - número de pavimentos

(*)2 - Exigência para lotes ou terrenos com testada superior a 8,00m.

(*)9 – Podendo chegar até 20 pavimentos, sendo que a partir do 3º piso obedece as regras do uso UR5.



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONAS E CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS

Zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de estacionamento
						Frontal (m)	Laterais e de fundos (m)		
ZR-7	UR-1	60%	2	---	---	3	1,50	2	Espaço p/ guarda de 01 veículo. (*2)
	UR-4	Para condomínios horizontais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-1; Para condomínios verticais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-5.							
	UR-5	50%	10	---	---	$R = 3 + \frac{n-2}{2}$	$R = 1,50 + \frac{n-2}{2}$	4	AC: - até 100m ² : 1 (uma) vaga por unidade. - acima de 100m ² até 250m ² : 2 (duas) vagas por unidade. - acima de 250m ² : 3 (três) vagas por unidade.
		35%	15						
		20%	20						
Comercial, Serviços e Industrial – Grupos I, II e III e IV.	AC até 70m ² : 80%	2 (*8)	---	---	---	5	2	AC: - até 70m ² : isenta; - de 400m ² a 900m ² : 1 (uma) vaga para cada 75m ² de AC; - acima de 900m ² : 1 (uma) vaga para cada 100m ² de AC.	
	AC até 300m ² : 70%								
	AC até 900m ² : 60%								
	AC acima de 900m ² : 50%								

AC – Área Construída n - número de pavimentos

(*2) – Exigência para lotes ou terrenos com testada superior a 8,00m.

(*8) – Podendo chegar até 20 pavimentos, sendo que a partir do 3º. Piso obedece às regras do uso UR-5.

Na ZR-7, para novos parcelamentos a testada mínima será 12m e a área mínima do lote será 360m².



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONAS E CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS

Zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de estacionamento
						Frontal (m)	Laterais e de fundos (m)		
ZR-8	UR-1	70%	2			3,00	1,50	1,5	Espaço p/ guarda de 01 veículo. (*2)
	UR-4	Para condomínios horizontais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-1; Para condomínios verticais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-5.							
	UR-5	50%	8	----	----	$R = 3,5 + \frac{n-2}{2}$	$R = 1,5 + \frac{n-2}{2}$	4	AC: - até 100m ² : 1 (uma) vaga por unidade. - acima de 100m ² até 250m ² : 2 (duas) vagas por unidade. - acima de 250m ² : 3 (três) vagas por unidade.
	Com., Serv. e Ind. – Grupos I, II, III e IV	até 70m ² - 90% até 300m ² - 80% até 900m ² - 70% acima de 900m ² - 60%	2 ^(*8)	----	----		3	1,50	4	AC: - até 70m^{2}: isenta; - de 400m^{2} a 900m^{2}: 1 (uma) vaga para cada 75m^{2} de AC; - acima de 900m^{2}: 1 (uma) vaga para cada 100m^{2} de AC.

(*2) – Exigência para lotes ou terrenos com testada superior a 8,00m.

(*8) – Podendo chegar até 8 pavimentos, sendo que a partir do 3º piso obedece as regras do uso UR-5.

-Na ZR-8, para novos parcelamentos a testada mínima será de 5m e a área mínima será de 125m².

-Na ZR-8, para o Bairro do Centro coeficiente básico é 3,5 e máximo é 4. para uso UR-5



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONAS E CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS

Zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de estacionamento
						Frontal (m)	Lateral e de Fundos (m)		
ZR-9	UR-1	70%	2	----	----	2	----	1,5	Espaço p/ guarda de 01 veículo (*2)
	UR-4	Para condomínios horizontais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-1; Para condomínios verticais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-5.							
	UR-3	70%	2	Art. 408		3	----	1	Isenta
	UR-5	60%	4	----	----	----	2,50.	2	AC: - até 45m ² : vagas para 30% das unidades; - acima de 45m ² : 1 vaga p/ cada unidade.
	Comercial, Serviços e Industrial – Grupos I e II.	AC até 70m ² : 80%	2 (*8)	----	----	5	----	2	AC: - até 50m ² : isenta; - até 300m ² : 1 (uma) vaga p/ cada 150m ² ; - acima de 300m ² : 1 (uma) vaga p/ cada 100m ² .
		AC até 300m ² : 70%		2					

AC – Área construída

(*2) – Exigência para lotes ou terrenos com testada superior a 8,00m

(*8) – Podendo chegar até 20 pavimentos, sendo que a partir do 3º piso obedece as regras do uso UR-5, na Avenida Durval de Góes Monteiro.

Na ZR-9, para novos parcelamentos a testada mínima será de 5m e a área mínima do lote será de 125m².



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONAS E CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS

Zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de estacionamento
						Frontal (m)	Laterais e de fundos (m)		
ZRA-1	UR-1	50%	2	15	450	3	1,50	1	Espaço p/ guarda de 01 veículo (*2)
	Agrícola	25%	2	20	2.000	10	3	1	Isenta
	Comercial, Serviços e Industrial – Grupo I	AC até 300m ² : 50 %	2			3	1,50	1	AC: - até 70m ² , isenta; - até 300m ² : 1 (uma) vaga p/ cada 150m ²
ZRA-2	UR-1	40%	2	20	800	5	1,50	0,5	Espaço p/ guarda de 01 veículo (*2)
	Agrícola	25%	2	20	2.000	10	3	1	Isento
	Comercial, Serviços e Industrial – Grupo I	AC até 300m ² : 40%	2	20	2.000	5	1,50	0,50	AC: - até 70m ² , isenta; - até 300m ² : 1 (uma) vaga p/ cada 150m ²
ZRA-3	UR-1	25%	2	20	2.000	5	1,50	0,50	Espaço p/ guarda de 01 veículo *2
	Agrícola	25%	2	20	2.000	10	3	1	Isenta

AC – Área construída

(*2) – Exigência para lotes ou terrenos com testada superior a 8,00m.

Obs.: Os usos comerciais, de serviços e industriais do grupo I, que migrarem para o grupo II em virtude da extrapolação da área prevista para o grupo I, deverão adotar os parâmetros estabelecidos para o grupo II.



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONAS E CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS

Zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de estacionamento	
						Frontal (m)	Laterais e de fundos(m)			
ZIT- 1	UR-1	30%	2	Quadro Modificado pela lei 5778/2007					1	Espaço p/ guarda de 01 veículo (*2)
	UR-2	30%								Espaço p/ guarda de 01 veículo p/cada unidade
	Agrícola	40%	20	2.000	5	3	0,5	isento		
	Comercial e de Serviços – Grupos I, II, III e IV	- AC até 70m ² : 50% - AC até 300m ² : 40% - AC até 900m ² : 30%	4 (*4)	40			1.200	1	1	AC: - até 70m ² : isento; - acima de 70m ² até 400m ² : 1 (uma) vaga para cada 50m ² ; - acima de 400m ² até 900m ² : 1 (uma) vaga para cada 75m ² ;
AC acima de 900m ² : 20%		2.000		- acima de 900m ² : 1 (uma) vaga para cada 100m ² .						
ZIT-2	Serviços – Grupos I, II, III e IV (*10)	30%	2	----	2.000	10	3	1		

A C - Área construída

(*2) – Exigência para lotes ou terrenos com testada superior a 8,00m.

(*4) – Podendo chegar até 4 pavimentos, sendo que, a partir do 3º piso, obedece às regras do uso UR-5.

(*10) – Somente para atividades recreativas, artesanais, científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas.



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONAS E CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS

Zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de estacionamento
						Frontal (m)	Laterais e de fundos (m)		
ZE-1	UR-1	60%	2	----	----	5	2	1,2	Espaço p/ guarda de 01 veículo
	UR-4	Para condomínios horizontais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-1; Para condomínios verticais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-5.							
	UR-5 (7)	50%	10	----	----	$R = 3,5 + \frac{n-2}{2}$	$R = 1,50 + \frac{n-2}{2}$	4	AC: - até 100m ² : 1 (uma) vaga por unidade; - superior a 100m ² até 250m ² : 2 (duas) vagas por unidade; - superior a 250m ² : 3 (três) vagas por unidade.
		35%	15						
		20%	40						
Comercial, Serviços e Industrial – Grupos I, II, III, IV e V	AC até 70m ² : 70%	2 (*12)	----	----	5	2	1	AC: - até 70m ² : isento; - superior a 70m ² até 400m ² : 1 (uma) vaga p/ cada 50m ² ; - superior a 400m ² até 900m ² : 1 (uma) vaga p/ cada 75m ² ; - acima de 900m ² : 1 vaga p/ cada 100m ² .	
	AC: - até 300m ² : 70%; - até 900m ² : 60%; - acima de 900m ² : 50%.						2		

AC – Área Construída

n - número de pavimentos

(*12) – Admite-se até 40 pavimentos, obedecendo aos parâmetros urbanísticos previstos para UR-5 a partir do 3º piso.

Na ZE-1, para novos parcelamentos a testada mínima será de 15m e a área mínima do lote será de 450m².



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONA E CORREDOR URBANO

Zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de estacionamento
						Frontal (m)	Laterais e de fundos (m)		
ZE-2	UR-1	60%	2	----	----	3	1,5	1,2	Espaço p/ guarda de 01 veículo
	UR-4	Para condomínios horizontais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-1; Para condomínios verticais, aplicam-se os critérios definidos para o uso UR-5.							
	UR-5	50%	10	----	----	$R = 3,5 + \frac{n-2}{2}$	$R = 1,5 + \frac{n-2}{2}$	4	AC: - até 100m ² : 1 (uma) vaga por unidade; - superior a 100m ² até 250m ² : 2 (duas) vagas por unidade; - superior a 250m ² : 3 (três) vagas por unidade.
		35%	15						
		20%	20						
	Comercial, Serviços e Industrial – Grupos I, II e III, IV e V	AC até 70m ² : 70%	2 (*8)	----	----	5	1,5	1	AC: - até 70m ² : isento; - superior a 70m ² até 400m ² : 1 (uma) vaga p/ cada 50m ² ; - superior a 400m ² até 900m ² : 1 (uma) vaga p/ cada 75m ² ; - acima de 900m ² : 1 vaga p/ cada 100m ² .
		AC: - até 300m ² : 70%; - até 900m ² : 60%;						3	
- acima de 900m ² : 50%		4							

AC – Área construída. n - número de pavimentos.

(*8) – Podendo chegar até 20 pavimentos, sendo que a partir do 3º piso obedece as regras do uso UR.,

Na ZE-2, para novos parcelamentos a testada mínima é 15m e a área mínima é 450m².



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONA E CORREDOR URBANO

Zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de estacionamento
						Frontal (m)	Laterais e de fundos (m)		
ZE-3	UR-1	60%	2	----	----	3	1,5	1,2	Espaço p/ guarda de 01 veículo
	UR-2	60%	2						Espaço p/ guarda de 01 veículo p/cada unidade *2
	Comercial, Serviços e Industrial – Grupos I, II, III e IV	AC: - até 70m ² : 70%; - superior a 70m ² até 300m ² : 70%; - superior a 300m ² até 900m ² : 50%. - acima de 900m ² : 50%	2			5	1,5	2	AC: - até 70m ² : isento; - superior a 70m ² até 400m ² : 1 (uma) vaga p/ cada 50m ² ; - superior a 400m ² até 900m ² : 1 (uma) vaga p/ cada 75m ² ; - acima de 900m ² : 1 vaga p/ cada 100m ² .

(*2) – Exigência para lotes ou terrenos com testada superior a 8,00m.

AC – Área construída.

Na ZE-3, para novos parcelamentos a testada mínima é 15m e a área mínima é 450m².



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONA E CORREDOR URBANO – JARAGUÁ

zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de estacionamento
						Frontal (m)	Laterais e de fundos(m)		
ZEP-1/ SPR-1	UR-1	90%	2	-----	-	-----	-----	2	Isento
	UR-4	Quando do tipo UR1 será aplicado os mesmos critérios definidos p/ o uso UR1, quando do tipo UR5 será aplicado os critérios definidos p/ o uso UR5.							
	UR-3	70%	2					2	isento
	UR-5	80%	3	-----	-----	0	-----	2	Ver art.380
	Com., Serv. e Ind. – Grupos I, II e III	A. C. até 300m ² - 90% A. C. acima 300m ² - 80%	3	-----	-----	0	-----	2	Ver art.380
SPE-1	UR-1	90%	2	-----	-----	3 ^(*13)	-----	2	Espaço p/ guarda de 01 veículo
	UR4	Quando do tipo UR1 será aplicado os mesmos critérios definidos p/ o uso UR1, quando do tipo UR5 será aplicado os critérios definidos p/ o uso UR 5							
	UR-5	80%	4	-----	-----	3 ^(*13)	-----	2	Até 100m ² – 1 vaga >100m ² < 250m ² – 2 vagas >250m ² – 3 vagas
	Com., Serv. e Ind. – Grupos I e II e III	a.C. até 70m ² - 90% a.C. até 300m ² - 80% Acima 300m ² 70%	2 2 ⁽⁴⁾	-----	-----	5	-----	2	Isento até 70m ² Até 500m ² de A.C. 1 vaga p/ 100m ² Acima de 500m ² 1 vaga p/ 150m ²
SPE-2	UR-1	90%	2	-----	-----	3 ^(*13)	-----	2	Espaço p/ guarda de 01 veículo
	UR-4	Quando do tipo UR1 será aplicado os mesmos critérios definidos p/ o uso UR1, quando do tipo UR5 será aplicado os critérios definidos p/ o uso UR5							
	UR-3	70%	2	----	-----	-----	-----	2	Isento



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ
GABINETE DO PREFEITO

	UR-5	80%	4	-----	-----	3^(*13)		2	Até 100m ² – 1 vaga >100m ² < 250m ² – 2 vagas >250m ² – 3 vagas
	Serviços do Grupo I, II e III	A.C. até 70m ² - 90% A. C. até 300m ² - 80% A. C. acima de 300m ² -70%	4	-----	-----	5	-----	2	Isento até 70m ² Até 500m ² de A.C. 1 vaga p/ 100m ² Acima de 500m ² 1 vaga p/ 150m ²

A. C – Área Construída

(*4) – Podendo chegar até 4 pavtos, sendo que a partir do 3º piso obedece as regras do uso UR5

(* 13) - Exigência de recuo conforme predominância do logradouro

Obs. Ver Livro II, título VI, e Livro V, título II, capítulo I e II, e lei Municipal aplicável.



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONA E CORREDOR URBANO - CENTRO

Zonas/ Setores	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vaga de Estacionamento
						Frontal (m)	Laterais e de fundos(m)		
ZEP-2/ SPR-1	UR-1	90%	2	-----	-----	-----	-----	2	Isento
	UR-4	Quando do tipo UR1 será aplicado os mesmos critérios definidos p/ o uso UR1, quando do tipo UR5 será aplicado os critérios definidos p/ o usoUR5							
	UR-3	70%	2	-----	-----	-----	-----	2	Isento
	UR-5	80%	4	-----	-----	-----	-----	3	Ver art.380
	Com., Serv. e Ind. – Grupos I e II	A.C. até 300m ² - 90% A. C. acima de 300m ² - 80%	3	-----	-----	0	-----	3	Ver art.380
SPE-1	UR-1	90%	2	-----	-----	-----	-----	2	isento
	UR-4	Quando do tipo UR1 será aplicado os mesmos critérios definidos p/ o uso UR1, quando do tipo UR5 será aplicado os critérios definidos p/ o usoUR5							
	UR-3	70%	2	-----	-----	-----	-----	2	isento
	UR-5	80%	4	-----	-----	5	-----	3	Até 100m ² – 1 vaga >100m ² < 250m ² – 2 vagas >250m ² – 3 vagas
	Com., Serv. e Ind. – Grupos I e II	A.C. até 70m ² - 90% A. C. até 300m ² - 80% Acima de 300m ² - 70%	4	-----	-----	5	-----	3	Isento até 70m ² Até 500m ² de A.C. 1 vaga p/ 100m ² Acima de 500m ² 1 vaga p/ 150m ²
SPE-2	UR-1	90%	2	-----	-----	-----	-----	2	isento
	UR-4	Quando do tipo UR1 será aplicado os mesmos critérios definidos p/ o uso UR1, quando do tipo UR5 será aplicado os critérios definidos p/ o usoUR5							
	UR-3	70%	2	-----	-----	-----	-----	2	isento
	UR-5	60%	8	-----	-----	$R = 3 + \frac{n-2}{2}$	$R = 1,5 + \frac{n-2}{2}$	3	Até 100m ² – 1 vaga >100m ² < 250m ² – 2 vagas >250m ² – 3 vagas



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ
GABINETE DO PREFEITO

	Com., Serv. e Ind. – Grupos I, II e III	A. C. até 70m ² - 90% A. C. até 300m ² - 80% A. C acima de 300 m ² - 70%	2 ^(*14)	-----	-----	5	-----	3,0	Isento até 70m ² Até 500m ² de A.C. 1 vaga p/ 100m ² Acima de 500m ² 1 vaga p/ 150m ²
				-----	-----		-----		

(*14) – Podendo chegar até 6 pavimentos, sendo que a partir do 3º. Piso obedece as regras do uso UR5
Obs. Ver Livro II, título VI, e Livro V, título II, capítulo I e II, e lei Municipal aplicável.



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONA E CORREDOR URBANO - BEBEDOURO

Zonas/ Setores	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficient e de Aproveita mento do Terreno	Vagas De Estaciona- mento
						Frontal (m)	Laterais e de fundos(m)		
ZEP-3/ SPR-1	UR-1	90%	2	-----	-----	----	-----	2	isento
	UR-4	Quando do tipo UR1 será aplicado os mesmos critérios definidos p/ o uso UR1, quando do tipo UR5 será aplicado os critérios definidos p/ o usoUR5							
	UR-3	70%	2					2	isento
	UR-5	70%	4	-----	-----	-----	-----	3	Até 100m ² – 1 vaga >100m ² < 250m ² – 2 vagas >250m ² – 3 vagas
	Com., Serv. e Ind. – Grupos I, II e III	A. C. até 70m ² - 90% A. C. até 500m ² - 80% A. C. acima de 500m ² - 70%	3	-----	-----	-----	-----	2	Isento até 70m ² Até 500m ² de A.C.
			3	-----	-----	5	-----	2	
4			-----	-----	5	-----	2	1 vaga p/ 100m ² Acima de 500m ² 1 vaga p/ 150m ²	

Obs. Ver Livro II, título VI, e Livro V, título II, capítulo I e II, e lei Municipal aplicável.



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONA E CORREDOR URBANO - FERNÃO VELHO

Zonas/ Setores	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficient e de Aproveita mento do Terreno	Vagas De Estaciona- mento
						Frontal (m)	Laterais e de fundos(m)		
ZEP-4/ SPR-1	UR-1	90%	2	-----	-----	-----	-----	2	isento
	UR-4	Quando do tipo UR1 será aplicado os mesmos critérios definidos p/ o uso UR1, quando do tipo UR5 será aplicado os critérios definidos p/ o usoUR5							
	UR-3	70%	2	-----	-----	-----	-----	2	isento
	UR-5	70%	3	-----	-----	-----	-----	3	Até 100m ² – 1 vaga >100m ² < 250m ² – 2 vagas >250m ² – 3 vagas
	Com., Serv. e Ind. – Grupos I, II e III	A. C. até 70m ² - 90% Área edificada até 500m ² - 80% A.C acima de 500m ² - 70%	3	-----	-----	-----	-----	2,5	Isento até 70m ² Até 500m ² de A.C. 1 vaga p/ 100m ² Acima de 500m ² 1 vaga p/ 150m ²
3			-----	-----	-----	5	-----	2,5	
2 (*4)			-----	-----	-----	5	-----	2,5	

Obs. Ver Livro II, título VI, e Livro V, título II, capítulo I e II, e lei Municipal aplicável.

(*4) – Podendo chegar até 4 pavtos, sendo que a partir do 3º piso obedece as regras do uso UR5



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONA E CORREDOR URBANO - PONTAL DA BARRA

Zonas/ Setores	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficient e de Aproveita mento do Terreno	Vagas De Estaciona- mento
						Frontal (m)	Laterais e de fundos(m)		
ZEP-5/ SPR-1	UR-1	90%	2	-----	-----	-----	-----	2	isento
	UR-4	Quando do tipo UR1 será aplicado os mesmos critérios definidos p/ o uso UR1, quando do tipo UR5 será aplicado os critérios definidos p/ o usoUR5							
	UR-3	70%	2	-----	-----	-----	-----	2	isento
	Com., Serv. e Ind. – Grupos I, II e III	A.C. até 70m ² - 90% A.C. até 500m ² - 80% AC. acima de 500 m ² - 70%	2	-----	-----	0	-----	2	Isento até 70m ² Até 500m ² de A.C. 1 vaga p/ 100m ² Acima de 500m ² 1 vaga p/ 150m ²

Obs. Ver Livro II, título VI, e Livro V, título II, capítulo I e II, e lei Municipal aplicável.



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONA E CORREDOR URBANO

Zonas	Usos	Taxa de Ocupação do Terreno Máxima	Altura Máxima da Edificação (nº. pavtos)	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m ²)	Recuo Mínimo		Coeficiente de Aproveitamento do Terreno	Vagas de estacionamento
						Frontal (m)	Laterais e de fundos (m)		
ZI	Comercial, Serviços e Industrial – Grupos II, III, IV e V	AC: - até 70m ² : 70%; - superior a 70m ² até 300m ² : 70%; - superior a 300m ² até 900m ² : 50%. - acima de 900m ² : 50%	2			5	1,5	2	AC: - até 70m ² : isento; - superior a 70m ² até 400m ² : 1 (uma) vaga p/ cada 50m ² ; - superior a 400m ² até 900m ² : 1 (uma) vaga p/ cada 75m ² ; - acima de 900m ² : 1 vaga p/ cada 100m ² .

(*2) – Exigência para lotes ou terrenos com testada superior a 8,00m.

AC – Área construída.

Na ZI, para novos parcelamentos a testada mínima é 15m e a área mínima é 450m².



QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONA E CORREDOR URBANO

Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico	Usos
ZIAP-1 Pontal da Barra	Preservação rigorosa
ZIAP-2 Cinturão Verde do Pontal	Preservação rigorosa
ZIAP-3 Parque Municipal de Maceió	Atividades recreativas, científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas
ZIAP-4 Reserva Florestal do IBAMA	Atividades recreativas, científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas
ZIAP-5 Foz do Prataji	Atividades recreativas, científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas
ZIAP-6 Foz do Jacarecica	Atividades recreativas, científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas
ZIAP-7 Catolé	Atividades recreativas, científicas, culturais, tecnológicas, filosóficas e agrícolas.
ZIAP-8 B.Bentes /Prataji	Atividades recreativas, científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas



ANEXO III - QUADRO 2 - TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

COMÉRCIO

GRUPO I Até 70m ²	GRUPO II Até 300m ²	GRUPO III Até 900m ²	GRUPO IV Acima de 900m ²	GRUPO V
<ul style="list-style-type: none">-Açougues-Avícolas-Antiquários-Alimentos congelados-Artigos de cine, foto, som-Aparelhos elétricos e eletrônicos-Aparelhos de uso doméstico e pessoal-Aquários e peixes ornamentais-Armarinhos-Artesanato-Artigos de borracha e couro-Artigos de cama, mesa e banho-Artigos desportivos e recreativos-Artigos para escritórios-Artigos funerários-Artigos de vestuário-Artigos e produtos veterinários e agropecuários-Artigos esotéricos-Artigos e suprim. de informática-Artigos importados-Artigos médicos e odontológicos-Artigos para arte e decoração-Artigos para festas-Artigos para pintura-Artigos para presente-Artigos religiosos-Bazares-Depósitos de bebidas-Bicicletas e motocicletas-Bijuterias-Encanadores-Brinquedos-Confeitarias-Colchões	<ul style="list-style-type: none">-Animais-Artigos para camping e piscinas-Materiais hidráulicos-Magazines e lojas de departamento-Móveis-Materiais básicos de construção-Madeira e sucata-Supermercado-Veículos -Usos do GRUPO I com área superior à estabelecida.	<ul style="list-style-type: none">-Equipamentos e máquinas para usos comercial e industrial-Granjas e abatedouros-Hipermercado-Shoppingcenter-Comércio atacadista e distribuidor-Depósitos-Máquinas e equipamentos agrícolas-Máquinas e equipamentos para a construção civil -Usos do GRUPO II com área superior à estabelecida.	<ul style="list-style-type: none">-Usos do GRUPO III com área superior à estabelecida.	<ul style="list-style-type: none">-Derivados de petróleo-Explosivos-Armas e munições-Fogos de artifício-Produtos químicos e inflamáveis.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ
GABINETE DO PREFEITO

<ul style="list-style-type: none">-Cosméticos-Drogarias e farmácias-Essências, corantes e especiarias-Equipamentos e artigos de segurança-Embalagens-Ferramentas e ferragens-Floriculturas-Instrumentos musicais-Joalherias e relojoarias-Jornais e revistas-Laticínios e frios-Livrarias e papelerias-Materiais plásticos-Mercearias-Molduras-Óticas-Padarias-Pescados-Perfumarias-Peças e acessórios para veículos-Produtos naturais-Produtos hortifrutigranjeiros-Sapatarias-Tabacarias-Vidraçarias				
--	--	--	--	--

OBS: Os usos COMERCIAIS previstos na classificação GRUPO V são usos tolerados, independente da área de construção. Sua localização deverá atender a todas as exigências desta legislação, bem como as demais legislações específicas pertinentes a cada caso.



ANEXO III - QUADRO 3 - TABELA DE DIMENSÕES DE VAGAS E FAIXAS DE ACESSO

TIPO DE VEÍCULO	VAGA P/ ESTACIONAMENTO			FAIXA DE ACESSO À VAGA	
	ALTURA (m)	LARGURA (m)	COMPR.(m)	0 A 45°	46 A 90°
Pequeno	2,10	2,00	4,20	2,75	4,50
Médio	2,10	2,10	4,70	2,75	5,00
Grande	2,30	2,50	5,50	3,80	5,50
Deficiente Físico	2,30	3,50	5,50	3,80	5,50
Moto	2,00	1,00	2,00	2,75	2,75
Caminhão leve (8t PBT)	3,50	3,10	8,00	4,50	7,00



ANEXO III - QUADRO 4 - LARGURA DA FAIXA DE CIRCULAÇÃO EM CURVA				
AUTOMÓVEIS E UTILITÁRIOS (m)				CAMINHÕES (m)
Raio	0 a 4 %	5 a 12 %	13 a 20 %	Até 12 %
3,00	3,35	3,95	4,55	não permitido
3,50	3,25	3,85	4,45	não permitido
4,00	3,15	3,75	4,35	não permitido
4,50	3,05	3,65	4,25	não permitido
5,00	2,95	3,55	4,15	não permitido
5,50	2,85	3,45	4,05	não permitido
6,00	2,75	3,35	3,95	5,30
6,50	2,75	3,25	3,85	5,20
7,00	2,75	3,15	3,75	5,10
7,50	2,75	3,05	3,65	5,00
8,00	2,75	2,95	3,55	4,90
8,50	2,75	2,85	3,45	4,80
9,00	2,75	2,75	3,35	4,70
9,50	2,75	2,75	3,25	4,60
10,00	2,75	2,75	3,15	4,50
10,50	2,75	2,75	3,05	4,40
11,00	2,75	2,75	2,95	4,30
11,50	2,75	2,75	2,85	4,20
12,00	2,75	2,75	2,75	4,10
12,50	2,75	2,75	2,75	4,00
13,00	2,75	2,75	2,75	3,90
13,50	2,75	2,75	2,75	3,80
14,00	2,75	2,75	2,75	3,70
14,50	2,75	2,75	2,75	3,60
15,00	2,75	2,75	2,75	3,50



ANEXO III - QUADRO 5 - TABELA DO NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA USOS ESPECÍFICOS

USOS	ÁREA CONSTRUÍDA	Nº DE VAGA / ÁREA CONSTRUÍDA
Magazines e lojas de departamento, supermercados, hipermercados, galerias, centros de compras, shopping center	Área < 2500	01 vaga/ 25,00m ²
Consultórios, laboratórios, ambulatórios, clínicas	Área < 500	01 vaga/ 35,00m ²
	Área > 500	01 vaga/ 45,00m ²
Maternidades, casas de saúde, sanatórios, hospitais	Área < 1000	01 vaga/ 20,00m ²
	Área >1000	01 vaga/ 30,00m ²
Templos, igrejas, locais para culto	Área < 1000	01 vaga/ 30,00m ²
	Área >1000	01 vaga/ 40,00m ²
Aeroporto	Área útil	01 vaga/ 30,00m ²
Estabelecimentos bancários		01 vaga/ 30,00m ²
Hotéis, flats, apart-hotéis		01 vaga por 6 aptos
Motéis		01 vaga por apto + 01 vaga / 50,00m ² de área de administração
Estádios, ginásios de esporte, autódromos, hipódromos		01 vaga/ 10 lugares
Academias de ginástica, quadras de esporte		01 vaga/ 30,00m ²
Teatros, auditórios, cinemas	Área < 1000	01 vaga / 100,00m ²
	Área >1000	01 vaga/ 40,00m ²
Bares, restaurante	70<Área<200	01 vaga/ 20,00m ²
	Área >200	01 vaga/ 30,00m ²
Casas de festa, salões para eventos	Área < 200	01 vaga/ 20,00m ²
	Área > 200	01 vaga/ 30,00m ²
Escolas: maternal, pré escolar, cursos diversos		01 vaga/ 20,00m ²
Escolas: ensino básico, fundamental, técnico profissional		01 vaga/ 50,00m ²
Escolas: pré-vestibular, nível superior		01 vaga/ 25,00m ²

OBS: 1) As atividades com área de construção igual ou inferior a 35,00m² estarão isentas da exigência de vagas para estacionamento, independente da Zona em que estiverem localizadas.

2) As atividades enquadradas no Grupo V, cujas áreas de construção se apresentem inferiores a 30% das áreas dos seus respectivos terrenos deverão dimensionar o nº de vagas, considerando a área total do terreno.



ANEXO III - QUADRO 6 - TABELA PARA CARGA E DESCARGA, EMBARQUE E DESEMBARQUE

ATIVIDADE	CARGA E DESCARGA (nº mínimo de vagas)	EMBARQUE/ DESEMBARQUE	TÁXI
Magazines e lojas de departamento, supermercados, hipermercados, galerias, centros de compras, shopping center	2500m ² < Área < 4000m ² - 02 vagas 4000m ² < Área < 8000m ² - 03 vagas 8000m ² < Área < 10000m ² - 04 vagas	à critério da SMTT à critério da SMTT à critério da SMTT	obrigatória obrigatória obrigatória
Consultórios, laboratórios, ambulatórios, clínicas	Área > 250m ² - 01 vaga	obrigatória	obrigatória
Maternidades, casas de saúde, sanatórios, hospitais	02 vagas	obrigatória	obrigatória
Hotéis, flats, apart-hotéis	02 vagas	obrigatória	obrigatória
Escolas: maternal, pré-escolar, cursos diversos	à critério da SMTT	obrigatória	à critério da SMTT
Escolas: ensino básico, fundamental, técnico-profissional	Área > 250m ² - 01 vaga	à critério da SMTT	à critério da SMTT
Escolas: pré-vestibular, nível superior	Área > 250m ² - 01 vaga	obrigatória	à critério da SMTT
Indústrias	10000m ² < Área < 15000m ² - 4 vagas 15000m ² < Área < 20000m ² - 6 vagas	à critério da SMTT à critério da SMTT	à critério da SMTT à critério da SMTT



ANEXO III - QUADRO 7 - TABELA PARA CÁLCULO DE LOTAÇÃO		
OCUPAÇÃO	m ² /pessoa	
HABITAÇÃO	15,00	
COMÉRCIO E SERVIÇO		
Setores com acesso ao público (vendas/espera/recepção/etc.)	5,00	
Setores sem acesso ao público (áreas de trabalho)	7,00	
Circulação horizontal em Centros Comerciais	5,00	
BARES E RESTAURANTES		
Freqüentadores em pé	0,40	
Freqüentadores sentados	1,00	
Demais áreas	7,00	
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE SAÚDE		
Atendimento e internação	4,00	
Espera e recepção	2,00	
Demais áreas	7,00	
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO		
Salas de aula	1,50	
Laboratórios, oficinas	4,00	
Atividades não específicas e administrativas	15,00	
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM		15,00
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS AUTOMOTIVOS		30,00
INDÚSTRIAS, OFICINAS		9,00
DEPÓSITOS		30,00
LOCAIS DE REUNIÃO		
Setor para público em pé	0,40	
Setor para público sentado	1,00	
Atividades não específicas ou administrativas	7,00	
PRÁTICA DE EXERCÍCIO FÍSICO OU ESPECIAL		
Setor para público em pé	0,30	
Setor para público sentado	0,50	
Outras atividades	4,00	
ATIVIDADES E SERVIÇOS PÚBLICOS DE CARÁTER ESPECIAL		
A ser estipulado caso a caso	**	
ATIVIDADES TEMPORÁRIAS		
À semelhança de outros usos	**	



ANEXO III - QUADRO 8 - USOS PERMITIDOS E CONDIÇÕES PARA INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES COMERCIAIS

Largura da pista de rolamento	Via Arterial	Via Coletora	Via Local
Menos de 7,00 m	Não existe via estrutural com esta medida	Permitindo todos os usos, exceto: a) indústrias, independentemente da área construída, salvo se inseridas em área específica para este fim; b) comércio, independentemente da área construída, que demanda estacionamento; c) serviços com mais de 200 m ² de área construída; d) atividade (cujo lote tenha acesso principal à via) com horário de pico coincidente com o pico geral de tráfego, com alta rotatividade e alto volume de automóveis, independentemente da área construída; e) atividade atratora de veículos de grande porte ou de carga com lentidão de manobras, independentemente da área construída; f) atividade atratora de veículos que demandam estacionamento periódico.	Permitindo todos os usos, exceto: a) indústrias, independentemente da área construída, salvo se inseridas em área específica para este fim; b) comércio, independentemente da área construída, que demanda estacionamento; c) comércio e serviços com mais de 200 m ² de área construída; d) atividade (cujo lote tenha acesso principal à via) com horário de pico coincidente com o pico geral de tráfego, com alta rotatividade e alto volume de automóveis, independentemente da área construída; e) atividade atratora de veículos de grande porte ou de carga com lentidão de manobras, independentemente da área construída; f) atividade atratora de veículos que demandam estacionamento periódico.
Entre 7,00 m e 12,00 m	Permitindo todos os usos, exceto: a) indústrias (cujo lote tenha acesso à via) com área construída superior a 1.000 m ² , salvo se estiverem inseridas em área específica para este fim; b) comércio com mais de 2.000 m ² de área construída; c) atividade com horário de pico coincidente com o pico geral de tráfego, com alta rotatividade e alto volume de automóveis (ex.: pré-escolas, escolas em geral, inclusive academias de dança, ginástica, escolas de idiomas etc.). Permitindo sob condições: - todos os usos que necessitem de 80 ou mais vagas para estacionamento, ou possuam mais de 4.000 m ² de área construída, estarão submetidas às diretrizes fixadas pelo órgão gerenciador de trânsito.	Permitindo todos os usos, exceto: a) indústrias (cujo lote tenha acesso à via) com área construída superior a 1.000 m ² , salvo se estiverem inseridas em área específica para este fim; b) comércio com mais de 2.000 m ² de área construída; c) atividade com horário de pico coincidente com o pico geral de tráfego, com mais 700 m ² de área construída útil; Permitindo sob condições: Os órgãos competentes locais poderão, para cada via, restringir ou definir critérios ou condições para instalação dos seguintes usos: a) atividades atradoras de veículos de grande porte ou de carga, com lentidão de manobras; b) todos os usos considerados PGT (Pólos Geradores de Tráfego) deverão atender às diretrizes fixadas pelo órgão gerenciador de trânsito.	Permitindo todos os usos, exceto: a) indústrias (cujo lote tenha acesso à via) com área construída superior a 1.000 m ² , salvo se estiverem inseridas em área específica para este fim; b) comércio com mais de 2.000 m ² de área construída; c) atividade com horário de pico coincidente com o pico geral de tráfego, com alta rotatividade e alto volume de automóveis, com mais 300 m ² de área construída útil; d) atividade atratora de veículos de grande porte ou carga, com lentidão de manobras.
	Permitindo todos os usos, exceto:	Permitindo todos os usos, exceto:	Permitindo todos os usos, exceto:



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ
GABINETE DO PREFEITO

Acima de 12,00 m	<p>- indústrias (cujo lote tenha acesso à via) com área construída superior a 2.000 m², salvo se estiverem inseridas em área específica para este fim.</p> <p>Permitindo sob condições:</p> <p>- todos os usos que necessitem de 80 ou mais vagas para estacionamento, ou possuam mais de 4.000 m² de área construída, estarão submetidas às diretrizes fixadas pelo órgão gerenciador de trânsito.</p>	<p>- indústrias (cujo lote tenha acesso à via) com área construída superior a 2.000 m², salvo se estiverem inseridas em área específica para este fim.</p> <p>Permitindo sob condições:</p> <p>- todos os usos considerados PGT (Pólos Geradores de Tráfego) deverão atender às diretrizes fixadas pelo órgão gerenciador de trânsito.</p>	<p>- indústrias (cujo lote tenha acesso à via), de qualquer porte, com nível de incomodidade para o local, salvo se estiverem inseridas em áreas específicas para este fim;</p> <p>Permitindo sob condições:</p> <p>- todos os usos considerados PGT (Pólos Geradores de Tráfego) deverão atender às diretrizes fixadas pelo órgão gerenciador de trânsito.</p>
---------------------	--	--	--



ANEXO IV - SIGLAS E ABREVIATURAS

- ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas
ART - Anotação da Responsabilidade Técnica
CA - **Coefficiente de Aproveitamento**
CAM - Corredor de Atividade Múltipla
CND - **Certidão Negativa de Débitos**
CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
DOM - Diário Oficial do Município
GLP - **Gás Liquefeito de Petróleo**
IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano
PMM - Prefeitura Municipal de Maceió
RN - Referência de Nível
SCS - Setor de Comércio e Serviço
SMCCU - **Secretaria Municipal de Controle Convívio Urbano**
SMTT - Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito
TO - Taxa de Ocupação
UE - Uso Especial
UI - Uso Institucional
UM - Uso Misto
ZR - Zona Residencial
UR1 – Uso Residencial 1
UR1 – Uso Residencial 2
UR1 – Uso Residencial 3
UR1 – Uso Residencial 4
UR1 – Uso Residencial 5
ZRA - Zona Residencial Agrícola
ZIT – Zona de Interesse Turístico
ZE – Zona de Expansão
ZEP – Zona Especial de Preservação Cultural
ZIAP – Zona de Interesses Ambiental e Paisagístico
ZEIS – Zona Especial de Interes Social
ZI – Zona Industrial



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ
GABINETE DO PREFEITO

MODIFICAÇÕES DESTA LEI



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ
 GABINETE DO PREFEITO



DIÁRIO

Prefeitura

Ano X Maceió

Atos e Despachos do Prefeito

LEI Nº 5.631, DE 05 DE SETEMBRO DE 2007.

Art. 3º - VETADO

Projeto de Lei nº 5.778

Art.4º - É parte integrante desta Lei:

Autor: Poder Executivo Municipal

II - Anexo III

Revoga o Inciso III do artigo 30 e o Inciso I do artigo 85 da Lei 5.593/07, altera o Inciso I do artigo 40 e o anexo III Quadro I, ZIT-1 e ZIT-2 da Lei 5.593/07 e dá outras providências

Quadro I com nova composição nos Parâmetros Urbanísticos por Zonas e Corredores de Atividades Múltiplas, ZIT-1 e ZIT-2.

Art.5º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MACEIÓ

Prefeitura Municipal de Maceió, 05 de setembro de 2007.

Faço saber que a Câmara Municipal de Maceió decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

JOSÉ CÍCERO SOARES DE ALMEIDA
 Prefeito de Maceió

Art. 1º - Fica revogado o Inciso I do artigo 85 da Lei 5.593, de 08 de fevereiro de 2007.

Art. 2º - VETADO.

*Republicado por Incorreção

PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ
 GABINETE DO PREFEITO

QUADRO I - PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONAS E CORREDORES DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS

Zonas	Usos	Taxa de	Altura Máx	Área Mínim	Área Mínim		Coeficiente de	Vagas de	
		Ocupação do	da Edificaç	Mínima do	Lote (m	Frontal				Lateral	Aproveitamen-	estacionamento
		Terreno	(nº pavios	Lote (m	(m)	(m)	do Terreno		
		Máxima							
ZIT-1	UR-1	30%	2	20	1200	5	3	1	espaço p/ guardar 01 veículo **
	UR-2	30%	2		1200	5	3	1	espaço p/ guardar 01 veículo
	UR-5	35% (15)	6	20	1200	5	3	2	1/cada unidade
	Agrícola	40%	2	20	2000	5	3	0,5	isento
ZIT-1	Comercial e de Serviços - Grupos I, II, III e IV	AC até 70m2							- AC até 70m2: isento - acima de 70m2 até 400m2 1 (uma) vaga p/ cada 50m2 - acima de 400m2 até 900m2 01 (uma) vaga para cada 75m2 - acima de 900m2 01 (uma) vaga pra cada 100m2
		50% (4) (*)		20	1200	5	3	1	
		40% (4) (*)		20	1200	5	3	1	
		30% (4) (*)		20	1200	5	3	1	
	AC acima de 900 m2	20%	4 (*)	40	2000	5	3	1	
ZIT-2	Serviços - Grupos I, II, III e IV (*)	30%	2		2000	10	3	1	

(*) - Exigência para lotes ou terrenos com largura superior a 8,00m.

(*) - Podendo chegar até 4 pavimentos, sendo que, a partir do 3º piso, obedece às regras do uso UR-5.

(*) - Podendo chegar até seis pavimentos. Sendo que, a partir do 3º piso obedece as regras de uso do UR-5,

os (6) seis pavimentos só serão permitidos na área situada a esquerda da AL 101 norte, sentido Maceió - Paipueira.

(*) - Somente para atividades recreativas, artesanais, científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas.

DOM DE 07.07.2007